

ПРОВАЛЬНЫЙ СЕЗОН ДЛЯ АРЕНДЫ ЗАВЕРШИВШИЙСЯ ЛЕТНИЙ СЕЗОН ПОКАЗАЛ, ЧТО АЖИОТАЖНЫЙ СПРОС НА АРЕНДУ ЗАГОРОДНОГО ЖИЛЬЯ, НАБЛЮДАВШИЙСЯ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ ПОДРЯД, В ЭТОМ ГОДУ ЗАМЕТНО ПОУБАВИЛСЯ. В ЭТОТ ЛЕТНИЙ СЕЗОН ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЯВНО ПРЕВЫШАЛО СПРОС. СКИДКИ АРЕНДОДАТЕЛЕЙ ДОХОДИЛИ ДО 50%. АРЕНДА ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЕШЕВЕЛА ГОРАЗДО МЕНЕЕ РЕЗКИМИ ТЕМПАМИ.

РОМАН РУСАКОВ

Участники рынка отмечают, что еще два года назад первые запросы на аренду коттеджей на летний период начинали поступать в феврале, а в конце апреля подобрать приемлемый вариант по приемлемой цене было уже сложно. В этом году первые заявки на аренду загородных домов стали поступить только в апреле. В мае, да и июне предложений на сдачу коттеджей было достаточно. И если весной арендодатели не собирались снижать заявленную величину аренды, то в начале лета многие из них готовы были рассматривать вариант предоставления скидок. Особенно это касалось тех, для кого подобный дополнительный доход был крайне необходим.

Татьяна Болбошенко, руководитель отдела аренды АРИН, рассказывает, что многие арендаторы, которые снимали коттеджи прошлым летом, в этот раз также старались сэкономить на летнем отдыхе. Одни старались искать коттеджи через знакомых по «дружеской» цене, другие предпочитали напрямую договариваться с арендодателями. Третьи пытались самостоятельно найти коттедж через различные издания, например «Из рук в руки», «Шанс» и т. д. Те, кто мог отказаться от подобного летнего отдыха, без раздумий это делали. «Также этим летом коттеджи нередко снимались на несколько семей, которые жили в нем поочередно. Естественно, все это прописывалось в договоре», — рассказала госпожа Болбошенко.

Большинство из тех, кто все же снял коттедж на лето, активно торговались с хозяевами. Выторгованные скидки этим летом доходили до 50%. Так, то, что в летний период 2008 года арендовали за 150 тыс. рублей в месяц, этим летом, по данным АРИН, уходило за 100 тыс. рублей в месяц. То, что еще год назад сдавалось за 90 тыс., этим летом могло уйти за 60 тыс. и даже за 50 тыс. рублей в месяц. Даже относительно дешевые предложения за 30 тыс. рублей в месяц в итоге удавалось снять за 20 тыс. При этом наибольший спрос приходился на коттеджи с величиной арендной ставки до 30–40 тыс. рублей в месяц.

В то же время требования к домикам у потенциальных арендаторов практически не изменились: наибольшим спросом пользовались коттеджи, расположенные не далее, чем в 60 км от городской черты. Коттедж должен был быть оснащен всей необходимой мебелью, бытовой техникой. Естественно, удобства должны были быть в доме. Также важным было наличие в пешеходной доступности водоема и леса.

Надо отметить, что вследствие кризиса благосостояние потенциальных арендаторов коттеджей на лето действительно снизилось. Поэтому, если в

прошлом году некоторые семьи даже не рассматривали вариант аренды старых домиков в садоводстве или комнаты в хозяйском доме, то в этом году такие предложения со ставкой аренды до 15–20 тыс. рублей в месяц расходились относительно быстро.

А В ЭТО ВРЕМЯ В ПЕТЕРБУРГЕ... Если сравнивать аренду загородной недвижимости с городом, то здесь ситуация изменялась более плавно, хотя и на аренду городских квартир влиял сезонный фактор.

За лето спрос на аренду жилья снизился еще на 15–20%, популярностью по-прежнему пользуется самое дешевое жилье — однокомнатные квартиры далеко от метро по цене около 10 тыс. рублей в месяц. Практически во всех сегментах арендаторы пытаются снизить цену на 20–30% от заявленной в рекламе. В большинстве случаев у них это получается, так как хозяева понимают, что выбор предложений велик, а клиентов мало. Студенты, приезжие составляют примерно половину спроса на аренду жилья сейчас. Практически все квартиры по 5–6 тыс. рублей в месяц снимают именно гастарбайтеры и студенты. С сентября цена на аренду в экономклассе по некоторым объектам выросла на 10%. Но это коснулось только очень ликвидных объектов с хорошим ремонтом и у метро.

Отсутствие большого количества сделок и ценовой определенности на рынке аренды жилья привело к существенному разбросу цен. Однокомнатные квартиры сдаются и по 10–11 тыс. рублей в месяц, и по 18 тыс. рублей в месяц. Двухкомнатную квартиру можно арендовать с условием ежемесячной платы в размере от 15 до 20 тыс. рублей. Цены на аренду трехкомнатных квартир начинаются от 20 тыс. рублей в месяц. Комнаты предлагаются в среднем по 5–6 тыс. рублей в месяц, в центре арендная плата доходит до 8–10 тыс. рублей.

С началом кризиса проявилась тенденция, когда клиенты стараются обходиться без услуг агентств недвижимости при съеме квартир, что снизило показатели спроса агентств в два раза. Город пестрит объявлениями о комнатах за 4 и квартирах за 8 тыс. рублей. Информационные агентства торгуют несуществующими квартирами по несуществующим ценам, но клиенты в погоне за дешевой арендой к ним все-таки уходят.

Цены на аренду жилья по сравнению с началом 2009 года изменились на 10% в сегменте экономкласса, дорогие объекты сдаются по прежним ценам. Дело в том, что основное снижение цен произошло в конце 2008 года. Тогда цены в среднем по рынку аренды жилья Петер-

бурга снизились на 10–15%, в сегменте бизнес-класса, который пострадал в кризис больше всего, — на 50%. Арендаторы жилья комфорт- и бизнес-класса — это представители малого и среднего бизнеса, топ-менеджеры. Именно по ним кризис ударил сильнее всего. Сейчас на рынке аренды остались в основном те люди, которым по каким-либо жизненным обстоятельствам необходимо снять квартиру именно сейчас.

По-прежнему не увеличивается предложение в сегменте элитных квартир. Стоимость аренды в начале кризиса снизилась, и владельцам квартир стало просто невыгодно сдавать объекты в аренду, так как расходы на амортизацию нередко перекрывают доход от сдачи в аренду. Многие арендодатели в связи с этим еще в начале года сняли свои квартиры с рынка аренды. В результате мы столкнулись с нехваткой качественных элитных объектов (с хорошим ремонтом, охраной, видом из окна, местоположением, в качественных домах).

«Практически до конца августа предложение на рынке аренды жилья пре-

вышало спрос», — рассказывает Татьяна Болбошенко. В августе в основном предлагали однокомнатные квартиры. «Если говорить именно об изолированном жилье, то по нашему агентству доля „однушек“ составила почти 50%, — говорит Татьяна Болбошенко. — Также к нам поступило значительное количество заявок на сдачу в аренду двухкомнатных квартир — около 30% от общего количества заявок». Остальные 20% приходятся на квартиры, в которых три и более комнат.

СЕЗОННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В то же время в конце августа произошло увеличение количества комнат, предлагаемых в аренду. «Думаю, что это можно связать с окончанием лета и, как результат, с уменьшением доли сезонных квартир в предложении, — полагает Татьяна Болбошенко. — Часть арендодателей, кто ранее сдавал свои квартиры на время своего проживания на даче, в конце августа вернулись. И чтобы сохранить хотя бы часть дохода, приняли решение сдавать свободные комнаты».



РОССИЯ ВСЕГДА С ТОБОЙ

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО «РОССИЯ» ПРИНИМАЕТ НА СТРАХОВАНИЕ:

- ♦ ВАШУ КВАРТИРУ, ДОМ ИЛИ ДАЧУ
- ♦ ОТДЕЛКУ И ОБОРУДОВАНИЕ
- ♦ ДОМАШНЕЕ ИМУЩЕСТВО, ЦЕННЫЕ ПРЕДМЕТЫ

А ТАКЖЕ

- ♦ ГРАЖДАНСКУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ДИВЕНСКАЯ, Д. 3, (812) 336 3467

г. АРХАНГЕЛЬСК, УЛ. ПОМОРСКАЯ, Д. 2, (8182) 20-15-79

г. ВЕЛИКИЙ НОВГОРОД, УЛ. ГАЗОН, Д. 7/1, (8162) 73-84-84

г. ВОЛОГАДА, УЛ. ГЕРЩЕНА, Д. 56, (8172) 72-32-70, 72-31-71

г. КАЛИНИНГРАД, ПЕР. КИРОВА, Д. 2, (4012) 99-20-96

г. МУРМАНСК, УЛ. ПРОФСОЮЗОВ, Д. 24, (8152) 45-12-34, 45-44-73, 47-65-82

г. ПЕТРОЗАВОДСК, УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО, Д. 3, (8142) 76-50-06, 76-30-36

г. ПСКОВ, УЛ. ЛЬВА ТОЛСТОГО, Д. 3, (8112) 73-86-44

г. СЫКТЫВКАР, УЛ. ПЕРВОМАЙСКАЯ, Д. 70, (8212) 24-46-76, 44-77-74

WWW.ROS.RU