ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Жилье на сезон

сектор рынка

На рынке сезонной аренды прежде было представлено, как правило, жилье экономкласса. Однако в период кризиса на рынок вышли и квартиры бизнес-класса: их владельцы также решили перебраться на лето на дачу и заработать на сдаче жилья в аренду. Более того, снижение ставок сезонной сдачи жилья, по мнению некоторых экспертов, теперь тянет вниз даже стоимость традиционной аренды.

В этом сталинском доме на Ленинском проспекте сдается на девять месяцев трехкомнатная квартира бизнес-класса. До кризиса подобные варианты были практически исключены ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

Объем сезонного рынка

В этом году участники рынка отмечают небывалый рост предложения сезонной аренды московских квартир. Например, по данным агентства Doki, с начала апреля доля сезонных квартир в общем объеме предложений на рынке аренды увеличилась в три раза — с 2,3 до 8%, а количество таких объектов достигло 3,2 тыс. Причем среди сезонных квартир примерно 23% приходится на объекты бизнес-класса — такого в истории столичного рынка аренды никогда не было.

На самом деле количество «сезонных» квартир, возможно, значительно выше. «Выявить динамику объема предложения в этом году по сравнению с прошлым затруднительно, так как он всегда оценивался по ставкам, которые существенно отличались от среднерыночных»,— говорит руководитель направления аренды МИАН Сергей Орлов. Обычно цена таких предложений на 10–20% ниже среднерыночных, а сегодня с учетом общего снижения арендных ставок может оказаться ниже на 30% и более. В таком случае если в объявлении не указано, что жилье сдается в аренду на сезон, то из-за общего снижения арендных ставок узнать по цене, на какой срок сдается квартира, уже невозможно. Поэтому данные об оценке сезонных квартир на рынке аренды у ведущих участников рынка расходятся в разы. Начиная с апреля, по данным «Миэль-Аренды», объем предложения «летних квартир» составил 3,4% общего зафиксированного объема предложения. Однако руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов считает, что сейчас число сезонных квартир значительно выше. «Доля сезонных квартир составляет от 30 до 40% от всего объема предложения на рынке аренды жилья в летний период»,— утверждает эксперт. По его словам, в среднем в летний период на рынок аренды выставляется порядка 12 тыс. сезонных квартир. «В этом году объем предложения сезонных квартир остался на прежнем уровне, то есть кризис пока никак не повлиял на данный сегмент рынка аренды»,— говорит он.

Новые тенденции

Помимо роста числа сезонных квартир и увеличения в них доли бизнес-класса в 2009 году наметилось еще несколько тенденций на рынке сезонной аренды. Во-первых, в этом году, по данным Doki, активизация сегмента сезонных квартир произошла намного раньше, что связано, по всей видимости, со снижением доходов большинства собственников. Этот факт косвенно подтверждает и рост продолжительности аренды таких квартир. Если в прошлом году сезонные квартиры сдавались в среднем на пять-шесть месяцев, то в этом году — на семь-восемь месяцев.

Во-вторых, в условиях падения спроса увеличение сезонных квартир может обернуться дальнейшим снижением арендных ставок в ближайшие месяцы. «Владельцы сезонных квартир оказывают сейчас медвежью услугу тем собственникам, кто сдает квартиры круглогодично»,— говорит гендиректор Doki Валерий Барнинец. Большинство собственников сезонных квартир изначально готовы к существенному дисконту, а в нынешнем году на фоне падения арендных ставок, квартиры, сдающиеся на шесть-восемь месяцев, оказываются еще дешевле. «Необходимо также отметить, что основная масса арендных квартир не может конкурировать с сезонными квартирами как в ценовом отношении, так и в плане качества»,— добавляет эксперт.

Вопрос цены

Основным фактором, который должен привлекать внимание к сезонным квартирам, является цена. По данным Дмитрия Таганова, обычно в сезонную аренду предлагаются квартиры экономкласса стоимостью до 35 тыс. рублей в месяц. Обычно это одно- двухкомнатные квартиры в хрущевках и типовых панельных домах с минимумом мебели и бытовой техники. По оценке начальника отдела аренды компании «Пересвет-Недвижимость» Галины Фабрицкой, арендная плата на сезонные квартиры, как правило, ниже, чем при долгосрочном найме, примерно на 2–5 тыс. рублей. Как отмечает эксперт, средняя стоимость аренды однокомнатных сезонных квартир сегодня достигает 15–18 тыс. рублей, а ставки на «двушки» начинаются от 20 тыс. рублей в месяц. «В этом году ставки снизились примерно на 20%. Стоимость аренды сезонных квартир снизилась вслед за общим понижением на рынке в целом. В противном случае сезонные квартиры стоили бы дороже долгосрочных и вряд ли были востребованы»,— говорит она.

По данным Doki, арендные ставки на сезонные квартиры на 15–30% ниже обычных. Например, средняя стоимость аренды однокомнатной квартиры экономкласса составляет 18 тыс. рублей, двухкомнатной — 23 тыс. рублей, а трехкомнатной — 30 тыс. рублей.

В бизнес-классе цены выше. Средняя стоимость аренды однокомнатной квартиры бизнес-класса на несколько месяцев обойдется в среднем в 30 тыс. рублей, двухкомнатной — 39 тыс. рублей, а трехкомнатной — 62 тыс. рублей. Самая дешевая «летняя» однокомнатная квартира, по данным «Миэль», предлагается по цене 15 тыс. рублей в месяц в районе станции метро «Выхино». А самая дорогая сезонная однокомнатная квартира сдается на проспекте Вернадского за 35 тыс. рублей в новостройке с ремонтом от застройщика.

В базе «Миэль-Аренды» встречается довольно много сезонных квартир нижней ценовой категории. Например, однокомнатную квартиру в Медведкове по адресу: Студеный проезд, 26, корпус 2 можно арендовать за 15 тыс. рублей в месяц. В Марьине на улице Борисовские Пруды, 10, корпус 1 предлагается в аренду «однушка» за 21 тыс. рублей. На Каширском шоссе, 44 однокомнатная квартира будет стоить 23 тыс. рублей. В районе станции метро «Семеновская» по адресу: 8-я улица Соколиной Горы, 8 сезонную однокомнатную квартиру готовы сдать за 18 тыс. рублей в месяц. А на Рязанском проспекте,83 ставка — 19 тыс. рублей.

Однако среди сезонных квартир встречаются не только «однушки» экономкласса. Например, агентство Doki предлагает на Измайловской площади, 2 двухкомнатную квартиру бизнес-класса общей площадью 47 кв. м за 40 тыс. рублей. Квартира в сталинском доме, с дизайнерским ремонтом. Компания «Агент 002» выставила на рынок трехкомнатную квартиру бизнес-класса в сталинском доме по адресу: Ленинский проспект, 35. Квартира площадью 115 кв. м сдается на девять месяцев за 95 тыс. рублей в месяц. А в компании «Инком-недвижимость» на три месяца предлагается двухкомнатная квартира площадью 55 кв. м в районе метро «Рижская» на Октябрьской улице всего за 25 тыс. рублей в месяц.

«Удивительна сама тенденция к появлению квартир бизнес-класса в этом сегменте. Раньше такие варианты встречались редко»,— говорит Валерий Барнинец. По его словам, сейчас стоимость аренды сезонной квартиры в среднем на 30% ниже, чем аренды долгосрочной.

Спрос не вернуть

Однако несмотря на снижение цен, спрос на сезонную аренду заметно снизился. В связи со снижением уровня круглогодичных арендных ставок у потенциальных арендаторов появилась возможность за те же деньги получить квартиру для длительного проживания. «В целом спрос на аренду летних квартир сегодня сократился: сказывается рост общего объема предложений в сегментах всех ценовых категорий»,— объясняет Сергей Орлов.

Если раньше нередко такие квартиры снимали «от безысходности», в связи с отсутствием приемлемых на рынке вариантов, то сегодня потребитель имеет хороший выбор. Например, в 2008 году, по данным МИАН, срок экспозиции среднестатистической квартиры экономкласса составлял один-три дня, то сегодня это уже одна-две недели. Кроме того, спрос сократился за счет существенного падения объема корпоративных заявок. По данным Марии Жуковой, из предложения сезонных квартир на сегодняшний день только 14% квартир нашли арендаторов.

Почти до нуля упало число арендаторов-командированных, а также москвичей, переезжающих на время ремонта из своей квартиры. «В этом году спрос в данном сегменте понизился, как и на всем рынке в целом. Кризис сказался и здесь: в командировку стали приезжать реже, на затратный ремонт также сегодня не каждый решится»,— говорит Галина Фабрицкая. По словам эксперта, теперь некоторые сезонные квартиры относятся к сегменту посуточной аренды. Например, сейчас сдается квартира площадью 45 кв. м в сталинском доме в районе метро «Спортивная», по адресу: ул. Пироговская, 3/6 за 3,5 тыс. рублей в сутки. При этом если квартиру снимают больше чем на месяц, арендодатель может снизить плату с 3,5 тыс. до 2,5–3 тыс. рублей, но считать будет все равно посуточно.

«Сегодня на каждого арендатора приходится порядка 15 квартир в сегменте сезонной аренды. Выбор очень большой, что позволяет арендаторам снимать квартиру на очень выгодных условиях»,— объясняет Валерий Барнинец. По словам Сергея Орлова, «летние квартиры» интересны сегодня только той категории потребителей, которая заинтересована именно в краткосрочной аренде. «При необходимости снять квартиру на ограниченный период времени данные предложения могут стать привлекательным вариантом: они дешевле, предполагают качественные условия проживания и другие преимущества»,— говорит он. По мнению Валерия Барнинца, около 25% сезонных квартир вообще не найдут арендаторов. «Стоимость аренды здесь будет меняться в зависимости от общих тенденций на рынке аренды, но уже в середине лета сезонные квартиры, возможно, будут предлагаться гораздо дешевле, что связано с уменьшением срока их аренды. Как известно, сезонные квартиры обычно сдаются до октября, максимум — до ноября»,— отмечает он. Однако Мария Жукова предпочитает смотреть в будущее с оптимизмом. «Всегда найдутся люди, которые, уезжая на лето, захотят немного подзаработать, сдавая свою квартиру на этот период, равно как и люди, которые захотят ее снять, чтобы сэкономить, пусть и на несколько месяцев»,— утверждает она.

Алексей Лоссан

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

от 28 000 000 руб.

Дмитровское ш., 5 км от МКАД. Дом из карельской сосны пл. 360 м² на уч. 15 сот. в КП «Янтарный». 800 м от Клязьминского вдхр. Поселок построен. Специальное предложение от МИЭЛЬ.
777-62-70, www.miel-zn.ru

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Дмитровское ш., 27 км от МКАД. В охраняемом поселке «Монаково» на берегу Икшинского Водохранилища коттедж площадью 497 м² на участке 17 соток. Специальные условия приобретения! МИЭЛЬ.
777-62-70, www.miel-zn.ru

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

от 25 000 руб./м²

Калужское ш., 25 км от МКАД, английский поселок «Hyde Park», 224 коттеджа площадью 171-500 кв.м. Фитнес-центр с бассейном (25 метров на 6 дорожек), солярий, SPA-центр, сауны, спортивные площадки. Торговый центр с супермаркетом «Перекресток», аптека, отделение банка, рестораны. Детский сад на 125 мест. Камин, все центральные коммуникации, телефон, интернет, охрана. Участки от 8 до 25 соток.
www.hydepark25.ru, 58-55-999

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Киевское ш., 24 км от МКАД. Коттедж 492 м² на уч. 31,4 сотки в КП «Графские Пруды», расположенном в тихом месте на солнечной поляне, окруженной живописным заповедным лесом. Специальные условия покупки. МИЭЛЬ.
777-62-70, www.miel-zn.ru

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

от 29 500 000 руб.

Красивый, элегантный дом 350 м² с гаражом, на участке 0,23 га. Централизованные коммуникации по границе участка. Охраняемая территория. От застройщика, без отделки.
т.782-45-54

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новорижское ш., 22 км от МКАД. Кирпичный дом 390 м² на 21 сотке в жилом КП «Княжье озеро». Инфраструктура на самый взыскательный вкус. Прогулочная зона по берегам каскадных озер. МИЭЛЬ.
777-62-70, www.miel-zn.ru

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новорижское ш., 27 км от МКАД. Коттедж 354 м² под отделку на участке 18,1 сот. в охраняемом КП «Корона». Участок огорожен. Все коммуникации. ИЖС. Развитая инфраструктура. МИЭЛЬ.
777-62-70, www.miel-zn.ru

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Новорижское ш., 35 км от МКАД. КП «Лужки-2» состоит из 20 домовладений площадью 300-900 м² на участках 30-50 соток. Единый архитектурно-ландшафтный стиль. Беседки и цветники. МИЭЛЬ.
777-62-70, www.miel-zn.ru

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

от 35 500 000 руб.

Представительный, функциональный 3-уровневый дом 480 м² с гаражом, на участке 0,23 га. Централизованные коммуникации по границе участка. Охраняемая территория. От застройщика, без отделки.
т.782-45-54

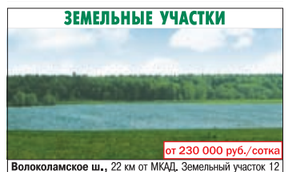
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Рублево-Успенское ш., 10 км от МКАД. Таунхаус под «отделку» 350 м² в жилом современном поселке «Барвиха Club». Рядом школа. Развитая инфраструктура района. МИЭЛЬ.
777-62-70, www.miel-zn.ru

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

Ярославское ш., 24 км от МКАД. Готовый кирпичный дом 210 м² на участке 10 соток, в коттеджном поселке «Аксеново». Центральные коммуникации, футбольное поле, детские площадки, минимаркет. Специальные условия оплаты под каждого клиента! МИЭЛЬ. 777-62-70, www.miel-zn.ru

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



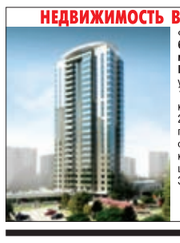
от 230 000 руб./сотка

Волоколамское ш., 22 км от МКАД. Земельный участок 12 соток, с коммуникациями в новом коттеджном поселке «Ресорт Парк». МИЭЛЬ.
777-62-70, www.miel-zn.ru

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Рублево-Успенское ш., 24 км от МКАД. КП «Папушево» Уникальное предложение: зем. уч. без подряда на стр-во на самом престижном направлении Подмосковья. Прекрасный вид на окр. леса и луга. Уч. от 12 до 40 соток. Все документы готовы к сделке. МИЭЛЬ. 777-62-70, www.miel-zn.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ



«Аксиома» ЖК бизнес-класса, м. Проспект Вернадского, ул. Лобачевского 100А, 1,2,3,4-комн. кв. 68-305 м², 2-уровн.паркинг, благоустр. территория, финский контроль качества, 214-ФЗ, цены от застройщика ЗАО ЮИТ СитиСтрой.
www.aksioma-dom.ru
т. +7 (495) 66-03-700

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Б.Грузинская ул., Светлая 2-комнатная квартира 65 м² в 8-этажном сталинском доме. Евроремонт, меблирована. Красивый вид из окон. Чистый отремонтированный подъезд. ID 44494.
232-67-03, www.evans.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Б.Патриарший пер. Уютная 4-комнатная квартира площадью 105 м² на 4-м этаже 6-этажного дореволюционного дома. Качественный ремонт, гардеробная комната. Лифт. Видеонаблюдение. ID 41131.
232-67-03, www.evans.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Б. Патриарший пер. Светлая двухкомнатная квартира в сталинском доме на Патриарших Прудах. Площадь 52 м², 1,5 с/у. Дизайнерский ремонт в стадии завершения. Прекрасный вид на пруд. Чистый отремонтированный подъезд. Тихий уютный дворик. ID 40933. 232-67-03, www.evans.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

ЖК «Гранд Парк», Березовой рощи пр-д., 95 м², великолепный вид на две стороны. Без отд. Кухня 19 м², комнаты 19 м² и 28 м², 2 с/у. Потолки 3 м. Дом заселен, огороженная охр. территория. Комплекс в пешей доступности от м. «Полежаевская» и «Аэропорт». ID 45366. 232-67-03, www.evans.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Петровка. Уютная квартира в дореволюционном доме в центре Москвы. 72 м², высокие потолки. Близость к театрам, ресторанам, магазинам и фитнес-центрам и при этом тишина и очарование старинного переулка делают это предложение уникальным. ID 42829. 232-67-03, www.evans.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Староконюшенный пер. Великолепная 4-комнатная квартира 195 м² на 7-м этаже 8-этажного дореволюционного дома. Современный качественный ремонт, 3 санузла, джакузи, камин. Лифт, консьерж, охрана. Есть еще предложение в этом доме. ID 34602, 45178. 232-67-03 www.evans.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

Тверская ул. Великолепная 2-комнатная квартира в сталинском доме с видом на Кремль. Общая площадь 60 м², современный ремонт, подогреваемые полы. Огороженная территория, охраняемая парковка. ID 44599.
232-67-03, www.evans.ru

По вопросам размещения фотомодулей обращаться в РГ Тандем по телефону (495) 664-28-77.
* С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.