РАЗУМНЫЙ КОМПРОМИСС

ЗА 2016 ГОД ПРОИЗОШЛО ПОВЫШЕНИЕ СТАВОК НА АРЕНДУ ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ. НО ПОВЫШЕНИЕ БЫЛО НЕ СЛИШКОМ ЗНАЧИТЕЛЬНЫМ, А В НЕКОТОРЫХ ЛОКАЦИЯХ — ИЗ-ЗА ОБИЛИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЦЕНЫ ПРОДОЛЖАЛИ ПАДАТЬ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Благодаря стабилизации отечественной экономики рынок аренды жилья показал умеренный рост по итогам 2016 года. Если говорить о долгосрочной аренде, то более всего, по данным сети многофункциональных центров «Мой кабинет», подорожали двухкомнатные и трехкомнатные квартиры — на 7,2 и 5,4% соответственно (средняя цена по городу составляет 29,3 и 39,2 тыс. рублей). А вот «однушки» и комнаты «подросли» не так значительно: на 1,8 и 0,5% по итогам года (средняя цена 21,5 и 11,1 тыс. рублей)

Владимир Трофименко, генеральный директор сети многофункциональных центров «Мой кабинет», говорит: «Наибольшей популярностью у горожан пользуются однокомнатные квартиры, расположенные в относительно недалеких от центра районах: Калининском, Приморском, Выборгском. Они представляют разумный компромисс между ценой и расположением объекта. Стоимость аренды однокомнатной квартиры там составляет примерно 21 тыс. рублей».

Между тем рост, по его словам, показывают далеко не все локации. Обостряется ситуация в новых районах Девяткино и Кудрово. Благодаря вводу нового жилья предложение аренды в этих районах выросло более чем на 10%, значительная часть прироста приходится на квартиры-студии. Из-за конкуренции хорошую студию в новом районе можно найти уже за 12–13 тыс. рублей в месяц.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ СКЛАДЫВАЕТСЯ ИЗ РАЗНЫХ СОСТАВЛЯЮЩИХ

ВОЛНООБРАЗНОЕ ДВИЖЕНИЕ Николай Лавров, генеральный директор компании «Недвижимость в Петербурге», отмечает: в первой половине 2016 года на рынке аренды Петербурга ощущался сильный спад, к лету ставки просели на 10–15%, даже в востребованных сегментах (студии и однокомнатные квартиры в новых домах недалеко от метро). «Однако во второй половине прошлого года — к сентябрю — рынок вырос, закономерно отреагировав на наплыв студентов, и до конца года он находился примерно на одном уровне цен. Как и сегодня — ситуация стабильна, без резких скачков и изменений», — говорит эксперт. По его мнению, самыми популярными все так же остаются Мурино, Девяткино, Парнас, Кудрово, то есть зоны массовых застроек у метро. «Но к концу года, в связи с падением цен на остальные предложения на рынке, наметился отток интереса обратно в городскую черту. Потому что люди, пожившие в этих новостроенных районах, готовы доплатить немного больше, но переехать в места более комфортного проживания, хоть и в менее новых домах, — в спальных районах с уже развитой инфраструктурой», — говорит господин Лавров.

Алла Шинкевич, заместитель генерального директора АН «Невский простор», считает, что на арендном рынке Петербурга в 2016 году были заметны сразу несколько явных тенденций. Первая — это то, что рынок окончательно перешел под контроль нанимателя. Если раньше на рынке был относительно небольшой объем качественного предложения, то сейчас ситуация изменилась. На рынок вышли сотни, а то и тысячи квартир, которые приобретались именно с целью последующей сдачи в аренду. Чаще всего в них выполнен неплохой ремонт, имеется вся необходимая бытовая техника — от стиральной машины до Wi-Fi-роутера. Благодаря этому конкуренция возросла, и за клиента приходится бороться. Вторая заметная тенденция — это серьезный приток на рынок иностранных арендаторов. Чаще всего это китайские студенты, которые приехали учиться в наши вузы.

Екатерина Запорожченко, генеральный директор ГК Docklands Development, обращает внимание, что на рынке аренды жилья сократилось количество мигрантов. «Те, кто раньше мог себе позволить снимать более просторное и дорогое жилье, сейчас ищут бюджетные варианты. Основной тренд последних лет вообще — арендаторы стремятся снять новое жилье или апартаменты», — говорит она.

«По-прежнему популярны Приморский, Выборгский, Невский районы — развитая инфраструктура плюс относительная близость к центру города. Есть спрос на комнаты в Центральном и Адмиралтейском районах, как правило, арендуют их студенты. При этом арендаторы готовы рассматривать и те локации, которые пару лет назад считали неприемлемыми: Мурино, Кудрово, Девяткино. За счет увеличения предложения ставки здесь ниже, чем в среднем по городу, а квартиры новые. Студию в этих районах можно арендовать за 15 тыс. рублей в месяц», — полагает Павел Бережной исполнительный директор ГК «С.Э.Р.».

Марк Гойхман, аналитик ГК TeleTrade, говорит, что недорогое жилье в 2016 году занимало превалирующее место в предложении. Прежде всего — однокомнатные квартиры, на долю которых пришлось более 40% выставляемых объектов. «Популярные районы у нанимателей жилья — Приморский, Центральный и Московский. В сумме они занимают до 40% арендного рынка, по данным ЦИАН. Есть яркая тенденция увеличения числа сдаваемых квартир в Приморском районе, где сосредоточено до 15% съемного жилья в городе. Это связано с тем, что здесь приобреталось в новостройках много квартир с инвестиционными целями, и они после сдачи домов отдаются в аренду. Ну а с точки зрения уровня ставок наиболее дорогие районы — Центральный, Адмиралтейский и Петроградский», — говорит эксперт.

Генеральный директор компании «Лэндкей» Валерий Соколенко отмечает: «Квартиры сдаются в любом районе города. На каждое предложение найдется свой клиент. Кто-то готов платить за хоромы в центре, кто-то готов жить в прокуренной „однушке“ на окраине. Например, для студентов и иммигрантов качество жилья и место уходят на второй план по сравнению с ценой. Это потенциальные клиенты отдаленных районов Петербурга: Парнас, Девяткино, Кудрово. Стоимость квадратных метров тут гораздо привлекательнее инфраструктуры. Однокомнатную квартиру можно снять за 17 тыс. рублей. Аренда такой же квартиры в Невском и Приморском районах перевалит за 23 тыс. рублей. Это наценка за благоустроенный район с удобной транспортной развязкой, развлекательные торговые центры поблизости, рестораны и облагороженные парковые зоны. Объекты в Петроградском, Адмиралтейском, Василеостровском районах, как правило, самые дорогостоящие. Арендаторы готовы платить за престижность места, в котором стоимость однокомнатного жилья начинается от 26 тыс. рублей».

ПЕРСПЕКТИВЫ Господин Трофименко считает, что в ближайшие годы на рост цены могут оказать влияние инициативы государства по выводу рынка аренды из налоговой тени. По его оценкам, на сегодняшний день более 95% владельцев недвижимости не платят налоги. «До сих пор работа в этом направлении велась очень медленно. Но власти совместно с налоговой службой намерены предпринимать реальные действия для изменения ситуации. Если инициативы действительно увенчаются успехом, то это неизбежно скажется и на арендных ставках», — считает эксперт.

Виталий Коробов, исполнительный директор СК «Аквилон Инвест», тем не менее, оптимистичен: «После кризиса 2014 года количество продаваемых инвестиционных квартир снижалось. Но рассчитываем, что количество инвесторов будет расти, в том числе и за счет ипотечных программ — например, ипотеки с нулевым взносом. А значит, на арендном рынке скоро опять появится новое качественное предложение».

Согласно статистике Domofond.ru, в целом по стране понижение арендных ставок было отмечено в 38 регионах, тогда как подорожание сдаваемого жилья, с расчетом на однокомнатную квартиру, зафиксировано сразу в 48 субъектах РФ. Средняя стоимость аренды в России в четвертом квартале 2016 года составила 30,2 тыс. рублей, что на 2,7% меньше, чем годом ранее. ■