

# ЖИВИ БЫСТРО

## В ПЕТЕРБУРГЕ РАСТЕТ ОБЪЕМ РЫНКА ПОСУТОЧНОЙ АРЕНДЫ. ВСЕ БОЛЬШЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПРЕДПОЧИТАЕТ СДАВАТЬ КВАРТИРЫ НА КОРОТКИЙ СРОК.

АРИНА МАКАРОВА

По данным петербургского правительства, в 2018 году город посетили 8 млн туристов, из которых почти половина иностранцев. В этом сезоне городские власти ожидают 4 млн человек. За счет развития сервисов и роста предложения гости города все чаще выбирают аренду у частных лиц. Учсть этот туристический поток в официальной статистике проблематично, уверяют эксперты. Но подводя итоги прошлого сезона, комитет по туризму все же подсчитал и тех, кто останавливался у знакомых или снимал квартиры у частных собственников. В результате с 8 млн количество гостей города выросло до 15 млн человек.

Проведение чемпионата мира по футболу в прошлом году заставило многих собственников арендного жилья переориентироваться на посуточную сдачу квартир или же вовсе задуматься о предоставлении в аренду собственной жилплощади на время высокого сезона. «Настоящий бум случился в прошлом году во время чемпионата мира по футболу, когда гости-ничи уже не могли выдерживать такой поток гостей, и частники и хостелы смогли обеспечить жильем туристов из России и других стран. Тогда за несколько месяцев предложение в Петербурге выросло на 20%, но большинство „новичков“ после ЧМ-2018 тут же закрыли свои объявления», — сообщают эксперты сервиса «Суточно.ру».

**СТАВКИ ВЫШЕ** Сдавать на короткий срок в несколько раз выгоднее. «В белые ночи апартаменты в центре могут приносить и 10–20 тыс. рублей за ночь. Если самую дорогую квартиру в Петербурге можно снять за 100 тыс. рублей в месяц, то при посуточной аренде она обойдется как минимум в 400–500 тыс. рублей», — комментирует руководитель проекта LifeDeluxe.ru Сергей Бобашев. По словам ведущего специалиста отдела аренды ГК «Экотон» Веры Волковой, к майским праздникам цены могут подняться в два раза, к сезону белых ночей — и в три раза, а в период проведения крупных спортивных или культурных мероприятий и вовсе взлететь больше чем на 100%. «В Петербурге краткосрочная аренда более прибыльна. Если средняя ежемесячная плата за наем однокомнатной квартиры составляет 22 тыс. рублей, то при посуточной аренде за одну ночь можно получать в среднем от 2 тыс. рублей», — указывает она. По оценке ведущего эксперта агентства недвижимости Century 21 Vesta Сергея Тихонова, доходность может составлять до 7,5% в год.

По словам руководителя аналитического центра ЦИАН Алексея Попова, сдача квартир посуточно формально в два-три раза выгоднее, чем сдача на длительный срок. «Но нужно понимать, что это не пассивное получение дохода, а ведение отдельного бизнеса. В нем потребуются и первоначальные вложения на адаптацию квартиры под услуги кратковременного размещения и постоянные расходы на рекламу, клининг, мелкий ремонт, а так-

же время на заселение гостей, решение конфликтных ситуаций и прочее», — говорит он. По оценке господина Бобашева, затраты на клининг, прачечные и прочие текущие нужды укладываются в 50 тыс. рублей в месяц для апартаментов на двух-четыре человека.

По данным ГК «Экотон», ключевой фактор арендного успеха — расположение в пешей доступности от метро. Это даже важнее, чем состояние самой квартиры. Самые дорогие предложения в городе сосредоточены у станций метро «Крестовский остров», «Петроградская», «Маяковская», «Горьковская». Цены за посуточную аренду студии или однушки здесь начинаются от 3 тыс. рублей (перед началом пикового сезона). Но жилье в отдаленных от центра станциях не намного дешевле. Например, цена однокомнатной квартиры у станций метро «Звездная», «Комендантский проспект», «Старая Деревня» — то есть тех, где активно возводятся новое жилье, — от 2 тыс. рублей. Наиболее экономичный вариант предлагается у станций «Спасская», «Автово» и «Кировский завод». Здесь можно найти вариант и за 1000 рублей, отмечают в ГК «Экотон».

По словам Сергея Бобашева, доля жилья, которое сдается посуточно, растет. Эксперты сервиса «Суточно.ру» говорят, что рынок растет на 10–15% в год. Одна из причин — развитие сервисов, которые помогают это сделать. Основные площадки — Airbnb, Spb.sutochno, Booking, Avito, CIAN.

**НЕ СЧЕСТЬ** Какой объем жилья сдается посуточно в Петербурге, оценить довольно сложно. Как сообщили в компании «Авито Недвижимость», на данный момент на сервисе размещено 5,2 тыс. объявлений о посуточной аренде квартир и комнат в Петербурге. Разброс достаточной большой как по локациям, так и по форматам.

При этом в марте количество объявлений выросло примерно на 30%. По словам руководителя аналитического центра ЦИАН Алексея Попова, в активной экспозиции на cian.ru находится около 2,2 тыс. квартир под посуточную аренду. Год назад их число было незначительно больше — 2,3 тыс. лотов. «В основном это небольшие квартиры в центре города. Часто под сдачу используются бывшие коммуналки или выкупленные под ведение этого бизнеса многокомнатные квартиры с последующей нарезкой на небольшие жилые отсеки. 60% предложения приходится на однокомнатные помещения, 30% — на двухкомнатные», — рассказывает он.

«Никто не знает, сколько в реальности сдается квартир посуточно. Это очень сильно зависит от времени года: многие, кто делает это в сезон, могут не сдавать в несезон, либо пытаются сдавать на более длительные сроки в этот период», — отмечает Сергей Бобашев. По оценке Сергея Тихонова, общий объем аренды жилья в Петербурге составляет около 450 тыс. квартир, из которых на посуточную аренду приходится примерно 12–15%. В структуре предложения типового жилья студии и однушки занимают 51,6% рынка, двухкомнатные — 25,2%, а доля трешек — 8,2%. Комнаты — это 15% от всего предложения. По мнению Веры Волковой, этот рынок развивается, поскольку не требует высоких начальных затрат, а спрос высок. Однако квартира должна соответствовать определенным требованиям: иметь удобную транспортную доступность и хорошее состояние. «Расходы и риски такого бизнеса довольно высоки: жилье быстро изнашивается, нужна фактически ежедневная уборка после выезда жильцов, необходимо постоянно размещать рекламу для поиска клиентов», — говорит эксперт. По оценке экспертов сервиса «Суточно.ру», в Петербурге более 10 тыс. квартир сдается на короткий срок.

**ПОД УГРОЗОЙ** Во многих европейских странах посуточная сдача квартир через сервисы, в том числе через Airbnb, под угрозой полного запрета. Однако эксперты сомневаются, что в российских условиях это возможно. «Борьба с сервисами по посуточной аренде в Европе связана либо с лобби со стороны небольших отелей, которых там на порядок больше, чем в нашей стране, либо из-за недовольства местных жителей числом туристов как в Барселоне, Амстердаме или Венеции. У нас эти факторы пока неактуальны», — полагает Алексей Попов.

«Запретить могут все что угодно в любой момент. К посуточной сдаче возникают серьезные вопросы у налоговой. Но если не будет Airbnb, появится кто-то другой. На самом деле, во всех странах от сдачи квартиры в аренду налоги никто не требует. Формально люди должны платить, но по факту это никто не делает, поскольку налог очень сложно собрать», — рассуждает господин Бобашев. Собственники жилья больше обеспокоены нововведениям о запрете размещения в жилых домах хостелов. Как говорят эксперты, из-за размытой формулировки в принятых недавно изменениях в Жилищный кодекс посуточная аренда жилья тоже, по сути, попадает под запрет вместе с хостелами. «Законодатели не поясняют, что именно подразумевается под гостиничными услугами, так что те, кто продолжит сдавать квартиры посуточно, с 1 октября 2019 года могут попасть в „серую зону“, — отмечают в «Суточно.ру». — Безусловно, закон должен быть, но надо понимать, что он может подразумевать не только запрет. Чтобы собственники платили налоги с дохода, я вижу только одну адекватную систему — оплату патента. Если государство хочет взимать налог с каждой сделки, то это вряд ли получится». ■



ДОЛЯ ЖИЛЬЯ, КОТОРОЕ СДАЕТСЯ ПОСУТОЧНО, РАСТЕТ НА 10–15% В ГОД. ОДНА ИЗ ПРИЧИН — РАЗВИТИЕ ОНЛАЙН-СЕРВИСОВ, КОТОРЫЕ ПОМОГАЮТ ЭТО СДЕЛАТЬ