

ДОМ НАПРОКАТ - СОВРЕМЕННО, ПРЕСТИЖНО, УДОБНО.

В связи с быстрым ростом цен на недвижимость в Москве и ближайшем Подмосковье арендный бизнес становится все более популярным. Ставки аренды растут пропорционально росту цен на недвижимость, а зачастую (особенно в летний сезон) опережают их. Каждый год на рынке появляется порядка 3-4 новых проектов (в 2004 году - Forest Ville, «Горки Кантри», «Сосны»; в 2005 году - «Арендный городок «Никольская Слобода»), возводятся новые очереди уже существующих поселков. Пионерами в этой области стали такие поселки, как «Росинка» и «Сетунь».

Доля арендных поселков на рынке загородной недвижимости в настоящее время составляет не более 10% от общего числа элитных коттеджных поселков, а в 2006 году их доля может достигнуть 12-15%.

Если говорить о тенденциях развития данного сегмента рынка, то вероятный рост ставок составит порядка 10-20% в год, причем удорожание не затронет основную массу предложений, а отразится лишь на наиболее престижных и дорогих коттеджах (\$5-15 тыс. в мес.). Аренда загородного жилья - единственный сектор рынка недвижимости, которому присуща ярко выраженная сезонность. Так, более 50% сделок на рынке аренды загородных коттеджей в охраняемых коттеджных поселках приходится на весну. Ближе к майским праздникам цены на свободные дома повышаются до 1,5 раз, и на рынке остаются либо самые неликвидные объекты, либо самые дорогие. Также всплеск потребительской активности наблюдается зимой - в преддверии празднования Нового года.

Однако в настоящее время все четче стала формироваться тенденция, когда люди хотят снять коттедж и на более длительный срок (от года). «Объяснением этому служит несколько причин», - говорит **Полина Иванова, ведущий аналитик девелоперской компании «Северо-Запад»:**

Во-первых, у людей, приобретающих коттеджи в аренду в элитных поселках, представления о статусе неизменно связаны с проживанием именно в престижном месте. Но они не могут себе позволить приобретение (коттедж + участок) стоимостью от \$3 до \$10 млн. Аренда же коттеджа является хорошей альтернативой, которая дает возможность жить в понравившемся им месте, пользоваться всеми благами загородной жизни в престижном месте и не иметь проблем с содержанием земельного участка и большого дома. Организация арендного бизнеса предполагает, что человек, который снял коттедж в аренду, избавлен от бытовых проблем, всем этим занимается служба сервиса. Так, в поселке «Никольская Слобода» на Новой Риге эта служба работает круглосуточно, производит чистку и мойку дорог, вывоз мусора, устранение неполадок сантехники, бытовой техники и т.д. Здесь предусмотрена только долгосрочная аренда.

Во-вторых, люди хотят приобрести участок земли и сами построить свой дом. Для того, чтобы участвовать в процессе строительства и контролировать его, люди снимают коттедж в аренду и живут весь период строительства в готовом доме, комфортных условиях рядом со своим будущим домом до его полной готовности.

И в третьих, крупные западные и российские компании арендуют загородное жилье для топ-менеджмента на весь период действия их контракта. Данная ситуация наиболее характерна для иностранцев (экспатов), которые семьями живут в арендных поселках по несколько лет, а затем рекомендуют их своим друзьям, только приезжающим в страну. Так, арендный поселок «Росинка» настолько популярен среди иностранных семей, что запись на аренду коттеджа начинается еще за год-полтора, причем стоимость аренды таунхауса колеблется от \$6 до 12 тыс. в мес. ».

В настоящее время в Подмосковье насчитывается порядка 25 арендных поселков. Наибольшим спросом пользуются коттеджные поселки, удаленные не более 15 км от МКАД, со своим земельным участком. Большая часть всех предложений на рынке арендных домов - это таунхаусы с небольшой придомовой территорией, где жильцу практически не разрешается ничего менять. Арендные же поселки с отдельно стоящими коттеджами и большими участками найти не так просто.

Управляющая компания «Северо-Запад» предложила своим клиентам уникальный проект арендного городка на территории элитного коттеджного поселка «Никольская Слобода», расположенного на 9-м километре Новорижского шоссе. На территории поселка - роща с реликтовыми соснами, ландшафтный дизайн придомовых территорий. В самом центре поселка расположился городок, состоящий из одиннадцати домов, предназначенных для сдачи в аренду. Дома выдержаны в едином стилевом решении. И делятся на два типа в зависимости от площади: 280 и 340 квадратных метров. Коттеджи удачно спланированы, отделаны высококачественными материалами, оборудованы дорогой немецкой сантехникой и снабжены всеми необходимыми инженерными коммуникациями. Стоимость арендной платы варьируется от \$8 до 12 тыс. в мес. В эту арендную плату включено пользование всей инфраструктурой поселка: техническим сервисом, пожарной охраной, системами безопасности, службой уборки территории. Единственное, за что отдельно платят арендаторы коттеджей, это электричество, телефон и интернет. В обозримом будущем здесь планируется строительство собственного спортивного клуба, спа-клуба и лицея. Эти объекты, кстати, планируются как отдельный бизнес, и поэтому они в арендную плату включены не будут. Уже сейчас на территории поселка функционирует ресторан европейской домашней кухни «Круассан», расположенный на берегу живописного пруда, а также, теннисный клуб с тремя универсальными кортами, удовлетворяющий всем требованиям как профессионалов, так и любителей этого вида спорта.

Разработчики проекта «Никольская Слобода» отдельно позаботились о безопасности жителей. Так, в арендном городке «Никольская Слобода» установлена трехуровневая система охраны. Так что комфортное, независимое и абсолютно безопасное проживание в кругу достойных соседей жителям арендного городка гарантировано.

По мнению руководителя проекта «Арендный городок «Никольская Слобода» Павла Макухина: «Таких поселков на рынке подмосковного загородного строительства немного. В разное время, - рассказывает Павел, - возникали проекты поселков с арендными коттеджами, но все время чего-то не хватало. То дома низкого качества из дерева или блоков, то расположение самого поселка неудобное. Ну а хорошую инфраструктуру в подобных поселках вообще очень сложно найти. Для «Арендного городка» мы постарались найти концептуально правильное архитектурное решение, органично вписывающееся в единую идеологию элитного коттеджного поселка. Сейчас «Никольская Слобода» - это территория комфорта, где есть все для полноценной жизни.

www.nwest.ru 797-5454

АРЕНДНЫЙ ГОРОДОК

Модно жить на даче!



ИСТРА КАНТРИ КЛАБ

- **Комплекс дачных поселков на 38 км Новорижского шоссе.**
- **В продаже третья очередь.**
- **Реализуются участки с готовыми домами, домами под чистовую отделку, земля без подряда на строительство с подведенными центральными коммуникациями.**
- **Ипотека**