

ЛЕНДЛОРДЫ НА КАНИКУЛАХ

КАК ЗАРАБОТАТЬ НА КВАРТИРЕ ВО ВРЕМЯ ОТПУСКА

Временная аренда собственного жилья на период длительного отсутствия только с одной стороны выглядит как легкий способ заработать. «Деньги» рассмотрели проблему с разных сторон.



дать квартиру в аренду на время длительной командировки, отъезда или летних каникул несложно. Разумная цена, скорее всего, быстро привлечет арендаторов. Сложнее подготовиться к последствиям — не все арендаторы относятся к временному жилью аккуратно. Согласно пессимистичному сценарию, разницы, вырученной от аренды, после оплаты коммунальных услуг может не хватить на восстановление квартиры. Для арендаторов тоже есть минусы. В предложении в сегменте среднесрочной аренды чаще всего участвует жилье экономкласса.

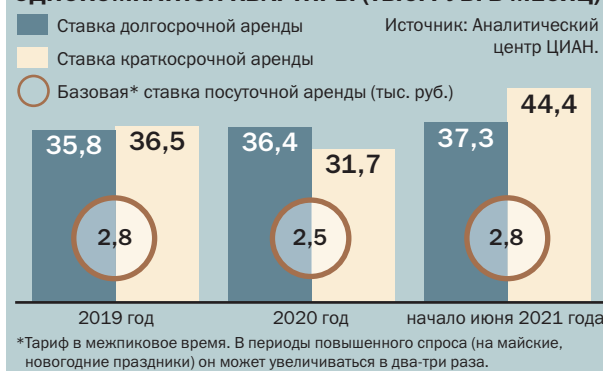
Особенные летние планы, связанные с ремонтом, поступлением в институт, детскими каникулами или просто хорошей погодой и желанием больше бывать на воздухе, ежегодно поддерживают рынок среднесрочной аренды городского жилья. По оценке «Инком-Недвижимости», в этом году желающих снять жилье в Москве на все лето было немного, около 5% от всех арендаторов. Объем соответствующего предложения чуть больше — 8% от объема всей экспозиции жилья в аренду в Москве. Здесь не учтен посуточный наем (это жилье другой категории). По оценке ЦИАН, год назад на краткосрочную аренду приходилось до 5% от всего объема предложения — в условиях неопределенности на фоне пандемии коронавируса краткосрочная аренда выглядела предпочтительнее. На протяжении 2018 и 2019 годов доля держалась на уровне 2–2,5%. Но ситуация может измениться. «В этом году в силе тенденция сезона прошлого года, когда взлетел спрос на загородную аренду. Часть наймодателей, ранее сдававшая квартиры, чтобы жить на даче, изменила тактику и сдают загородную недвижимость, оставаясь в городе», — отмечает заместитель директора департа-

мента аренды квартир «Инком-Недвижимости» Оксана Полякова.

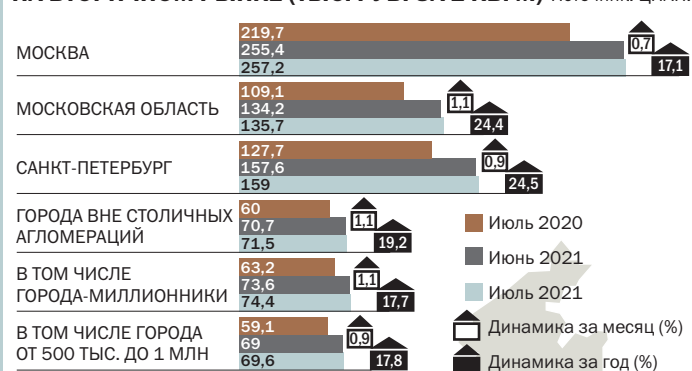
Структура сезонных арендодателей разнородна. 13% приходится на семьи с детьми, которые уезжают на дачи или в отпуск к родственникам. 15% — горожане, потерявшие работу. «Они на время переезжают к родственникам и друзьям, сдавая основное жилье», — поясняет Оксана Полякова. Не менее 17% приходится на долю тех, кто сдает московские квартиры на период каникул, а на эти деньги снимает дачу, уезжает в отпуск либо просто ищет более бюджетный вариант для собственного проживания. «Большая часть арендодателей квартир на лето — пенсионеры, их 55%», — отмечает госпожа Полякова. По ее словам, предложение на 1,5–3 месяца — исключительно сезонное, летнее явление. Но это не значит, что желающие сдать квартиру на время 2–4-месячной командировки, не найдут квартирантов. «В другое время года найти арендаторов на короткий срок гораздо сложнее», — уточняет Оксана Полякова. По ее словам, сезонные «летние» варианты могут быть сданы очень быстро при правильной цене. Быстрее, чем жилье на длительный срок. На рынке массового жилья средний срок сдачи квартиры в аренду составляет три недели, в экономклассе — две недели. В прошлом году до введения карантинных ограничений сдавали за 4–5 дней.

ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**

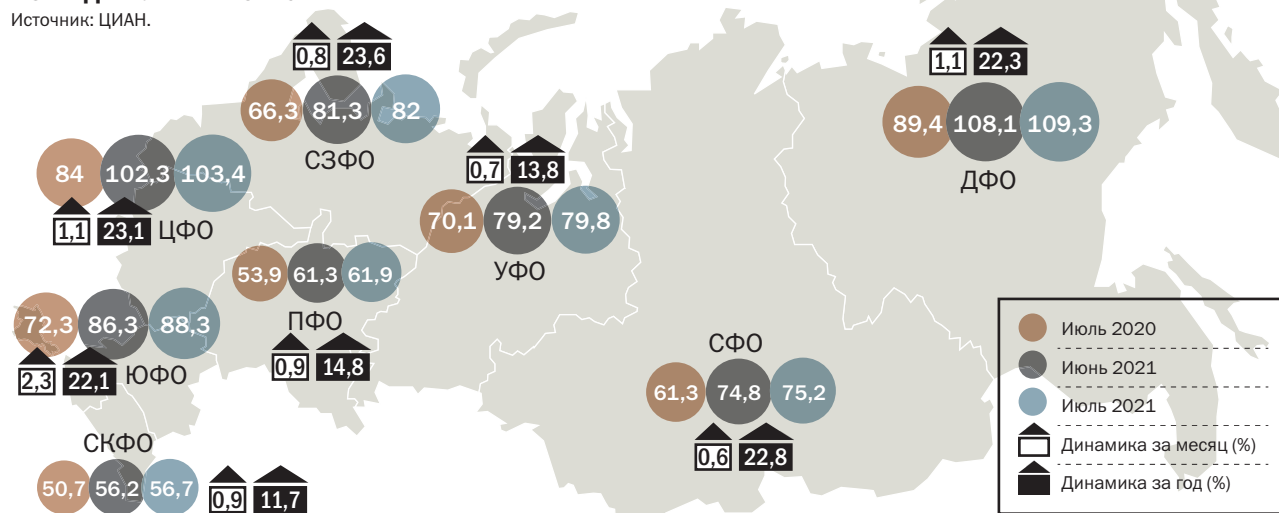
ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ СРЕДНЕЙ ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ (ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ)



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ЖИЛЬЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ (ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М)



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ КВАДРАТНОГО МЕТРА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ



Временное преобразование

Сезонная квартира на месяц-полтора может обойтись арендатору на 30% дешевле по сравнению с ценой долгосрочного найма (от 11 месяцев). Если аренда на три месяца, снижение цены может достигать 15–20%. Аренда на 4–10 месяцев подразумевает скидку до 10%. «В сегменте каникулярного найма речь идет в основном об объектах массового жилья эконом- и комфорткласса», — отмечает Оксана Полякова. По данным ЦИАН, и здесь можно выбрать приемлемый вариант, не поступаясь комфортом. Треть предложений на рынке краткосрочной аренды находится в современных домах, построенных после 2000 года. Еще четверть приходится на хрущевки, 15% — на позднесоветские дома. Более половины квартир для сдачи — с косметическим ремонтом, еще 48% — с евро- и дизайнерским ремонтом. На варианты без ремонта приходится 1% от всего объема предложений. Собственникам, которые приняли решение участвовать в сезонном предложении квартир в аренду, предстоит сделать из своего жилья подходящее для временного проживания. Это означает, что нужно убрать ценные личные