

Аренда загородного дома: где и цена вопроса

15 августа, 2010



Проводить летние месяцы за городом - добрая традиция, которая досталась нам со времен СССР, когда заветные 6 соток были одним из слагаемых формулы счастья «квартира, машина, дача». Конечно, за последние годы и участки стали больше и дома, да и поведенческие стереотипы изменились. Все больше людей выезжает за город не только на выходные, а предпочитают арендовать дачи на весь сезон.

Аналитики уже второй год подряд отмечают, что арендаторы дач приступают к поиску подходящего варианта не зимой, как это делали раньше, а с наступлением весны. Да и теперь большая часть владельцев дач начала предлагать дома в аренду только весной. «Самые предусмотрительные клиенты, опасаясь, что все лучшее быстро разберут, начинают активно подбирать варианты для летней аренды уже с конца февраля. А пик активности приходится традиционно на март-апрель-май. 2010 год не стал исключением – спрос на загородную аренду есть, и он достаточно высок», - говорит Тимур Сайфутдинов, Управляющий Директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood.

Не секрет, что в связи с кризисом рынок недвижимости сильно пострадал, и загородное жилье не стало исключением. По словам Анны Степановой, аналитика Research.Techart в начале 2009 года вследствие влияния кризиса спрос на аренду загородной недвижимости сократился почти в 5 раз. «Однако по итогам начала 2010 года наблюдалось оживление среди арендаторов: в феврале по сравнению с началом 2009 года объем сделок увеличился в 2 раза», - говорит она.

В этом году спрос на аренду загородной недвижимости Московского региона практически во всех ценовых сегментах превышает уровень предложения. По данным компании МИЭЛЬ, по сравнению с прошлым годом спрос в высокий сезон (март-май) увеличился на 6,75 %. Средняя стоимость найма составляет 50-70 % от показателей прошлого 2009 года в зависимости от направления и удаленности.

Какие дачи выбирают?



Молодые семьи с детьми в первую очередь при выборе дома на лето ориентируются на наличие детских площадок, пляжа. Пожилые люди обращают внимание на близость магазинов и медпунктов. Большой популярностью среди них пользуются места в шаговой доступности от санаториев, где можно получать лечение. Далее следуют личные предпочтения членов семьи: грибники ищут дома у леса, рыбаки и любители прочих водных развлечений у водоемов.

Как показывает практика, арендаторы наиболее дешевых вариантов загородных дач (домов в садовом товариществе) неприхотливы. Заметим, что стандартное оснащение летнего садового домика включает минимум мебели, холодильник, электрическую плиту, скважину, летний душ, удобства во дворе.

Большие требования к месту своего летнего пребывания предъявляют арендаторы сегмента бизнес- и премиум-класса. Чаще всего они интересуются домами, в которых не менее 3 спален, желательно, именно желательно, иметь бассейн и баню или сауну. В списке обязательных атрибутов дома – расстояние от МКАД до 25 км, охраняемый поселок, меблированный чистый светлый дом, лес в непосредственной близости от дома или участок, пестреющий цветниками и садом, зона для барбекю, детские площадки.

Популярные направления

Что касается наиболее популярных направлений, здесь все зависит от сегмента рынка. По данным агентства МИАН, около 70% сделок по аренде загородной недвижимости в начале 2010 года пришлось на эконом-класс. Варианты дач / коттеджей эконом-класса представлены в южном (Варшавское, Симферопольское, Каширское шоссе), восточном (Носовихинское, Горьковское шоссе) и в юго-восточном направлениях (Новорязанское, Егорьевское, Рязанское шоссе). Любители комфорта арендуют дорогие и обустроенные коттеджи на Рублево-Успенском, Минском, Новорижском шоссе (западное направление), Боровском, Калужском, Ильинском и Киевском шоссе (юго-западное направление). Необходимо также отметить, что Калужское направление пользуется популярностью благодаря хорошей транспортной развитости.

В сегменте обычных дач, как отмечает Мария Жукова, Первый заместитель директора компании «МИЭЛЬ-Аренда», пользуются спросом практически все направления, кроме восточного (это направление наименее популярно).

Цена вопроса

Что касается цены на аренду дачи, по словам Ольги Баштановой, руководителя отдела аренды загородной недвижимости офиса «Сретенский» компании "Инком-Недвижимость", сегодня аренда дома минимум на полгода может стоить арендатору в среднем 7-10 тысяч долларов в месяц. В то время как сезонники рассчитывают арендовать дом на 1-2 месяца по цене в пределах 40-60 тысяч рублей. «В условиях высокого спроса и не слишком большого числа предложения такие цены из области фантастики, - говорит она. - На эту сумму есть вероятность найти летний домик площадью до 90м2 в садовом или дачном сообществе с удобствами на улице (реже в доме) на расстоянии от 20 до 100 км от МКАД. Такие предложения характерны для эконом-класса. Бизнес-класс предлагается по цене от 80 до 150 тысяч рублей в месяц. Свыше 150 тысяч – элитное жилье».

Самое дорогое предложение по аренде находится в районе Рублево-Успенского шоссе в охраняемом поселке «Ромашево-2». За 3 млн рублей в месяц предлагается арендовать полностью меблированный дом площадью 1400 м2 на участке в 45 соток.

Минимальная цена за аренду на загородном рынке отмечена в районе 20 км Новорязанского ш., где за 6 000 рублей в месяц предлагается арендовать летний домик на 6 сотках с удобствами на улице.

Наибольшей популярностью у покупателей пользуются стародачные места и поселки у воды такие как, к примеру, «Лесной городок», «Жаворонки», расположенные в районе Минского шоссе. Цены здесь заметно ниже, чем на Киевском или Новорижском. Например, в поселке «Опушка», расположенного в районе «Лесного городка» 17 км от МКАД, можно арендовать таунхаус, площадью 250 м2 за 60 тыс. рублей в месяц. Получается аренда «ново-дачного» места в районе «старо-дачного». В то же время в «Жаворонках» дом более раннего года постройки, площадью 180 м2 предлагается по цене 50 тыс. рублей в месяц.

Итог

В настоящее время из-за нестабильного финансового положения некоторые арендаторы все же пытаются сэкономить на стоимости загородного дома, отказываясь от каких-то опций. Например, выбираются поселки на большом расстоянии от МКАД (более 50 км) или с недостаточно развитой инфраструктурой. При этом необходимо отметить, что арендаторы не готовы в значительной степени жертвовать качеством снимаемого дома: наличие природы, леса, качество отделки и т. д. – требования, остающиеся неизменными. Кроме того, есть арендаторы, которые не очень любят сдавать в аренду дачу только на лето, несмотря на то, что желающих много. По словам Татьяны Дюкиной, руководителя департамента аренды элитной жилой недвижимости компании MainStreet, некоторые собственники предпочитают сроки аренды от года и они, как правило, редко рассматривают вариант сдачи на короткие сроки.

Автор: Сугра Гаджиева