

# СЪЁМ ЗА МИЛЛИОН

АВТОР:  
*Элина Плахтина*



ФОРМАТ АРЕНДНЫХ ПОСЕЛКОВ, КАК И МНОГОЕ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИШЕЛ В РОССИЮ С ЗАПАДА. ПЕРВЫЕ ДОХОДНЫЕ ЛАСТОЧКИ СТАЛИ ПОЯВЛЯТЬСЯ НА ЗАГОРОДНОМ ОТЕЧЕСТВЕННОМ РЫНКЕ ЕЩЕ В НАЧАЛЕ 1990-х. ТОГДА СПРОС НА НИХ ФОРМИРОВАЛИ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ИНОСТРАНЦЫ, РАБОТАЮЩИЕ В РОССИИ. СО ВРЕМЕНЕМ И СРЕДИ ОБЕСПЕЧЕННЫХ СООТЕЧЕСТВЕННИКОВ УВЕЛИЧИЛОСЬ ЧИСЛО СТОРОННИКОВ ЗАПАДНОГО ОБРАЗА ЖИЗНИ.

**О**днако попасть в арендные поселки оказалось не так просто из-за ограниченности предложения. В особенно популярных проектах даже были листы ожидания, причем очередь в такой поселок растягивалась на несколько лет. Ситуация изменилась с приходом кризиса. Число высокооплачиваемых экспатов резко сократилось, что позволило российским потребителям занять их место. Правда, иностранцы по-прежнему преобладают среди жителей доходных поселков.

По словам управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, спрос в этом сегменте определяют две основные группы потребителей: компании, арендующие жилье своим сотрудникам либо для представительских целей, и экспаты, не готовые приобретать недвижимость в России, но заинтересованные во временном комфортном проживании за городом.

Среди российских потребителей загородная аренда привлекает крупных бизнесменов или топ-менеджеров с семьями, которые подумывают приобрести загородную недвижимость, но до решения о покупке хотят попробовать загородный образ жизни, а также тех, кто пожил за границей и желает сохранить подобный стиль и в России.

В любом случае спрос на этот формат сосредоточен в элитном сегменте и бизнес-классе, что связано с высокой стоимостью продукта. В большинстве доходных поселков дома предлагаются в долгосрочную аренду сроком от полугода. По данным компании Blackwood, стоимость месячной аренды в доходном поселке начинается от 94,5 тыс. руб. (в поселке Forest Ville, 20 км по Дмитровскому шоссе) и доходит до 820 тыс. руб. (в поселке «Серебряный бор», расположенном в границах Москвы).

## ТЕРРИТОРИЯ НОВОЙ МОСКВЫ

### Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»



- 9 км от МКАД,
- Клубный поселок закрытого типа на 44 коттеджа
- Дома 380 м<sup>2</sup>, 500 м<sup>2</sup>, 800 м<sup>2</sup> на участках 12 и 24 сот.
- Все центральные коммуникации
- Круглосуточная охрана
- ИЖС
- ФОК с бассейном 6 метровой глубины, комплекс социально-бытовых услуг, детская школа искусств



+7 (499) 739-51-59  
+7 (495) 740-64-51  
[www.rstmos.ru](http://www.rstmos.ru)  
[tatrst@mail.ru](mailto:tatrst@mail.ru)





В доходных поселках представлена развитая инфраструктура. Жильцы пользуются фитнес-центрами, спортивными площадками, ресторанами и прочими опциями

Средняя цена предложения — 330 тыс. руб. в месяц.

Как правило, в стоимость аренды входят эксплуатационные расходы: охрана поселка, уборка общей территории. В «Росинке», например, в стоимость аренды включен абонемент в фитнес-клуб, который находится на территории коттеджного поселка. Помимо арендной ставки жители платят по счетам за электроэнергию, водоснабжение, газоснабжение, интернет и спутниковое ТВ. В среднем сумма этих расходов — от 6 тыс. руб. в летний сезон до 25 тыс. руб. зимой.

Естественно, чем больше площадь дома, тем выше стоимость его аренды и обслуживания. В представленных на рынке арендных поселках площади объектов колеблются в диапазоне 110–650 м<sup>2</sup>, средняя площадь коттеджа или таунхауса — 270 м<sup>2</sup>.

Как уточняет руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome Жанна Лебедева, обычно сдаваемые коттеджи

построены либо из дерева, либо из пеноблоков по каркасной технологии. Несмотря на то что проекты позиционируются как высокобюджетные, застройщики зачастую экономят на материалах строительства — в некоторой степени это повышает доходность, минимизируя расходную часть.

Еще одной особенностью является не очень большая площадь придомовых земельных участков (в среднем около трех соток для таунхаусов и 10 соток для коттеджей), что нехарактерно для дорогой загородной недвижимости. При этом плотность застройки в таких проектах достаточна высока.

В отличие от поселков на продажу в доходных поселках коттеджи полностью готовы к проживанию — в них выполнена простая отделка (евростандарт) без дорогостоящих материалов и мебели. В некоторых случаях предусмотрен обслуживающий персонал. Так как управление поселками осуществляют специализированные компании, арендаторы обеспечены полным набором сервисов: коммунальных, развлекательных, торговых и т. д.

В доходных поселках представлена развитая инфраструктура. Жильцы пользуются фитнес-центрами, спортивными площадками, ресторанами и прочими опциями. Очень востребованы объекты детской (детские площадки, клубы, центры) и спортивной инфраструктуры. К примеру, поселок «Покровские холмы» примыкает к Англо-американской школе, на территории «Росинки» работает Британская международная школа, в «Княжьем озере» есть детский сад. Поселок «Спас-Каменка» может похвастаться катком, озером, дайвинг-центром, горнолыжным склоном и трассой для сноуборда, спортивным клубом, фитнес-центром, теннисными кортами, пейнтбольным клубом.

Наибольшее количество организованных доходных поселков расположено на западных и северо-западных направлениях, а также на Дмитровском шоссе. На востоке области подобных проектов нет. Все поселки данного формата отличает небольшое расстояние от МКАД — не далее 25 км.

Менеджер проектов, старший консультант по работе с арендаторами Intermark Relocation Марина Морозова обращает внимание на любопытную особенность: экспаты нацелены в основном на конкретные поселки, куда традиционно заселяются иностранные семьи. А вот российские клиенты готовы рассматривать различные направления в зависимости от потребностей: главное — либо доступность



# PARK AVENUE

## ТАУНХАУСЫ И АПАРТАМЕНТЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА

Park Avenue – современный поселок на Новой Риге, построенный в стиле модных европейских кварталов. В поселке возводятся комфортабельные таунхаусы и апартаменты с панорамным остеклением и эксклюзивной внешней отделкой. Около трети территории отведено под парк, где будут созданы тематические сады и обустроены игровые площадки.

Park Avenue входит в ансамбль уникальных загородных поселков Villagio Estate, объединенных общей инфраструктурой и рекреационными зонами. Проект удостоен премии «Поселок года 2013» в номинации «Лучший поселок таунхаусов».



Переоценка кадастровой стоимости земли увеличивает налоговое бремя для крупных землевладельцев. Это заставляет их активно вовлекать собственные земельные активы в коммерческий оборот

школы, в которую ходят дети, либо удобство маршрута, по которому глава семьи добирается до места работы.

И хотя арендные поселки пользуются стабильным спросом со стороны потребителей (об этом свидетельствует высокий уровень их загрузки — 70% в среднем по рынку), эксперты констатируют: девелоперам этот бизнес по-прежнему не очень интересен.

Сейчас на рынке представлено около 20 арендных поселков на 1 тыс. домовладений. С началом кризиса новых доходных поселков не возводилось, а стоимость аренды в уже существующих снизилась примерно на 15–20%. Причем цены аренды были переведены из долларовых в рублевые.

«Сегодня аренда коттеджей — в большинстве случаев бизнес не организованных поселений, а частных лиц, которые сдают на определенное время свои коттеджи, приобретенные в поселках, — объясняет Жанна Лебедева. — С экономической точки зрения более целесообразна продажа домовладений, а не сдача в аренду: такие проекты длительно окупаются, имеют более низкие доходность и инвестиционную привлекательность».

Что касается будущего рассматриваемого сегмента, то эксперты настроены

*Арендные поселки пользуются стабильным спросом потребителей, но эксперты констатируют: девелоперам этот бизнес по-прежнему не очень интересен*

пессимистично: он будет развиваться медленными темпами. По словам Константина Ковалева, ряд факторов ограничивает его развитие. В первую очередь, это невысокие по сравнению с рынком продажи финансовые показатели. Помимо высокого порога входа в любой проект в Московском регионе, большого количества административных издержек и отсутствия дешевых кредитов, здесь длительный срок возврата вложенных средств.

К тому же обеспечивать устойчивый спрос на загородное арендное жилье помогает развитая инфраструктура, возведение которой затратно для застройщика. Кроме того, арендные проекты достаточно сложны в эксплуатации. Для налаженной работы доходного поселка необходима система управления с привлечением профессиональной управляющей компании.

Впрочем, спрос на организованные арендные поселки есть. Постепенно прививается культура

## Наиболее дорогие организованные арендные поселки Московского региона

Название арендного поселка	Шоссе/расположение	Площадь домов, м <sup>2</sup>	Min ставка, тыс. руб. в месяц	Max ставка, тыс. руб. в месяц	Инфраструктура поселка
«Серебряный бор»	Москва, Хорошево-Мневники	128–400	200	820	детские и спортивные площадки, кафе, ресторан, фитнес-центр
«Покровские холмы»	Москва, Покровское-Стрешнево, ул. Береговая, 3	160–340	412	792	детский центр, медицинский центр, магазин, зал для торжеств, парк; рядом находится Англо-американская школа, можно пользоваться ее спортивными площадками, бассейном и катком
Le Meridien Moscow Country Club	Волоколамское	200–250 (коттеджи); 113 (таунхаусы)	444 (коттеджи); 264 (таунхаусы)	710 (коттеджи); 284 (таунхаусы)	гольф-поле, отель, рестораны, бары, спорткомплекс, комплекс бань, конференц-залы
«Росинка»	Пятницкое	151–326	330	545	спортивно-развлекательный центр с бассейном и теннисными кортами, рестораны, бары, магазин, детские площадки, медицинский центр, Британская международная школа
«Княжье озеро»	Новорижское	123–320	149	447	школа, детский сад, детские площадки, мини-зоопарк, торговый центр, автомойка, ресторан, салон красоты, медицинский центр, аптека, спорткомплекс с бассейном, зимний каток, отделение банка
«Павловы родники»	Калужское	320–590	231	330	пруд с пляжем, детский городок, поле для игры в мини-футбол, площадки для мини-гольфа, теннисные корты, баскетбольные площадки, конноспортивный комплекс, баня, развлекательный центр
«Никольская слобода»	Новорижское	265–340	264	297	ресторан, детские площадки, медицинский центр, спортивный комплекс
«Сновидово»	Рублево-Успенское	235–275	152	290	детская площадка, теннисный корт, водоем с водопадом

По данным компаний Welhome, Blackwood и портала Vseposelki.ru



ПОЛУЧИТЕ БЕСПЛАТНЫЙ  
БИЛЕТ НА САЙТЕ  
[WWW.Y-EXPO.RU](http://WWW.Y-EXPO.RU)

Оргкомитет выставки:  
+7 (812) 320-24-57  
+7 (812) 320-24-53

# 28-30 МАРТА 2014

## ЛЕНЭКСПО

Санкт-Петербург

# ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

Генеральный партнер  
Ярмарки недвижимости



Официальный спонсор  
Ярмарки недвижимости



Спонсор деловой программы  
Ярмарки недвижимости



Стратегический партнер  
Ярмарки недвижимости



Спонсор «Путеводителя  
по рынку недвижимости»



Спонсор  
бесплатного проезда



Wi-Fi спонсор  
Ярмарки недвижимости



**XVII ВЫСТАВКА**

40 стран мира

Квартиры и дома в Европе  
Недвижимость на курортах  
Прибалтика и Скандинавия

**САЛОН  
ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Консультации по сделкам и ВНЖ  
Обучающие семинары

XXVIII ВЫСТАВКА

**ЯРМАРКА  
ГОРОДСКОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

XII ВЫСТАВКА

**КОТТЕДЖИ  
И ЭКОЛОГИЧНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО  
АЛЬТЕРНАТИВА  
ГОРОДУ**

Наибольшее количество организованных доходных поселков расположено на западных и северо-западных направлениях. Все поселки данного формата отличает небольшое расстояние от МКАД – не далее 25 км

аренды, схемы становятся более прозрачными — это привлекает на рынок аренды все больше потребителей. На фоне дефицитного предложения новые проекты с продуманной концепцией займут неосвоенную рыночную нишу и обеспечат девелоперу высокий уровень дохода.

Еще одним источником для пополнения предложения способны стать дома, предлагаемые в долгосрочную аренду на территории загородных домов отдыха. Эта тенденция получает все большее распространение. Фактором, который подогревает интерес к этому сегменту, стала ситуация на рынке высокобюджетной загородной недвижимости для продажи. Так,



*В доходных поселках коттеджи полностью готовы к проживанию — в них выполнена простая отделка без дорогостоящих материалов и мебели*

значительно сократился спрос, изменились потребительские предпочтения, возникают трудности с получением проектного финансирования. Все это уже не позволяет рассчитывать на высокую отдачу от проектов традиционного редевелопмента рекреационных зон в коттеджные поселки на продажу.

Наряду с этим происходит переоценка кадастровой стоимости земли, которая увеличивает налоговое бремя для крупных землевладельцев. Это заставляет их активно вовлекать собственные земельные активы в коммерческий оборот, в том числе и для развития новых рекреационных проектов. Комплексы отдыха, стремясь расширить целевую аудиторию, расширяют номерной фонд за счет строительства коттеджей. Например, в доме отдыха «Покровское» реально арендовать коттедж стоимостью до 620 тыс. руб. в месяц, курорт «Яхонты» предлагает в аренду дома до 765 тыс. руб. в месяц, а в шале-отеле «Тажные дачи» ставки доходят до 990 тыс. руб. в месяц.

Еще одним препятствием для развития рынка загородной недвижимости в целом и арендных поселков в частности является плохая транспортная доступность загородных трасс. Улучшение дорожной ситуации будет означать новый виток рынка. К сожалению, эти перспективы весьма туманны, а потому прогнозы экспертов относительно загородного рынка звучат пока в минорной тональности. (АН)



VISILLATALOT



## VISILLATALOT

### ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ РОССИЙСКИЕ КОМПАНИИ

Компания «VISILLATALOT» является одним из ведущих финских производителей высококачественных, стильных и экологически чистых деревянных домов из клееного бруса.

Мы предлагаем своим партнерам и их клиентам безупречные традиции европейского качества и многолетний опыт производства финских деревянных домов, которые наша компания изготавливает на предприятиях в Финляндии.

Наши заводы оснащены современным технологическим оборудованием, на них работают высококвалифицированные специалисты, способные создавать сложную продукцию высокого качества.

Дома, которые мы производим, изготовлены из финской сосны высшего качества и выполнены в лучших традициях скандинавского дизайна, получившего мировое признание благодаря природной натуральности, лаконичной сдержанности и практичности.

Дома компании «VISILLATALOT» являются особенно востребованными в странах Юго-Восточной Азии и Европе и теперь мы хотели бы предложить нашу продукцию российским партнерам, которые работают в сфере строительства, недвижимости, ведут девелоперские проекты.



### Своим партнерам мы можем предложить:

✓ деревянные дома из клееного бруса и каркасной конструкции, произведенные в Финляндии по современным технологиям, с жестким контролем выполнения каждой выполняемой операции.

✓ гибкость и индивидуальный подход к партнерам и клиентам.

✓ экологическую чистоту продукции, изготовленной из древесины только высокого качества.

✓ выверенные технологические решения и безусловное соблюдение стандартов качества на всех этапах производства.

✓ широкий выбор архитектурных проектов, как типовых, так и индивидуально разработанных.

✓ удобство и простоту сборки наших домов независимо от времени года и погодных условий.

✓ точность работы и согласованность действий с партнерами.

**ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА ИЗ БРУСА - ФИНСКОЕ КАЧЕСТВО, КОТОРОМУ ДОВЕРЯЮТ**

[www.visillatalot.com](http://www.visillatalot.com)

+358 10 292 6101

[info@visillatalot.com](mailto:info@visillatalot.com)