

# ЗАТОВАРЕННАЯ АРЕНДА

ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В ПЕТЕРБУРГЕ ОСТАЛАСЬ НА ПРЕЖНЕМ УРОВНЕ. С ОДНОЙ СТОРОНЫ, ЦЕНЫ СДЕРЖИВАЛ БОЛЬШОЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, С ДРУГОЙ — В ПЕТЕРБУРГ АКТИВНО ПРОДОЛЖАЛАСЬ МИГРАЦИЯ ИЗ ДРУГИХ РЕГИОНОВ. ПОЭТОМУ В СЕРЕДИНЕ ГОДА НАБЛЮДАЛСЯ НЕБОЛЬШОЙ РОСТ, КОТОРЫЙ, ПО НЕКОТОРЫМ ДАННЫМ, В ДЕКАБРЕ ПРАКТИЧЕСКИ СОШЕЛ НА НЕТ. ДЕНИС КОЖИН

Владимир Фомин, генеральный директор компании «СПИК Недвижимость», говорит, что снять однокомнатную квартиру внутри КАД можно уже за 15–16 тыс. рублей в месяц. Это будет жилье с минимальным уровнем комфорта, но в районе с уже сформированной инфраструктурой. «Максимальные показатели не ограничены, однако самые актуальные варианты в бизнес- и элит-классе доходят до 50–70 тыс. рублей в месяц за однокомнатную. И именно в этом сегменте арендаторы особенно требовательны к своему комфорту и высокому уровню сервиса. Им важно не просто наличие хорошей бытовой техники, а требуются чуть ли не определенные бренды с конкретными параметрами — диагональ плазменной панели, мощность кондиционирования, наличие дополнительных гигиенических приспособлений в санузлах. Многие договариваются заранее о регулярной уборке», — говорит господин Фомин.

Он замечает, что, с одной стороны, на рынок аренды жилья оказывает влияние большое предложение квартир в спальных районах города, появление рынка апарт-отелей и снижение ипотечной ставки. Первые два фактора смещают предложение в другие локации и классы жилья. А доступная ипотека предоставляет возможность перейти из числа арендаторов в категорию собственников недвижимости, что снижает спрос на арендное жилье. С другой стороны, спрос увеличивается за счет постоянной внутренней миграции активного населения из других регионов в Санкт-Петербург. В Северную столицу активно приезжают и студенты, которые арендуют в большинстве случаев бюджетное жилье, и высококвалифицированные специалисты с руководителями среднего и высшего звена, которым уже интересен комфорт-класс и выше. Например, только за последний год из «Газпрома» и его дочерних структур, по различным подсчетам, приехало работать более 500 человек из других регионов. В итоге спрос поддерживает предложение, оставляя арендные ставки на прежнем уровне.

Управляющий партнер аналитического агентства WMT Consult Екатерина Коса-



НА РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ ОКАЗЫВАЮТ ВЛИЯНИЕ БОЛЬШОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ КВАРТИР В СПАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ГОРОДА, ПОЯВЛЕНИЕ РЫНКА АПАРТ-ОТЕЛЕЙ И СНИЖЕНИЕ ИПОТЕЧНОЙ СТАВКИ

рева с мнением о том, что цены на аренду остались неизменными, не согласна. «Средняя стоимость аренды однокомнатной квартиры в Петербурге только за июль-август 2019 года поднялась с 26,9 до 27,6 тыс. рублей, двухкомнатной — с 40,1 до 41,4 тыс. рублей. Прирост за месяц в обоих случаях составил 3%. По сравнению с предыдущим августом средние цены за август 2019 года выросли на

600 рублей за однокомнатную и на 1,6 тыс. рублей — за двухкомнатную», — приводит данные госпожа Косарева.

Сергей Бобашев, руководитель проекта LifeDeluxe.ru, подтверждает, что в прошлом году наблюдался небольшой рост арендной платы, примерно на 1 тыс. рублей, практически для всех типов квартир. «Но такое впечатление, что связан он с ростом цен на коммунальные услуги», — полагает аналитик.

Виктор Платонов, руководитель агентства недвижимости ЭВО, настаивает на том, что к концу года и вовсе стоимость аренды немного снизилась, отыграв часть весеннего роста. «При этом стоимость аренды комнат не изменилась вовсе и продемонстрировала удивительную стабильность на протяжении всего года. Даже в традиционный студенческий сезон в августе цены не выросли», — замечает он.

**ВОСТРЕБОВАННЫЙ РАЙОН** «В 2019 году наиболее востребованные квартиры в массовом сегменте выросли в цене на 5%. Самое дорогое арендное жилье

предлагалось в Центральном, Петроградском, Василеостровском и Адмиралтейском районах. Самые дешевые квартиры, предлагаемые в аренду, расположены в Красносельском районе. В течение трех кварталов наблюдался постепенный рост стоимости аренды жилья по всем видам предложений. Осенью этот тренд замедлился, и появилась тенденция по снижению цен. В сентябре — декабре 2019 года ставки аренды по всем видам жилья снижались на 2–10%. Наибольшее сокращение ставок было зафиксировано в Мурино и Кудрово. Тенденция на снижение стоимости аренды связана с насыщением рынка и превышением предложения над спросом», — говорит Владимир Савченков, генеральный директор АПРИ «Флай Плэнинг».

По данным «Яндекс.Недвижимости», наибольшим спросом пользуются однокомнатные варианты. В среднем время сдачи таких вариантов — 22 дня. С увеличением числа комнат растет и среднее время поиска квартирантов: 25 дней за двухкомнатную, 29 дней — за трехком-

## СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ ПО РАЙОНАМ ПЕТЕРБУРГА, ТЫС. РУБЛЕЙ

РАЙОН	СТУДИЯ	ОДНОКОМНАТНАЯ КВАРТИРА
ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ	23-26	25-35
ВСЕВОЛОЖСКИЙ	10-15	15-18
ВЫБОРГСКИЙ	18-25	23-35
КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ	15-25	22-35
КРАСНОСЕЛЬСКИЙ	13-16	15-25
МОСКОВСКИЙ	20-30	25-40
НЕВСКИЙ	13-28	20-38
ПРИМОРСКИЙ	16-25	19-35
ФРУНЗЕНСКИЙ	20-30	25-45
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ	20-35	28-55

ИСТОЧНИК: ПЕРВОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО