

25 → Проще всего найти квартиру в аренду в новом доме — в Краснодаре (66% однокомнатных квартир экспонируются в корпусах, построенных с 2010 года), Воронеже (44%) и Красноярске (42%). Москва оказывает на последнем месте с долей однушек в аренду в новых домах в 17%. Лидирует по объему предложения типовая постройка. Несмотря на активность инвесторов в столице в последние годы, объем предложения от них в аренду значительно ниже, чем от рантье, сдающих жилье в домах типовой застройки СССР. Столичным арендаторам действительно куда чаще встречаются «бабушкины» варианты, чем жителям других регионов. Нехватка однушек в Москве связана еще и с большей средней площадью проданной квартиры в новостройках (57 кв. м в столице против 45 кв. м в среднем городе-миллионнике).

В ПОПЫТКЕ СОХРАНИТЬ СБЕРЕЖЕНИЯ Недвижимость всегда была и по-прежнему остается надежной «валютой», которую выбирают россияне в условиях нестабильности. Особенно ярко это проявилось в 2014 году, когда за полгода рубль обесценился в два раза,— это вызвало рекордный на тот момент спрос на покупку недвижимости. Многие вкладывались в квадратные метры с целью сохранения средств, и уже к весне 2015 года, когда курс рубля к доллару снизился с 70 в феврале до 50 в мае, часть инвесторов решили продать квартиры. Однако многие столкнулись с низким спросом из-за подорожавшей ипотеки и отсутствия льготной ипотеки, которая была доступна на первичном рынке с марта 2015 года. Таким образом, рынок крупнейших городов пополнился новыми рантье, купившими новостройки в кризисном 2014 году.

По оценке ЦИАН, 38% квартир в аренду в новых домах (2010+года постройки), экспонируются в корпусах, сданных в 2014–2016 годах. То есть на момент девальвации рубля это были новостройки, приобретенные на волне ажиотажного спроса.

В отдельных городах доля таких квартир выше. В Самаре, Волгограде и Воронеже примерно половина новых квартир, доступных сегодня в аренду, была сдана в 2014–2016 годах, то есть на момент обесценивания рубля речь шла о строящемся жилье.

СТАВКА АРЕНДЫ ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ И «НАЦЕНКА» ЗА ГОД ПОСТРОЙКИ, ТЫС РУБ.

ГОРОД	ГОД ВВОДА КОРПУСА			НАЦЕНКА	
	2010+	1992–2009	ТИПОВОЕ	ЗА НОВОЕ	ЗА НОВОЕ ЖИЛЬЕ
				ЖИЛЬЕ	2010+/ТИПОВАЯ
			СОВЕТСКОЕ ЖИЛЬЕ (1950–1991)	2010+/1992–2009	СОВЕТСКАЯ ЗАСТРОЙКА
МОСКВА	45,9	36,1	35,2	27%	30%
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	26	24	19,5	8%	33%
ЕКАТЕРИНБУРГ	20,6	18,9	15,9	9%	30%
НОВОСИБИРСК	19,1	18,4	15,8	4%	21%
КАЗАНЬ	19	15,9	14,1	19%	35%
НИЖНИЙ НОВГОРОД	18,5	17,6	13,3	5%	39%
РОСТОВ-НА-ДОНУ	16,5	15,6	13,3	6%	24%
КРАСНОДАР	16,4	15,1	13,2	9%	24%
ВОЛГОГРАД	16,2	14,7	12,1	10%	34%
УФА	16	15,3	13,7	5%	17%
ОМСК	15,8	14,1	12	12%	32%
КРАСНОЯРСК	15,8	15,8	13,5	0%	17%
ВОРОНЕЖ	15	12,7	10,9	18%	38%
САМАРА	14,3	14,9	12,7	-4%	13%
ПЕРМЬ	14,2	13,8	11,9	3%	19%
ЧЕЛЯБИНСК	12	12,2	10,8	-2%	11%
В СРЕДНЕМ	18,8	17,2	14,9	10%	26%

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН



АРЕНДАТОРАМ, ПЛАНИРУЮЩИМ ЖИТЬ В НОВОМ ДОМЕ, ПОСТРОЕННОМ ЗА ПОСЛЕДНЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ, ПРИДЕТСЯ ЗАКЛАДЫВАТЬ БОЛЬШОЙ БЮДЖЕТ. ЗА КОМФОРТ ПРИХОДИТСЯ ДОПЛАЧИВАТЬ, ПРИЧЕМ ЗНАЧИТЕЛЬНО

Минимальная доля предложения в аренде в корпусах 2014–2016 годов ввода — в Москве (25%) и Санкт-Петербурге (33%) из всего числа новых домов. ЦИАН связывает это с высокой инвестиционной активностью и после валютного кризиса, а также с выходом новых объемов за счет реализации программы реновации промзон. К примеру, в Москве в начале 2015 года на первичном рынке в продаже было доступно около 21 тыс. квартир и апартаментов, а спустя всего два года — в начале 2017 года — их число увеличилось до 54 тыс., что расширило выбор инвесторов — потенциальных рантье. В регионах же основной инвестиционный всплеск наблюдался в 2014 году, который вылился в значительное количество квартир в аренду на рынке.

Арендаторам, планирующим жить в новом доме, построенном за послед-

нее десятилетие, придется закладывать большой бюджет. За комфорт приходится доплачивать, причем значительно. По подсчетам ЦИАН, в среднем по всем городам-миллионникам аренда однокомнатной квартиры в новом доме (год постройки позднее 2010-го) обойдется в 18,8 тыс. рублей. Это на 9,3% выше, чем в домах 1992–2009 годов (17,2 тыс. рублей), выше на 26% в сравнении с однушками в аренду в типовых советских домах второй половины прошлого века (14,9 тыс.). Причем если выделить отдельно хрущевки, то разница в ставке в сравнении с новыми квартирами будет еще выше — 31%. Снять однушку в хрущевке можно в среднем за 14,4 тыс. рублей.

Самую большую наценку к ставке аренды за новое жилье делают жители Москвы, Казани, Воронежа — по всем городам ставка аренды в типовом советском доме существенно ниже, чем в новом. Минимальная ценовая разница — в Челябинске (11%). Не во всех крупнейших городах средняя ставка аренды жилья выше в новых домах: в Самаре и Челябинске в цене лидируют квартиры, построенные в 1992–2009 годах. Однако общая тенденция такова: для перехода на следующий уровень комфорта приходится доплачивать 10–15% к ставке аренды.

По подсчетам ЦИАН, чем новее дом, тем больше времени уходит на поиск арендатора, что связано с более высокой ставкой аренды. Для новых квартир это 42 дня (именно столько в среднем проходит от заведения объявления до его снятия). Для жилья, построенного с 1992 по 2009 год, — 43 дня, для квартир в домах советской постройки — 40 дней. Таким образом, найти арендатора на квартиру в доме советской постройки удастся чуть быстрее, чем в новом доме (в среднем на два дня). Больше всех тратят времени на поиск арендатора в Волгограде, Краснодаре и Ростове-на-Дону: почти два меся-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОДНОКОМНАТНЫХ КВАРТИР В АРЕНДУ ПО ГОДУ ПОСТРОЙКИ ДОМА, %

ГОРОД	ГОД ВВОДА КОРПУСА		
	2010+	1992–2009	ТИПОВОЕ
			СОВЕТСКОЕ ЖИЛЬЕ (1950–1991)
КРАСНОДАР	66	17	12
ВОРОНЕЖ	44	28	25
КРАСНОЯРСК	42	25	29
НОВОСИБИРСК	40	18	37
РОСТОВ-НА-ДОНУ	37	18	38
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	35	21	31
ЕКАТЕРИНБУРГ	31	21	41
ОМСК	31	18	39
ЧЕЛЯБИНСК	26	21	46
САМАРА	25	16	53
ПЕРМЬ	25	11	48
УФА	24	27	40
КАЗАНЬ	23	35	15
НИЖНИЙ НОВГОРОД	20	18	51
ВОЛГОГРАД	20	24	47
МОСКВА	17	22	50

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН

ВРЕМЯ, КОТОРОЕ ТРАТИТСЯ НА ПОИСК ЖИЛЬЯ В АРЕНДУ (ДНИ)

ГОРОД	2010+	1992–2009	ТИПОВОЕ
			СОВЕТСКОЕ ЖИЛЬЕ
			(1950–1991)
ВОЛГОГРАД	56	58	51
КРАСНОДАР	55	58	51
РОСТОВ-НА-ДОНУ	52	50	46
ЧЕЛЯБИНСК	51	48	44
ВОРОНЕЖ	49	50	45
НИЖНИЙ НОВГОРОД	48	48	43
ОМСК	48	43	41
УФА	44	49	46
КАЗАНЬ	43	42	40
ПЕРМЬ	39	41	39
САМАРА	36	45	46
КРАСНОЯРСК	34	35	33
ЕКАТЕРИНБУРГ	32	33	31
МОСКВА	31	30	29
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	28	26	26
НОВОСИБИРСК	27	28	26
В СРЕДНЕМ	42	43	40

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЦИАН

ца. Проще всего найти жильца в Новосибирске, Санкт-Петербурге и в Москве: около месяца.

«Сдача квартиры в аренду сегодня — хорошая альтернатива банковскому вкладу,— комментирует Алексей Попов, руководитель аналитического центра ЦИАН.— Однако большинство инвесторов все же предпочитают «быстрые» деньги от перепродажи квартиры, а не стабильный пассивный доход ежемесячно. Наибольшая доля собственников-рантье — в центрах притяжения рабочей силы (Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск), с минимальным сроком поиска арендатора и большим выбором новостроек за счет индустриального строительства. В то же время конкуренция в среднесрочной перспективе усилится за счет инвесторов, перешедших из продавцов в категорию арендодателей из-за невозможности получить желаемую доходность от перепродажи. Первичный рынок уже конкурирует по стоимости с вторичным, поэтому, по аналогии с 2015 годом, вероятно пополнение рынка аренды новыми участниками из-за сложностей с перепродажей объекта без льготной ипотеки». ■