

АРЕНДА ДОРОЖАЕТ МЕДЛЕННО

ВО ВСЕМ ВИНОВАТ КРИЗИС

В ЦИАН посчитали, как изменились за год (с августа 2017 года) ставки аренды разнокомнатных квартир в 37 городах страны.

СПРОС НА АРЕНДУ КВАРТИР В МОСКВЕ ПО ТИПОЛОГИИ В 2018 ГОДУ (%)

Источник: Avito.



Выяснилось, что они в среднем выросли на 2,5% в сегменте однокомнатных квартир, а на трехкомнатные снизились почти на столько же — 2,7%. Двухкомнатные квартиры стоят почти столько же, сколько в августе 2017 года, динамика составила 1,3%. В этом году, в отличие от предыдущего отчетного периода, драйвером роста стали однокомнатные квартиры и жилье в домах советской постройки. Ранее средние ставки росли за счет подорожания аренды в более дорогих сегментах — многокомнатных квартирах и недавно сданных в эксплуатацию новостройках.

В общем объеме арендного предложения (по данным на август этого года), 52% однокомнатных квартир пришлось на дома, построенные в период СССР. В современных, введенных в эксплуатацию в 2000–2017 годах, — 37%. По сравнению с августом прошлого года объем арендного жилья в новых домах вырос на три процентных пункта, но ставка аренды в них снизилась на 0,2%. Квартир в домах, построенных до 1991 года, в августе этого года экспонировалось на четыре процентных пункта меньше, чем в прошлом году, но за год стоимость их аренды выросла на 4%.

Однокомнатные квартиры по-прежнему на вершине спроса — только в шести городах выборки их аренда подешевела: в Санкт-Петербурге (–2,7%), Воронеже (–2,8%), Владивостоке (–5,8%) и городах Приволжского ФО — Оренбурге (–2,0%), Самаре (–4,1%) и Набережных Челнах (–5,3%). Такую динамику определяет новое предложение — в некоторых городах на квартиры в новостройках растет спрос. Влияет также рост объемов жилья в кварталах массовой застройки — возникает переизбыток предложения, и сдать здесь квартиру без дисконта становится сложно.

Трехкомнатные квартиры составляют 66% предложения в Москве, в регионах они не так популярны, так как целевая аудитория таких объектов недвижимости предпочитает покупать квартиры или строить частный дом.

В Москве в старых границах города 70% арендного жилья представлено вариантами экономкласса, из них 88% квартиры, 12% комнаты, посчитали в «Инком-Недвижимости». За год общий объем предложения вырос на 27,5%, соотношение квартир и комнат осталось практически на том же уровне. По словам заместителя директора департамента аренды квартир «Инком-Недвижимости» Оксаны Поляковой, в кризис количество комнат в экспозиции выросло. В 2015 году их было 16%, а в 2016 году уже 19%. «На рынок вернулись арендаторы, заинтересованные в максимально бюджетных вариантах», — поясняет она, добавляя, что многие собственники также решились на то, чтобы сдавать часть квартиры, в которой проживают сами. ●

ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ КВАРТИР В КРУПНЫХ ГОРОДАХ РОССИИ

Данные ЦИАН.

