

ДОМ ДЕНЬГИ

Дачные суточные

Краткосрочная аренда

Лето — это время дачников. Те, у кого нет собственного загородного жилища, могут его снять. Рынок аренды загородной недвижимости давно сформирован и исправно работает. Как правило, загородные дома сдаются на весь дачный сезон, и делается это задолго до потепления. Те, кто не успел или по каким-то соображениям не хочет связываться с долгосрочной арендой, могут снять коттедж посуточно. Эта услуга на столичном рынке появилась сравнительно недавно. Что и на каких условиях сдаются на выходные, выяснил корреспондент «В»-Дома» Карен Шаинян.

Домик в деревне

Есть несколько способов арендовать загородный дом на короткий срок. Многочисленные отдельные предложения можно найти в интернете, нередко владельцы недвижимости сами публикуют объявления о сдаче в аренду без посредников. Этот вариант позволяет сэкономить на услугах риэлтеров, но требует больших затрат времени и не гарантирует качества результата. Другой вариант — обратиться в агентство недвижимости. Здесь вам могут предложить сразу несколько проверенных вариантов и помогут найти оптимальное соотношение цены и качества. Однако найти агентство, которое занималось бы краткосрочной арендой, весьма проблематично.

Посуточная аренда коттеджей на сегодняшний день — это узкий нишевый бизнес. Чтобы сосчитать агентства, которые предоставляют эту услугу, хватит пальцев одной руки. Рентабельность эксперты оценивают по-разному: кто-то считает этот бизнес бесперспективным и интересным лишь для частных риэлтеров, другие, напротив, отмечают его активный рост. Марина Маркарова, управляющий директор компании Blackwood: «Рынок краткосрочной аренды (от двух дней до трех месяцев) дина-

мично развивается. Каждый год по мере приближения лета спрос на краткосрочную аренду увеличивается. Рынок отнюдь не бесперспективен, это подтверждают новогодние и майские праздники, так как найти свободный дом в это время достаточно проблематично». Наталья Петшик, начальник отдела по работе с недвижимостью компании «Терра-недвижимость»: «Отдельные дома в частном секторе сдаются крайне редко, но бывают исключения. Например, в 2006 году у нас появились дорогие загородные коттеджи, которые владельцы сдавали в аренду на новогодние праздники. Основное количество предложений приходится на Минское шоссе, но были и единичные предложения за пределами 25-го км на Рублево-Успенском шоссе. Вообще, посуточная аренда — бизнес нестабильный, связан с высокими рисками, поэтому позволить его себе могут только компании, располагающие достаточными средствами». Алексей Темнов, руководитель отдела загородной недвижимости Knight Frank: «Поскольку рынок краткосрочной аренды загородной недвижимости не сформирован и хаотичен, в основном такие услуги предлагают частные маклеры или не очень крупные риэлтерские агентства».



Если коттеджи не продаются, они попадают на рынок аренды
ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

Так или иначе, многочисленные агентства, которые предоставляют подобные услуги, предпочитают работать только с крупными и дорогими объектами. Как правило, цена аренды за два-три дня соответствует месячной ренте и колеблется в пределах от \$5 тыс. до \$15 тыс. Цена зависит в первую очередь от направления и удаленности от города, состояния поселка и самого коттеджа. Традиционно самые дорогие направления — это Рублево-Успенское, Волоколамское, Минское, Пятницкое, Ильинское. Небольшие коттеджи сдаются на Киевском и Калужском направлениях (в Глаголеве, Крекшине) и стоят в среднем \$3–5 тыс. Ставки значительно выше в организованных коттеджных поселках с охраной и всеми необходимыми коммуникациями. Также важны качество ремонта в коттедже и его дав-

ность, наличие и состояние мебели и т. д. Максимальным спросом пользуются коттеджи площадью 120–300 кв. м с ремонтом и мебелью. Это либо деревянные дома в скандинавском стиле, либо современные трех-четырёхэтажные дома с мраморными полами, подогреваемым бассейном, баней и т. д. Как правило, столь дорогие дома снимаются на выходные для свадеб, корпоративных вечеринок и прочих увеселительных мероприятий, поэтому дом должен быть рассчитан минимум на 20–30 человек, иметь не менее семи спален.

Однако даже по столь высокой цене найти подходящий вариант крайне сложно, поскольку спрос на рынке краткосрочной аренды существенно превышает предложение. Несмотря на то что за два-три дня хозяева могут выручить сумму, равную месячной ренте, большинство отка-

зывается от подобных предложений. Дело в том, что почти никто из хозяев не отваживается брать на себя риски, связанные с краткосрочной сдачей. Алексей Темнов: «К нам часто поступают заявки на аренду загородных вилл на два-три дня для проведения корпоративных вечеринок, свадеб и прочее. Цена предложения в среднем составляет \$10–15 тыс. за объект. Сложность также заключается в том, что не всегда внутренняя инфраструктура дома и его размеры позволяют удовлетворить запросы клиентов. В Подмосковье довольно много домов было построено еще в советские времена, современные качественные и концептуальные дома в подмосковных поселках появились совсем недавно. Их владельцы, как правило, предпочитают долгосрочную аренду — на сезон и больше. Посуточная сдача всегда связана с риском разрушений и убытков. Владелец может заработать за два дня ту же сумму, что и за месяц, но зато, скорее всего, придется потом восстанавливать дом. Примерно 80% владельцев отказываются сдавать дом в краткосрочную аренду (например, для проведения вечеринки) именно по этой причине». Дело в том, что для посуточной аренды не заключается никаких письменных договоров, в лучшем случае арендатор вносит залог, поэтому все риски полностью ложатся на хозяев.

С другой стороны, поскольку рынок долгосрочной аренды давно сформирован и работает вполне стабильно, владельцы достойных домов с легкостью сдают их на весь дачный сезон — с мая по октябрь. Причем на лучшие варианты даже в долгосрочной аренде существует очередь, уже сегодня их аренда расписана вплоть до лета 2007 года. Вообще, чтобы арендовать коттедж в популярном поселке на лето, необходимо позаботиться об этом заблаговременно, еще зимой. Марина Маркарова: «Нежелание сдавать дом на короткий срок вполне понятно — никому не хочется постоянно менять арендаторов, гораздо проще установить долгие и прочные отношения с одним арендатором, долгосрочная аренда

зывается все больше людей, которые могут себе позволить приобрести загородную недвижимость, но не делают этого по определенным соображениям и хотели бы снимать дома для летнего отдыха. Более того, в некоторых случаях посуточная аренда может быть привлекательнее, чем долгосрочная. Скажем, если клиент не имеет возможности выезжать на дачу каждые выходные или предпочитает смену обстановки постоянному месту отдыха.

Коттеджи в аренду

Населенный пункт	Вместительность коттеджа (чел.)	Арендная плата в сутки (руб.)
Коттеджи Покровского	4–8	7–13 тыс.
Пансионат «Вербилки»	6–8	6120–7650
«Истра Holiday»	4–6	14,2–32,2 тыс.
«Лада Holiday»	3–6	6400–20 700
Михалево	20–25	9460–16 500
Славино	4–8	3–5,5 тыс.
Солонцово	2–8	2350–13 680
База отдыха «Спутник»	2–12	4–25,2 тыс.
«Турецкий домик» (Бекасово)	До 25	1,2–1,7 тыс. с чел.
«Шиболово-Горки»	6–20	4–26 тыс.

— это постоянная прибыль, а посуточная — изменчивый и нестабильный бизнес. Риэлтерам посуточная работа также не очень интересна».

Активность рынка посуточной аренды носит сезонный характер. Самый оживленный период — новогодние праздники. В это время владельцы пустующих, как правило, загородных домов готовы рискнуть и поработать. Тем более что цены в Новый год соответствуют ценам в разгар дачного сезона. Так, например, желающим отметить новогодние праздники в коттедже, расположенном в охраняемом поселке, на участке 20 соток, общей площадью 900 кв. м пришлось выложить около \$7 тыс. за три дня. Следующий и последний пик активности — майские праздники. Однако поскольку в долгосрочную аренду на весь летний период дома сдаются еще в феврале, найти в мае пустующий дом для аренды на выходные не так просто. Простаивают, как правило, небольшие дома — постройки 1990-х годов, старой планировкой и с хозяйским домиком прямо на участке. Но такие дома не всегда устраивают клиентов и для аренды краткосрочной. Обычно в доме всего две спальни и довольно давний ремонт. Арендаторам нужны просторные дома с большим участком, современной планировкой и качественной инженерией.

Таким образом, сегодня рынок краткосрочной аренды коттеджей только начинает развиваться и пока не удовлетворяет потребностям клиентов, не устраивает владельцев недвижимости и не особенно интересен риэлтеров. Между тем потенциал этого рынка огромен. С каждым годом появ-

ляется все больше людей, которые могут себе позволить приобрести загородную недвижимость, но не делают этого по определенным соображениям и хотели бы снимать дома для летнего отдыха. Более того, в некоторых случаях посуточная аренда может быть привлекательнее, чем долгосрочная. Скажем, если клиент не имеет возможности выезжать на дачу каждые выходные или предпочитает смену обстановки постоянному месту отдыха.

Отель у дачи

Не так давно в Москве появилась альтернативный вариант краткосрочной аренды загородного дома — дачные отели. То, что частные домовладельцы не удовлетворяют спрос потребителей, почувствовали туроператоры. Первую попытку организовать дачный туризм сделала туристическая компания «Четвертая власть». Несколько лет назад здесь было открыто направление «Деревенский туризм». За совсем небольшие деньги клиент мог получить иллюзию собственного домика в деревне. На свой вкус он мог выбрать дом на хуторе или в фермерском хозяйстве, где роль обслуживающего персонала играли сами хозяева, а в качестве питания предлагалась настоящая деревенская еда. Однако этот проект просуществовал всего два года. Елена Потапова, заместитель директора по туризму компании «Четвертая власть»: «Это оказалось попросту нерентабельно. Действительно, в деревнях и селах много пустующих домов, и хозяева их не прочь зарабатывать деньги, однако работать они не любят или не могут. Теперь мы работаем только с официальными организациями».

Сегодня направление отелей дачного типа активно развивают подмосковные пансионаты и дома отдыха. Очевидно, что дачный отель имеет ряд преимуществ перед обычным домом отдыха: ощущение обособленности, свобода действий, как правило, в таких коттеджах предусмотрена собственная инфраструктура и обслуга.

Всего в Подмосковье найдется около двух десятков таких мест. Условно их можно разделить на три категории: коттеджи на территории пансионатов, санаториев и домов отдыха, специализированные коттеджные комплексы и отдельные коттеджи.

В зависимости от целей и задач можно выбрать дом на любом расстоянии от столицы (от ближнего Подмосковья до 400 км в любом направлении) и от окружающих построек. Самый бюджетный вариант — небольшие (20–40 кв. м) домики в домах отдыха и пансионатах. Как правило, они рассчитаны на двух-четырех человек и больше похожи на отдельно стоящий гостиничный номер, чем на полноценный дом. Кроме того, они расположены в непосредственной близости от главного здания и друг от друга, поэтому о дачном уединении здесь говорить сложно. Зато и стоят они в пределах \$150–250.

Для корпоративных вечеринок, свадеб и прочих торжеств больше подходят отдельные коттеджи, такие как «Турецкий домик» в Бекасове или «Теремок на Протве». Они расположены на собственной территории и, как правило, обладают стандартным набором увеселений: бильярд, лужайка для барбекю, открытый бассейн, баня и т. д. При этом даже самые роскошные коттеджи стоят в среднем \$1–1,5 тыс. в сутки, что существенно дешевле, чем многие частные дома. Это вполне объяснимо: архитектура и интерьеры таких коттеджей не отличаются дизайнерскими изысками и в лучшем случае могут потянуться на уровень обычного четырехзвездного отеля. Впрочем, судя по тому, насколько быстро развивается это направление, можно ожидать, что в ближайшем будущем на рынке появятся более нестандартные и оригинальные предложения.

in Progress ...

Жизнь в развитии...

127473, Москва, пер. Чернышевского, д. 8. Офис продаж: 2-й Троицкий пер., д. 5. Тел. (495) 747-90-00
Международный рейтинг финансовой устойчивости "B-", Агентство Fitch Ratings.

Детские программы страхования
Лицензия ФССН №3670 Д, МФ РФ №4551 Д, МЛКЗ №16921/830.01

WWW.PROGRESS.RU