

АРЕНДА ПРОДОЛЖАЕТ ДЕШЕВЕТЬ

ЗА СЕМЬ МЕСЯЦЕВ 2022 ГОДА РЫНОК ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ ПЕТЕРБУРГА ПОКАЗАЛ ОТРИЦАТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ СПРОСА И ЦЕН НА КВАРТИРЫ, В ОТЛИЧИЕ ОТ ПОСУТОЧНОГО ПРОЖИВАНИЯ И ДЛИТЕЛЬНОЙ АРЕНДЫ КОМНАТ, ПРОДЕМОНСТРИРОВАВШИХ РОСТ. ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ СТАБИЛИЗАЦИЮ В СЕГМЕНТЕ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ, ПОДДЕРЖКУ ТУРИСТАМИ КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ В ОСЕННИЙ ПЕРИОД И ДАЛЬНЕЙШИЙ РОСТ ПОПУЛЯРНОСТИ СЪЕМНЫХ КОМНАТ. АЛЕКСАНДРА ТЕН

По данным «Яндекс.Недвижимости», за период с января по июль 2022 года арендная ставка на долгосрочную аренду в Санкт-Петербурге снизилась в среднем на 12%. Заметнее всего подешевели студии — на 19%. Однокомнатные и двухкомнатные квартиры в июле стали доступнее на 13 и 12% соответственно по сравнению с началом года. Наименьшее падение арендной ставки было отмечено у трешек — на 6%. Как рассказал Евгений Белокуров, руководитель коммерческого департамента «Яндекс.Недвижимости», в 2021 году на рынке долгосрочной аренды отмечалась иная динамика. В январе—июле прошлого года студии подорожали на 3%, цены на однокомнатные и двухкомнатные квартиры снизились на 4 и 3% соответственно, в то время как трехкомнатные арендные квартиры стали дороже на 16%. В августе 2021 года арендная ставка по городу выросла в среднем на 20% относительно начала года. Таким образом, спрос на долгосрочную аренду в Петербурге и Ленобласти с марта по июль этого года упал на 16% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

БОЛЬШЕ, ЧЕМ НАДО Статистика «Авито Недвижимости» свидетельствует, что объем предложения квартир в долгосрочную аренду в Санкт-Петербурге по итогам второго квартала 2022 года вырос на 29% по сравнению с первым кварталом. Весной этого года активно росло предложение, чему способствовали два фактора. Часть собственников на время приостановила продажу объектов из-за неопределенности на рынке, часть арендаторов освободила квартиры из-за переезда в более дешевое жилье или в

другие локации. Во всех случаях квартиры пополняли число лотов для долгосрочной аренды. Так, средний уровень цен на долгосрочную аренду квартир в Северной столице снизился на 10% в сравнении с первым кварталом текущего года.

Больше остальных во втором квартале 2022 года упали в цене просторные квартиры от четырех комнат (14%). Если в первом квартале средняя стоимость аренды таких квартир на «Авито Недвижимости» составляла 129 тыс. рублей, то во втором квартале она снизилась до 110 тыс. рублей. Студии в среднем подешевели на 7%, с 27 до 25 тыс. рублей, однушки — на 12%, с 40 до 35 тыс. рублей, двухкомнатные квартиры — на 12%, с 25 до 22 тыс. рублей, трехкомнатные — на 9%, с 55 до 50 тыс. рублей.

Во втором квартале 2022 года аналитики «Авито Недвижимости» отметили увеличение спроса на 7% в отличие от первого квартала. Только в июле 2022 года интерес пользователей к длительной аренде квартир в Петербурге увеличился на 12%, в сравнении с июнем. И тенденция по стабилизации рынка долгосрочной аренды недвижимости продолжается. Специалисты «Авито Недвижимости» прогнозируют, что в конце августа — начале сентября интерес к этому сегменту достигнет пиковых значений.

В ПЕТЕРБУРГ НЕНАДОЛГО По информации «Авито Недвижимости», с начала этого года средняя стоимость краткосрочной аренды в Петербурге выросла на 66,7%. Если в январе квартиру можно было снять в среднем за 1,8 тыс. рублей в сутки, то к концу июля

эта цифра составила 3 тыс. рублей. В прошлом году динамика цен за тот же период была ниже: с января по июль 2021 года стоимость посуточной аренды выросла всего на 47%. «Такой рост обусловлен высоким интересом к региону со стороны туристов», — полагает Артем Кромочкин, руководитель направления краткосрочной аренды «Авито Недвижимости». — На начало июня город на Неве по доле спроса опередил Сочи и занял первое место (8,9% от всего спроса по России). При этом к концу июля спрос относительно января вырос в 4,5 раза. Для сравнения, в прошлом году за аналогичный период интерес к краткосрочной аренде квартир в городе вырос в три раза».

ЖИЛЬЕ ТУРИСТАМ Значительный рост внутреннего туризма, стимулирующий повышенный интерес к Санкт-Петербургу связан со снятием коронавирусных ограничений и отменой некоторых направлений зарубежного авиасообщения, констатирует господин Кромочкин. «Предварительно можно сказать, что сложившиеся условия повлияют на интерес к рынку краткосрочной аренды и в осенний период: спрос продолжит расти», — предполагает эксперт.

Как сообщает городской комитет по развитию туризма (КРТ), в первом полугодии 2022 года Санкт-Петербург посетили 3,7 млн туристов. Для поддержания туристической отрасли Петербургу до конца года необходимо принять в общей сложности 5–6 млн гостей. Эксперты считают, что допандемийного уровня 2019 года, когда Петербург посетило 10 млн человек, город сможет достичь только в 2024 году, при условии что

поток внутреннего туризма увеличится до 6–7 млн человек, а Китай (граждане которого составляли 30% от всего ежегодного туристического потока в Петербурге до начала пандемии) откажется от политики нулевой терпимости к ковиду.

ПЕТЕРБУРГСКИЙ КОЛОРИТ В нынешних условиях в сегменте долгосрочной аренды комнат также наблюдается положительная динамика. Спрос здесь по итогам июня 2022 года вырос на 12,2% относительно мая текущего года. Это первый рост числа запросов от клиентов начиная с февраля текущего года, когда число обращений сократилось на 11,87% относительно января, приводит цифры агентство недвижимости «Доли.ру».

Кроме того, в июне 2022 года спрос на аренду комнат в городе оказался на 29,2% выше, чем в июне 2021 года, и более чем в три раза выше, чем в июне пандемийного 2020 года. В целом за полгода, с января по июнь 2022 года, спрос на аренду комнат в Северной столице оказался на 59,92% выше, чем результат за аналогичный период прошлого года, и на 210,3% выше, чем в рамках первого полугодия 2020 года.

По информации АН «Доли.ру», в 2022 году среднемесячное количество запросов на аренду комнат в Санкт-Петербурге выросло на 14,3% относительно аналогичного показателя за прошлый год. Игорь Аболемов, генеральный директор АН «Доли.ру», объясняет это так: «Популярность комнат обусловлена тем, что снять хорошую комнату можно достаточно бюджетно даже при условии, что она будет располагаться и в центре, и в непосредственной близости от метро».

Опыт предыдущих кризисов показывает, что в мегаполисах во время экономических потрясений всегда растет спрос на аренду бюджетной недвижимости, добавляет эксперт. Это связано с тем, что люди из депрессивных в экономическом плане регионов активно переезжают в крупные города в поисках работы. Кроме того, конец лета — традиционно время, когда люди возвращаются из регионов на учебу и работу в мегаполисы, поэтому спрос на аренду жилья будет и дальше расти.

АРЕНДА ИЛИ ИПОТЕКА На общем фоне пока незначительного, но уверенного снижения цены на вторичную недвижимость и по-прежнему достаточно высоких ставок на ипотеку люди стали больше обращаться к вопросу аренды жилья, делится наблюдениями Вадим Рукомойников, риелтор, юрист в сфере недвижимости. «Стоимость аренды на общем фоне снижения цен на вторичку также уменьшилась. Сегодня людям выгоднее платить 20 тыс. рублей в месяц за аренду однокомнатной квартиры и знать, что в любой момент (это может быть связано с потерей работы, например) можно от этой аренды отказаться без каких-либо значимых потерь, чем платить 30 тыс. в месяц по ипотеке с долгой нагрузкой в 30 лет. Многие сегодня не готовы загонять себя в долговую яму с учетом общей экономической ситуации», — поясняет господин Рукомойников.

Помимо этих обстоятельств, значительная доля тех, кто собирался продать недвижимость, отказалась от этой идеи из-за понижения цен, решив попридержаться свои метры до лучших времен и сдать их в аренду, поясняет господин Рукомойников. «Тем самым рынок аренды также увеличился, а значит, при богатстве предложения съемного жилья это также повлияло на доступность аренды», — заключает эксперт. ■



ОПЫТ ПРЕДЫДУЩИХ КРИЗИСОВ ПОКАЗЫВАЕТ, ЧТО В МЕГАПОЛИСАХ ВО ВРЕМЯ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОТЯСЕНИЙ ВСЕГДА РАСТЕТ СПРОС НА АРЕНДУ БЮДЖЕТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ