

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Поселок гостиничного типа

доходные дома

В то время как в городе строительство доходных домов находится в зачаточном состоянии, в Подмосковье доходные поселки уже выделились в сегмент рынка. Выделились настолько, что некоторые крупные риэлтерские компании (например, «Усадьба») рассматривают их как отдельное направление своей деятельности. По правде говоря, их все равно немного — около двух десятков, и все они маленькие, и все относятся к разряду элитных. Тем не менее желающему арендовать дом в загородном доходном поселке уже есть из чего выбрать.

Спрос и предложение

Тотальный обзвон доходных поселков показал, что выбор свободных домов не слишком большой, а внутри каждого поселка его практически нет. Иными словами, предлагаются дома, из которых недавно выехали арендаторы, но и такие есть не всегда. Например, в поселках Moscow Country Club (Волоколамское ш., 15 км от МКАД) и «Росинка» (Пятницкое ш., 10 км) свободных домов не оказалось вовсе. В поселке «Павловы родники» (Калужское ш., 27 км) предлагается в аренду один дом площадью более 500 кв. м за \$8 тыс. в месяц. Этот поселок пользуется популярностью среди арендаторов, несмотря на большую удаленность от МКАД и то, что юго-западное направление находится лишь на втором месте по престижности. Главный опоз-

навательный знак доходного поселка — практически открытое пространство между домами, участки разделены только ажурными коваными заборами. Собственники загородных домов, как правило, не допускают такого посягательства на приватность. А арендаторы, большинство из которых имеют маленьких детей и именно поэтому выбирают жизнь за городом, наоборот, считают это достоинством: так проще следить за детьми. Так лучше и с точки зрения безопасности: вся территория поселка просматривается охраной.

На Калужском направлении есть еще дом в поселке «Десна» (11 км) на территории одноименного пансионата (\$10 тыс. в мес.), а в поселке «Жемчужина» (9 км) — таунхаус (\$5 тыс. в мес.) и отдельный дом (\$7,5 тыс. в мес.).

Недавно построенный арендный поселок «Сновидово» на Николиной горе (Рублево-Успенское ш.) также сдан почти полностью. Здесь свободны 2 из 20 домов площадью 275 кв. м (самые большие в поселке). Аренда стоит \$8 тыс. в месяц, но при предоплате за год дается десятипроцентная скидка. Дома в «Сновидово» деревянные, из клееного бруса, что также характерно для поселков, построенных специально для сдачи в аренду. К каждому дому прилагается восемь соток земли, но территория открытая.

Больше всего предложений в поселке «Барвиха МДТ» (Рублево-Успенское ш., 7 км) — четыре квартиры в таунхаусах площадью 220 кв. м по \$5 тыс. в мес. Этим список свободных домов в подмосковных доход-

ных поселках практически исчерпывается. Характерно, что все они укладываются в средний элитный уровень при цене от \$5 тыс. до \$10 тыс. в мес. Для справки: самый дорогой в Подмосковье дом был недавно сдан в аренду за \$45 тыс. в месяц, цена до \$20 тыс. обычна для Рублево-Успенского шоссе. Доходные поселки рассчитаны в значительной степени на представителей компаний с участием иностранного капитала, топ-менеджеры которых обычно имеют лимит ежемесячной платы за жилье в размере \$10 тыс.

«Представители иностранных компаний составляют значительную часть арендаторов в доходных поселках», — говорит директор по маркетингу департамента загородной недвижимости Penny Lane Realty Александр Рыков. — По большей части им нужен не столько загородный дом со всеми его особенностями, сколько просто комфортное жилье за городской чертой. Отсюда открытые пространства, централизованный сервис вплоть до услуг горничных. Формат таких поселков привычен для них — они охотно селятся в таунхаусах. А покупают загородную недвижимость они редко.

Стоит также отметить, что небольшое количество предложений в доходных поселках свидетельствует об успешности проектов.

Интерес инвестора

В Москве пока существует всего один доходный дом. Он построен три года назад департаментом инвестиционных программ строительства Москвы и до сих пор имеет статус экспериментального. В Подмосковье два десятка доходных посел-



Дома в поселке «Сновидово» на Николиной горе сдаются за \$8 тыс. Но можно рассчитывать на десятипроцентную скидку ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

ков. Вопрос: будет ли далее развиваться это направление? Риэлтеры дают на него разные ответы.

«Доходные поселки — это наследие советских времен, когда строились государственные дачи и сдавались за бесценок государевым людям», — говорит генеральный директор компании МИЭЛЬ Григорий Куликов. — Они и сейчас сдаются госслужащим по номинальной цене, но чтобы оправдать расходы, почему бы и не сдать часть недвижимости по рыночной цене тем, у кого есть средства и нет права на практически бесплатное проживание? Но это не составит большую часть рынка».

Александр Рыков из Penny Lane Realty тоже не ожидает бурного роста доходного бизнеса в Подмосковье, но причины называет другие: «Чтобы заниматься арендным бизнесом, нужно очень серьезно подойти к управлению поселком, набрать грамотный персонал, правильно организовать эту ра-

боту. Это долгосрочные проекты, рассчитанные не на два-три года, как при продаже домов. Сейчас немногие могут справиться с такой задачей, поэтому количество арендных поселков ограничено. Большинство инвесторов предпочитает построить, продать и получить быструю прибыль. С другой стороны, в Подмосковье доходные дома более востребованы, чем в городе. Если вы снимаете квартиру не меньше чем за \$2-3 тыс. в месяц, аренда, как правило, оформляется с участием риэлтера, составляется договор, который защищает ваши интересы как арендатора. В таком случае не все ли равно, живете вы в доходном доме или в обычном? А за городом на первый план выходит централизованное управление поселком и набор сервисов».

Действительно, большая разница, приходится ли вам звонить хозяину, если вдруг прорвало трубу в загородном доме, или просто вызывать дежурного сантехника.

Надежда Малиаровская, директор компании Soho Realty, уверена, что доходный бизнес в Подмосковье будет развиваться, поскольку для этого есть объективные причины: «Спрос на жилье в доходных поселках, особенно в тех, что расположены недалеко от Москвы, растет. Увеличивается и число предложений. Чаще всего это вновь построенные дома в уже существующем поселке (с построенными коммуникациями и развитой инфраструктурой). Интерес инвесторов обусловлен появлением длинных денег и в определенной мере насыщением рынка продаж. Некоторые застройщики, входя в проекты доходных поселков, таким образом делают ставку на растущий спрос. Инвестор чаще отдает предпочтение загороду по следующим причинам: во-первых, входной порог (особенно вложения на этапе предпроектного согласования) на загородном рынке существенно ниже, чем на рынке городской

недвижимости, а во-вторых, реализация объекта загородной недвижимости может начаться при меньшей степени готовности объекта».

«Доходные поселки — это уникальный финансовый инструмент», — считает руководитель отдела аналитики и инвестиционного консалтинга компании «Усадьба» Иван Шульков. — Для девелопера рентабельность может достигать 24% годовых, соответственно, срок окупаемости — чуть больше четырех лет. При этом участие в строительстве доходных домов представляет интерес и для частного инвестора. Наши расчеты показывают, что рентабельность частных инвестиций составляет не меньше 16,4% годовых, вложенные средства окупаются менее чем за девять лет. На подмосковном рынке доходных поселков существует стабильный, растущий и неудовлетворенный спрос — это гарантирует успешность бизнеса». АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ



В поселке «Павловы родники» несданным остался только один дом — площадью более 500 кв. м ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО



www.su155.ru



Старый Арбат

ДОМ на КОМПОЗИТОРСКОЙ

Тел.: 967 1492, 719 9330