



ЗАГОРОД В ОЖИДАНИИ АРЕНДАТОРОВ

НАЧАЛО ЛЕТНЕГО СЕЗОНА В ПЕТЕРБУРГЕ ТРАДИЦИОННО СОВПАДАЕТ С РОСТОМ СПРОСА НА АРЕНУ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ. ПОПУЛЯРНЫМИ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЮТСЯ ТРИ НАПРАВЛЕНИЯ: ВСЕВОЛОЖСКИЙ, ВЫБОРГСКИЙ И КУРОРТНЫЙ РАЙОНЫ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

СПРОС НА ЗАГОРОДНУЮ АРЕНДУ В ПРИГОРОДАХ ПЕТЕРБУРГА НАЧИНАЕТ ОЖИВАТЬ УЖЕ В ФЕВРАЛЕ, ОДНАКО САМЫЙ БОЛЬШОЙ ОБЪЕМ ЗАПРОСОВ ФИКСИРУЕТСЯ В АПРЕЛЕ-МАЕ

По данным Century 21 Capital Petersburg, лидером по количеству предлагаемых в аренду домов является Всеволожский район (около 5000 вариантов). На втором месте Выборгский район, который граничит с Приозерским, Курортным и Всеволожским районами, здесь в среднем представлено 3000 домов.

По данным bkn.ru, средняя ставка за месячную аренду объекта в Курортном районе находится на уровне 183 тыс. рублей. При этом средняя площадь сдаваемых объектов находится на уровне 213 кв. м. Самый бюджетный лот можно снять за 30 тыс. рублей, а самый дорогой — за 600 тыс. Бюджетный дом будет иметь площадь около 50 кв. м, а наиболее дорогой — около 500 кв. м.

Приозерский район привлекателен своей природой и большим числом водоемов. Кроме того, одним из преимуществ этой локации является хорошая транспортная доступность. По оценкам экспертов bkn.ru, средняя ставка месячной аренды находится на уровне 122 тыс. рублей. При этом средняя площадь объектов составляет почти 230 «квадратов». Самый бюджетный лот, сдаваемый в аренду, так же как и в Курортном районе, можно снять за 30 тыс. рублей в месяц, а наиболее дорогой — за 390 тыс. рублей.

Всеволожский район привлекателен прежде всего своей близостью к мегаполису и широким выбором предложений на любой вкус и кошелек. Так, стоимость самого бюджетного объекта, который сдается в аренду, находится на уровне 18 тыс. рублей в месяц, а самого дорогого — 850 тыс. Средняя же арендная ставка составляет 165 тыс. рублей.

«Спрос на загородную аренду в пригородах Петербурга начинает оживать уже в феврале, однако самый большой объем запросов фиксируется в апреле-мае. Самыми востребованными являются небольшие объекты площадью до 100 кв. м, которые располагаются вблизи водоемов», — отмечает руководитель проекта bkn.ru Белла Малышева.

Сергей Бобашев, руководитель проекта Lifelux.ru, говорит, что в Петербурге и Ленобласти дачи, как правило, снимают на три месяца. «Это связано не столько с теплым временем, сколько с тем, что детям в школу надо 1 сентября», — поясняет эксперт. Александра Овчинникова, младший аналитик ИК «Фридом Финанс», говорит, что в Гатчинском, Выборгском и Кировском районе цены приблизительно одинаковые — от 20 до 50 тыс. рублей в месяц.

КАЖДОМУ АРЕНДАТОРУ — СВОЕ

Руководитель направления загородной аренды ГК «Экотон» Светлана Вилова говорит: «Арендные ставки на загородную недвижимость в Петербурге и Ленобласти разные: от 15 тыс. рублей в месяц за дачные домики без удобств и до нескольких сотен тысяч за элитные коттеджи. Однако наибольшее количество предложений находится в среднем сегменте 60–100 тыс. рублей в месяц. Требования у арендаторов, с одной стороны, легко предсказуемы (большинство стремится снять дом, в котором есть электричество, желательно колонка на участке, в идеале — водопровод). А с другой стороны, существенно разнятся: кому-то важна развитая инфраструктура поселка, кому-то, наоборот, «лоно природы», водоемы, лес, природа, коммуникация в доме, кто-то баню или сауну хочет, все по-разному относятся к такому параметру, как удаленность от города». Госпожа Вилова отмечает, что такой фактор, как транспортная доступность, с каждым годом играет все меньшую роль.

С ней солидарен Евгений Евсеев, эксперт агентства недвижимости Century 21 Capital Petersburg: «Выбор направления зависит от потребностей: кто-то ищет дом для постоянного проживания (до 100 км от города), а кто-то — для поездок на выходные, подальше от повседневной суеты (от 100 км и дальше). Поэтому спрос и предложение актуальны для всей Ленинградской области. При этом самыми популярными и желаемыми являются Курортный и Выборгский районы, как и в целом все побережье Финского залива: замечательная природа, туристические маршруты, транзит в соседнее государство, развитая инфраструктура».

Николай Лавров, вице-президент ГК АРИН, руководитель жилищной программы «Переезжаем в Петербург», говорит: «Расстояние от города не всегда влияет на выбор арендатора. Важнее наличие озера или речки». Господин Евсеев уверен, что аренда загородной недвижимости всегда будет пользоваться популярностью. «Не потому, что кто-то не может себе позволить купить собственный дом, а по многим другим причинам. Например, не у всех есть возможность или желание содержать дом в зимний период», — поясняет он.

ЗАЧАТКИ АПАРТАМЕНТОВ

Госпожа Овчинникова считает, что в загородном сегменте существуют задатки для развития апарт-отелей. Дачи и коттеджи хлопотно содержать, а отелей качественного уровня достаточно мало, что указывает на

перспективы завоевания доли на ненасыщенном рынке. Ключевое преимущество заключается в многовариантности жилой собственности и наличии развитой инфраструктуры.

«В районах уже есть гостиницы и мини-отели, которые пользуются спросом, а значит, такое направление, как загородные малоэтажные апарт-отели, не заставит себя долго ждать. Тем более что в Санкт-Петербурге уже активно идет застройка данного сегмента», — полагает господин Евсеев.

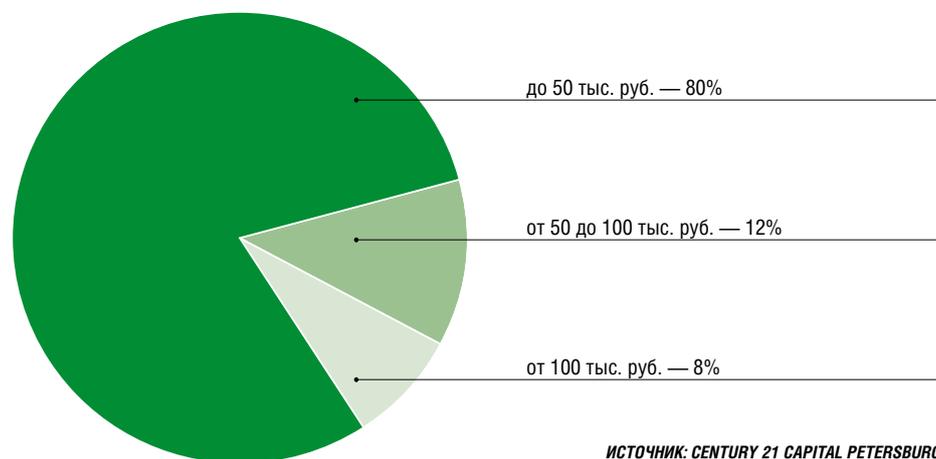
Эксперты указывают на то, что первые шаги уже в этом направлении делаются. «Из относительно новых предложений на рынке — малоэтажный аналог апарт-отелей в таких поселках, как Repino.Club, Life Energy Resort, «Охта Парк», «Петергоф-Сити» и подобных. Как правило, арендаторам предлагаются в аренду таунхаусы, дуплексы или целые коттеджи. При этом апартаменты оборудованы всем необходимым: мебель, посуда, бытовая техника, спутниковое телевидение, высокоскоростной интернет, противопожарные и охранные системы. Чаще всего предусмотрены парковки, сауны, бассейны. Не могу сказать, что подобные предложения вызывают шквал спроса, но данный формат с каждым годом приобретает все большую популярность», — говорит госпожа Вилова.

Евгения Тучкова, заместитель директора департамента консалтинга Colliers International, добавляет: «На петербургском рынке представлен сегмент апартаментов загородного формата. В основном они расположены в Курортном районе. Из крупнейших примеров — комплексы апартаментов «Светлый мир. Внутри», «Русские сезоны», «Первая линия». В прошлом году на рынке появился комплекс «Образ жизни» во Всеволожском районе, в составе которого также есть апартаменты. Нельзя сказать, что апарт-отели загородного формата являются аналогом городских сервисных апарт-отелей. Чаще апартаменты в таких комплексах приобретаются как вариант загородного жилья (дачи) или второй квартиры. Но, безусловно, присутствует и определенная часть инвесторов, которые приобретают апартаменты для дальнейшей сдачи в аренду».

Господин Бобашев отмечает, что сроки окупаемости сервисных апарт-отелей за городом существенно выше, чем в Петербурге, так как здесь гораздо более ярко выражена сезонность: летом и на Новый год все забито, а в остальные восемь месяцев в году спрос низкий.

Константин Сторожев, генеральный директор ООО «Вало Сервис», с мнением коллеги согласен: «По нашим данным, классических апарт-отелей (не псевдо-жилья) сейчас в пригородах Петербурга нет. Там всегда была высокая сезонность: летом гостей в достатке, зимой — крайне мало. Для девелоперов, которые решат строить апарт-отели за городом, следует выбирать участки, расположенные вблизи рекреационных зон, чтобы обеспечить круглогодичную заполняемость. Например, это Курортный район (участки вблизи санаторно-курортных учреждений), а также локации неподалеку от туристических центров — например, горнолыжных курортов — уже в области: Приозерский и Выборгский районы. В целом же создание таких объектов в пригородах и на границе города и области — это вопрос грамотного бизнес-планирования, а также обоснования экономической модели для инвесторов, которые будут вкладывать деньги в такой апарт-отель».

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СТОИМОСТИ АРЕНДЫ НА КОТТЕДЖИ В ЛЕНОБЛАСТИ



ИСТОЧНИК: CENTURY 21 CAPITAL PETERSBURG