

натную. Примечательно, что традиционно непопулярные трехкомнатные варианты сдаются в Петербурге быстрее, чем в Москве. «Прямой корреляции между ценой квартиры и спросом не наблюдается: за комфортные условия многие переезжающие готовы доплатить. Наиболее востребованными районами в Петербурге можно назвать те, где срок экспозиции квартиры наименьший», — отмечает госпожа Косарева. На это, по ее словам, влияет как цена, так и расположение. Но при этом сроки сильно колеблются даже в пределах одного географического района и одной ценовой категории. Так, чтобы сдать однокомнатную квартиру за 15–20 тыс. рублей, потребуется менее десяти дней в Адмиралтейском районе (Екатерингоф), Московском районе (Московская застава) и в Невском районе (Невская Застава, Ивановский), в Кировском районе (Нарвский, Волынкина Деревня), на Васильевском острове, в Центральном районе (Смольнинское). Эти варианты пользуются повышенным спросом. Наименее привлекательными и популярными можно назвать квартиры в Посадском (Петроградский район). Среднее время сдачи объекта — 41 день. Близкие показатели у Константиновского (Красносельский район) — 39 дней, Коломяг, Юнтолово (Приморский район) и Полустрово (Красногвардейский район) — 30 дней. Дорогие однокомнатные (35–40 тыс. рублей) быстрее всего арендуют в Автово (Кировский район) и Александровской Слободе — меньше, чем за 20 дней. В Дворцовом (Центральный район), Финляндском (Калининский район) и Коломягах (Приморский район) квартиры дорогого сегмента ждут квартирантов 40–60 дней. Дешевые двухкомнатные (25–30 тыс. рублей) бы-

стрее всего (до десяти дней) „уходят“ в Адмиралтейском (Семеновский), Центральном (Лиговка-Ямская), Невском (поселок Михаила Архангела) и Красногвардейском (Зыбуля) районах. Непопулярные дешевые варианты — в Сосновском (Выборгский район) и Урицком (Красносельский район), на сделку в среднем уходит 50 и более дней. Самые дорогие варианты двухкомнатных (45–50 тыс. рублей) быстрее всего (до 20 дней) „уходят“ в Академическом (Калининский район), на Командантском Аэродроме и Черной речке (Приморский район), в Сампсониевском (Выборгский район), на Аптекарском острове (Петроградский район), в Правобережном (Невский район), Волковском (Фрунзенский район). Меньший спрос на такие квартиры (около 50 дней экспозиции) — в Приморском районе (Коломяги, Озеро Долгое), Выборгском районе (Сосновский), на Васильевском острове, в Коломне Адмиралтейского района, в отдаленные от центра кварталах Московского района. Самые дешевые трехкомнатные квартиры (35–40 тыс. рублей) сдаются примерно за десять дней на острове Декабристов (Васильевский остров), на Тентелева и в Нарвском (Кировский район), в Прометее (Калининский район), на Большой Охте (Красногвардейский район). Не пользуются популярностью такие варианты в Выборгском, Красногвардейском, Невском и Кировском районах, отдаленных от центра. Самые дорогие трехкомнатные варианты, в диапазоне 55–60 тыс. рублей, быстрее всего сдаются в Финляндском Калининского района, Волковском Фрунзенского района и на острове Декабристов Васильевского острова. От 50 до 100 дней приходится ждать арендодателям, сдающим дорогие трехкомнатные кварти-

ры в Сосновском Выборгского района, на Командантском Аэродроме Приморского района, в Петроградском районе (Аптекарский остров, Петровский), на Васильевском острове (Васильевский и Морской), в Литейном (Центрального района), в Правобережном Невского района и Дачного Кировского района.

Максим Ельцов, генеральный директор Первого ипотечного агентства, уверен, что самым перспективным районом города остается Приморский. «Сюда едут крупные предприниматели, топ-менеджеры компаний, которые планируют свой бизнес поближе к зданию высотки „Газпрома“. В других районах северной части города расположены многие вузы. Соответственно, здесь много студентов, арендующих жилье рядом с местом учебы. Это привело к росту ставок на аренду. Центральный район интересен выгодными расценками на однокомнатное жилье и небольшие студии. Их можно арендовать по цене от 15 тыс. рублей в месяц. Для сравнения, однокомнатная квартира в Красносельском районе обойдется арендующим примерно в 17,8 тыс. рублей в месяц», — замечает он.

ДОХОДНОСТЬ ОСТАВЛЯЕТ ЖЕЛАТЬ ЛУЧШЕГО

Что касается доходности арендных квартир, то она не так высока. В лучшем случае на долгосрочной аренде можно зарабатывать 6–7% годовых при сроке окупаемости в 14–16 лет. В бизнес-классе уровень дохода еще меньше. И это показатели для самых востребованных однокомнатных квартир и студий. «Рынок апарт-отелей еще не успел сильно повлиять на изменение средней доходности квартир. Но уже в 2020 году изменений, пусть и небольших, можно ожидать, когда

в работу запустят ряд апарт-отелей с программами формата „гарантированный доход“», — говорит господин Фомин.

Господин Бобашев также считает, что апарт-отели практически не оказывают влияния на рынок. «Они не долгосрочная аренда, а скорее среднесрочная», — поясняет эксперт.

Максим Ельцов говорит, что в среднем квартира окупается за 15 лет с учетом ожидания ключей. Но можно найти инвестиционные варианты, которые окупятся за 7,5 года без учета ожидания ключей. На это влияет ряд факторов, связанных с характеристикой объекта и формой оплаты. Эксперт замечает, что в середине прошлого года более 50% всей аренды жилплощади приходилось на квартиры-студии и однушки. Еще четверть удерживали двухкомнатные квартиры. Примерно 20% — комнаты, в том числе в коммуналах. Расценки на момент получения данных были следующими: стоимость месяца аренды комнаты в среднем составляет 13,4 тыс. рублей, студии — 21 тыс., двухкомнатной квартиры — 29 тыс., трехкомнатной — 40 тыс.

Владимир Савченков приводит немного иные данные: по итогам 2019 года на рынке арендного жилья Санкт-Петербурга доля квартир со средней ставкой 25 тыс. рублей в месяц составляла 49%, со ставкой 25–50 тыс. — 32%, со ставкой 50–100 тыс. — 13%, от 100 тыс. — 6%, от 500 тыс. — 1,5%. В общей структуре предложения однокомнатные квартиры составляли 34%, двухкомнатные — 29%, трехкомнатные — 23%, четырехкомнатные — 9%, пятикомнатные и более — 5%. Однокомнатные квартиры сдавались по цене 17,9–33 тыс. рублей в месяц, двухкомнатные — 23,7–46,7 тыс., трехкомнатные — 26–58,5 тыс. ■



РСТИ Росстройинвест

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ФОРМАТЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ

КВАРТИРЫ С ТЕРРАСАМИ И ЛОДЖИЯМИ

ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ И ОХРАНА 24/7

ЗАКРЫТАЯ ТЕРРИТОРИЯ

📍 Петровский остров

331 50 00 | rsti.ru

*Фамилия. Застройщик ООО «РСТИ-Фамилия». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Адрес участка: г. Санкт-Петербург, Петровский пр., дом 20, лит С. Условия и описания акции на сайте rsti.ru. Рассрочка предоставляется ООО «РСТИ-Фамилия». Срок рассрочки до 20 декабря 2021 года, первоначальный взнос 30%. Акция длится до 29.02.2020 года. Реклама.