

ДОМ

Дачный маятник

Рынок аренды загородного жилья никак не стабилизируется после кризиса

малозатажное жильё

С наступлением весны традиционно оживает рынок аренды загородного жилья. Ажиотажного спроса, как в докризисные годы, на аренду жилья, говорят эксперты, нет. Арендные ставки постепенно (в некоторых сегментах) растут, однако требования клиентов, предъявляемые к арендуемому жилью, стали на порядок выше, чем до кризиса. И это говорит о том, что рынок по-прежнему остается рынком арендатора.

Лариса Давиденко, руководитель отдела аренды АН «Итака», говорит, что с прошлого года ставки остались прежними. По ее словам, минимальная стоимость аренды дачи без удобств — от 10 тыс. рублей в месяц. Немного выросли ставки на аренду загородного жилья в Курортном районе Ленинградского области, но незначительно. «В среднем рост арендных ставок по этому району составил не более двух процентов. Резкого увеличения или уменьшения спроса на рынке нет. Многие горожане по-прежнему стремятся в теплое время года провести как можно больше времени на природе. Наибольшей популярностью пользуются загородные дома в составе организованных коттеджных поселков с развитой инфраструктурой. К тому же, такие поселки охраняются, а безопасность сейчас очень важное условие для большинства клиентов, особенно для семей с детьми», — говорит госпожа Давиденко.

Спрос на аренду загородного жилья как правило находится в пределах 100 километров от города. При этом важным фактором, влияющим на принятие решения об аренде, является удобное транспортное сообщение с городом: близость железнодорожной станции, наличие рейсовых автобусов и транспортных развязок.



Самый активный период на рынке загородной аренды — с мая по сентябрь

Что же касается загородных направлений, то наибольшей популярностью пользуются Курортный и Всеволожский районы, наименее востребовано Гатчинское направление. Самый активный период на рынке загородной аренды — с мая по сентябрь. Большинство договоров аренды заключаются на срок от 3 до 5 месяцев. Арендаторы не ограничиваются одним или двумя месяцами, предпочитают проводить весь солнечный сезон на свежем воздухе.

«Наиболее востребованными остаются направления в сторону Выборгского района, Приозерского, Всеволожского. Это живописные места, которые находятся близ водоемов и имеют хорошую транспортную доступность. Альтернативой им являются небольшие вкрапления в Гатчинском районе (Михайловское, Вырица). Этот район выбирают жители Красносельского района из-за близкого расположения. Удаленность от города, безусловно, играет

важную роль, и, как правило, выбирают дачи, которые находятся не дальше 70 км от города. Пик приходится на летний период», — говорят о популярных направлениях в АН «Бекар».

Инга Коуру, директор по маркетингу компании «Баутон», добавляет, что дачу, как правило, арендуют, ориентируясь на близость к работе или городской квартире, либо основываясь на транспортной доступности. «Основной спрос, конечно, на

небольшие части загородного дома или комнаты, обусловленный приемлемой ценой. Однако в связи с появлением на рынке новых коттеджных поселков появились также предложения на аренду коттеджей в новых только что построенных домах или таунхаусах, где цены зачастую ниже рыночных (30–40 тыс. руб. в месяц.) Такое решение для застройщиков позволяет получить дополнительную прибыль за время „простоя“ коттеджа. Минусом подобных

предложений является недостаточная обустроенность территории как в поселке, так и около дома. Но это компенсируется доступным ценовым предложением», — говорит госпожа Коуру. По ее словам, также популярным становится так называемая «коллективная» аренда: загородный дом арендуются несколькими семьями, друзьями, родственниками. Арендую дом на срок более пяти месяцев (май — сентябрь), можно получить скид

ку, что в пересчете на месяц обходится дешевле.

Далеко не все участники рынка считают что ставки аренды остались на прежнем уровне. Елизавета Конвей, руководитель направления элитной жилой недвижимости Knight Frank St.Petersburg, говорит, что арендатор стал за время кризиса намного взыскательнее. «Цены на аренду загородных домов практически достигли докризисного уровня, но требования, которые клиенты включают в эту стоимость, стали намного выше. В элитном сегменте ищут дом, укомплектованный не просто на уровне, достаточном для комфортной жизни, но и с дизайнерской отделкой и другими статусными элементами», — рассуждает госпожа Конвей.

«На загородном рынке большой популярностью по-прежнему пользуется Курортное направление (Репино, Комарово, Зеленогорск). Клиентам, арендующим здесь коттеджи, необходима хорошая транспортная доступность. Если собственник рассчитывает получить 100–150 тыс. рублей в месяц и выше, то это должен быть безупречный объект, удовлетворяющий самым высоким критериям. Пушкин и Павловск также достаточно популярны благодаря близости к городу, но срок экспозиции объекта больше по сравнению с Курортным направлением. На первый план выходит функциональность дома: просторная гостиная, кухня-столовая и 3–4 спальни», — говорит госпожа Конвей.

Директор департамента загородной недвижимости АН «Бекар» Андрей Уманский согласен с тем, что по сравнению с прошлым годом рынок, безусловно, активизировался. Ставки и спрос, по его мнению, выросли на 10–15%. «Предложение на этом рынке можно сравнить сachelami. При некотором оживлении на рынке в ситуации, когда пред-

ложение преобладает, а спрос не очень высокий, ценовой сегмент начинает расширяться, и наблюдается небольшое увеличение спроса. Но массового роста на рынке не ожидается. Если говорить о жилье экономкласса, то здесь большая часть арендаторов ищет объекты напрямую без агентов. Цены, как правило, не превышают 10–15 тыс. рублей в месяц. При выборе дачи в любом сегменте важными являются такие параметры, как место отдыха, окружение и качество объекта. Что касается площади самого дома, то люди отталкиваются от того, кто будет проживать в этом доме», — говорит господин Уманский.

Портрет арендаторов дач также очень разнообразен. Это может быть семейный человек, родители с детьми и внуками, компания молодых людей. По данным АН «Бекар», на 15% увеличилась категория тех арендаторов, которые выбирают дачи стоимостью 20–25 тыс. рублей в месяц.

«Эта категория увеличилась, потому что кризисные явления отступают и люди готовы тратить деньги на аренду загородного жилья. В бизнес-сегменте спрос также увеличился на 10 процентов, стоимость аренды в этом сегменте варьируется от 30 до 80 тыс. рублей. Но основной спрос все же приходится на объекты стоимостью от 25 до 50 тыс. рублей. В элитном сегменте изменений не произошло, так как предложение на этом рынке единично, а стоимость аренды достигает 200 тыс. рублей. Такие объекты представляют собой шtучные дома, которые арендуют состоятельные люди (бывшие чиновники, бизнесмены), имеющие накопления. Обычно эти дома арендуют одни и те же люди, поэтому массового предложения в этом сегменте нет», — говорит господин Уманский.

РОМАН РУСАКОВ

Жилой район «Славянка»

Детский садШколаМагазиныПаркингиЗоны отдыха

Целый район преимуществ!

Жилой район «Славянка» расположен на юге Санкт-Петербурга, в Пушкинском районе. Эта зеленая зона Петербурга известна своими дворцово-парковыми ансамблями Царского села. Прекрасную транспортную доступность обеспечивает району близость таких важных городских трасс, как Московский и Витебский проспекты, Софийская улица. Территория Славянки общей площадью в 220 га разделена на 8 кварталов, каждый из которых обладает индивидуальным архитектурным обликом. Для района выбрана концепция средней этажности. Кварталы спроектированы по дворовому принципу планировки, который исключает сквозные проезды автомобилей и обеспечивает безопасность играющих во дворе детей. Район сдаётся поквартально. Одновременно с жильем в Славянке

строятся объекты социальной инфраструктуры – школы, детские сады, поликлинический комплекс. Даже первым жителям района будет комфортно и уютно. Сегодня в районе уже построены и благоустроены первые два квартала – это 66 домов на 5 161 квартиру. По итогам 2010 года застройщик Славянки - ООО «ДСК Славянский» занял лидирующую позицию в рейтинге строительных компаний. Заселение кварталов начинается уже в мае! Еще три квартала будут построены в течение 2011-2012 гг. Благодаря продуманной планировке, наличию всей необходимой инфраструктуры в ближайшее время Славянка станет современным городом-спутником Петербурга, способным составить конкуренцию обжитым городским районам. Славянка – это район, созданный с заботой о вашем благополучии и комфорте.

АКЦИЯ* 0% РАССРОЧКА

Агентство недвижимости

Санкт-Петербург, 18-ая линия В.О., д. 31, Бизнес-центр «Сенатор», первый этаж.
e-mail: sale@baltros.ru, www.baltrosgroup.ru

777-70-77
www.baltrosgroup.ru

Заказчик - Застройщик: ООО «ДСК «Славянский»

Свидетельство 0243.01-2009-7838359432-С-003 о допуске к определенному виду или работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 05.08.2010, выданное НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» СРО - С-003-22042009.

С проектной документацией можно ознакомиться в отделе продаж ООО «Агентство недвижимости «Балтрос» по адресу: Санкт-Петербург, 18-ая линия, В.О., д. 31, бизнес-центр «Сенатор». *Подробности акции на сайте www.baltrosgroup.ru и по телефону отдела продаж (812) 777-70-77.

Реклама