

## ДОМ ДЕНЬГИ

## Счет на дни

## кануны

Все большее число городских жителей хотят загадывать желания, водить хороводы и устраивать фейерверки у елки в настоящем лесу. И хотя спрос на краткосрочную рождественскую аренду загородной недвижимости все еще превышает предложение, достойных вариантов коттеджей или апартаментов на свежем воздухе сегодня вполне достаточно.

## Места хватит

Ученый народ знает, что с ростом популярности российского кантри-отдыха, особенно в новогодние праздники, позаботиться о собственном комфорте лучше заранее. Эксперты советуют задуматься об аренде загородной недвижимости еще в осенний период. Бронировать коттеджи или апартаменты в декабре уже поздно, ноябрь — оптимальное время для поисков эксклюзивных вариантов.

«В сегменте элит-класса предложений не слишком много, хозяева таких домов больше заинтересованы в сдаче в аренду на более длительный срок, а не на несколько дней. Объекты эконом- и бизнес-класса более доступны не только по цене, но и по количеству предложений», — обозначает праздничные тенденции Наталья Смирнова, директор отделения «Центр загородной недвижимости» корпорации «БЕСТ-Недвижимость». Она приводит несколько примеров собирательного образа новогоднего жилья из практики собственной компании: «Если мы говорим о домах элитного класса, то это дом в несколько этажей, в организованном поселке, площадью 500–750 кв. м, расположенный на участке 30–50 соток. Дом полностью меблирован, со свежим ремонтом, с каминным и тренажерным залами, бильярдной комнатой, джакузи, сауной, бассей-

ном, площадкой для барбекю. Зачастую такие дома предлагаются сразу с услугами кейтеринга, то есть арендаторам не придется самим заниматься закупками для новогоднего стола, готовкой и т. д.». Объекты бизнес-класса представляют собой дом площадью 250–500 кв. м. На участке 20–30 соток вас ждет меблированный дом с ремонтом 2000 года и позже. «В то время как уровень экономического уровня этой категории предвзвешивать сложно, поскольку такой вариант самый дешевый», — добавляет Наталья Смирнова.

## Выбор сделан

«Предложения по краткосрочной аренде коттеджей легче найти начиная от 15 км от МКАД и дальше — там, где существует невысокий спрос по длительной аренде», — уверен директор департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard Евгений Шевченко. — Ведь люди, которые арендуют загородный дом на длительный срок, стараются выбирать его ближе к МКАД, чтобы было удобнее добираться до работы. А вот под Новый год забраться вместе с семьей и под соточку километров не проблема. Закругить рождественский роман с природой, наслаждаясь зим-



В аренду поселке «Спас Каменка» в 26 км от Москвы по Дмитровскому шоссе пока еще можно снять коттедж на новогодние праздники. ФОТО ВАЛЕРИЯ МЕЛЬНИКОВА

ним пейзажем заперешенного леса: чем дальше, тем лучше! Кроме того, именно в отдалении уже появились специальные «краткосрочные» поселки, которые вовсю конкурируют с частниками.

«Кроме домов, которые сдают собственники, существует ряд профильных поселков, в которых предлагаются дома в краткосрочную аренду, в том числе и на новогодние праздники», — рассказывает исполнительный директор компании Blackwood Мария Литинецкая. В компании есть, например, предложения в поселке «Тажные дачи», расположенном в 50 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Коттеджи выполнены в стиле шале, полностью оборудованы мебелью, имеют камин. В поселке есть специальные новогодние и рождественские предложения. Арендная плата в таком месте достигает \$11 тыс. за несколько новогодних или рождественских дней.

Большой популярностью пользуются поселки развлек-

тельно-курортного типа. В Paul's Yard называют такие места, как «Яхрома» и «Волен», расположенные в привязке к крупным рекреационным зонам с горнолыжными трассами, где все предназначено для недолгосрочной аренды. Как добавляет исполнительный директор компании, «как правило, свободных коттеджей в праздничные дни здесь не бывает».

К тому же Новый год — праздник не только семейный. Все большее число крупных фирм для поддержания корпоративного духа решают устроить совместное торжество. Если праздничные дни собираются провести вместе несколько десятков человек, небольшим уютным коттеджем не обойтись. Так, один из самых необычных и грандиозных вариантов для большой компании, как отмечают в Delta Realty, аренда замка. Пятиуровневый дворец в 12 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе площадью 3800 кв. м может вместить целую сотню гостей.

Встречать Новый год в Подмосковье — приятная традиция не только российских граждан, но и иностранцев. Пока наши соотечественники подбирают уютное шале в Альпах или небольшое бунгало на Мальдивских островах, заезжий гражданин мечтает о настоящей Russian winter. По словам директора департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard Евгения Шевченко, «в популярных среди иностранцев коттеджных поселках, таких как «Серебряный бор», «Покровские холмы» и «Чайка», практически невозможно арендовать дом в период новогодних праздников, так как там все зарезервировано на несколько лет вперед».

## Ценное предложение

Безусловно, на стоимость аренды влияет прежде всего качество предоставляемого жилья. Так, домик в деревне или советская дача сдаются дешевле всего, а самыми дорогими являются благоустроенные коттеджи на элитных направлени-

ях. Кроме того, окончательная стоимость складывается из площади дома, удаленности от МКАД, наличия охраны, внутренней инфраструктуры поселка, качества ремонта самого дома. Чем дальше дом находится от столицы, чем меньше его площадь и площадь участка, чем проще убранство и минимальны удобства, тем дешевле будет арендная ставка.

Заместитель директора компании «Мизель-Аренда» Мария Жукова выделяет самые популярные новогодние маршруты. По мнению госпожи Жуковой, «наиболее излюбленными направлениями являются юго-западное, западное, северо-западное, северное, северо-восточное. Другие направления пользуются меньшим спросом. Зимой особую популярность приобретают Киевское, Рублевское, Новорижское, Волоколамское, Ильинское, Осташковское шоссе, то есть места, где есть лес». Эксперт по загородной недвижимости HomeHunter Марина Нетбай добавляет к ним Пятницкое и Ленинградское направления.

«Элитные коттеджи (от \$10 тыс. за несколько дней) должны быть оснащены дорогой и качественной мебелью, равно как и полным комплектом бытовой техники», — рассказывает Мария Жукова. — Варианты домов, не обустроенные мебелью и бытовой техникой, как правило, сдаются на 20–30% дешевле». При этом архитектурные изыски домов играют в ценообразовании небольшую роль, так как желающих и на классику, и на модерн много всегда.

Мария Литинецкая из компании Blackwood утверждает, что арендная стоимость значительно различается в зависимости от срока проживания. «Есть дома, которые на протяжении всего времени сдаются только в краткосрочную аренду, в том числе посуточную, и арендная плата в данном случае может варьироваться от \$500 до \$10 тыс. за сутки в зави-

симости от направления, удаленности и укомплектованности дома. Бывают случаи, когда дом арендуют на срок до двух недель, то есть на все новогодние праздники, тогда арендная плата (в расчете на одни сутки) существенно ниже», — рассказывает эксперт. Евгений Шевченко добавляет, что «чаще всего перед праздниками сдаются те коттеджи, которые простаивают уже длительное время из-за того, что попали в период не сезона. Это заставляет их владельцев соглашаться на краткосрочную аренду».

Марина Нетбай из HomeHunter приводит праздничные расценки: «В случае аренды загородного жилья на новогодние праздники (как правило, на три-четыре дня) с арендатора взимается месячная стоимость. Цена предложения в сегменте экономкласса начинается от \$1,5 тыс. и может достигать \$4 тыс., в то время как стоимость аренды загородного жилья в элитном классе начинается от \$7 тыс. Таким образом, наниматели делятся на две категории. Первые — заинтересованные в более дешевых предложениях, соответственно, вторая категория — арендаторы коттеджей элитного сегмента. Самой большой популярностью пользуются более дешевые коттеджи в ценовом диапазоне \$1,5–2,5 тыс.». Эксперт «Мизель-Аренда» отмечает, что «наибольшей ликвидностью обладают дома от 300 кв. м, имеющие не менее трех спален».

На подобные траты многие желающие комфортного отдыха идут не столь охотно. Чтобы сэкономить часть средств, они отказываются от услуг профессиональных агентов и пытаются выйти на владельцев недвижимости напрямую. «Необходимость дополнительных затрат часто смущает клиента, арендуемого объекта на три-четыре дня», — считает Ольга Баштанова, руководитель направления аренды загородной недвижимости компании «Инком-недвижимость». — Когда

идет речь о заключении договора на год, арендатор готов к разовым агентским комиссиям. Но когда за четырехдневное пользование объектом плата сама по себе доходит до \$5 тыс., арендатор чаще всего не готов увеличить сумму еще на 30% (таковы размеры нашей агентской комиссии по этой услуге). Поэтому чаще и знакомство, и взаиморасчеты между хозяином коттеджа и новогодним арендатором происходят без помощи агентств недвижимости. Они находят друг друга, например, при помощи интернета».

Правда, все расходы клиента кажутся элитнейшей в сравнении с тем, что зачастую получают хозяева после «праздничных сюрпризов» от новогодних жильцов. «Сдача в краткосрочную аренду собственного жилья, тем более в новогодние праздники, связана со значительными рисками ущерба для владельцев домов. Поэтому страховые суммы в такие периоды всегда существенно больше стандартных и, как правило, равны одной месячной арендной плате», — говорит гостиница Литинецкая. Несмотря на собственные риски, владельцы загородных апартаментов от хорошего заработка не отказываются. «За праздничные дни хозяева сдаваемого в аренду коттеджа получают сумму, приблизительно равную месячной арендной плате. Такой бизнес приносит им больше прибыли, и они очень неохотно идут на продление сроков заезда», — рассказывает Ольга Баштанова из «Инком-недвижимости». — «Чаще всего арендаторы выезжают в объект на срок с 30–31 декабря по 2–3 января. Это позволяет хозяевам убрать дом и сдать его повторно на рождественские праздники (если и не за столь же большую плату, то за вполне привлекательную сумму). Поэтому на оптовые скидки за аренду сразу на весь «сезон» они идут неохотно».

Наталья Старостина

По законам природы

**Vuokatti**  
построй дом, посади дерево...

129090, Москва, ул. Щепкина, д. 3  
Тел.: +7 (495) 729-4017, 729-5148, 729-4018  
8-800-200-4664, +7 (916) 455-455-9  
Санкт-Петербург: +7 (812) 275-8062, 272-7865  
www.vuokatti-dom.ru

Волк (Canis Lupus) — гордый и независимый представитель дикой природы. Встречается на всей территории России — от Северного Ледовитого океана до южных пределов страны. Образует семейные пары на всю жизнь. Трогательно заботится о своем потомстве и самоотверженно охраняет его. Волк никогда не ошибается в выборе места для жизни...

**Теперь и человеку просто сделать правильный выбор.**

Для строительства дома Vuokatti предлагает клееный брус — конструктивно самый пригодный материал для воплощения любых архитектурных и дизайнерских фантазий. Ваша индивидуальность в сочетании с нашими технологиями и опытом сделают мечты об идеальном доме реальностью. Деревянный дом Vuokatti — это не только естественно, но и комфортно. **Vuokatti — естественный выбор человека разумного.**

*Специальное рождественское предложение — подробности на сайте*

**O<sub>2</sub>X Y G E N**

Жилой Комплекс  
Ул. Ярцевская 27а  
Кунцево

232-08-08  
www.magistrat.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.magistrat.ru

ГЛОТОК ВОЗДУХА В ИЗУМРУДНОМ ГОРОДЕ

**ИНТЕКО**

МАГИСТРАТ НЕДВИЖИМОСТИ