

# Экономика региона

## Покупка перешла в аренду

Снижение доступности жилья стимулировало на рынке аренды новую волну спроса со стороны потенциальных покупателей, решивших пока отложить сделки. Снимать жилье для многих сейчас выгоднее, чем выплачивать кредит за покупку собственного. Это уже привело к резкому росту арендных ставок.

— Дом —

Рынок долгосрочной аренды переживает бум. Согласно подсчетам «Авито Недвижимости», по итогам октября на рынках крупных городов страны было доступно на 28,1% меньше квартир в аренду, чем годом ранее. В «Инком-Недвижимости» отмечают, что с начала 2023 года количество доступных лотов в Москве сократилось на 66%, называя существующую экспозицию минимальной за последние 30 лет. Причина сводится к активному спросу: высокий сезон в этом году стартовал раньше обычного, еще в июле, и сохранялся как минимум до конца октября. «Сейчас рынок аренды в сложной ситуации: с одной стороны, из-за стагнации ставок в прошлом году часть тех, кто сдавал свои квартиры в аренду, продали их на волне высокого спроса и роста цен, с другой — из-за снижения доступности ипотеки часть россиян отложили покупку и предпочли арендовать жилье», — объясняет директор департамента «Этаж» Ольга Павлинова. Она добавляет, что в первую очередь с рынка выбыли все наиболее ликвидные варианты — это привело к существенному изменению средней ставки аренды.

### Квартирный ажиотаж

На ограниченное число доступных вариантов указывают и сократившиеся сроки экспозиции. Так, в старых границах Москвы, согласно подсчетам «Яндекс Арендды», в июне–октябре квартиры дешевле 40 тыс. руб. в месяц сдавались в среднем на 27% быстрее, чем в аналогичный период годом ранее, — за восемь дней. В бюджете 40–60 тыс. руб. сокращение составило 31%, до десяти дней. Лоты за 60–80 тыс. руб. находили жильцов на 40% быстрее, чем годом ранее, в среднем за десять дней. За 80–100 тыс. руб. сдавались за 13 дней, на 38% быстрее.

В бюджете 100–120 тыс. руб. средний срок экспозиции тоже оказался небольшим — 11 дней, на 58% быстрее, чем годом ранее.

Бюджетные квартиры (до 40 тыс. руб.), по оценкам «Яндекс Арендды», быстрее всего сдавались в районах Южнопортовой, Сокол и Капотня, где на поиск жильцов уходит в среднем шесть дней. За 7–10 дней удается найти жильцов в квартирах за 40–60 тыс. руб. в месяц в Бирюлево Западном, Нижегородском районе и Филевском парке. Около восьми дней уходит на сдачу жилья за 60–80 тыс. руб. в месяц в Печатниках, Южном Бутово и Южном Тушино. Всего за пять дней недвижимость за 80–100 тыс. руб. в месяц удается сдать в Останкинском районе. В Новой Москве квартиры в июне–октябре сдавались в среднем за 12 дней — это на 8% быстрее, чем годом ранее.

Тенденция прослеживается не только в Москве. В Санкт-Петербурге, по подсчетам «Яндекс Арендды», срок экспозиции в июне–октябре составил в среднем 12 дней, сократившись на 40% год к году. Сдать квартиры в бюджетах до 30 тыс. руб. и 30–60 тыс. руб. можно в среднем за восемь дней. За год значения сократились на 38% и 31% соответственно. Средняя экспозиция лотов за 60–90 тыс. руб. в месяц сократилась в среднем на 31%, до 17 суток. В сегменте до 90 тыс. руб. жильцы находят в среднем за 16 дней, на 65% быстрее, чем годом ранее.

### Арендные выгоды

Ажиотажный спрос и растущие цены — следствие не только естественной внутренней миграции и возвращения из-за рубежа части россиян, но и снижения общей доступности покупки жилья. Причина — как в опережающем росте цен в последние несколько лет, так и в сокращении в моменте доступности



Снижение доступности жилья стимулировало новую волну спроса на аренду: потенциальные покупатели пока отложили сделки, для многих выгоднее снимать жилье

кредитования. Вторичное жилье в Москве, согласно ЦИАН, за год подорожало в среднем на 4%, до 316 тыс. руб. за 1 кв. м, цена новостроек выросла на 7%, до 342,7 тыс. руб. за 1 кв. м. Средняя ипотечная ставка, по данным ЦБ, на начало октября составила 7,92% против 6,71% годом ранее.

Как отмечают в ЦИАН, в условиях роста ставок по ипотеке на вторичном рынке часть тех, кто планировал купить готовое жилье, вышли на рынок аренды. По подсчетам аналитиков, аренда жилья в среднем по городам-миллионникам может обходиться примерно вдвое

дешевле платежа по ипотеке на вторичном рынке с новыми условиями при ставке ЦБ 15% годовых. Разница с платежами по ипотеке на новостройку будет не столь велика. По данным ЦИАН, в этом случае аренда может быть дешевле всего на 5 тыс. руб., так как ставка по льготной ипотеке 8% значительно ниже рыночных условий.

В «Дом.РФ» со ссылкой на совместные с ВЦИОМ опросы отмечают, что каждая пятая семья рассматривает аренду жилья как долгосрочное решение жилищного вопроса. «Причины — произошедший рост стоимости жилья, с одной стороны, и относительно стабильный размер арендной платы из-за роста предложения — с другой», — поясняет директор по развитию арендного

жилья «Дом.РФ» Вероника Янушкевич. По оценкам «Дом.РФ», в среднем по стране на аренду жилья у семьи из двух человек уходит около 19% месячных доходов. Аналогичный показатель по ипотеке для квартир на первичном рынке — 22%, на вторичном — 24%. В Москве, по данным «Дом.РФ», расходы на аренду у семьи из двух человек займут 24% доходов в месяц, платеж по ипотеке за новостройку — 28%, а платеж за квартиру на вторичном рынке — 44% от доходов.

По данным ЦИАН, наименее выгодно становиться собственником новостройки в Казани, где аренда может быть дешевле платежа по ипотеке на 71%, или примерно 20 тыс. руб. в месяц. В Санкт-Петербурге разрыв оценивается в

39%, или 15 тыс. руб., в Краснодаре — в 38%, или 10 тыс. руб., в Москве — 34%, или 22 тыс. руб. Как отмечают в ЦИАН, эти города — лидеры по уровню цен на новостройки, а по уровню ставок аренды Казань и Краснодар находятся лишь в середине списка миллионников, тогда как Москва и Санкт-Петербург — в верхних строчках рейтинга. Для Казани и Краснодара также остро стоит проблема нехватки лимита по льготной ипотеке, добавляют в ЦИАН.

В Челябинске, Уфе, Красноярске, Нижнем Новгороде, Омске и Воронеже, по данным аналитиков, платеж по ипотеке менее чем на 3 тыс. руб. превышает среднюю ставку аренды. А в Ростове-на-Дону, Самаре, Екатеринбурге, Новосибирске и Волгограде ежемесячный платеж по ипотеке ниже, чем средняя ставка аренды, на 0,5–2,7 тыс. руб.

### Ценовой перегрев

Но вполне вероятно, что ситуация еще может скорректироваться. Высокий спрос и вымывание с рынка бюджетного предложения закономерно привели к заметному увеличению средней стоимости аренды. Так, в Москве, по данным ЦИАН, снять однокомнатную квартиру в начале ноября можно было в среднем за 54 тыс. руб. в месяц, двухкомнатную — за 101,6 тыс. руб. Год к году эти значения увеличились на 19% и 39% соответственно. В Санкт-Петербурге аренда однокомнатных квартир за год поднялась в среднем на 21%, до 36,2 тыс. руб. в месяц. Двухкомнатные варианты подорожали на 18%, до 56,6 тыс. руб. в месяц.

Аналогичная динамика прослеживается во всех городах-миллионниках. Лидером по годовому увеличению средних цен стал Челябинск. В ноябре однокомнатные квартиры в этом городе стоили в среднем 20,7 тыс. руб. в месяц. Это на 46% выше показателя ноября прошлого года. В Нижнем Новгороде динамика составила 42%, до 29,3 тыс. руб. в месяц. В Екатеринбурге — 35%, до 29,5 тыс. руб. в месяц. Впрочем, выраженный рост цен на относительно небольших региональных рынках нередко обусловлен преимущественно изменениями в структуре экспозиции в условиях ограниченного предложения.

Александра Мерцалова

## Квартира для релакса

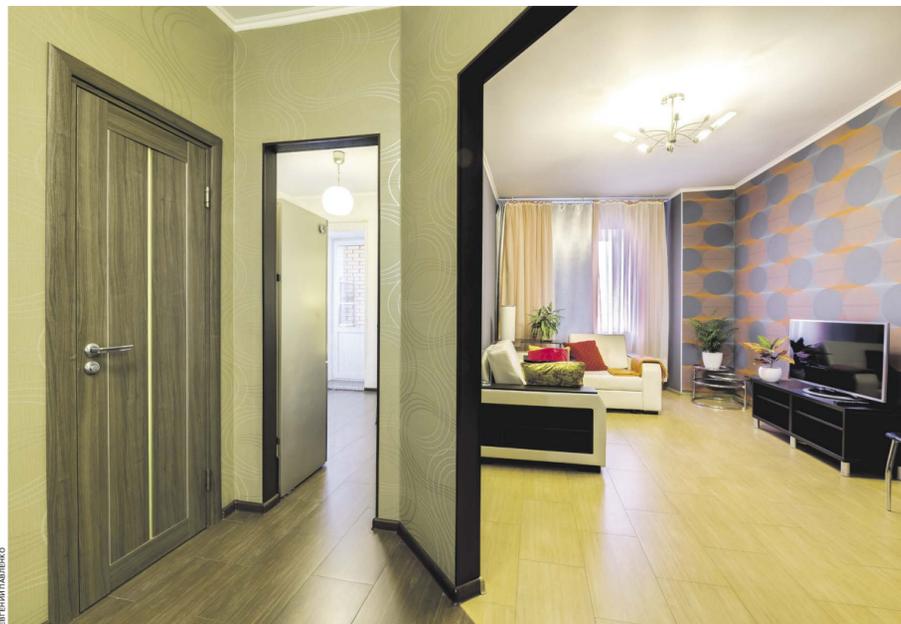
Квартирография всегда была настоящим аналогом «паспорта» девелоперского продукта, включающего список характеристик, площади, структуру, количество комнат и другие детали конфигурации жилья. Это не только понятный ориентир для покупателей, но и незаменимый инструмент управления продажами. О том, как сегодня на фоне быстро меняющихся предпочтений потребителей и в условиях жесткой конкуренции на рынке застройщики могут пользоваться этим инструментом, рассказывает глава архитектурного бюро MAD Architects Мария Николаева.

— Дом —

В последнее время работа застройщиков на данном направлении в Москве развивается очень интенсивно — как концептуально, так и с точки зрения технической реализации. Архитекторы, в свою очередь, находятся в непрерывном поиске новых решений, основанных на актуальных исследованиях и трендах. Покупатели стали гораздо более разборчивыми и требовательными, а борьба идет за функциональность буквально каждого квадратного метра жилья, предлагаемого в продаже. Главные тенденции в данном вопросе ориентированы на продуманность и эргономичность планировок, а в плане приоритетов как пример можно выделить всеобщее желание получить большое и гибкое пространство кухни-гостиной. Медлить с обновлением квартирографии в новых проектах и держаться за устаревшие, хоть и когда-то успешные схемы — заведомо проигрышный путь.

### Ванна для отдыха

Люди начали проводить в общении друг с другом гораздо больше времени, активнее приглашать гостей, ценить комфорт локальной среды в целом. Многие перестали бояться совмещения «технической зоны» кухни с гостиной и гибридазации поме-



Квартирография объекта во многом зависит от класса жилого комплекса и его расположения на карте

щений как таковых. Все чаще жители больших городов пользуются доступностью готовой еды, а кухня приобретает статус дизайнерского элемента квартиры, своеобразного социального хаба. Трансформируемость пространства и отсутствие жестко привязанных сценариев для помещений — крайне популярная тенденция в современной жилой архитектуре.

Значимым фактором стимуляции спроса через работу с планировками стало наличие просторных санузлов. Еще 10 лет назад многие по привычке проектировали ваннанные комнаты по устаревшим паттернам панельных домов, а сейчас это помещение стало важнейшим местом для расслабления, отдыха от интенсивного ритма современной жизни. Особенно сильно это проявляется

при создании квартир бизнес-класса, где крайне актуален запрос на master-bathroom. Непременным условием для домов данного уровня также стало наличие места под просторный гардеробный шкаф в спальнях и общей гардеробной — хозяйственной комнаты.

В квартирах с тремя и более спальнями наблюдается повышение спроса на отдельные прачечные помещения. Покупатель готов получить сравнительно небольшие уютные спальни, но обязательно хочет большие общественные пространства и удобные, эргономичные хозяйственные помещения.

Если говорить о таком важнейшем показателе, как нарезка площадей внутри объекта, то, разумеется, каждая крупная компания в большей степени ориентируется на собственный опыт, понимание ситуации, состояние дел, продаж и т. д., а не на формальные регламенты.

Жестких стандартов как таковых сегодня просто нет, а скорее есть общее понимание ситуации.

Приводя условный пример средних значений, за основу можно взять жилье комфорт-класса в пределах МКАД и ближайшем Подмоскovie. Так, студии там чаще всего составляют 15–20% от предложения во всем ЖК, а их площади варьируются от 25 до 35 кв. м. Однокомнатные квартиры площадью от 35 до 45 кв. м занимают 35–40% от общего жилого пространства, двухкомнатные квартиры площадью от 45 до 65 кв. м — около 30%. Трехкомнатные лоты площадью от 60 до 85 кв. м занимают 5–10%, а доля четырехкомнатных квартир площадью от 90 до 100 кв. м составляет всего около 5%.

### От ментальности не убежать

Конечно, квартирография объекта во многом зависит от класса жило-

го комплекса и его расположения на карте. Так, в более премиальных объектах в пределах ТТК либо в центре города будет больше многокомнатных лотов, а также пентхаусов на последних этажах с высокими потолками.

Составление схемы планировок в элитных объектах требует индивидуального подхода, «ручной» работы архитектора, так как от этого рецепта зависит успешность реализации объекта. В некоторых премиальных объектах квартирография вполне может быть плавающей, когда клиент покупает две смежные квартиры и просит застройщика объединить их в одну, узаконив планировочные решения через экспертизу.

Нельзя забывать и о том, что организация быта в нашей стране во многом все еще продиктована типовыми решениями советских квартир. В данном контексте для россиян обязательно наличие прихожей и «грязной зоны» с местом для уличной обуви. Крайне важно, чтобы этого пространства не было видно из парадного помещения кухни-гостиной.

Наш менталитет требует наличия функциональных кладовых помещений для хранения баночек, запчастей, спортивного инвентаря, уборочной техники и т. д. Многие годы балконы ассоциировались с чем-то вроде складов, вместо того чтобы быть полезным и комфортным рекреационным пространством, но сегодня, к счастью, от этой «традиции» удается избавляться, в том числе за счет более продуманной, функциональной квартирографии.

Стоимость жилья в России постоянно увеличивается, особенно в последние годы, в связи с чем наблюдается общая тенденция к уменьшению среднего размера лота. В данном контексте бизнес- и премиум-класс стоят несколько отдельно от других проектов, но общий тренд именно таков. Поэтому задача архитектора, с одной стороны, усложняется, а с другой — становится более интересной и многосторонней. Необходимо соблюсти все актуальные требования к удобству, полезности,

технологичности и одновременно держаться в рамках определенных параметров по средней площади. В ситуации роста спроса на малокомнатные квартиры очень важно поймавать правильную конфигурацию плана для максимально эргономичного размещения мебели.

### Формат имеет значение

Если говорить о наиболее компактном жилье для молодых людей, то ванны в подобных квартирах для оптимизации площади все чаще будут заменяться на душевые. Также есть понимание, что подобные лоты будут востребованы не только на окраине города, но и постепенно проникнут в центральную часть, что связано с потребностью в жилье у офисных сотрудников, а также студентов.

Евроформат будет также пользоваться все большим спросом, а наличие двух санузлов, начиная с двухкомнатной квартиры, станет общим рыночным стандартом. Квартиры с отделькой будут постепенно уходить, а на их место придет отделка white box, когда пространство будет подготовлено под чистовую отделку.

Оптимальная настройка параметров жилья требует максимально точной синхронизации с текущей конъюнктурой и спросом. Поэтому для лучшего понимания состояния индустрии и потребительских настроений застройщику очень важно вести собственную аналитику или заказывать подобные исследования у консультантов. Причем в данном контексте значение имеет не только оценка в моменте, но и точный прогноз развития ситуации на ближайшие два года.

В целом, подходы к формированию квартирографии, созданию ее новых формул сегодня обновляются невероятно быстро, а свежие решения внедряются практически моментально. В ближайшее время данному вопросу будет уделяться все больше внимания как верному способу держать руку на пульсе рынка, а попутно и свои позиции на нем.

Мария Николаева