

ДОМ ЦЕНЫ

Ускользящий спрос

Снижение цен на аренду квартир в столице и пригородах, как обычно начавшееся в декабре, в новогодние каникулы продолжилось, но к концу января стало постепенно сходить на нет. Участники рынка вернулись с отдыха и принялись искать друг друга. А на галопирующий рост курса доллара даже внимания не обратили.

— аренда —

Без инвалюты

В прошлые годы резкое обесценение рубля немедленно вызвало реакцию хозяев квартир на рынке аренды. «Доллар пошел вверх — нам теперь за рубли сдавать невыгодно», «Давайте зафиксируем цену в евро, если хотите, платите в рублях по текущему курсу» — вот что слышали недоумевающие арендаторы, подавляющее большинство которых получали зарплату в национальной валюте, причем без привязки к бивалютной корзине.

Но эта традиция ушла в прошлое, так что январское изменение валютного курса для рынка аренды прошло бесследно. «Наши специалисты не отмечают тенденции перевода цен в доллары, арендные ставки как были в рублях, так пока и остались», — констатирует Наталья Сивко, управляющий директор «МИЭЛЬ-Арендъ».

Оно и понятно. Арендодатели, которые сдают квартиры «в белую», привязаться к доллару или евро не имеют никакой возможности, ведь у них все указано в налоговых декларациях. Договариваться с арендатором, который потом не сможет даже точно считать стоимость очередного платежа, — задача не из легких. Но главное, конечно, в том, что рынок стоит.

Новые хозяева

Не то чтобы спроса не было. Москва была и остается крупным финансовым центром, городом, в котором всегда есть работа и возможность ведения бизнеса. В таких условиях наниматели будут всегда. Другой вопрос, сколько их и сколько предложений от собственников?

Последние годы в столице и вокруг нее активно шло новое строительство. Одни квартиры приобретались для себя, другие — для инвестиций. Некоторые владельцы при этом предпочитали ничего не вкладывать, дожидаясь повышения цен и быстро продать. Но чем больше становилось строек, тем больше становились сроки экспозиции, ведь у покупателей готового жилья появился выбор. «Пока она все равно стоит, может, ее сдать?» — рассуждали собственники, которым досталась квартира с внутренней отделкой.

Особенно новоспеченных арендодателей радовало то, что арендаторы куда охотнее селились в новые дома, чем в надоевшие пятиэтажки с ветхими коммуникациями. Это давало возможность поднимать цены. «Квартиры в новом доме, как правило, предлагаются на 30–40% дороже, чем в хрущевке», — рассказывает руководитель управления аренды квартир «Инком-Недвижимости» Галина Киселева. — Основная причина удорожания заключается в том, что в таких домах площади помещений значительно больше, чем в старье».

На цену, разумеется, влияет и то, что собственники, как правило, делают более современный и качественный ремонт и покупают новую мебель. «К тому же в домах последних годов постройки почти везде есть консьержи, что также влияет на ценообразование», — добавляет эксперт.

Например, в Юго-Западном округе столицы можно встретить предложения в новом доме и старой пятиэтажке: на улице Новаторов предлагается однокомнатная квартира после косметического ремонта, расположенная на четвертом этаже 22-этажного панельного дома, общей площадью 42 кв. м, кухня — 10,5 кв. м. Стоимость месячной аренды — 45 тыс. руб. Совсем рядом, на той же улице, за 30 тыс. руб. можно снять однокомнатную квартиру на третьем этаже старой пятиэтажки, правда, с современной мебелью. Общая площадь — 32 кв. м, кухня — 5,8 кв. м. Как говорится, почувствуйте разницу.

В том же Юго-Западном округе расположены обе столичные олимпийские деревни. Одна находится в зеленой зоне в районе Тропарево-Никулино в пяти минутах езды на транспорте от станции метро «Юго-Западная». Этот жилой комплекс, в котором проживали спортсмены, принимавшие участие в XXII летних Олимпийских играх, строился с прицелом на будущее. Сразу после проведения Игр Олимпийская деревня-80 была репроектирована в жилой микрорайон. Именно поэтому наряду с 16-этажными домами здесь были возведены детский сад, школа, поликлиника и другие социально-бытовые объекты.

Помимо развитой инфраструктуры арендаторов здесь привлекает удобная транспортная доступность, наличие современных торговых центров, а также близость спортивно-

го комплекса. Жилье в микрорайоне, построенном более 30 лет назад, представлено экономклассом. Сейчас здесь можно снять двухкомнатную квартиру с мебелью и бытовой техникой общей площадью 56 кв. м и кухней 10 кв. м за 45 тыс. рублей. А трехкомнатную квартиру общей площадью 75 кв. м и кухней 11 кв. м с качественным ремонтом и всей необходимой для проживания мебелью и техникой — за 60 тыс. рублей.

Вторая Олимпийская деревня была построена к первым Всемирным юношеским играм 1998 года в соседнем районе на улице Удальцова. Этот жилой комплекс носит название «Новая олимпийская деревня». Здесь представлены современные дома переменной этажности от 16 до 25 этажей с огороженной территорией, различными объектами инфраструктуры и собственной парковой зоной. Поблизости расположена специализированная детско-юношеская школа олимпийского резерва.

В «Новой олимпийской деревне» стоимость аренды начинается от 45 тыс. рублей за однокомнатную квартиру в экономсегменте и доходит до 155 тыс. рублей. За такую стоимость можно снять трехкомнатную квартиру общей площадью 150 кв. м и кухней 20 кв. м с дизайнерским ремонтом и подземным паркингом.

Работа с убеждениями

Кроме тех, кто собирался в дальнейшем квартиру перепродать, на рынок приходили и заботливые родители, покупавшие жилье для своих детей. Пока дети растут, плата за аренду может быть отличным подспорьем для семейного бюджета. А ипотечные покупатели, сдавая купленную в кредит квартиру, могли расплачиваться за нее с банком без дополнительных усилий.

Все эти люди составили конкуренцию тем, кому жилье досталось по наследству, и они-то стали считать деньги куда более тщательно. Главный принцип: квартира не должна простаивать подолгу, ведь это потери. Следовательно, надо знать рынок, присматриваться к арендаторам, улавливать новые тенденции. И, когда надо, идти на компромисс, снижать цены.

Одно из традиционных и довольно устойчивых убеждений собственников старой формации состоит в том, что арендная ставка их квартиры просто обязана расти на величину инфляции, хотя бы официальной. Вадим Ламин, управляющий партнер Spencer Estate, рассказывает, что в январе сотрудникам его компании удалось обеспечить рентный бизнес нескольким арендодателям, поборов это распространенное мнение. «Мы смогли убедить их в том, что плата за наем определяется только условиями рынка», — говорит эксперт. В итоге владельцы квартир решились сдать их по той же цене, что и год назад, а не ждать богатого клиента.

Элитные скидки

К концу 2013 года средний уровень арендной платы за элитное жилье вырос на 8%. «При этом в третьем квартале наблюдалось небольшое сезонное снижение, которое затем нивелировалось ростом уровня арендной платы по итогам четвертого квартала», — рассказывает Константин Ковалев, управляющий партнер Blackwood. Правда, основной рост цен обеспечили качественные объекты с оптимальными потребительскими свойствами, уточняет эксперт.

По данным «Инком-Недвижимости», средняя месячная стоимость однокомнатной квартиры премиум-класса составляет 125,2 тыс. руб. «Двушки» оцениваются в среднем в 202,9 тыс. руб. в месяц. Для сравнения: в бизнес-классе за эту сумму можно арендовать четырехкомнатную квартиру, а двухкомнатные дешевле, чем премиальные «однушки»: средняя цена на них составляет 94,7 тыс. руб. Вадим Ламин говорит, что в элитном сегменте рост цен отсутствует, так что собственникам приходится быть стоворчливыми. Те арендодатели, кто не смог сдать свою квартиру в прошлом году, цены не повышают, видя весьма невысокий спрос. Кроме того, есть тенденция к предоставлению скидок в процессе переговоров.

Не дотянулись до инфляции

В более низких ценовых сегментах за 2013 год стоимость квартир все-таки выросла, но планку официальной инфляции, которая, по данным Росстата, составила за прошлый год 6,5%, перепрыгнули только однокомнатные и двухкомнатные квартиры экономкласса. Самые популярные у арендаторов «однушки», по данным «Инком-Недвижимости»,

подорожали в среднем на 10%, и теперь в Москве такое жилье можно снять примерно за 30,3 тыс. рублей в месяц, при этом минимальная цена составляет 21 тыс. руб. в месяц.

Рост цен на двухкомнатные квартиры составил от 7% до 8%, и теперь они стоят в среднем 40,7 тыс. руб. в месяц. Трехкомнатные квартиры экономкласса подорожали на 6% и стоят в среднем 54,5 тыс. руб., а минимально — 34 тыс. руб. в месяц. Такое жилье молодые наниматели часто снимают в складчину, поэтому спрос на него не иссякает.

Четырехкомнатную квартиру даже экономкласса одномоментно заполнить арендаторами сложнее, поэтому такие квартиры, а также весь комфорт-класс до уровня инфляции не дотянули. Повышение цен за год составило 2–3%, и только однокомнатные квартиры с улучшенной планировкой, которые обычно и относят к комфорт-классу, подорожали в среднем на 5%.

За МКАД добровольно

Но арендаторам недостаточно того, что жилье в Москве постепенно перестает дорожать. Они, конечно же, хотят, чтобы оно еще и подешевело, а пока обращают свое внимание на ближайшее Подмосковье. Спрос на жилье в ближайших городах Подмосковья вырос за год на 20%, утверждает Галина Киселева. В связи с этим наметилась еще одна интересная тенденция: цены аренды квартир в отдаленных районах Москвы и ближайшем Подмосковье сравниваются. Особенно это заметно в тех городах и районах, в направлении которых открываются станции метро, например Люберцы, Выхино и Жулебино, Реутов, Новогиреево и Новокосино.

Наибольшим интересом пользуются города, которые ближе всего расположены к МКАД: Химки, Долгопрудный, Видное, Котельники, Красногорск, Балашиха, Одинцово. Здесь ведется активное жилищное строительство, поэтому предложений квартир в новых домах с хорошим ремонтом и современной мебелью хватает, а цены все еще в полтора раза ниже московских. «Стоимость однокомнатной квартиры в этих городах составляет от 20 тыс. до 25 тыс. руб. Как правило, за эту сумму предлагается жилье в новых домах. В Москве похожую квартиру сдают за 35–40 тыс. руб.», — делится наблюдениями госпожа Киселева.

Увеличивающийся спрос на ближайшее Подмосковье кроме цен, которые вроде бы решают все, также обусловлен действиями властей, направленными на улучшение транспортной инфраструктуры. Ведется реконструкция крупных магистралей, строятся перехватывающие парковки. Как только в 2013 году расширили Каширское и Варшавское шоссе, а также открыли платную дорогу в объезд Одинцово, интерес к этим направлениям повысился.

Тем не менее одним из основных требований при подборе квартиры у тех, кто ищет варианты аренды за МКАД, остается расположение дома вблизи станции железной дороги. Большая часть жителей Подмосковья, работающих в столице, пользуется именно железнодорожным транспортом. Так что если от подъезда до электрички можно доехать минут за 5–7, то весь путь до ближайшего метро может составить минут 30–40. А если еще ваш офис находится недалеко отсюда, то по московским меркам это просто очень удачный вариант: путь на работу занимает меньше часа.

Расклад на будущее

В этом году эксперты не ожидают существенных изменений на рынке аренды. «На рынке царит стагнация», — уверена Галина Киселева. — Цены будут идти вверх теми же темпами, что и раньше». С ней согласен Константин Ковалев: «Что касается рынка высокобюджетной аренды, значительных изменений в объеме предложения в целом наблюдаться не будет, но возможен рост дефицита качественных площадей». В связи с этим средний рост цен будет незначительным — не более 5–7% в год, добавляет эксперт.

Для нанимателей это означает возможность спокойного выбора по адекватным ценам, а вот для арендодателей — дальнейшую потерю рентабельности. Квартиры подвержены амортизации, их надо ремонтировать, мебель и технику периодически приходится менять, а возложить эти расходы на арендатора не удастся почти никогда. Но, с другой стороны, времена меняются, а квартиры остаются и когда-нибудь начинают приносить больший доход, чем раньше.

Марта Савенко



ВТОРАЯ ОЧЕРЕДЬ В ПРОДАЖЕ

садовые кварталы

КОМПЛЕКС КЛУБНЫХ ДОМОВ НА ФРУНЗЕНСКОЙ

+7(495) 755-88-87



www.sadkvartal.ru

ООО «Магистрат». Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью. Проектная декларация на сайте.

реклама