

ДОМ ТЕНДЕНЦИИ

Без бабушкиного интерьера

Собственники арендного жилья, не желающие готовить квартиру к сдаче, могут потерять почти годовой объем выручки при неправильно рассчитанной арендной ставке. Из-за снижения спроса на съемное жилье в кризис и роста требований арендаторов нерадивых рантье стало в два раза меньше, чем было до 2014 года.

— аренда —

Ризлторы отмечают, что хорошо продуманная отделка не обязательно дорога, с учетом того что большие доли арендного фонда приходится на дома, построенные в период СССР, в которых нет смысла делать отделку люкс. Бюджет в 150–300 тыс. руб. может ускорить поиск добросовестных арендаторов.

Те, кто хоть раз расклад арендное жилье в Москве, знают, что приличный вариант, в котором оптимально сочетаются расположение дома, цена и состояние квартиры, — редкость. То, что идеально вписывается в бюджет, обычно неудобно расположено или имеет «бабушкин» ремонт. Квартиры со свежим ремонтом дороже, чем хотелось бы платить за аренду.

Оказалось, что субъективные ощущения потенциальных арендаторов здесь ни при чем. Риэлторы из департамента аренды «Инком-Недвижимости» подсчитали, что 58% квартир в сегменте эконом- и комфорт-жилья собственники получают в наследство или в дар. Абсолютное большинство этих квартир — 94% — находится в домах, построенных в сталинских, хрущевках, домах брежневского периода, тогда как в новом жилом фонде — всего 6%. Чуть более трети объема предложения жилья в аренду (33%) составляют квартиры, купленные впрок, например для подрастающих детей, или находящиеся в процессе продажи. 5% арендного жилья в столице приходится на квартиры, собственники которых сдают их, пока переживают финансовые трудности. Жилые, купленные для сдачи в аренду, занимают минимальную часть рынка: его доля не превышает 4%.

Незначительный процент профессиональных рантье в сегменте жилой недвижимости объясняется медленной окупаемостью вложений. «Чтобы вернуть деньги, вложенные в покупку квартиры, понадобится около 17 лет сдавать ее в аренду», — подсчитала заместитель директора департамента аренды квартиры компании «Инком» Оксана Полякова. Специалисты по управлению капиталом в неформальной беседе не скрывают, что для тех, кто готов разбираться в ассортименте инструментов инвестирования, доступных непрофессиональным инвесторам, вложения в арендную жилую недвижимость перестают быть привлекательными.

Владельцы квартир, доставшихся им в наследство, чаще всего не занимаются арендным бизнесом всерьез и сдают жилье «как есть». Готовность к улучшениям в интересах будущих арендаторов напрямую зависит от спроса. По оценкам «Инкома», сегодня что-то менять в квартире, чтобы угодить арендаторам, готовы 35% собственников жилья. Это в два раза больше, чем до кризиса (его началом считается декабрь 2014-го), но почти настолько же меньше, чем в разгар кризиса — в 2015 году.

«Наниматели, 90% которых приезжие из других регионов, теряли работу и уезжали из столицы. Новых арендаторов оказалось в два с половиной раза меньше, чем объектов для найма», — объясняет Оксана Полякова, добавляя, что на москвичей приходится 10% потенциальных квартирщиков, еще 5% — студенты. «Конкурируя за жильцов, собственники лотов экономкласса принимали меры: делали ремонт, обновляли мебель и бытовую технику», — резюмирует она. Для сравнения: до кризиса, когда спрос на аренду был высоким, всего 15% арендодателей были готовы делать ремонт под арендатора.

Риэлторы утверждают, что тенденция обновлять квартиры под сдачу в аренду закрепилась среди столичных наймодателей: за прошедший год число экспонируемых квартир в состоянии «ниже среднего» сократилось на 25%. По словам Оксаны Поляковой, этому способствует рост предложения в сегменте новостроек: вторичному рынку приходится подстраиваться, так как новостройки быстро становятся частью вторичного рынка и часто — арендного предложения.

Что меняют обои

Современные наниматели прагматичны и не склонны к капризам. В «Инком-Недвижимости» отмечают их рассудительность при оценке стоимости и качества квартиры. «Ушла легкомысленность, характерная для тучных 2000-х, бюджет найма опре-

Этот вариант трудно реализовать на арендном рынке в Москве, так как большинство собственников сдают квартиры, не уведомляя об этом налоговую службу и по договорам на 11 месяцев, которые не нужно регистрировать в Росреестре.

делается жестко», — объясняет госпожа Полякова. Состояние квартиры, свежесть ремонта или его отсутствие определяют размер арендной платы. «Если жилье в плохом состоянии и требует ремонта, это необходимо указать в объявлении и учесть в стоимости найма. Такие варианты будут дешевле аналогичных по расположению и площади, но с ремонтом», — говорит управляющий директор компании «МИЭЛЬ-Аренда» Мария Жукова. В «Инком-Недвижимости» привели пример: однокомнатная квартира на 7-м этаже 12-этажного дома из старого жилого фонда рядом со станцией метро «Новогиреево» с кухней площадью 8 кв. м. «бабушкиным» ремонтом и подходящей ему мебелью стоит 25 тыс. руб. в месяц, а аналогичная квартира, но с современным косметическим ремонтом и интерьером будет сдаваться за 30 тыс. руб.

У арендаторов собственные критерии комфорта жилья: для одних «бабушкин» ремонт подходит, для других — совсем не вариант. Но по опыту риэлторов на минимальную ставку аренды и соответствующий набор удобств в квартире (проржавевшую сантехнику, старую плитку, облезлые стены и облупившуюся краску на окнах) обычно соглашаются те, кого редкий собственник хочет видеть своим арендатором. «Ради низкой цены люди готовы снимать не только морально устаревшие квартиры, но даже жилье с неисправными коммуникациями или без отделки. Но среди таких арендаторов сложно встретить тихие семьи со стабильным заработком и без вредных привычек», — поясняет эксперт портала недвижимости Domofond.ru Ирина Филатова, добавляя, что чем выше бюджет и «респектабельность» квартиросъемщиков, тем более требовательными они становятся.

Для тех, кто нацелен на долгосрочную аренду, комфорт и внешний вид квартиры стоят на первом месте. Редкий наниматель готов жить в давно не отремонтированной квартире — абсолютная стоимость жилья в столице остается высокой. В спальных районах это около 30 тыс. руб., ближе к центру — 50–80 тыс. руб. в месяц. «Не бабешкин вариант» становится обычным требованием арендаторов», — говорит Ирина Филатова. По ее словам, высокие требования к эстетике квартиры у нанимателей среднего класса, которые ищут варианты ближе к центру Москвы и рассматривают сложившиеся жилые районы: Хамовники, Пресненский, Тверской, Басманный, Таганский, Замоскворечье. «Сталинский дом, высокие потолки или, наоборот, современная новостройка и никакой мебели», — уточняет госпожа Филатова. Она говорит, что многие арендаторы жилья на вторичном рынке готовы делать ремонт за свой счет, арендуя жилье в течение длительного времени.

«Частая просьба — освободить квартиру от мебели или старомодных конструкций. К ним относятся популярные в 1990-х барные стойки и дверные проемы в форме арки», — рассказывает эксперт. Собственники редко соглашаются на конструктивные изменения, что удлиняет поиск жильцов. «Негибкость наймодателей может привести к потере годовой арендной выручки, а это около 800 тыс. руб.», — отмечает госпожа Филатова.

Схема «аренда в счет ремонта», которая практиковалась в основном в московских новостройках, сейчас почти не используется из-за рисков для собственников и отсутствия выгоды для рабочих. Риэлторы рекомендуют нанимать бригаду строителей и заключать с ними понятный договор. «Но часто квартиросъемщики делают ремонт самостоятельно, но, за счет владельца, снижая таким образом на 10–20% сумму арендной платы», — рассказала Ирина Филатова. В этом случае важно зафиксировать в договоре найма объем и стоимость работ, которые берут на себя арендаторы, и рассчитываться за материалы по чекам. «В этом случае договор разумнее заключать на несколько лет, чтобы арендодатель не мог выселить жильцов из отремонтированной квартиры раньше времени», — рекомендует эксперт. Этот вариант трудно реализовать на арендном рынке в Москве, так как большинство собственников сдают квартиры, не уведомляя об этом налоговую службу и по договорам на 11 месяцев, которые не нужно регистрировать в Росреестре.



Арендное жилье, в котором оптимально сочетаются расположение дома, цена и состояние квартиры, — редкость

Не всем нужен дорогой ремонт

Самый ходовой среди аренда-
 жилья средней ценовой катег-
 ор — нейтральный минималисти-
 стиль с использованием недоро-
 го современно выглядящих ма-
 териалов. Собственникам, кото-
 рым нужно сдавать квартиру на дли-
 нный срок, а не посуточно, стои-
 т учесть о том, чтобы не покупа-
 ть мебель заранее (кроме кухонной
 мебели и оборудования в ванной), но заложить бюджет на ее приобретение и
 на непредвиденные расходы, кото-
 рым придется столкнуться при
 ремонте. Специалисты по диза-
 йну рекомендуют выбирать ме-
 бель с минимальными затратами
 на ремонт и обслуживание. Если
 вы планируете сдавать квартиру
 на длительный срок, то лучше
 выбрать мебель, которая не
 требует особого ухода и не
 требует замены деталей. Мебель
 должна быть прочной и долговеч-
 ной, чтобы не пришлось часто
 менять ее. Также стоит обратить
 внимание на материалы, из кото-
 рых изготовлена мебель. Лучше
 выбирать натуральные материалы,
 которые не требуют особого
 ухода и не выделяют вредных
 веществ. Также стоит обратить
 внимание на дизайн мебели.
 Мебель должна быть современной
 и стильной, чтобы привлечь
 арендаторов. Если вы планируе-
 те сдавать квартиру на длительный
 срок, то лучше выбрать мебель,
 которая не требует особого
 ухода и не требует замены
 деталей. Также стоит обратить
 внимание на материалы, из кото-
 рых изготовлена мебель. Лучше
 выбирать натуральные материалы,
 которые не требуют особого
 ухода и не выделяют вредных
 веществ. Также стоит обратить
 внимание на дизайн мебели.
 Мебель должна быть современной
 и стильной, чтобы привлечь
 арендаторов.

Если владелец квартиры до того, как она стала наследной, поддерживал ее в порядке и вовремя делал текущий ремонт, жилье доходит до современных наследников в прекрасном состоянии. «Многие дома старосоветского жилого фонда — это добротные каменные здания, в которых износ капитальных конструкций несущественный», — уточняет Екатерина Сванидзе из архитектурной студии Dvekatı. В таком случае достаточно обновить отделку и заменить ставшие неактуальными предметы мебели и декора. Из обязательного Екатерина Сванидзе отмечает замену сантехники и окон. Часто в квартирах, доставшихся от пожилых людей, лежит старый паркет, потерявший презентабельный вид за долгие годы эксплуатации. По словам дизайнера, восстанавливать его довольно дорого и не всегда целесообразно, к тому же замена паркетного пола влечет за собой глобальные строительные работы: полный демонтаж старого покрытия и того, что обнаружится под ним, устройство новой стяжки и т. п.

«Выйти из положения можно, покрыв такие полы эмалевой краской для пола. Этот вариант понравится тем, кому близки по духу скандинавские интерьеры», — предлагает сопосла Сванидзе. По ее оценке, такого масштаба переделка малогабаритной двухкомнатной квартиры площадью 45–60 кв. м может обойтись в 150–300 тыс. руб. «Все работы вполне реально выполнить за месяц», — добавляет она.

Если собственник, передавший квартиру в дар или наследство, не занимался ею в течение срока владения, то сейчас это жилье окажется очень изношенным. Екатерина Сванидзе говорит, что в этом случае ограничиться локальными улучшениями не удастся. «Но все зависит от того, на какой статус потенциальных арендаторов рассчитывает собственник», — оговаривается она. Скорее всего, придется полностью демонтировать все, что только можно демонтировать в квартире.

Ключевая составляющая цены этого этапа работ — стоимость контейнера для вывоза мусора. «На типовую малогабаритную двухкомнатную квартиру может потребоваться от 20 до 40 штук», — предполагает дизайнер, добавляя, что один контейнер в Москве стоит от 4 тыс. руб. Начальная цена комплекса строительных работ в Москве — 8 тыс. руб. за 1 кв. м. «Верхнего предела нет», — утверждает Екатерина Свинидзе, поясняя, что на цену влияют квалифика-

ция строителей и виды работ, которые необходимо произвести.

«Стоимость материалов тоже различается в зависимости от привычек и потребностей заказчика», — добавляет она. Необходимый минимум — ламинат на пол, обои, гипсокартон, окна, замена сантехники — обойдется не менее чем в 1 млн руб. «Эту сумму можно попробовать уложиться, если самостоятельно мониторить ассортимент в строительных гипермаркетах на предмет скидок и распродаж. О дизайне при таком бюджете речь не идет», — оценила Екатерина Сванидзе. Минимальный срок реализации такого проекта — три месяца.

Расходы на косметический ремонт, как в первом случае, незначительно увеличивают срок окупаемости квартиры — до десяти месяцев, предположили в «МИЭЛЬ-Недвижимости». Более существенные расходы в 1–2 млн руб. могут удлинить период возврата инвестиций до пяти лет. «Все зависит от стартового состояния квартиры и уровня задуманного ремонта. Если в квартире экономо-

от **68 000**
тыс. руб./м²

Решения

495 139 20 76
www.parkfonte.ru

класса сделан недорогой, аккуратный ремонт, то жилье не простаивает без арендатора и вложения окупаются быстрее», — подчеркивает Мария Жукова.

По ее словам, верно рассчитать, какой нужен ремонт, и не переплатить — очень ценно для арендодателя: в стоимости аренды не войдет беспокойство за сохранность имущества, и квартира будет сдана быстрее. Для этого необходимо понимать, к какому ценовому сегменту относится квартира и кто потенциальный арендатор. «В квартире экономкласса в старом доме на окраине Москвы не нужно делать ремонт бизнес-класса, рассчитывая сдать ее по дорожке», — приводит пример госпожа Жукова, добавляя, что арендатор квартиры экономкласса не станет переплачивать за дорожную сантехнику, как и арендатор квартир бизнес-класса не поедет в дом из старого фонда на окраине Москвы.

Оценивая предстоящий ремонт в квартире, предназначенной для сдачи в аренду, нужно руководствоваться не теми правилами, которые по-

дразмеваются при подготовке ремонта для себя, когда можно ориентироваться на свой вкус и цветовые сочетания. Для арендной квартиры стоит выбрать универсальные решения в отделке и дизайне, отдавать предпочтение нейтральным тонам, которые будущие арендаторы могут «разбавить» цветовыми акцентами за счет аксессуаров. «Отделка в специфических, кричащих цветах заметно сужает круг потенциальных арендаторов», — предупреждает Мария Жукова.

В ближайшем будущем

уже сейчас в условиях растущей конкуренции с квартирами, переходящими в статус арендного жилья из современных домов, рынок постепенно обновляется и квартир с адекватным ремонтом и простой модной мебелью становится все больше. Оксана Полякова считает, что в условиях повышения пенсионного возраста и снижения ставок по банковским депозитам интерес к инвестициям в арендную недвижимость может вернуться. Пик спроса на покупку жилья для последующей сдачи в аренду пришелся на 2003–2004 годы, тогда треть сделок на вторичном рынке были инвестиционными. Сегодня, по оценкам «Инком-Недвижимости», на вторичном рынке Москвы 12% покупателей — консервативные инвесторы, существенная часть которых будет жилье сдавать. «В период 2015–2017 годов инвестиционных сделок на вторичном рынке не было вообще», — отмечает Оксана Полякова, добавляя, что в объеме предложения на рынке аренды в 2015-м не было жилья, приобретенного специально для этого, а, например, до кризиса, в 2013-м, 7% квартир в арендной экспозиции были инвестиционными.

Сегодня с инвестиционной целью покупают вторичное жилье в современных домах или новостройках — для этих целей хорошо подходят квартиры с готовой отделкой от застройщика. Некоторые предлагают и готовую мебельровку. Самая популярная схема — купить готовую (с отделкой и мебелью) квартиру в новостройке в ипотеку (или выбрать кредит, который распространяется на оплату отделки), сразу ее сдать и обслуживать кредит за счет арендной выручки.

Екатерина Геращенко

