

АРЕНДА КОТТЕДЖЕЙ ПОДРОЖАЛА В ПОЛТОРА РАЗА

АЖИОТАЖ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА, НАЧАВШИЙСЯ В ПРОШЛОМ ГОДУ, ЭТОЙ ВЕСНОЙ НЕСКОЛЬКО СНИЗИЛСЯ, ХОТЯ ВСЕ РАВНО ПРЕВЫШАЕТ ДОПАНДЕМИЙНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ УВЕЛИЧИЛАСЬ НА 40% ПО СРАВНЕНИЮ С МАРТОМ 2020 ГОДА. МАКСИМ КАВЕРИН

Ирина Ольшанникова, заместитель генерального директора РАД, рассказывает: «Рынок аренды загородного жилья в 2020 году действительно взлетел. Объекты расходились моментально, как только в листинге появлялось новое предложение с качественной локацией, в радиусе до 120 км от города и по адекватной цене, время принятия решения было минимальным. Объекты по-прежнему предлагаются на любой вкус и кошелек, однако такого ажиотажного спроса на рынке уже нет. Спрос все так же сфокусирован на качественных объектах в Курортном районе и вдоль побережья Финского залива. Самыми популярными остаются запросы на коттедж для семьи со всеми удобствами до 200 кв. м, недалеко от города, со ставкой аренды 150–200 тыс. рублей в месяц. Спрос 2021 года снизился существенно по сравнению с мартом 2020, но он прилично выше допандемийного уровня 2019 года», — говорит госпожа Ольшанникова.

Виолетта Басина, гендиректор ГК «Омакулма», председатель комитета РСС по взаимодействию застройщиков и собственников жилья, говорит, что в структуре и объеме предложения на рынке загородной аренды относительно предыдущих лет структурно ничего не изменилось, подготовиться за год практически невозможно. «Люди, которые снимали в прошлом году, заранее подсуетились и уже сняли в этом. То, что раньше снималось в марте-апреле, в этот раз было снято уже на момент выезда с дач по окончании сезона. Съемщики сразу, еще осенью, договаривались с хозяевами, что вернутся будущим летом. То есть те, кто в прошлом году уже имел опыт проживания за городом, вопрос на летний период уже закрыли», — говорит она.

По ее словам, цены на аренду выросли на 15–20%, хотя все зависит от конкретного объекта. «Где-то они могли вырасти в 1,5–2 раза, а где-то остаться неизменными, причем без какой-либо привязки к району. Рынок совсем дикий, очень разное качество предложения, ориентироваться на этом рынке очень сложно. Фактически идентичный по своим характеристикам объект в одном месте может предлагаться с разбросом цен в 1,5 раза только из-за желаний собственников», — отмечает госпожа Басина.

Михаил Ковшов, основатель холдинга CL Group, говорит, что за прошлый год спрос на аренду домов вырос на 35%. «В настоящее время активность арендодателей остается на высоком уровне несмотря на ослабление карантинных мер. Мы прогнозируем, что пока не все границы открыты и идет прививочная кампания, аренда загородной недвижимости останется востребованной. В этом году точно. Всплеск ожидаем с середины апреля. Спрос на аренду может увеличиться до 20%. Вместе с этим будет наблюдаться дефицит предложения», — прогнозирует он.

Дмитрий Щегельский, гендиректор АН «Бенуа», считает, что спрос на рынке аренды загородного жилья носит волнообразный характер. Пики спроса приходятся на длинные праздники (4 ноября, 23 февраля, 8 марта, 1–9 мая, Новый год), также на выходные (пятница-воскресенье) и летний период. «Спрос на долгосрочную аренду на лето уже начинает активизироваться. Это связано с тем, что если вы хотите арендовать интересный коттедж с точки зрения не только цены, но и местоположения, то шевелиться надо уже сейчас. Арендаторам нравятся коттеджи рядом с Петербургом с хорошей транспортной доступностью в красивых природных местах рядом с водоемами. Цены на аренду коттеджей выросли примерно на 40% по сравнению с ценами допандемийного марта 2019 года. Это и понятно. Выезд за рубеж закрыт, передвижения по стране ограничены предложением и ценами на железнодорожные и авиабилеты. Снимать на лето коттедж рядом с городом — нормальная многовековая традиция. Даже 150 лет назад жители Петербурга уезжали на дачу за город. Цены на аренду колеблются от 1500 рублей до 50 тыс. рублей в сутки и от 10 до 700 тыс. рублей в месяц при долгосрочной аренде. Цены, как правило, явно не растут, уменьшается количество недорогого предложения. Остаются только дорогие, поэтому иногда кажется, что цены на аренду выросли. Хотя, безусловно, как и принято в гостиничном бизнесе, цены повышаются на даты пика спроса. В данный момент начиная от домиков в садоводствах и заканчивая крупными объектами, по моим наблюдениям, насчитывается примерно 1500 объектов в Ленинградской области и ближайших райо-



НА РЫНКЕ ПРЕМИАЛЬНОЙ АРЕНДЫ САМЫМИ ПОПУЛЯРНЫМИ ОСТАЮТСЯ ЗАПРОСЫ НА КОТТЕДЖ ДЛЯ СЕМЬИ СО ВСЕМИ УДОБСТВАМИ ДО 200 КВ. М, НЕДАЛЕКО ОТ ГОРОДА, СО СТАВКОЙ 150–200 ТЫС. РУБЛЕЙ В МЕСЯЦ

нах Карелии, которую также любят жители Петербурга за природу, рыбалку и грибы. Я думаю, что спрос будет на уровне 2020 года. А в 2020 году спрос по сравнению с 2019 годом вырос примерно в два раза», — говорит господин Щегельский.

Наталья Осетрова, руководитель проекта города-курорта Gatchina Gardens, считает, что вакцинация повышает шансы выхода из пандемии или, по крайней мере, даст возможность избежать повторной принудительной самоизоляции к наступлению «высокого» сезона для загородной недвижимости. «Я полагаю, что в весенне-летний период 2021 года загородный рынок не будет настолько перегрет, как в прошлом году. Трехкратного роста спроса на аренду загородных домов не будет, тем не менее спрос по-прежнему будет значительно превышать ликвидное предложение загородных средств размещения. Очевидно, что и в этом году к концу апреля качественное предложение, вблизи водных объектов и в традиционных курортных зонах, будет полностью исчерпано. Причем речь идет о долгосрочной аренде. Многие загородные дома будут бронироваться вплоть до октября, вне зависимости, используются ли они по факту. Эта недвижимость становится полноценным «вторым домом». В большей степени эти тенденции относятся к загородной недвижимости классов бизнес и премиум. Прекрасно, что девелоперы загородных проектов сами подогревают интерес к долгосрочной аренде, обустроявая территории, дополняя инфраструктурой, вовлекая и мотивируя жителей больше времени проводить на природе с семьей. Мы видим разные форматы, спа и пляжные зоны, тренажерные комплексы под открытым небом, детский спорт, теннисные корты, спортклубы, BBQ-платформы и места

проведения культурных мероприятий под открытым небом», — рассуждает госпожа Осетрова.

По ее мнению, вполне вероятно, что часть спроса на аренду трансформируется в сделки по покупке земельных участков с подрядом и без. «В 2020 году рост числа сделок составил 20%, в этом году можно готовиться к подобным показателям с учетом того, что границы по-прежнему закрыты, локдауны в большинстве стран очень строгие. В России формируется культура загородного образа жизни, новое для девелоперского рынка комьюнити», — радуется госпожа Осетрова.

Петр Войчинский, генеральный директор «МК-Элит», подтверждает: «Спрос продолжает расти — несмотря на то, что в пандемию были раскуплены практически все, что позволило самоизолироваться с комфортом». Он рассказал, что в прошлом году были реализованы коттеджи, находившиеся в экспозиции годами. Откликаясь на покупательский интерес, появляются новые загородные поселки закрытого типа или расширяются уже существующие. Например, новые очереди представили рынку проекты «Морские террасы» и «Репино Парк». «Участки земли и готовые дома там нередко приобретают друзья тех, кто стал резидентом поселка ранее и успел оценить прелести постоянной жизни за городом. В свете новых возможностей гибридной занятости все больше покупателей стремится приобрести не дачу, а дом для полноценной релокации. При этом важно не удаляться от городской инфраструктуры. Поэтому проекты в Курортном районе протянулись сегодня до Молодежного, а административно принадлежащий Петербургу Пушкин востребован как никогда», — заключает господин Войчинский. ■