

ДОМ ДЕНЬГИ

Удаленный съем

загородная аренда

Готовь телегу зимой — это главное правило для тех, кто хочет арендовать дачу на летний сезон. Однако в текущем году выполнение данного правила осложнено тем, что во многих районах Подмосковья снег едва стаял к концу апреля. Получилось, дачнику на сезон нужно было выбирать, или снимать дачу, поверив на слово (и на прилагаемое фото), либо ждать до последнего, надеясь, что все не расхватают.

Вымывание ликвидного

«Традиционно весна на рынке загородной аренды считается высоким сезоном», — напоминает Мария Жукова, первый заместитель директора компании «МИЭЛЬ-Аренда». Пик активности приходится на апрель, когда погода налаживается и арендаторы могут произвести полноценный осмотр объектов. Во многом из-за неблагоприятных погодных условий, сильного снегопада и затянувшейся зимы спрос на загородную аренду в этом году на 32% ниже, чем в марте прошлого года. Даже подъезд к некоторым объектам был весьма затруднен, а уж ознакомиться с участком, покрытым толстым слоем снега, было практически невозможно.

Тем не менее, по данным «МИЭЛЬ-Аренд», в марте спрос продолжал расти (+15,8% по отношению к февралю), причем в структуре спроса 27,8% приходилось на «летние» заявки. Предложение в марте уже несколько снизилось (-17,46% к февралю), и такая же тенденция сохранится в течение всего апреля. «Ликвидные предложения, особенно в сегменте экономкласса, быстро вымываются с рынка, и опоздавшие арендаторы к началу лета рискуют оказаться в весьма сложной ситуации, — предупреждает госпожа Жукова. — Впрочем не озадачившись поиском летней дачи, они могут так и не найти хорошего по со-

отношению «цена-качество» объекта, так как к тому моменту на рынке остаются, как правило, неликвидные или переоцененные объекты, а также дома с серьезными дефектами».

По мнению заместителя руководителя департамента аренды «НДВ-Недвижимости» Юлии Лукиной, спрос на летние дачи в этом году появился в те же сроки, что и прежде, — в конце марта — начале апреля. «Арендаторы, начинающие поиск в марте-апреле, рассчитывают выбрать приемлемый вариант за разумные деньги, так как понимают, что к маю ситуация изменится: цены возрастут, а предложений станет меньше», — говорит она. Правда, по сравнению с прошлым годом цены изменились незначительно. Но с чем это связано — с задержавшейся весной или с общим экономическим положением, сказать сложно.

По данным компании Welhome, самыми популярными у арендаторов направлениями являются Пятиницкое, Дмитровское, Ленинградское и Новорязанское шоссе. «Здесь сконцентрированы наиболее плотная застройка загородных домовладений и, соответственно, наблюдается наибольшее предложение для летней сдачи в аренду», — говорит Жанна Лебедева, руководитель департамента жилой недвижимости компании. Госпожа Лукина считает, что наиболее востребованными оста-



Арендовать загородное жилье на лето лучше до первой зелени
ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЕНКО

ются Одинцовский, Наро-Фоминский, Раменский, Звенигородский, Сергиево-Посадский районы, а также Куркино. Что касается спроса, то больше всего загородных домов в аренду в марте предлагалось на Западном направлении (31,14%), во втором месте

предложение домов на Юго-Западном направлении (16,23%), меньше всего коттеджей в марте предлагалось на Восточном направлении (2,63%), отмечает госпожа Жукова. «По-прежнему удаленность от Москвы является одним из основополагающих факторов», — говорит она. — Поскольку зачастую на летний период семья переезжает за город и каждый день простаивать в пробках и часами добираться

до работы никто не хочет». В марте максимальное предложение пришлось на загородные дома, расположенные на расстоянии 10–19 км и до 10 км от МКАД (30,77% и 25,96% соответственно). Максимальным спросом в марте пользовались загородные дома, удаленные от МКАД на расстоянии 10–19 км (28,64%) и 20–29 км (24,88%). Больше всего предлагалось в аренду загородных домов стоимостью от \$1 тыс. до \$3 тыс. в месяц, расположенных на расстоянии 10–19 км (14,47%) и 20–29 км (12,72%) от МКАД. Максимальным спросом в марте пользовались загородные дома стоимостью \$1–3 тыс. в месяц, расположенные на расстоянии 20–29 км от МКАД (19,25%), на втором месте по спросу были дома в этом же ценовом диапазоне, удаленные от МКАД на 10–19 км и 30–49 км (по 14,08%)

гастарбайтеров, каждый из которых платит по 3 тыс., очевиден. А то, что пара десятков здоровых мужиков могут испортить дорогую сердцу хозяйки клумбу, пугает мало. Во-первых, на таких дачах клумбы редко заводится, во-вторых, дети и собаки, как показывает практика, в этом деле дадут фору любому хулигану.

Впрочем, пусть эти предложения уходят к гостям: быть здесь уж очень неприятно. «Природные удобства» — так было написано в одном из объявлений. Остается гадать, что это значит: то ли деревенский сортир удобен, как кустик в лесу, то ли предлагается ходить как раз к такому кусту, на природу...

Если же вернуться к более цивилизованным строениям, то приемлемый вариант отыщется в диапазоне от 30 тыс. до 80 тыс. рублей. В том же Кокоскино и подобных поселках городского типа можно наблюдать массу предложений, различных по стоимости и комфорту, — от 40 тыс. до 110 тыс. рублей в месяц, отмечает госпожа Лукина. По Калужскому шоссе можно подобрать варианты домов на летний период ценой от 30 тыс. до 80 тыс. рублей в месяц. «Кстати, если говорить о домах комфорт-класса, а не о бытовках и летних деревянных домах, то, к примеру, снять дом на длительный период в поселке Поливаново (25 км от МКАД по Калужскому шоссе) можно за 60 тыс. рублей в месяц. Тогда как при аренде на лето стоимость составит 80 тыс. рублей», — добавляет эксперт.

«Дача более комфортная будет стоить от 60 тыс. рублей в месяц», — говорит господин Иванов. — В организованных поселках с хорошей инфраструктурой и приемлемой транспортной доступностью цена может быть в полтора-два раза выше (90–120 тыс.).

В целом, по данным «МИЭЛЬ-Аренд», дома с арендной ставкой \$1–3 тыс. в месяц составили в марте 51,92% общего предложения и 60,09% общего спроса. «Спрос в низшем ценовом диапазоне превалирует предложение в 2,37 раза», — отмечает госпожа Жукова. На втором месте объектов, стоимость найма которых \$3–5 тыс. в месяц (23,08% от общего предложения, 24,41% от общего спроса).

Кстати, при аренде недорогого домика в садовом товариществе или в деревне встает еще один вопрос. Нередко хозяева, сдавая дом, продолжают пользоваться участком либо рассматривают арендаторов как дармовую рабочую силу, которая просто обязана полить их газон и снять слизней с их клубники. Госпожа Жукова советует для исключения конфликтных ситуаций прописать в договоре пункт

об использовании придомовой территории. «Нередки случаи, когда между собственниками и арендаторами возникали конфликты по поводу, например, съеденных без разрешения яблок с растущих на участке деревьев», — говорит она. — Для того чтобы избежать таких неприятных инцидентов, следует заранее оговорить, кто будет ухаживать за участком, поливать цветы и деревья и как в итоге будет делиться между собственниками и арендаторами урожай».

Чем дальше в лес, тем толще кошелёк

В более дорогом сегменте бизнес- и элит-классов таких проблем не возникает. Ясно, что, сняв коттедж, арендатор будет пользоваться и всей инфраструктурой участка: барбекю, баней, бассейном и проч. Что касается ухода за участком, то здесь, как правило, для этого есть садовник, хотя бы приходящий.

По словам госпожи Лебедевой, наибольшей популярностью у арендаторов пользуются элитные дома, расположенные у большой воды, близ водохранилищ в 40–60 км от МКАД. «В основном это деревянные дома в клубном элитном поселке с центральными коммуникациями, клубным домом на территории, оборудованной пешеходной зоной, и наличием водных видов спорта, рыбалки», — говорит она. — Такие дачи, как правило, сдаются в аренду с мая по сентябрь. Стоимость месячной аренды составляет порядка \$7–10 тыс. в зависимости от уровня дома. Как правило, эти дачи расположены в обустроенных коттеджных поселках с развитой собственной инфраструктурой и выходом к воде или на территории отеля, например, «Истра Holiday», «Резиденция «Волна», «Коттеджный поселок «Ангель»».

Большая часть таких предложений — на Новорязанском и Рублевском направлениях. «На Новой Риге — одном из наиболее престижных на сегодняшний день — предлагаются в аренду коттеджи в организованных поселках за 140–150 тыс. рублей, есть предложение по 450 тыс. рублей в месяц (дачный отель «Лада Holiday») и даже превышающие 1 млн рублей в месяц (дачный отель «Истра Holiday»)», — говорит господин Иванов. — Для сравнения: проживание в санаториях и пансионатах на Истринском направлении может обойтись по нашим данным, от 25 тыс. до 150 тыс. рублей в месяц».

На Рублево-Успенском направлении, по словам госпожи Лебедевой, начиная с января по март на рынке долгосрочной аренды элитной загородной недвижимости роста или падения ставок не зафиксировано: сред-

няя стоимость аренды здесь варьируется от \$13 тыс. до \$18 тыс. в месяц, спрос не превышает предложения. Но эксперт отмечает, что как такового понятия сезонности на Рублево-Успенском направлении практически нет. «Это связано в первую очередь с тем, что собственники дорогих домов не сдают свои коттеджи в краткосрочную аренду. Как показывает практика, на Рублевке дома сдаются на период от года и более», — говорит она. — Безусловно, есть предложения сезонной аренды, и тогда стоимость будет выше на 30%. А поскольку продукт «элитная дача на летний период» очень востребован, а предложение на рынке ограничено, спрос, особенно в летний период, есть всегда. «Как показывает практика, к маю практически не остается предложений аренды элитных дач», — говорит госпожа Лебедева.

Наиболее востребованными у арендаторов высокобюджетной загородной недвижимости Рублево-Успенского шоссе являются коттеджи, расположенные преимущественно не далее поселка Жуковка, в которых не меньше трех спальных комнат. «Также важно наличие детской площадки в поселке, охраняемой территории, центральных коммуникаций в доме», — добавляет госпожа Лебедева. По словам госпожи Жуковой, самые дорогие предложения — это особняки с множеством комнат, бассейнами, саунами, игровыми комнатами, большой прилегающей охраняемой территорией, стоимость найма которых может достигать \$30 тыс. в месяц.

Впрочем, ветры перемен задули и на элитном рынке: в последнее время повышенным спросом, в том числе на Рублево-Успенском направлении, стали пользоваться таунхаусы, расположенные в пределах 10 км от МКАД. Причина проста: это дешевле, чем отдельный особняк на том же расстоянии, а большой участок с богатой инфраструктурой при наличии ряда прекрасных оборудованных фитнес- и СПА-центров, кафе и ресторанов, детских клубов и развлекательных центров не очень-то и нужен. «С каждым годом данный формат недвижимости становится все более востребованным», — отмечает госпожа Лебедева. — К основным характеристикам качественных и востребованных в текущих рыночных условиях таунхаусов относятся небольшая удаленность от МКАД (преимущественно до 20 км), транспортная доступность, наличие инфраструктуры в шаговой доступности и более низкая стоимость по сравнению с коттеджами, представленными в сопоставимом сегменте и локация».

Татьяна Рыбакова



Мы с принцем переезжаем. А Вы?

Дом из волшебной сказки

Кто из нас не мечтал в детстве о собственном замке? О доме, окруженном волшебным лесом, величественном снаружи и невероятно комфортном внутри... Компания «ДОНСТРОЙ» представляет Вашему вниманию «Соколин форт» — великолепный дом бизнес-класса в двух шагах от чудесного лесопарка «Лосиный остров». Изящный готический стиль архитектуры, панорамные окна и кованые элементы декора, дизайнерская отделка интерьеров, уютная охраняемая территория, подземный паркинг... «Соколин форт» — это уникальная возможность пользоваться преимуществами городской инфраструктуры, одновременно наслаждаясь прелестями загородной жизни: свежим воздухом, близостью леса и великолепными видами из окон.

- Квартиры от 44 до 130 кв. м
- На границе лесопарка «Лосиный остров»
- Охраняемая благоустроенная территория
- Двухуровневый подземный паркинг
- Оформление договоров по 214-ФЗ
- Выгодная ипотека от ВТБ24 (ЗАО)

В этом доме Ваша жизнь действительно превратится в сказку

жилой комплекс

Соколин форт

Сказочные цены

ДОНСТРОЙ
(495) 925-47-47

www.donstroy.com