

ДОМ ДЕНЬГИ

Три дня, которые потрясут ценами

подготовка к празднику

Сдача коттеджа в аренду на празднование Нового года — отдельное направление в риэлтерском бизнесе. За три дня веселья на свежем воздухе отдыхающие готовы платить как за двухмесячную аренду. Неудивительно, что число предлагаемых к сдаче коттеджей растет с каждым годом, но вместе с этим растут и цены.

Что сдают
Точных данных о количестве сдающихся на праздники коттеджей нет даже у риэлтеров — по крайней мере, так утверждает Ольга Баштанова, начальник отдела аренды департамента загородной недвижимости корпорации «Инком-Недвижимость». Но у профессионалов не вызывает сомнения тот факт, что спрос огромен и он превышает предложение в два-три раза.

Сдача коттеджей в аренду на новогодние (да и на прочие) праздники стала для многих владельцев загородной недвижимости выгодным бизнесом. При этом в «Инком-Недвижимости» говорят, что те собственники, которые регулярно сдают свои коттеджи на длительные сроки, редко представляют дома для празднования: они прекрасно осознают, к каким последствиям может привести традиционное «отмечание»: поломанная мебель, разбитые окна, а то и пожар в доме. Если же постоянные арендодатели удеются уговорить на такую рискованную авантюру, то их неременное условие — чтобы дом сдавался семейным парам или компаниям не более чем четырех-восьми человек.

Возможен и другой подход к сдаче коттеджей на праздники, как, например, в компании «МИЭЛЬ-Недвижимость»: они не подбирают коттеджи специально для аренды на праздники, а выбирают из тех предложений, которые целенаправленно сдаются на долгий срок, но пока еще своих покупателей не нашли. При этом для аренды на Новый год предлагается в среднем каждый третий из сдающихся в аренду коттеджей.

Цена праздника

Сергей Леонтьев, генеральный директор Vesco Realty, говорит, что средняя стоимость аренды коттеджа на Новый год в начале ноября составляла порядка \$500–1000 в день, для элитных коттеджей на Рублево-Успенском шоссе стоимость аренды во время новогодних праздников начинается от \$2,5 тыс. в день; при этом летом такой же коттедж можно снять за \$5–7 тыс. в месяц. Встречаются и объекты, цена аренды которых во время праздников увеличивается до \$10 тыс. в сутки.

Естественно, что конкретные цены на коттеджи зависят от его удаленности и направления, общей площади и многих других факторов: размера участка, наличия сауны, каминного зала, количества спален, санузлов. Мария Жукова, заместитель директора управления аренды компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», отмечает, что чем больше праздничных заведений в коттедж, тем больше цена. А иногда размер арендной платы зависит еще и от возрастной категории празднующих: чем они моложе, тем выше цена.

Стоит заметить, что размер арендной платы зависит от периода, когда сдается коттедж: чем ближе к концу декабря, тем выше становятся цены даже на одни и те же объекты. Как предсказывает Сергей Леонтьев, в декабре цены на аренду коттеджей вырастут примерно в два раза. Активный же спрос на подобные предложения начинается где-то в конце октября. Поэтому чем раньше потенциальный клиент займется поиском кот-



Коттедж на Новый год, как правило, арендуется на большую компанию. Стоят три дня аренды от \$250 на человека
ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА

теджа, тем больше у него шансов найти именно то, что нравится, за более или менее умеренную цену.

Пожелания клиентов

В отношении коттеджей, снимаемых на краткий срок, клиенты менее привередливы, чем в случае покупки имущества или долгосрочной аренды. Большинство участников рынка сходится на том, что при аренде коттеджа на короткий срок клиентов мало заботит направление и удаленность от МКАД. Правда, Марина Жукова все же констатирует, что небольшой спрос отмечается на коттеджи на западных, юго-западных и северо-западных

направлениях, расположенных не дальше 20 км от МКАД. Как отмечает Ольга Баштанова, чаще всего интересуют потенциальных арендаторов инфраструктура — это горнолыжные, спортивно-развлекательные комплексы, магазины, рестораны. В связи с этим в последнее время большую популярность приобрело Дмитровское направление, где много парков для активного зимнего отдыха («Сорочаны», «Волен», «Яхрома», «Степаново», «Клуб Леонида Тягачева»). Если говорить о длительности празднования, то, как правило, большинство клиентов хотят потратить на празднование за городом два-три дня: с

30–31 декабря по 2–4 января. Но иногда появляются и заявки на семьдесят дней.

Неприятные последствия

Многие владельцы коттеджей вполне обоснованно боятся за свою собственность. Поэтому актуальным становится вопрос возмещения ущерба. Андрей Васильев, директор департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard, рассказывает, что в прошлом году в коттедж на Рублевке, который снимали клиенты, произошел пожар в сауне. Причины возгорания оказались проблемы с проводкой, но по условиям заключенного договора виновной стороной были признаны арендаторы, и им пришлось оплатить ущерб.

ли коттедж застрахован, расходы на восстановление дома берет на себя страховая компания. Но в большинстве случаев возмещать ущерб приходится именно арендаторам.

Риэлтеры из «Инком-Недвижимости» при сдаче дома в аренду на новогодние праздники рекомендуют собственникам коттеджей подписывать договор аренды с обязательным условием получения страхового депозита, который возвращается при отсутствии взаимных претензий друг к другу. В случае нанесения какого-либо ущерба арендованному коттеджу сумма ущерба изымается из страхового депозита. Сергей Леонтьев из Vesco Realty уточняет, что обычно арендатор оставляет в залог сумму, равную общей стоимости аренды. В большинстве случаев неприятные инциденты заканчиваются мирно, до судов дело не доходит: клиенты, которые в состоянии заплатить \$3–5 тыс. за аренду особняка, предпочитают добровольно компенсировать ущерб.

Таким образом, еще на стадии планирования бюджета стоит предусмотреть внесение страхового депозита, то есть фактически увеличить сумму аренды на новогодние праздники. Кроме того, стоит внимательно посмотреть договор, который подписывается, и быть готовым к возможным неприятностям. В компании Vesco Realty рассказывают, что в прошлом году в коттедж на Рублевке, который снимали клиенты, произошел пожар в сауне. Причины возгорания оказались проблемы с проводкой, но по условиям заключенного договора виновной стороной были признаны арендаторы, и им пришлось оплатить ущерб.

Только для арендаторов

Помимо загородных домов, сдаваемых в аренду частными лицами, существует и такой вид коттеджей, как специально построенные для краткосрочной аренды. Обычно они входят в гостиничный комплекс, и их в Подмосковье довольно мало, а популярность они пользуются очень большой. Андрей Васильев отмечает: «Пожалуй, единственные объекты, которые охотно сда-

ют на время зимних праздников, — это домики в таких поселках, как «Яхрома» и «Волен». Поселки развлекательно-курортного типа, находящиеся в привязке к крупным рекреационным зонам, где все предназначено для недолгосрочной аренды, в такие периоды пользуются особой благосклонностью отдыхающих. Как правило, свободных коттеджей в праздничные дни здесь не бывает. Понятно, что стоимость аренды коттеджа под Новый год сильно вырастает, но воспользоваться такой услугой все равно приходится достаточно большому количеству желающих».

В случае проживания в коттеджах подобного типа удобнее говорить уже не об аренде загородного дома, а о покупке путевки туда через туристические фирмы. Преимущество такого подхода налицо. За свои деньги клиент получает не только место проживания — в стоимость путевки обычно включены питание, проживание, развлекательная программа. Не возникает необходимости вносить депозитный залог, не приходится платить риэлтерскому агентству проценты — а они составляют от 15 до 40% от суммы аренды (иначе, этот процент обычно «спрятан» в стоимость путевки).

Тем не менее и сам по себе съем специально предназначенного для краткосрочного проживания коттеджа на зимние праздники обходится дороже, чем простая аренда дома у частного лица. Стоимость аренды на новогодние дни (с 31 декабря по 2 января) самого бюджетного варианта в парке «Волен» финского домика составляет \$750 на человека, а коттедж «Русский дом» с сауной обойдется клиенту в \$1050 за три дня.

Кроме того, при съеме коттеджей в подобных комплексах возникает еще одна довольно существенная проблема: большой компанией туда не поедешь. В коттедж «Люкс» дачного отеля «Истра Holiday», стоимость аренды которого на три дня составит 109 тыс. рублей, вмещается шесть человек, при этом проживающим придется доплачивать за питание и развлекательную програм-

му. Для примера: в частный коттедж, расположенный по сравнению с дачным отелем на 9 км дальше от МКАД, с бассейном, сауной и бильярдом (похожие условия предлагает «Истра Holiday») может поселиться до 20 человек, а общая сумма аренды составит около 92,4 тыс. рублей.

К тому же частные арендодатели ставят не такие жесткие условия. В риэлтерской компании «Абагор» пояснили, что, например, чаще всего хозяева коттеджей могут согласиться сдать дом на несколько дней дольше по сравнению с заявленными сроками за ту же сумму — для них время проживания клиентов в коттедже не имеет такого принципиального значения, как для владельцев гостиничных комплексов. Да и в целом система частной сдачи более гибкая — к примеру, клиенты могут договориться, чтобы хозяева дома (особенно если это хозяйка) находились где-то неподалеку и могли помочь убраться, приготовить еду. Хотя обычно хозяева стараются держать подальше от их домов во время бурного веселья клиентов.

Рынок краткосрочной аренды год от года меняется несущественно. Андрей Васильев говорит, что единственное «новшество» в развитии такого сегмента рынка — это увеличение с каждым годом ставок арендной платы. Кроме того, Ольга Баштанова отмечает, что сейчас по сравнению с предыдущими годами появилось много качественных предложений, коттеджей с улучшенной современной планировкой, да и арендаторы стали более требовательными.

Аренду коттеджей для празднования Нового года предлагают практически в каждой крупной риэлтерской компании, которая занимается сдачей в аренду загородной недвижимости. Встречаются и небольшие фирмы, которые предлагают подобные услуги, однако там есть определенный риск столкнуться с некачественным обслуживанием. А вот частиков, предлагающих снять коттедж напрямую, без посредников, сравнительно немного — слишком велик риск

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Северный лыжный путь

заграничная недвижимость

Аренда коттеджей в Финляндии стала реальной альтернативой загородному дому в Ленинградской области. По отзывам тех, кто уже проводил таким образом отпуск, в стране Суоми круг предложений достаточно широк и демократичен. Зимой за границу стремятся любители горных лыж, отмечая преимущества финских лыжных склонов над местными. Коттедж в Финляндии подыскивала себе корреспондент «Б»-Дома» АЛЕКСАНДРА ГРИЦКОВА.

Где и почему

Услуги по аренде коттеджей предлагают турфирмы. Лучше всего поискать те, которые на этом специализируются — ссылки есть в интернете. Достоинства: не нужно самому оформлять визу и страховку. Недостатки: у большинства петербургских турфирм в базе есть предложения в основном по коттеджам на горнолыжных курортах. Очевидно, предложение в данном случае определено спросом: большинство моих знакомых, которые стоят на горных лыжах, стремятся в Финляндию, объясняя, что курорты Ленинградской области по качеству склонов сильно им уступают. На декабрь, как правило, предлагают коттеджи в Северной Финляндии, примерно в 400 км от границы. Для лыжников это лучшее предложение: в первый зимний месяц снег гарантированно будет только там. Стандартный срок аренды коттеджа — неделя. Можно договориться и только на выходные, но выбор будет меньше. Недельная аренда в день обходится дешевле примерно на 30%, чем на два-три дня. Так, если на неделю коттедж на четырех-шест человек можно арендовать за €790, а на шесть-восемь человек — за €970, то аренда первого домика на два-три дня обойдется в €150/сутки, второго — €180.

Для горнолыжников со стажем в основном предлагают два курорта: Такко (400 км

от границы) и Рука (1 тыс. км от границы). Расстояние от границы на арендной ставке коттеджа возле курорта никак не сказывается, значение имеет расстояние до склона и обустройство коттеджа — наличие бытовой техники и сауны. В Руке коттедж в 800–900 м от склона (до горнолыжников довозит специальный автобус) с двумя спальнями, сауной и каминным будет стоить €700–750 в неделю. В 400 м от склона аналогичный коттедж обойдется в €1150. Если вы согласны жить без сауны и камина, но в 400 м от склона — €750. Стоимость недельной аренды коттеджа в горнолыжном центре Такко составит €1100–1500.

В €1300–1400 обойдется недельная аренда возле Лаппеэнранты, одного из наиболее дорогих лыжных курортов Финляндии. На домики возле склонов цены зимой поднимаются до €1600. Отдельно стоящий в лесу коттедж на четырех, откуда до ближайшего населенного пункта километров 20, будет стоить €800–1000. За семь дней в таком же доме, расположенном в пределах 70 км от Хельсинки, придется заплатить около €1400. Дешевле €700 «Б»-Дому» предложения вообще не встречались, хотя по отзывам тех, кто уже арендовал коттеджи в Финляндии, летом можно найти подходящий домик и за €500.

Основной рост цен приходится на период рождественских каникул — с 15 декабря по 7 января арендные ставки на коттеджи увеличиваются в полтора-два раза. Кстати, если набрать в «Яндексе» «аренда коттеджей в Финляндии», наряду с адресами фирм высочайшего отзыва с туристических форумов, где обсуждались предоставляемые услуги. Часто на таких форумах есть «доска объявлений», где ищут друг друга желающие сдать и снять коттедж. Правда, предложения, как правило, бездреспные — например, «Финская фирма предлагает в аренду коттеджи на три-пять мест в Южной и Центральной Финляндии. Организуем детский лагерь на финской территории в

78 км от российской границы». На просьбу корреспондента «Б»-Дома» рассказать об условиях поподробнее, автор сообщения на сайте откликнулся только через три дня, попросив оставить на форуме мой адрес электронной почты. Бросать свой адрес в открытую рассылку я не рискнула. Хотя знакомый, который нашел хозяина домика через интернет, рассказывает, что путем переписки по почте можно договориться о скидке в €50–100. Минимальный срок бронирования опять-таки составляет неделю — с 16.00 в день заезда, который обычно приходится на пятницу, до 12.00 в день отъезда. Забронировать коттедж можно, связавшись с компанией по электронной почте или телефону, после чего в течение двух недель необходимо оплатить выставленный счет, который присылают по факсу.

Дом быта

Большинство коттеджей рассчитаны на четыре-десять человек. Стандартный набор удобств и бытовой техники: холодная и горячая вода, электричество, санузел, отопление, микроволновая печь, сушильный шкаф. Наличие посудомоечной и стиральной машин, камина и сауны поднимают цену на €50–200. Как правило, есть и телевизор, в зависимости от цены аренды может быть и кабельная сеть, и DVD-плеер. В коттеджах подешевле, где кабельная сеть отсутствует, все программы, которые можно поймать, исключительно на финском языке, а качество изображения довольно низкое.

Часто хозяева требуют плату за страховку коттеджа — €20 в сутки. Необходимо также выяснить, входит ли постельное белье и финальная уборка после вашего отъезда в стоимость аренды. Туроператоры, как правило, включают эти расходы в общую стоимость отдыха. Если вы арендуете коттедж напрямую у финна, услуги оплачиваются отдельно, но не являются обязательными. В этом случае вам придется заплатить хозяйку перед выездом €50–170 либо прибраться своими силами, то есть вымыть ковры и пледы, все пропылесосить, вымыть посуду, полы, санузлы, сауну и кухонный блок, выстирать хозяйское постельное белье. Требования вымыть посуду, подмести полы, рассортировать и вынести мусор остаются, даже если уборка оплачена. Матрасы, одеяла и подушки в коттеджах есть, а вот простыни, покрывала, наволочки и полотенца можно либо приобрести у хозяев за €10–15 комплект, либо привезти с собой. Кроме того, в стоимость аренды не включаются и средства для мытья посуды, туалетная бумага и бумажные полотенца. Зато в аренду почти всегда входят расходы за электроэнергию, отопление, дрова, а также пользование сауной. Впрочем, нелишним будет обговорить эти нюансы, поскольку, например, на турбазах и в коттеджных поселках за пользование сауной может взиматься отдельная плата.

Ипотека 24 Кредит с индивидуальной планировкой



Не бывает двух одинаковых людей, да и квартиры все разные, а, значит, не бывает и двух одинаковых кредитов. Ипотечный кредит Внешторгбанка 24 — это индивидуальный, гибкий подход к каждому клиенту в каждой конкретной ситуации.

телефон единой круглосуточной справочной службы:
8 (800) 200 77 99 звонок по России бесплатный
8 (095) 739 77 99 московский телефон
www.vtb.ru

Внешторгбанк 24

время ваших возможностей

Генеральная лицензия Банка России №1000