

АРЕНДАТОРЫ ВОЗВРАЩАЮТСЯ В ОДНУШКИ

ЦЕНЫ НА АРЕНДУ ЖИЛЬЯ, НЕСКОЛЬКО ЛЕТ ОСТАВАВШИЕСЯ НЕИЗМЕННЫМИ, НАЧАЛИ РАСТИ. ИЗ-ЗА РОСТА СТАВОК ДАЖЕ МНОГОДЕТНЫЕ АРЕНДАТОРЫ СТАЛИ ЧАЩЕ ВЫБИРАТЬ ОДНУШКИ. РАДИ ЭКОНОМИИ КЛИЕНТЫ ПЕРЕЕЗЖАЮТ В МЕНЕЕ ПРЕСТИЖНЫЕ, НО БОЛЕЕ ДЕШЕВЫЕ РАЙОНЫ И ПЕРЕСМАТРИВАЮТ ТРЕБОВАНИЯ К КВАРТИРЕ. ПРИЧЕМ КАРТИНА ОДИНАКОВА КАК В ПЕТЕРБУРГЕ, ТАК И В МОСКВЕ.

ВИКТОРИЯ КРАСИКОВА

Эксперты «Циан.Аналитики» проанализировали портрет арендатора в Москве и Санкт-Петербурге, а также составили карту распределения спроса по районам. Рост арендных ставок вынуждает выбирать площади, не соответствующие потребностям для комфортного проживания, отмечают в компании. Например, в Москве каждый третий запрос на аренду однокомнатной квартиры (33%) поступает от тех, кто планирует проживать в ней в составе трех человек и более (15% — вдвоем, 8% — вчетвером и 10% — впятером). Однако большинство таких клиентов все же выбирают как минимум двухкомнатные квартиры (вдвоем — 71% запросов на двушку, вчетвером — 71%, впятером — 38%). Половина запросов от проживающих впятером поступает на аренду трехкомнатной квартиры.

«Одинокие» арендаторы интересуются преимущественно однушками: 78% выбирают такой вариант), еще 20% собираются жить в двушке, квартиры большей площади фактически не интересуют таких клиентов.

РЕКОРДНЫЙ РОСТ В Санкт-Петербурге более выражен спрос в пользу более компактных вариантов с меньшим числом комнат. Рекордный рост средних ставок в 2021 году (для однокомнатных квартир в Москве и Петербурге: +23 и 27%, для двухкомнатных квартир: +27 и +31%) привел к смещению структуры спроса в пользу квартир с меньшим числом комнат. Например, проживающие вдвоем стали гораздо чаще выбирать однокомнатные квартиры в Москве (40% до повышения ставок и 51% — после). Проживающие вдвоем до повышения в 11% случаев выбирали однушки, сейчас — в 15%, вчетвером — 3% против 8% сегодня. Еще летом не было запросов от тех, кто проживает впятером, на аренду однокомнатного жилья. Сейчас эта доля составляет 10%. В Санкт-Петербурге аналогичная ситуация. Доля спроса на однокомнатные квартиры выросла после увеличения ставок с 55 до 63%, на двухкомнатные — снизилась с 42 до 32%.

С началом делового сезона и ростом арендных ставок доля потенциальных арендаторов с детьми снизилась с 25 до 19%. То есть еще летом арендовать квартиру и проживать с детьми планировал каждый четвертый клиент, а сейчас — только каждый пятый. В Санкт-Петербурге доля арендаторов с детьми не меняется: 15%.

ЗАПРОСЫ ПО КОМНАТНОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА ПРОЖИВАЮЩИХ, МОСКВА

КОЛИЧЕСТВО ПРОЖИВАЮЩИХ	КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ				
	1	2	3	4	5
1	78%	51%	15%	8%	10%
2	20%	43%	72%	71%	38%
3	1%	6%	13%	20%	50%
4	0%	0%	0%	1%	2%

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»

НАЕМ ЖИЛЬЯ



В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ДОЛЯ СПРОСА НА ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ ВЫРОСЛА ПОСЛЕ УВЕЛИЧЕНИЯ СТАВОК С 55 ДО 63%, НА ДВУХКОМНАТНЫЕ СНИЗИЛАСЬ С 42 ДО 32%

Даже несмотря на субсидии и наличие программы «семейной ипотеки», не все клиенты с детьми могут себе позволить собственную квартиру. Более того, семьи с детьми стали чаще делать запросы на аренду однокомнатных квартир. В Москве до роста ставок доля запросов от них на однушки составляла 17%, сейчас — 26%. В Санкт-Петербурге она увеличилась с 25 до 38%. Спрос на двухкомнатные квартиры от семей с детьми, наоборот, снизился в Москве с 68 до 58%, в Петербурге с 67 до 51%.

В Москве каждый пятый потенциальный арендатор (21%) планирует проживать в квартире один, и эта доля стабильная на протяжении уже года. В Петербурге доля «одиноких» арендаторов существенно выше: еще летом каждый третий (35%) клиент планировал снимать квартиру один. С ростом ставок и началом делового сезона их доля снизилась до 29%.

Подавляющее большинство столичных арендаторов — это пары или семьи (68%). В Петербурге до роста рынка их доля была 57%, а с осени выросла до 61%. Просто знакомые или друзья составляют сегодня около 11% от всего числа потенциальных арендаторов как в Москве, так и в Санкт-Петербурге.

БЕЗ ЖИВОТНЫХ Если рантье не готов заселить в квартиру клиента с домашним жи-

вотным, то найти арендатора без домашнего питомца достаточно просто — таких 76% против 78% еще летом 2021 года. В Санкт-Петербурге похожая доля: 73% сейчас против 79% летом. То есть большинство потенциальных арендаторов не обзавелись домашним животным. Владельцев кошек среди арендаторов в полтора раза больше, чем владельцев собак. Среди потенциальных арендаторов по сфере деятельности больше всего заявок от студентов, специалистов, занятых в сфере недвижимости или в строительстве, медицинских работников, инженеров, специалистов IT-сферы, инженеров и юристов. С приходом осени увеличилось количество заявок от студентов с началом учебного года. 62% таких арендаторов выбирают однокомнатные квартиры.

Трех- и четырехкомнатные квартиры смотрят чаще сотрудники, занятые в строительной отрасли (11% спроса приходится на большие квартиры), банковской отрасли (9%) и IT-сферы (8%).

Рост арендных ставок привел к тому, что наибольшее число запросов поступает по аренде квартир в не самых престижных локациях города. В Москве с началом делового сезона лидерами по числу заявок стали ВАО и ЮВАО (по 13%), это два округа внутри МКАД — с минимальной арендной ставкой среди других округов. До роста ставок ВАО был только на шестом месте по спросу среди всех округов.

ЗАПРОСЫ ПО КОМНАТНОСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА ПРОЖИВАЮЩИХ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

КОЛИЧЕСТВО ПРОЖИВАЮЩИХ	КОЛИЧЕСТВО КОМНАТ				
	1	2	3	4	5
1	86%	64%	16%	7%	0%
2	13%	32%	67%	72%	57%
3	1%	4%	18%	21%	38%
4	0%	0%	0%	1%	5%

ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»

В Санкт-Петербурге лидером по спросу со стороны арендаторов стали Приморский, Невский и Калининский районы, последний входит в список наиболее бюджетных локаций для аренды.

В разрезе отдельных районов в Москве наибольшее число запросов на аренду поступают в бюджетные локации, в том числе — за МКАД: Сосенское поселение, Зюзино, Войковский, Марьино, Отрадное. До роста ставок в пятерке наиболее востребованных районов были Люблино, Коптево, Коньково. Единственный район «старой» Москвы, по которому не было заявок на аренду квартиры, это Капотня, что связано с его непрестижностью из-за нефтеперерабатывающего завода, а также из-за отсутствия станции метро. Сосенское поселение стало лидером спроса после роста ставок. Арендаторы стали чаще рассматривать «замкадные» районы. В Санкт-Петербурге наибольшее число запросов отмечено в Полустрово, Звездном и на Пискаревке.

«Высокий уровень цен в сегменте продажи новостроек и сокращение выбора на вторичном рынке привели к вымыванию предложения и в сегменте аренды», — говорит Алексей Попов, руководитель «Циан.Аналитики». — Квартиры, выходящие в продажу, по-прежнему быстро находят своих арендаторов (несмотря на возросшие ставки). Меняются и запросы арендаторов как способ хотя бы частично отыграть рост цен. Данный факт особенно необходимо учитывать рантье, которые только завышают требования, отказывая все большему числу арендаторов». ■

НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ РАЙОНЫ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ В МОСКВЕ И ПЕТЕРБУРГЕ

ОКРУГ МОСКВЫ	ДОЛЯ СПРОСА
ВАО	13%
ЮВАО	13%
ЮЗАО	12%
СВАО	11%
ЗАО	11%
РАЙОН ПЕТЕРБУРГА	
ПРИМОРСКИЙ	13.60%
НЕВСКИЙ	11.80%
КАЛИНИНСКИЙ	11.50%
КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ	10.70%
МОСКОВСКИЙ	10.60%
ИСТОЧНИК: «ЦИАН.АНАЛИТИКА»	