

БОЛЬШЕ СНИМЕМ ВМЕСТЕ

АВТОР:
Елена Варваница





ВТОРОЙ ГОД ПОДРЯД РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ АРЕНДЫ ЖИВЕТ ПОД ДЕВИЗОМ «ЭКОНОМИЯ, ЭКОНОМИЯ И ЕЩЕ РАЗ ЭКОНОМИЯ», ПРИЧЕМ ЭТО СПРАВЕДЛИВО ДЛЯ ВСЕХ СЕГМЕНТОВ — ОТ ЭЛИТНОГО ДО НИЗКОБЮДЖЕТНОГО. СОСТОЯТЕЛЬНЫЕ АРЕНДАТОРЫ ТЕПЕРЬ ПРЕДПОЧИТАЮТ СНИМАТЬ ЖИЛЬЕ НА КОРОТКИЙ СРОК, А СЕМЬИ ПОБЕДНЕЕ — ОПЛАЧИВАТЬ ЗАГОРОДНЫЕ ДОМА В СКЛАДЧИНУ.

Предложение загородного жилья по-прежнему намного превышает спрос, заметно изменилась структура спроса — и не только в плане уменьшения бюджетов. В благословенные докризисные времена основная масса арендаторов предпочитала снимать загородное жилье на длительный срок, в то время как на сезонную аренду приходилось лишь около трети запросов. Теперь ситуация изменилась радикально: не менее половины арендаторов (а по некоторым оценкам, значительно больше) готовы тратить на загородный дом только в теплое время года. И даже летний сезон под силу не всем — интерес к краткосрочной аренде продолжает расти.

Еще весной прошлого года ряды дачников начали пополнять невыездные сотрудники силовых структур, отдельные категории госслужащих, а также бывшие завсегдаит турецких и египетских курортов. Однако общее число арендаторов загородного жилья от этого не увеличилось: с рынка ушли те, кому стало не по карману оплачивать дом на лоне природы, который в большинстве случаев выступал дополнением к городской квартире.

В то же время многие владельцы загородного жилья (в том случае, если оно не единственное) решили пополнить за счет него семейный бюджет и вывесили объявления о сдаче в аренду. Наиболее привлекательные предложения, конечно, расхватили, но огромная масса жилья так и осталась невостребованной.

По данным портала Domofond.ru, средняя стоимость аренды загородной недвижимости в Подмосковье продолжает планомерно снижаться во всех сегментах, причем заметнее всего дешевеют большие дома. Так, во II квартале этого года по сравнению с аналогичным периодом 2015-го арендные ставки на дома площадью от 150 до 250 м² снизились на 10%, от 75 до 150 м² — на 9%, а дома площадью менее 75 м² сдаются лишь на 5% дешевле.



Более качественное и просторное жилье становится доступнее: во II квартале этого года дома площадью от 75 до 250 м² подешевели сразу на 19%



Это неудивительно, поскольку бюджетное жилье небольшой площади пользуется повышенным спросом: три четверти обращений по объявлениям об аренде загородной недвижимости, размещенным на портале Domofond.ru, приходится на дома до 150 м². А доля домов площадью менее 75 м² в общей структуре спроса составляет 45%. Бюджетное жилье пользуется популярностью в течение всего года и практически не подвержено сезонным изменениям.

Примечательно, что интернет-базы недвижимости не фиксируют существенного снижения спроса, а вот риелторские агентства столкнулись с серьезным оттоком клиентов, причем как потенциальных арендаторов, так и арендодателей. «Уже не первый год на рынке загородной аренды наблюдается уменьшение и спроса, и предложения, особенно в сегменте летней аренды, — рассказывает директор компании «Миэль-Аренда» Мария Жукова. — Если сравнивать с показателями прошлого года, к этому лету спрос на рынке загородной аренды оказался ниже на 43,7%, а предложение — на 33,3%».

Такое расхождение объяснимо: желающие сдать или снять жилье все чаще делают это через родственников, друзей и знакомых или с помощью интернет-ресурсов, а на комиссии риелторам стараются экономить.

Тем не менее и без дополнительных комиссий многим сегодня не по карману арендовать даже самый скромный домик. Те, кто не хотят мириться с ситуацией и не готовы довольствоваться городскими «джунглями», изобретают



VILLAGIO
ESTATE

FUTURO PARK

ТАУНХАУСЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА

Просторный загородный дом, где сочетаются практичный подход и современная эстетика, — это таунхаус в поселке премиум-класса Futuro Park. Панорамные окна визуально расширяют границы комнат и обеспечивают свободный доступ дневного света. Эргономичные планировки позволяют рационально использовать каждый квадратный метр пространства: даже на кровле можно обустроить площадку для отдыха.

В Futuro Park разместится вся необходимая для постоянного проживания инфраструктура: от объектов начального образования до развлекательно-оздоровительного комплекса. Для прогулок и активного досуга можно выбрать парк, расположенный в центре нового поселка, или живописные аллеи и сады соседних резиденций Villagio Estate.



Большинству нанимателей загородной недвижимости — от самой экономной до наиболее дорогой — пришлось всерьез умерить аппетиты и довольствоваться более скромными предложениями



нестандартные пути. Например, объединяются, чтобы снять один дом на несколько семей. Если раньше подобные запросы были редкостью — селиться вместе изъясняли желание только родственники или близкие друзья, сейчас снимать в складчину один загородный дом готовы даже незнакомые люди.

Еще один тренд на загородном рынке, набирающий обороты, — краткосрочная аренда. Спрос на нее сформировался в прошлом году с наступлением «кризисной эпохи» и остается стабильным до сих пор. Арендаторы, которым не удастся переселиться поближе к природе на все лето, стараются провести там хотя бы отпуск или периодически выбирают из мегаполиса на выходные.

Краткосрочных арендаторов в массовом сегменте интересует в первую очередь цена предложения, расположение и удаленность от столицы для большинства отдыхающих не столь важны. По данным сайта объявлений Avito.ru, наибольшей популярностью пользуются бюджетные предложения — коттеджи площадью до 150 м² и небольшие дачные дома. Более качественное и просторное жилье становится доступнее: во II квартале этого года дома

площадью от 75 до 250 м² подешевели сразу на 19%. В целом средняя стоимость посуточной аренды за прошедший год уменьшилась примерно на 15%, и цены продолжают снижаться.

Диапазон предложений широчайший: 20-метровый деревянный сарайчик в черте Москвы с удобствами на улице за 3 тыс. руб. в сутки; за ту же цену — бревенчатый дом площадью 67 м² с сауной, камином и кабельным ТВ на 78-м км Симферопольского шоссе или огромный трехэтажный особняк площадью 1200 м² с солярием, бассейном, библиотекой, банкетным залом и вертолетной площадкой, расположенный на 35-м км Новорижского шоссе, за 55 тыс. руб. в сутки.

Варианты, подобные последнему, предназначены для проведения свадеб и других масштабных торжеств — обычно это специально оборудованные комплексы с большим числом гостевых спален, зонами для отдыха, банкетов и развлечений.

А вот снять на несколько суток особняк действительно элитного уровня для частного отдыха — задача по-прежнему непростая. В элитном сегменте посуточная аренда так и не стала популярной: собственники не готовы пускать



ПРАВИЛА ХОРОШЕГО ДОМА

Индивидуальные архитектурные решения

HONKA построила более 85 000 домов во всем мире, в том числе более 2500 домов в России. Каждый дом построен с учетом вкуса его владельцев, стиля жизни и размера семьи.

Сертифицированные строительные материалы

HONKA возводит дома из северной финской сосны — идеального строительного материала. Все материалы компании отвечают самым высоким требованиям в области энергосбережения, экологичности, прочности и долговечности конструкций.

Современные технологии

Свыше 50 лет HONKA занимается развитием строительства из дерева и обладает множеством патентов на профили бревна и бруса, угловые замки и технологию изготовления.

Качество строительства и обслуживания

Более 20 лет HONKA строит дома в России. Компания предлагает полный комплекс услуг и сервиса, связанных с проектированием, строительством и гарантийным обслуживанием дома.

Санкт-Петербург:
+7 (812) 320-5060
Москва:
+7 (495) 921-3001

Пермь: +7 (342) 215-0777
Казань: +7 (843) 567-1110
Екатеринбург:
+7 (343) 351-7074

Новосибирск:
+7 (383) 201-5677
Алматы: +7 (727) 318-7778
Минск: +375 (17) 235-0351

WWW.HONKA.RU



Снять на несколько суток особняк элитного уровня для частного отдыха — задача по-прежнему непростая. Краткосрочных арендаторов в массовом сегменте интересует в первую очередь цена предложения, расположение и удаленность от столицы для большинства отдыхающих не столь важны

мимолетных постояльцев в роскошные апартаменты, даже если те временно не используются. «Слишком велик риск порчи имущества и ремонта, стоимость которых порой превышает стоимость строительства самого дома», — отмечает директор департамента загородной аренды Kalinka Group Юлия Симон.

Последствия кризиса затронули и элитный сегмент рынка загородной аренды. По словам Юлии Симон, число запросов на аренду самой дорогой недвижимости Подмосквья сократилось примерно на 15% по сравнению с прошлым годом. Эти клиенты ушли в сегмент ниже элитного — в бизнес+ и бизнес.

Арендаторы, которые не готовы снижать планку, сокращают сроки аренды. «Появление на элитном загородном рынке такого понятия, как краткосрочная аренда, можно назвать особенностью последнего времени, — поясняет генеральный директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Надежда Хазова. — Большинство договоров аренды носило долгосрочный характер — сезонное предложение было нехарактерно для высокобюджетного сегмента. Кроме того, если раньше типичный срок аренды дома на летний сезон составлял четыре-пять месяцев, то сегодня арендаторы ограничиваются одним-двумя месяцами проживания».

Этим летом риелторы зафиксировали небывалый подъем спроса на краткосрочную аренду элитного жилья. По данным агентства «Усадьба», востребованность загородной аренды на один-два месяца выросла на 70% относительно аналогичного периода предыдущего года.

Предпочтения состоятельных арендаторов практически не изменились. Наиболее популярны современные коттеджи площадью 300–400 м² в организованных, полностью достроенных и заселенных поселках с развитой инфраструктурой и круглосуточной охраной. Непременное условие — новый ремонт и меблировка, современные интерьеры, на участке желателен ландшафтный дизайн.

Вкусы элитарных нанимателей при выборе направлений остаются неизменными. Первенство по-прежнему за Рублевкой — на нее приходится больше половины запросов арендаторов элитного жилья. Около трети клиентов традиционно отдают предпочтение Новой Риге.

Так или иначе, большинству нанимателей загородной недвижимости — от самой экономной до наиболее дорогой — пришлось всерьез умерить аппетиты и довольствоваться более скромными предложениями. А те, кто не готов менять привычки, изыскивают различные способы платить за аренду меньшие суммы. (АН)

*Выбирайте участок соразмерно
Вашиим идеям, планам и окружению!*



УЧАСТОК 24г
1.2 Га -
земли населённых пунктов
2 100 000 руб.
Панорамный вид с соснами и елями.
Собственная береговая линия.
Электричество 15 кВт, газ, дороги.



ОГРОМНАЯ ДАЧА



1.5 МЛН. РУБ
ОТ 90
СОТОК

Поселок Больших участков - место для творчества и отдыха, возможность объединить на одном пространстве несколько поколений и жить спокойно и размеренно.

Коммуникации - газ, свет, дороги. Земли населенных пунктов.

Охрана - круглосуточная, профессиональная.

Сервисная служба - помощь в обслуживании участка.

Свежие овощи и фрукты, молочные продукты круглый год, выращенные на Эко-ферме поселка.

ВОТЧИНА

Country Club

| 495 565-32-32

| votchina.ru