

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ЧЕТВЕРТЬ

В 2020 ГОДУ ДОЛЯ И КОЛИЧЕСТВО ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПОКУПОК НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗНАЧИТЕЛЬНО ВЫРОСЛИ. В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК 27,6% КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ БЫЛО ПРИОБРЕТЕНО В ИНВЕСТИЦИОННЫХ ЦЕЛЯХ, А НЕ ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ.

ВИКТОРИЯ КРАСИКОВА

Такие данные по результатам опроса риелторских агентств и специалистов по продажам жилья приводят аналитики фонда коллективных инвестиций «Рентавед». Доля инвесторов в структуре спроса на квартиры в новостройках выросла в два-три раза относительно 2018–2019 годов. Тогда в среднем по рынку она находилась в диапазоне от 8 до 15%. Во многом благодаря активности инвесторов пик спроса на рынке новостроек города пришелся на квартиры площадью 24–35 кв. м. Небольшие студии и однушки в пешей доступности от метро, которые считаются самыми инвестиционно привлекательными, вымывались с рынка в первую очередь. Рост числа инвестиционных покупок эксперты

фонда «Рентавед» объясняют потрясениями прошлого года. На фоне сочетания пандемии, обвала рубля, законопроекта о налогах на вклады физлиц и снижения ставки ЦБ люди начали активно инвестировать в покупку квартир.

«Многие, поддавшись панике, стали инвесторами, можно сказать, случайно. Россияне, привыкшие в любой кризис переводить рубли в недвижимость, в 2020 году тотально забирали деньги с депозитов и, используя доступную ипотеку, приобретали квартиры в новостройках. Часто покупки были эмоциональными и не очень обдуманными. Люди хотели просто спасти свои сбережения, поэтому покупали квартиры в новостройках в надежде, что они

вырастут в цене. О реальном уровне дохода задумывались далеко не все», — отмечает Руслан Сухий, руководитель фонда коллективных инвестиций «Рентавед».

Ядро инвесторов составили непрофессиональные игроки с бюджетом в 5–6 млн рублей. Однако было зафиксировано несколько крупных сделок, когда юридические лица приобретали пулы квартир в новостройках по 20–30 единиц. Они покупали объекты в новостройках, реализуемых исключительно через эскроу, что сводит риск вложения средств к минимуму. Также рост числа инвестиционных покупок квартир в новых домах обусловлен приходом на рынок Петербурга инвесторов из Москвы и регионов.

«Санкт-Петербург, который является главным туристическим городом России, центром притяжения работоспособного населения из регионов и входит в топ-3 городов страны по привлекательности вузов, ранее был серьезно недооценен. Большинство инвесторов предпочитали вкладывать средства в недвижимость у себя в городах, а те, у кого был более значительный бюджет, выбирали Москву. Столичные инвесторы также ранее ничего не рассматривали, кроме столицы и Подмосковья. Однако из-за пандемии и закрытия границ они быстро переключились на Петербург, осознав привлекательность рынка недвижимости города», — подчеркивает господин Сухий. ■

АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ ПОМОЛОДЕЛО ИЗ-ЗА АЖИОТАЖА

ЗА ПОСЛЕДНЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ ОБНОВИЛ НЕСКОЛЬКО РЕКОРДОВ ПРОДАЖ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗА СЧЕТ ИНВЕСТИТОРОВ, КОТОРЫЕ, ПО СЛОВАМ ЗАСТРОЙЩИКОВ, ПРИОБРЕТАЮТ ДО 30% КВАРТИР НА СТАРТЕ ПРОДАЖ. АНАЛИТИКИ ЦИАН ПРОАНАЛИЗИРОВАЛИ СТРУКТУРУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДАХ РОССИИ, ВЫЯСНИВ, ГДЕ ЖЕ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ПРЕОБЛАДАЮТ «БАБУШКИНЫ» ВАРИАНТЫ, А ГДЕ АРЕНДНЫЙ ФОНД ОКАЗАЛСЯ ОБНОВЛЕН ЗА СЧЕТ ИНВЕСТИТОРОВ.

ВЕРОНИКА АБРАМЯН

По подсчетам ЦИАН, сегодня в крупнейших городах РФ (с численностью населения от миллиона человек) в рынок аренды вовлечено более 4% от всех квартир (в многоэтажных домах, построенных позднее 1950 года). Чем новее дом, тем больше в нем квартир сдается в аренду. Для корпусов, введенных в эксплуатацию с 2010 года и позднее, в аренду сдается 7,4% построенных квартир. Максимальные показатели — в Санкт-Петербурге, Москве, Новосибирске.

Для домов, построенных с 1992 года по 2009 год, из всего объема жилого фонда в аренду сдается 4,8% жилого фонда. Наибольший показатель — в Новосибирске. В советских домах типовой застройки (с 1950 по 1991 год) отмечена минимальная доля жилья, сдающегося в аренду (3,3%) от всего количества.

Инвестиционные сделки на рынке недвижимости с целью перепродажи или дальнейшей сдачи в аренду активно проходят в последнее десятилетие, чем и объясняется максимальная доля жилья, доступного сегодня в аренду на рынке именно в новых домах. В таблице приведены показатели — какое количество квартир вовлечено в рынок долгосрочной аренды от всех построенных квартир. В лидерах — Новосибирск (6,3%),

Красноярск (5,5%), Москва, Ростов-на-Дону (5,3%), а также Санкт-Петербург (5,1%).

Аналитики ЦИАН при расчетах использовали данные о среднем сроке экспозиции квартиры и стандартной продолжительности проживания одного арендатора в квартире (по данным опроса пользователей сервиса «Сдай-сними», он сейчас составляет 12 месяцев). Суммарное количество новых объявлений о сдаче жилья в аренду за 2020 год сравнивалось с общим числом квартир в анализируемых домах.

СВЕЖАЯ ПОЛОВИНА Нередко от потенциальных арендаторов можно услышать жалобу, что в основном в аренду предлагаются квартиры с «бабушкиным» ремонтом. Это выражение закрепилось на рынке не только из-за специфической отделки и мебелировки, сохранившихся еще со времен СССР, но и по той причине, что такое жилье нередко сдают пожилые женщины — те самые «бабушки», или же внуки, получившие такое жилье в наследство. Однако подобные заявления арендаторов имеют под собой все меньше оснований, говорят в ЦИАН.

По подсчетам ЦИАН, в среднем по всем городам-миллионникам 29% одно-

комнатных квартир, доступных сегодня в аренду, экспонируются в домах, построенных с 2010 года. Еще 22% — в корпусах, введенных с 1992 по 2009 год, когда появилось понятие «евроремонт». То есть в половине квартир (51%), доступных арендаторам, скорее всего, будет относительно современный ремонт.

Еще 39% — это типовое советское жилье, построенное с 1950 по 1991 год, включая как хрущевки, так и типовые панельные и блочные дома выше пяти этажей. Оставшиеся 10% квартир расположены в домах, построенных в первой половине прошлого века или ранее. → 26

ДОЛЯ КВАРТИР, ЗАНЯТЫХ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ

ГОРОД	ГОД СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА			
	2010+	1992-2009	ТИПОВОЕ СОВЕТСКОЕ ЖИЛЬЕ (1950-1991)	В ЦЕЛОМ: 1950-2020
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	11,90%	6,40%	2,90%	5,10%
МОСКВА	10,30%	5,10%	4,70%	5,30%
НОВОСИБИРСК	9,10%	8,10%	4,50%	6,30%
КРАСНОЯРСК	8,70%	6,80%	3,60%	5,50%
КАЗАНЬ	6,60%	4,80%	2,40%	3,70%
ЕКАТЕРИНБУРГ	5,20%	4,60%	2,80%	3,50%
КРАСНОДАР	5,20%	6,80%	3,60%	5,00%
РОСТОВ-НА-ДОНУ	5,20%	6,40%	5,10%	5,30%
САМАРА	4,00%	3,10%	1,70%	2,20%
УФА	3,90%	2,60%	1,70%	2,20%
ОМСК	3,10%	2,70%	2,00%	2,30%
ВОРОНЕЖ	2,80%	2,00%	1,00%	1,70%
ЧЕЛЯБИНСК	2,80%	2,40%	1,70%	2,00%
НИЖНИЙ НОВГОРОД	2,80%	2,00%	1,30%	1,50%
ПЕРМЬ	2,70%	1,80%	1,20%	1,50%
ВОЛГОГРАД	2,20%	2,10%	1,10%	1,30%
ВСЕГО	7,40%	4,80%	3,30%	4,20%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН