

СЪЕМ ЖИЛЬЯ ПРОДОЛЖАЕТ ДЕШЕВЕТЬ

РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ ПРОДОЛЖАЕТ ОСТАВАТЬСЯ ЗАТОВАРЕННЫМ — ЗА 2015 ГОД СТАВКИ АРЕНДЫ СНИЗИЛИСЬ КАК МИНИМУМ НА 5–6%. В ЭТОМ ГОДУ ПАДЕНИЕ ЦЕН МОЖЕТ ПРОДОЛЖИТЬСЯ, СЧИТАЮТ АНАЛИТИКИ. ПО ДАННЫМ АГЕНТСТВА «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ», В СРЕДНЕМ ПО ПЕТЕРБУРГУ АРЕНДНАЯ СТАВКА НА ОДНОКОМНАТНУЮ КВАРТИРУ НАХОДИТСЯ НА УРОВНЕ 20 ТЫС. РУБЛЕЙ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Однако качество предложения по такой цене будет различаться в зависимости от района города. Минимальная цена — в зависимости от качества предложения от 16 тыс. рублей в месяц. «Такие цены есть в Девяткино и в городе в удаленных от метро местах в домах „старой панели“ с „бабушкиными ремонтами“, — говорит Светлана Алексашина, менеджер департамента аренды агентства «Петербургская недвижимость».

Она полагает, что ключевыми тенденциями можно назвать увеличение объема предложения жилья на рынке аренды, в том числе и за счет выхода на рынок квартир в сданных в эксплуатацию новостройках. При этом спрос весь год оставался примерно на одном уровне. «По сравнению с началом года арендные ставки снизились примерно на 10%. Большинство арендодателей уже поняли, что ставки снижаются, и стали назначать адекватную цену аренды», — считает госпожа Алексашина.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Екатерина Беляева полагает, что ставки упали не столь существенно, в среднем на 4,5%.

ЛОЯЛЬНЫЕ СОБСТВЕННИКИ «На протяжении всего 2015 года собственники арендного жилья старались удерживать цену на свои квартиры, даже несмотря на традиционное снижение спроса летом. Однако уже осенью стало понятно, что спрос продолжает падать, поэтому владельцы квартир снизили цены. Причиной тому, в частности, послужило то, что многие потенциальные арендаторы уехали, потеряв работу. Поэтому снижение цен на аренду — это следствие происходящих в экономике процессов», — рассуждает госпожа Беляева.

В большей степени существенное снижение спроса и падение цен коснулось малогабаритных квартир рядом с КАД. В этих районах, где ведется активное строительство проектов экономкласса и сконцентрирован большой объем малогабаритных инвестиционных квартир, в результате высокой конкуренции ставки аренды снизились на 12%.

Так, например, на Парнасе «Главстрой-СПб» ежегодно выводит около пяти тысяч квартир, многие из которых сразу попадают на рынок съемного жилья. И без того большое предложение квартир увеличивается еще больше, поэтому цены снизились весьма ощутимо — на 2–3 тыс. рублей. Спецификой петербургского рынка является сильная локализация предложения: основной объем квартир в аренду представлен в новых районах — Мурино, Буграх, Кудрово, на Парнасе. В Шушарах, Мурино, Буграх и Кудрово большая доля квартир — это студии. Иногда их не удается сдать и за 16 тыс.,

в то время как год назад такие квартиры выставлялись в аренду не менее чем за 18 тыс. рублей в месяц.

«Из последних тенденций также можно выделить повышение лояльности собственников жилья к арендаторам. Так, большинство из них не требуют вносить залог, стали спокойнее смотреть на наличие маленьких детей, домашних животных и другие факторы», — рассуждает госпожа Беляева.

«По-прежнему на рынке есть квартиры, где и качество, и арендная ставка соответствуют рынку, такое жилье сдается за один день. Например, высоким спросом пользуются квартиры в новостройках с ремонтом недалеко от станций метро. Так, в Московском районе арендная ставка на однокомнатную квартиру с ремонтом и современной мебелью составляет 23–25 тыс. рублей в месяц плюс оплата коммунальных услуг. У станции метро „Девяткино“ такую квартиру можно арендовать за 20 тыс. рублей», — говорит госпожа Алексашина.

Алексей Попов, руководитель аналитического центра CIAN.RU, добавляет: «Ставки аренды для однокомнатных квартир снизились меньше, чем для двух- и трехкомнатных, так как цены на „однушки“ традиционно более устойчивы к кризисным явлениям за счет их большей ликвидности. Ставки аренды в Москве снизились сильнее, чем в Петербурге, за счет влияния более высокого базового уровня цен в столице по итогам 2014 года».

ЭЛИТА ТОЖЕ ПАДАЕТ Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости компании Colliers International в Санкт-Петербурге, отмечает, что снижение ставок аренды происходило и в элитном сегменте: «По итогам 2015 года цены на аренду элитного жилья снизились на 5–7%».

По ее словам, на рынке аренды в элитном сегменте в настоящий момент можно наблюдать две разнонаправленные тенденции. Большое количество арендаторов-экспатов (причем не только топ-менеджеров) покидают Петербург, так как многие компании пересматривают структуру своего бизнеса, меняют локацию и местоположение офиса, происходит достаточно активная ротация сотрудников, планы которых меняются, в том числе и в отношении места проживания.

Борис Латкин, гендиректор УК Rocket Group, также считает, что ставки снижались из-за отъезда из города иногородних и иностранных граждан, потерявших работу. «Они в последние годы создавали давление на этом рынке, в результате спрос был равен предложению и даже ненамного его превышал. Теперь же предложения стало явно больше, чем платежеспособных арендаторов».

Параллельно этим событиям происходят девальвация рубля и укрепление доллара и евро. И, конечно, те экспаты, которые продолжают работать в Петербурге, но обладают бюджетами в валюте, получают возможность выбрать более интересные и привлекательные варианты для проживания, ставшие в рублевых расценках для них более доступными. «Арендаторы из-за рубежа, как правило, в большей степени, чем наши соотечественники, требовательны к стилистике помещения, к наличию подземной или закрытой парковки, консьержа, к уровню парадной. Квартиры, которые так или иначе не соответствуют современным стандартам, неизбежно будут терять в стоимости, — поясняет госпожа Конвей. — Кстати, отмечу, что не менее требовательными являются арендаторы-москвичи, которых в Петербурге в последнее время появляется больше».

Екатерина Немченко, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что в сегменте элитного жилья арендаторы отдадут предпочтение историческим зданиям и видовым квартирам, наибольшей популярностью пользуются всемирно известные открыточные виды. Вне зависимости от того, отреставрированные это здания старого фонда или современные комплексы, к параметрам жилья предъявляются высокие требования: красивая парадная, наличие парковочного места, свежий ремонт в квартире.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПЕРЕБОР Увеличение предложения на рынке аренды жилья связано с инвестиционным бумом 2014 года. Тогда, во время первой волны девальвации национальной валюты, граждане, стремясь сохранить свои сбережения, стали скупать квартиры на первичном рынке в инвестиционных целях. Сегодня все эти квартиры поступили на рынок аренды.

Кроме того, еще осенью прошлого года специалисты NAI Vesar отмечали, что рынок аренды жилья стал активно наполняться жильем с вторичного рынка, которое собственники отчаялись продать.

«Рост предложения на рынке аренды, которое уже выставлено на продажу или готовится к реализации в ближайшие полгода, вызван увеличением сроков экспозиции квартир на вторичном рынке. Отсутствие субсидированной ипотеки привело к заметному снижению спроса в этом сегменте. Число сделок на вторичном рынке по сравнению с 2014 годом сократилось вдвое», — рассказали в NAI Vesar.

Несмотря на сокращение спроса, большинство продавцов не готово снижать стоимость квартир. Дисконт предоставля-

ется только в экстренных случаях, когда деньги продавцу нужны в ближайшее время. При этом скидка не превышает 15%. Такое предложение «уходит» с рынка в два раза быстрее. Впрочем, «экстренные продажи» — это не более 5% всех квартир на вторичном рынке, так что говорить о снижении цен преждевременно.

По словам Полины Яковлевой, директора департамента жилой недвижимости NAI Vesar, собственник предупреждает арендаторов о том, что квартира продается — в противном случае он не сможет осуществлять показы потенциальным покупателям. «Арендаторов на такое жилье можно найти только в случае, если арендные ставки будут на 15–20% ниже среднерыночных», — отмечает эксперт.

Характерно, что на рынок аренды переходят, в том числе, квартиры элитного сегмента, которые долго не могут найти своего покупателя. Раньше владельцы элитного жилья предпочитали не сдавать его в аренду. Сегодня элитные квартиры — наиболее трудно реализуемое предложение вторичного рынка, что заставляет продавцов задуматься об альтернативных способах использования своего актива. Полина Яковлева отмечает, что сегодня многие состоятельные люди предпочитают арендовать элитные квартиры, нежели приобретать такое жилье в собственность.

ПАДЕНИЕ ПРОДОЛЖИТСЯ В этом году, полагают эксперты, падение ставок на рынке аренды продолжится. Госпожа Беляева отмечает: «В целом все говорит о том, что в 2016 году арендные ставки будут продолжать снижаться в том же темпе на протяжении всего года, что к концу 2016 приведет к падению еще на 10–15%».

«В Мурино, Кудрово, Буграх, Парнасе конкуренция значительно более серьезная, поэтому арендные ставки просели за год сильнее всего — на 10–15%. В нынешнем году эта тенденция, судя по всему, будет иметь продолжение, и ставки продолжат снижаться», — соглашается с коллегой Борис Латкин.

Более оптимистична госпожа Алексашина: «Скорее всего, арендные ставки останутся в целом стабильными. Снижаться будут ставки на не самое качественное предложение и в тех случаях, когда арендодатели решат снизить свои завышенные ожидания».

Наиболее оптимистичен руководитель проектов ММН Михаил Соколов: «Аналитики полагают, что цены начнут расти в марте-апреле. Однако многое будет зависеть от динамики зарплат населения, которое, несмотря на полный обвал цен, до сих пор старается снять жилье подешевле, все больше экономя на качестве». ■