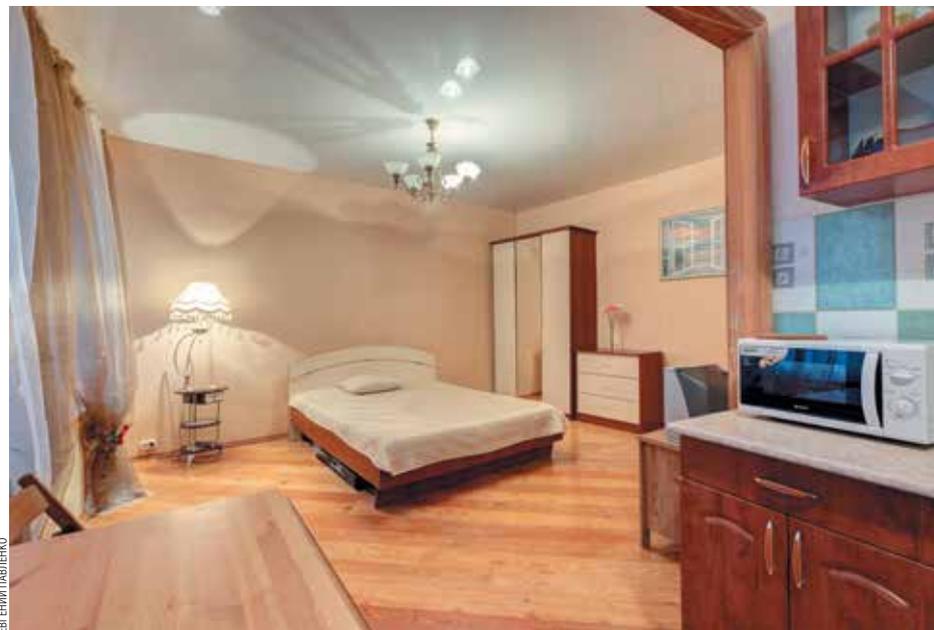


# КРИЗИС НЕ ДАЕТ АРЕНДНОМУ ЖИЛЬЮ ВОЗВРАЩАТЬ ИНВЕСТИЦИИ

ПЕРВЫЕ МЕСЯЦЫ 2015 ГОДА ПРОДЕМОНСТРИРОВАЛИ РЕЗКОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ — СОБСТВЕННИКИ ПРИОБРЕТЕННЫХ НА ФОНЕ ПРОШЛОГОДНЕГО АЖИОТАЖА КВАРТИР ТЕПЕРЬ ПЫТАЮТСЯ ЗАСТАВИТЬ ЭТУ НЕДВИЖИМОСТЬ «РАБОТАТЬ». ПРОБЛЕМА В ТОМ, ЧТО ОДНОВРЕМЕННО С УВЕЛИЧЕНИЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ НАБЛЮДАЕТСЯ СНИЖЕНИЕ СПРОСА НА АРЕНДУ — ИЗ-ЗА МАССОВЫХ СОКРАЩЕНИЙ В КОМПАНИЯХ И СНИЖЕНИЯ ПОТОКА МИГРАНТОВ В СТРАНУ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Жилье в Петербурге арендует 15–20% населения (в среднем по стране — до 5%). Согласно данным АРИН по итогам 2014 года, ежемесячно в мегаполисе сдается около 700 тыс. квартир и комнат, оборот этого рынка превышает 80 млрд рублей в год.

Предложение на рынке аренды увеличилось как за счет вторичной недвижимости, так и благодаря квартирам в недавно сданных домах. «В конце года в ситуации нестабильности многие срочно вкладывали деньги в недвижимость, — рассказывает Полина Яковлева, директор департамента жилой недвижимости NAI Besar. — Активному спросу и на вторичном, и на первичном рынке способствовал также рост курсов валют: держатели валютных вкладов фиксировали прибыль и вкладывали средства в покупку жилья. Сегодня владельцы инвестиционных квартир хотят получать дополнительный доход от сдачи их в аренду».



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЛЕНКО

ВСЕ ЧАЩЕ АРЕНДОДАТЕЛИ ПОСЛЕ ДЛИТЕЛЬНОЙ ЭКСПОЗИЦИИ СВОЕЙ КВАРТИРЫ СНИЖАЮТ ЦЕНЫ НА 3–5 ТЫС. РУБЛЕЙ

## СОКРАЩЕНИЕ ШТАТОВ СЫГРАЛО РОЛЬ

Сдать свое жилье в январе было непросто: спрос несколько понизился во всех сегментах. Эксперты компании связывают снижение спроса на арендное жилье с закрытием многих представительств иностранных фирм, которые арендовали квартиры для своих сотрудников-экспатов. Повлияло на спрос и сокращение штатов во многих российских компаниях. В условиях экономического кризиса трудовая миграция в Северную столицу идет не так интенсивно, как в прошлые годы, что также способствует снижению спроса на аренду жилья. Повлияло на рынок аренды и ужесточение миграционного законодательства — работников из Средней Азии стало значительно меньше.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева отмечает, что в последние месяцы спрос на аренду жилья в Петербурге уменьшился примерно на 20–30%.

Елена Пирогова, эксперт агентства недвижимости Besar, подтверждает: «С конца 2014 — начала 2015 года за счет ввода в эксплуатацию новых объектов общий объем предложения квартир в аренду вырос на 30%. При этом уровень спроса за аналогичный период снизился на 20%. Выброс на рынок больших объемов предложения при низком спросе лишь усугубляет состояние рынка, приводя к его перенасыщению и, как следствие, снижению ставок аренды. Средний размер арендной платы снизился на 5–10%. Кроме того, это приводит к увеличению срока экспозиции квартир».

Эксперты отмечают, что все чаще арендодатели после длительной экспозиции своей квартиры снижают цены на 3–5 тыс. рублей. Это характерно в большей степени для эконом-сегмента. Владельцам арендных квартир этого сегмента важно получать доход ежемесячно, в то время как владельцы элитных квартир могут ждать своего арендатора гораздо дольше.

## РАЗНОНАПРАВЛЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

Впрочем, чувствует перемены и рынок элитного жилья. Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, продолжает: «В элитном сегменте в настоящий момент можно наблюдать две разнонаправленные тенденции. С одной стороны, цены на аренду снижаются в связи с уменьшением спроса. Дело в том, что большое количество арендаторов-экспатов (причем не только топ-менеджеров) покидают Петербург, так как многие компании пересматривают структуру своего бизнеса, меняют локацию и местоположение офиса, происходит достаточно активная ротация сотрудников, планы которых меняются, в том числе и в отношении места проживания. Квартиры освобождаются, их предложение на рынке увеличивается. Сегодня большая часть профессионалов рынка рекомендует собственникам снижать арендные ставки».

С другой стороны, параллельно этим событиям происходит девальвация рубля и укрепление доллара и евро. И, конечно,

те экспаты, которые продолжают работать в Петербурге, но обладают бюджетами в валюте, получают возможность выбрать более интересные и привлекательные варианты для проживания, ставшие в рублевых расценках для них более доступными. Это ведет к увеличению спроса на самые привлекательные объекты и, соответственно, позволяет собственникам пересмотреть стоимость аренды своей квартиры в большую сторону».

## РАЙОНЫ СОСРЕДОТОЧЕНИЯ АРЕНДЫ

Предложение на рынке аренды будет расти за счет массового ввода в эксплуатацию новых жилых домов экономкласса. «Не секрет, что значительная часть квартир в них предназначена под сдачу в аренду. Так, уже сейчас можно сказать, что одной из тенденций 2015 года будет значительный объем предложения в районах массовой застройки: Кудрово, Парнас и Девяткино. Также отметим, что если раньше квартиру часто можно было сдать после следа первого просмотра, то сейчас на это уходит, как правило, от одной до двух-трех недель», — рассказала госпожа Беляева.

По данным агентства «Итака», сегодня наибольшим спросом среди арендаторов пользуются северные районы города: Приморский, Выборгский и Калининский. Их суммарная доля в общем объеме спроса составляет 40,6%.

Василеостровский и Красносельский районы интересны менее всего. «Неудивительно, что и самые дешевые квартиры представлены сегодня именно в Красно-

сельском районе: аренда однокомнатной квартиры в среднем стоит 18 тыс. рублей в месяц, двухкомнатной — 24 тыс., трехкомнатные в среднем предлагаются по цене 28 тыс. рублей», — подсчитал Андрей Тетыш, президент АРИН.

Если вплоть до 2013 года предложение жилья было дефицитным, спрос превышал его в три-четыре раза, то год назад показатели сравнялись, а теперь арендодатели и вовсе в большинстве. Покинувшие Петербург иностранцы — не единственная причина падения спроса. Многие потенциальные арендаторы смогли приобрести квартиры по старым ставкам ипотеки — 11–12%. А кто-то решил остаться с родителями или отказался от переезда из-за падения доходов.

## СТАВКИ БУДУТ ПАДАТЬ

Елена Пирогова добавляет: «В среднесрочной перспективе мы ожидаем дальнейшего снижения ставок: в зависимости от сегмента жилья снижение может составить от 10 до 30%. Позитивных изменений в динамике спроса не ожидается. При этом объем предложения будет расти за счет ввода новых жилых комплексов в эксплуатацию».

«Скорее всего, в этом году цены на аренду жилья пойдут на снижение. Этому будут способствовать падающие доходы горожан и превышение предложения над спросом. Впрочем, против этой тенденции будет работать ожидающийся рост арендаторов из-за становящейся недоступной ипотеки. Однако какие-либо устойчивые тенденции на рынке будут заметны не раньше конца весны 2015 года», — прогнозирует Екатерина Беляева.

Алла Казакова, заместитель директора по аренде АН «Итака», с нею согласна: «Объем предложения по-прежнему значительно превышает спрос. Ожидаемый ипотечный спрос еще не реализовал себя, в сегменте аренды наступило временное затишье, потенциальные арендаторы заняли выжидательную позицию и взвешивают возможные варианты решения жилищного вопроса в период неопределенности на рынке». Она отмечает, что с декабря зафиксировано понижение арендных ставок в среднем на 5%. «„Однушку“ у метро сейчас можно снять от 15 тыс. рублей в месяц без учета коммунальных платежей, тогда как еще в конце прошлого года это было почти нереально. Помимо смещения на аренду спроса с ипотечного рынка, в ближайшее время можно ожидать приток региональных клиентов в связи с сокращениями рабочих мест в регионах», — подытожила госпожа Казакова. ■