

ЧТО НАМ СТОИТ ДОМ

САМОИЗОЛЯЦИЯ ОЖИВИЛА СПРОС НА ЗАГОРОДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ



Ограничения на фоне попыток властей сдержать распространение COVID-19 привели к ренессансу на рынке подмосковной недвижимости. Быстро набрав популярность, идея снять дом на несколько месяцев для прохождения периода самоизоляции постепенно трансформировалась в планы многих горожан провести на даче все лето. Тенденция подстегнула спрос не только к аренде, но и к покупке домов. «Деньги» выяснили, сколько это может стоить.

Массовое закрытие границ, ограничения по работе курортных отелей внутри страны и неблагоприятная экономическая ситуация заставили россиян пессимистично смотреть на планы на предстоящее лето. По данным исследования банка «Открытие», точно планируют взять отпуск лишь 24% жителей Москвы и Подмосковья. При этом 33% из них рассчитывают провести его дома или на даче. Сложившаяся обстановка существенно подстегнула находящийся долгие годы на низком уровне спрос на загородное жилье. В «Миэль-Аренде» констатировали, что на подбор дома на несколько месяцев сейчас приходится 90% поступающих в компанию заявок. Но найти комфортный вариант уже может быть не так просто.

Дача в аренду

Согласно расчетам «Авито Недвижимости», спрос на загородные дома действительно бьет все рекорды: только за последний месяц он вырос в два раза, а за год — в два с половиной. Больше всего, в три раза за месяц, вырос спрос на объекты, которые экспонируются в качестве дач, категория загородные дома увеличила популярность на 84%, коттеджи — на 96%, таунхаусы — более чем в два раза. Хотя руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов рассказывает, что основной пик сделок на рынке Подмосковья прошел, поскольку наиболее ликвидные варианты на долгий срок сняли еще в конце марта и в апреле. На это указывает вымывание предложения: в первой половине мая на рынке было доступно 1,96 тыс. предложений против 3,5 тыс. в тот же период годом ранее и 2,9 тыс. в марте этого года. При этом господин Попов указывает, что потребительский интерес сохраняется: количество просмотров объявлений об аренде загородного жилья в апреле—мае оказалось в 4,7 раза выше, чем в те же даты прошлого года. Эксперт добавил, что 61% при этом приходится на дома, расположенные не далее 30 км от МКАД. Треть заявок формируется в бюджете до 100 тыс. руб. в месяц. Хотя заместитель директора департамента аренды «Инком-Недвижимости» Оксана Полякова настроена более оптимистично: выбор домов в аренду, по ее словам, на рынке еще достаточный, при этом примерно треть предложения формируют объекты экономкласса. Эксперт указывает, что снять дачу стоимостью 30–50 тыс. руб. в месяц сейчас можно на разных направлениях. «Качество лотов в последнее время возросло: многие недорогие дачные дома обеспечены коммуникациями, включая отопление, а участки достаточно ухожены», — добавляет она. По оценкам

госпожи Поляковой, стоимость аренды дачных домов на фоне увеличения спроса выросла на 10%, коттеджей — на 10%, таунхаусов — на 6,5%. Несмотря на взрывной рост спроса, к более значительному увеличению бюджетов арендаторы оказались не готовы, констатирует эксперт. Похожие оценки приводят в ЦИАН: по данным сервиса, средняя стоимость аренды загородной недвижимости в Московской области сейчас составляет 81 тыс. руб. При средней площади дома 170 кв. м это на 5,5% ниже аналогичного значения марта. Но Алексей Попов объясняет, что небольшое снижение продиктовано лишь изменением структуры предложения на фоне вымывания ликвидных объектов: так, в марте средняя ставка составляла 85,7 тыс. руб. при средней площади 207 кв. м.

Дача класса люкс

В сегменте элитного загородного жилья вымывание оказалось заметнее. Директор департамента загородной недвижимости Knight Frank Олег Михайлик указывает, что за январь—апрель объем предложения высокобюджетных коттеджей в аренду сократился на 35%, при этом за последний месяц снижение достигло 11%. «Существенный объем ликвидного предложения был сдан еще в конце марта — первой половине апреля», — констатирует он. В среднем аренда элитного дома в Подмосковье сейчас стоит 1,56 млн руб. в месяц — это на 30% дороже, чем в мае прошлого года. Господин Михайлик связывает динамику с падением стоимости рубля и изменением структуры предложения: с рынка уже ушли наиболее доступные лоты. Так, по словам эксперта, доля предложений дешевле 1 млн руб. в месяц за январь—апрель сократилась в общей структуре на 16 процентных пунктов, до 69%. Доля лотов за 400–600 тыс. руб. в месяц снизилась на 7,6 п. п., до 34%. Олег Михайлик добавляет, что самые дорогие предложения домов

ТЕКСТ **Александра Мерцалова**
ФОТО **Евгений Павленко**

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ДОМА ПО УДАЛЕННОСТИ ОТ МОСКВЫ		
РАССТОЯНИЕ ДО МКАД (КМ)	СРЕДНЯЯ СТАВКА АРЕНДЫ (ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ)	СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ДОМА ДЛЯ АРЕНДЫ (КВ. М)
0–20	90,4	179
20–40	87,8	190,5
40–60	74,4	144,4
60–80	56	123,7
80–100	52	105,9
ОТ 100	49,9	99,7

Источник: данные аналитического центра ЦИАН.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ В ПОДМОСКОВЬЕ ПО ТИПУ НЕДВИЖИМОСТИ		
ВИД НЕДВИЖИМОСТИ	СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ В АПРЕЛЕ (ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ)	ДИНАМИКА ОТНОСИТЕЛЬНО АНАЛОГИЧНОГО ПЕРИОДА ПРОШЛОГО ГОДА (%)
ДОМ	25	-10,71
ДАЧА	35	-5,71
КОТТЕДЖ	80	26,58
ТАУНХАУС	60	-14,27

Источник: данные «Авито Недвижимость».