

АРЕНДАТОРЫ МЕНЯЮТ ПРЕДПОЧТЕНИЯ

ПРИ КАЖУЩЕМСЯ РАЗНООБРАЗИИ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ ОСТАЕТСЯ СКУДНЫМ. ПО СТАТИСТИКЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ, СДАЮЩЕГОСЯ В АРЕНДУ, В ПЕТЕРБУРГЕ ПРИСУТСТВУЕТ 500–700 КВАРТИР. НО НЕКОТОРЫЕ ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ЭТОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПОД КРИТЕРИИ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ПРЕМИУМ-КЛАССА НЕ ПОПАДАЕТ — РЕЧЬ ИДЕТ СКОРЕЕ О БОЛЬШИХ И ДОРОГИХ КВАРТИРАХ.

РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Наталия Закхайм, совладелец ГК «ЛИК ПРО», аналитик рынка недвижимости, подсчитала, что на рынке аренды в Петербурге представлено всего около 500 квартир, которые позиционируются как элитные. «Но часто это предложение без паркинга, с дорогим, но аляповатым ремонтом, с комнатами неправильной формы, с одним санузлом на две и более спален», — говорит госпожа Закхайм.

Юлия Семакина, маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», оценивает рынок аренды элитного жилья чуть более оптимистично: по ее подсчетам, в предложении на рынке аренды элитной недвижимости сегодня находится более 700 вариантов квартир.

Госпожа Закхайм уверяет, что на сайтах агентств недвижимости очень много «фейковых» квартир, которые размещены для заманивания покупателей, а реальное предложение гораздо скромнее того, что показывают риелторы. «Зачастую это делается для того, чтобы заинтересовать потенциального клиента, а потом предложить ему то, что есть в наличии. И лишь немногие профессионалы рынка знают, сколько действительно сдается квартир», — поясняет специалист.

По ее словам, очень часто сдать квартиру мешает неверное понимание необходимого дизайна. «У нас, к сожалению, до сих пор сохранилось понятие „евроремонт“, когда все из гипсокартона и „на соплях“. А вот квартир с хорошим дизайном и качественной отделкой действительно не так много. Обеспеченные люди это ценят», — уверена она.

Госпожа Закхайм отмечает, что вышеперечисленные факторы очень важны для арендаторов, особенно для иностранцев, поэтому нередко при многообразии предложения подобрать подходящий вариант оказывается непросто. «Действительно элитных квартир, судя по актуальным объявлениям агентств недвижимости, не более 100–150 со стоимостью аренды от 300 тыс. до 1 млн рублей в месяц», — говорит госпожа Закхайм.

Очень часто в так называемых элитных квартирах имеется только одно большое пространство гостиной и одна-две спальни; нет места для кабинета, гардеробной. Одинаковый размер всех комнат также может быть проблемой для потенциального арендатора, которому требуется, к примеру, большое пространство гостиной. Из необычных требований к элитному жилью можно отметить наличие отдельного лифта или запасного выхода из квартиры.

Из-за продолжающейся девальвации рубля для иностранных арендаторов и всех тех, кто имеет доходы в валюте, аренда жилья в элитном сегменте деше-



ЕВГЕНИЙ ГАВЛЕНКО

РЫНОК АРЕНДЫ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ПРОДОЛЖАЮТ ПОПОЛНЯТЬ КВАРТИРЫ, РАНЕЕ ВЫСТАВЛЕННЫЕ НА ПРОДАЖУ

веет, что тоже способствует увеличению спроса.

В то же время рынок аренды элитного жилья продолжают пополнять квартиры, ранее выставленные на продажу. Многие VIP-клиенты, особенно иностранцы, предпочитают снимать жилье, а не покупать его.

«Можно отметить следующие тенденции. Инвестиционный бум 2014 года привел к увеличению предложения, в том числе в элитном сегменте. Также в связи с экономической и политической ситуацией специалисты отмечали уменьшение числа иностранных арендаторов. В 2015 году совокупность этих факторов привела к тому, что предложение несколько превысило спрос, а цены снизились на 7–10%», — говорит госпожа Закхайм.

Сергей Бобашев, руководитель проекта Lifedeluxe.ru, более категоричен: «Еще два года назад основу элитного арендного рынка составляли экспаты, но сейчас это уже местные жители, по каким-то своим причинам съезжающие из собственного жилья, не желающие ввязываться в сделки купли-продажи и экономящие на съеме, а не на покупке, значительные суммы. Два года назад, после обострения международной обстановки, экспаты в большинстве своем покинули Петербург, а с ценами на аренду произошел

катаклизм. Сейчас можно зафиксировать падение вдвое: если до кризиса на элитном рынке аренды была некая стандартная ставка \$10 тыс. в месяц, то теперь это 250–300 тыс. рублей».

Госпожа Закхайм говорит, что положение на рынке аренды спас приток в Петербург сотрудников «Газпрома». К 2018 году компания должна завершить переезд в Петербург, и многие сотрудники прибывают уже сейчас. В 2016 году, благодаря влиянию этого фактора, снижение цен замедлилось и составляет около 5%.

Господин Бобашев отмечает: «Ценообразование на элитном рынке — а этот рынок в целом очень невелик — невнятное. Можно говорить, что топ-уровень, скажем, острова или „золотой треугольник“, начинается от 200 тыс. рублей в месяц. Бизнес класс — от 80–90 тыс. Но средних цен не получить, потому что недостаточна выборка, мало сделок. Зато появилось новое для элитной аренды наблюдение: в Петербурге на этом рынке возникла сезонность. Начиная с августа и начала осени спрос растет, а к апрелю снижается. Это, конечно, не так явно заметно, как на массовом рынке, но проявляется».

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, отмечает

также, что срок экспозиции в среднем вырос на 10%, хотя ликвидные предложения довольно быстро находят арендаторов.

По данным ЗАО «БФА-Девелопмент», первое место по цене занимает Петроградский район — максимальная цена аренды там 135 921 рубль, хотя в предложении в этом районе квартир меньше, чем в следующем за ним Центральном районе — 181 против 364, ставка аренды там равна 120 376 рублей. На третьем месте Адмиралтейский — 117 056 рублей и 70 квартир в предложении. На четвертом Московский — 115 726 рублей, со скудным предложением 35 вариантов. Затем Приморский — 96 578 рублей в аренде более двух десятков квартир. Последнюю позицию занимает Василеостровский — 90 794 рубля, количество квартир в аренде такое же, как и в Московском.

Эксперты среди тенденций рынка также отмечают изменения предпочтений арендаторов. Екатерина Немченко говорит, что интересы съемщиков премиального жилья сместились в сторону объектов с современным дизайном в относительно новом доме, не старше пяти-семи лет. «Большинство обращений — на квартиры площадью 100–150 кв. м с двумя-тремя спальнями. Чаще всего ищут квартиру премиального сегмента в аренду в Адмиралтейском, Центральном или Петроградском районах, в частности, на Крестовском острове, в локации Таврического сада и, конечно, в „золотом треугольнике“, — говорит эксперт.

При этом нередко арендаторы выставляют курьезные требования. Николай Лавров, генеральный директор ГК «Недвижимость в Петербурге», вспоминает, что самым оригинальным клиентом у компании был управляющий крупной ресторанной сети: «Все его требования были исключительно логичны и обоснованны. В общем-то, ничего запределного. А именно: обязательно новый дом бизнес-или элит-класса в пяти минутах ходьбы от станции метро — так, чтобы до центрального офиса можно было в любое время добраться за полчаса, однокомнатная квартира или студия с балконом для курения, полностью меблированная, оснащенная всей бытовой техникой, с двумя комплектами ключей (один — для домработницы) и ценой... до 40 тыс. рублей в месяц. И все эти требования были обязательными. Квартиру такую с трудом, но подобрали. Она была единственной на рынке в то время. Но с собственником потенциальный арендатор так и не смог договориться о том, входят или не входят в цену коммунальные услуги. В общем, не сошлись в стоимости на 1,5 тыс. рублей. Квартиру эту так и не сняли». ■