

КОНЪЮНКТУРА

НЕДВИЖИМОСТЬ

РЫНОК ОДИНОЧЕК

Спрос на рынке аренды жилья упал в разы и ушёл в интернет

Полина Путькова

Средняя цена аренды однокомнатной квартиры в Перми в четвёртом квартале прошлого года составляла 12,3 тыс. руб. За год она увеличилась всего на 2,2%. Такие данные приводятся в исследовании портала недвижимости Domofond.ru. Эксперты отмечают, что предложение превышает спрос, но при этом на рынке не хватает новостроек и жилья в хорошем состоянии. Обе тенденции спровоцированы активным развитием ипотеки, однако рост ставок по ипотечным продуктам приведёт к увеличению арендной платы.

Движение вверх

Увеличение стоимости аренды — массовая тенденция. За прошлый год она выросла в 69 регионах страны. Из них в 21 субъекте Федерации отмечено повышение более чем на 5%, а в шести регионах — более чем на 8%. Максимальный рост произошёл в Республике Саха (Якутия) — на 11,7%. Значительно выросли арендные ставки в Калмыкии (11%), Ленинградской области (9,9%) и Бурятии (9,3%). В Санкт-Петербурге рост арендной ставки куда менее интенсивный, чем в Ленинградской области, — всего 0,5%.

Снизилась стоимость аренды только в девяти регионах. Сильнее всего — в Томской и Тамбовской областях (на 1,7%), а также в Костромской (-1,4%) и Ивановской (-1,3%) областях.

В исследовании отмечается, что стоимость найма росла в течение всего года, особенно активно в третьем квартале. К концу года среднеквартальная стоимость аренды «однушки» достигла 15 770 руб.

Пермский край по средней арендной плате за однокомнатную квартиру (12 286 руб.) занимает 38-е место из 79, год назад Прикамье было на 37-м месте. Значительно дешевле можно снять жильё в Кировской области (8985 руб.), Челябинской области (10 545 руб.) и Удмуртии (10 697 руб.). В Башкортостане действуют сопоставимые ставки аренды (12 761 руб.). В Свердловской области они заметно выше (15 365 руб.).

Свои условия

По словам экспертов, за последние три года рынок аренды жилья в Перми полностью изменился. Этому способствовали два совпавших по времени фактора: экономический спад и развитие интернета.

По словам риелтора Александры Хейфец, в 2010–2015 годах рынок находился в стадии расцвета. Он был перенасыщен спросом, клиент с лёгкостью платил комиссионное вознаграждение в размере 50, а иногда и 100% месячной арендной платы. Соответственно, аренда жилья существовала как отдельный, развитый сегмент рынка риелторских услуг. «Но как раз после 2015 года рынок аренды пошёл на спад, одновременно появилось много информационных агентств, которые обманывали

нанимателей, предоставляя «липовые» варианты, а также начали активно развиваться соцсети, сайты недвижимости и объявлений. Находить информацию о сдающихся в аренду квартирах стало проще, и спрос на услуги риелторов упал», — говорит Хейфец.

Спрос на услуги риелторов по-прежнему существует, хотя эксперты и затрудняются оценить долю сделок, заключаемых с их участием. По оценке Александры Хейфец, средний размер комиссионного вознаграждения упал до 30%. Но жёстких правил игры, как раньше, не существует, и каждый риелтор устанавливает свои: может взять 100% комиссии, может 10%. Может взять с нанимателя, а может — с наймодателя.

Изменение рынка привело к тому, что с него почти полностью ушли агентства. «Теперь основную часть посредников составляют риелторы-одиночки. Агентства могут эпизодически выполнять такие услуги для своих клиентов, но как направление бизнеса аренда жилья перестала для них существовать. Это не самый привлекательный рынок в плане прибыли, а «одиночкам» как раз интересны такие невысокие комиссии», — говорит Александр Каменев, руководитель центра недвижимости и права «Белые ночи».

Диспропорции рынка

Основная часть сделок на рынке касается небольших квартир в спальных районах либо в центре города. Из-за фрагментарности рынка более конкретный ответ будет зависеть от опыта конкретного риелтора или агентства. Например, по словам специалистов корпорации «Перспектива», наибольшим спросом пользуются одно-двухкомнатные квартиры в спальных районах города. Возраст домов при этом может быть различным, в зависимости от бюджета арендатора. «Основным спросом пользуются однокомнатные квартиры в районах, которые находятся ближе к центру города. В основном спрос на «свежие» квартиры, с ремонтом и мебелью», — делится наблюдениями Александр Каменев.

Однако, по словам Каменева, нельзя сказать, что квартиру на Гайве сдать сложнее, чем в центре города. На отдалённые районы есть свои целевые запросы. К тому же арендная ставка там заметно ниже. На окраине проще най-



Перми не хватает хороших квартир в старом фонде

ти квартиру в новостройке, чем в центре. Так, например, стоимость аренды в новом доме на Гайве составляет 10 тыс. руб., тогда как, например, на Садовом — уже не ниже 17 тыс. руб. («вторичка» здесь же — 13–15 тыс. руб.).

По словам Александры Хейфец, сейчас востребован район гипермаркета «Семья», микрорайон Садовый и Индустриальный район. «Отдельно хочу отметить Пролетарку. Несмотря на то что район удалён от города, он пользуется популярностью как у нанимателей, так и у тех, кто приобретает недвижимость в собственность», — говорит она.

По мнению специалистов «Перспективы», на рынке аренды жилья существует диспропорция: предложение больше, чем спрос. Однако в отдельных его сегментах ситуация может быть и обратной. Александра Хейфец отмечает нехватку предложения нового жилья и жилья в хорошем состоянии: здесь выбор минимален, а цены завышены.

Арендные ставки подвержены сезонным колебаниям, отмечают эксперты. Самый большой спад цен приходится на лето, потому что студенты разъезжаются по домам, а большинство жителей — по отпускам и дачам. Как правило, наниматели освобождают арендованные квартиры, и они часто пустуют, поэтому собственники вынужденно снижают цены. Подъём цен начинается с конца августа: возвращаются студенты, и ценник на аренду опять растёт. Поэтому самое выгодное время для поиска квартиры в аренду — лето. Главное — заранее обговорить условия договора и прописать, что они остаются неизменными в течение 11 месяцев.

Ждут роста

Значительное влияние на рынок аренды недвижимости Перми оказывает ситуация в ипотечном кредито-

вании. «Спад спроса на аренду жилья в последние годы был связан в том числе и с доступностью ипотеки. Теперь людям нет смысла оплачивать съёмное жильё, потому что практически каждый второй может взять ипотеку и приобрести квартиру в собственность», — отмечает Александра Хейфец. Основными клиентами риелторов становятся те, кто не готов брать на себя долгосрочные обязательства по ипотеке, а также студенты.

Как отмечают аналитики «Перспективы», в последние месяцы динамика цен на арендуемое жильё была невысокой как раз из-за снижающихся ставок по ипотеке и превышения предложения над спросом. На данный момент цены стабилизировались, в ближайшее время возможен рост, так как ставки по ипотеке уже начали увеличиваться.

По прогнозам аналитиков компании «Этажи», явных предпосылок к снижению ипотечных ставок в 2019 году действительно нет, они будут только расти. «Ожидается рост цен на недвижимость, обусловленный сразу несколькими причинами: повышением ключевой ставки ЦБ РФ, увеличением НДС, ростом инфляции, а вслед за этим и увеличением ипотечных ставок. Один из главных факторов роста цен на новостройки — принятие поправок в закон №214-ФЗ о долевом строительстве. Такие изменения на рынке недвижимости, конечно, повлияют и на стоимость аренды жилья в сторону её увеличения», — полагает Егор Бондарчук, директор филиала компании «Этажи» в Перми.

Конечно, увеличение ставок по ипотеке повлечёт за собой увеличение стоимости аренды, соглашается Александр Каменев и добавляет, что очень много людей покупают квартиры в ипотеку, для того чтобы в дальнейшем их сдавать. Соответственно, собственники стараются «подбивать» стоимость аренды к ежемесячным выплатам по кредиту.

ФОТО СЕРГЕЙ МЕРШИН