

ПРИБЫЛЬ В ОБМЕН НА ТОЛЕРАНТНОСТЬ

АВТОР:
Елена Варванина



В СТАНЕ КВАРТИРОСЪЕМЩИКОВ УЖЕ КОТОРЫЙ МЕСЯЦ ЦАРЯТ ПОДЪЕМ И ВО-ОДУШЕВЛЕНИЕ. РИЕЛТОРЫ ГОВОРЯТ О НЕВИДАННОМ СНИЖЕНИИ АРЕНДНЫХ СТАВОК И НЕБЫВАЛОМ РОСТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ НА МОСКОВСКОЕ ЖИЛЬЕ ПРОДОЛЖАЮТ ПАДАТЬ, РАЗМЕРЫ ЗАЛОГОВ И КОМИССИЙ ТАЮТ НА ГЛАЗАХ. ДАЖЕ В САМОМ ВОСТРЕБОВАННОМ СЕК-МЕНТЕ БЮДЖЕТНЫХ «ОДНУШЕК» ЦЕНЫ НЕУДЕРЖИМО ИДУТ ВНИЗ.

Однако снять за умеренную плату чистую квартиру с современным ремонтом по-прежнему непросто. По оценкам аналитиков, за последний год средняя стоимость аренды однокомнатной квартиры в столице снизилась на 9–13%. На практике цены не только преодолели психологически важный рубеж в 30 тыс. руб., но и опустились ниже: базы объявлений пополняются предложениями стоимостью 20–23 тыс. руб. в месяц. И это не экзотические варианты «не для слабонервных», а обычные скромные «однушки» в непрестижных районах, иногда с более-менее пристойной мебелью и минимальным набором бытовой техники. А уж за 30 тыс. в месяц стоит рассчитывать на квартиру со свежим косметическим ремонтом, расположенную рядом с метро.

Средняя цена аренды «однушки» равняется, по разным данным, от 27 до 32 тыс. руб. в месяц. Менее востребованные двух- и трехкомнатные квартиры дешевеют еще ощутимее.

При этом объем предложения продолжает расти. По оценкам риелторских компаний, количество предлагаемых в аренду квартир превышает количество заявок более чем в полтора раза.

Казалось бы, вот оно — настоящее раздолье для потенциальных арендаторов! Квартиры сдаются по цене комнат, за жилье в центре не надо отдавать всю зарплату. А значит, удастся поселиться в квартире своей мечты — переехать из примкадной глухомани поближе к метро, а то и к Садовому кольцу.

Именно так теперь рассуждает большинство квартиросъемщиков. Рожденные кризисом заманчивые перспективы заставляют долго искать, придирчиво изучать варианты и отвергать их один за другим. Если раньше арендаторов недорогих квартир интересовали в основном расположение жилья, его удаленность от метро и цена, то теперь

Не советуют вкладываться в ремонт и риелторы, хотя они-то должны быть заинтересованы в появлении ликвидных предложений. Расчет предельно прост: не самый дорогой капитальный ремонт квартиры обойдется минимум в полмиллиона рублей, а стоимость аренды от этого вырастет на 5 тыс. в месяц



квартиросъемщики выдвигают все больше дополнительных требований.

Свежий ремонт, современная мебель, наличие бытовой техники и доступа к интернету воспринимаются не как дополнительные преимущества, а как опции по умолчанию. Даже в запросах, рассчитанных на скромный бюджет, все чаще фигурируют близость школ, детских садов, магазинов, развитая транспортная инфраструктура, собственные парковочные места и другие пункты, которые недавно являлись «приятными излишествами».

Все больше арендаторов отказываются рассматривать квартиры в «хрущевках», надеясь найти более комфортное жилье в современных жилых комплексах. Но и в каменные джунгли на городских окраинах тоже никто не стремится.

В то же время большая часть предложений в сегменте «эконом» — как раз квартиры в панельных домах, построенных в 1970–1980-х годах, с ремонтом, выполненным примерно в те же годы и соответствующем стиле.

Парадоксально, но в кризис, при значительном избытке предложения, владельцы квартир не спешат приводить их в соответствие

Рожденные кризисом заманчивые перспективы заставляют долго искать, придирчиво изучать варианты и отвергать их один за другим

с запросами покупателей. Даже на дешевый косметический ремонт «разоряются» очень немногие, а уж о том, чтобы капитально привести жилье в порядок, речи вообще нет.

Не советуют вкладываться в ремонт и риелторы, хотя они-то должны быть заинтересованы в появлении ликвидных предложений. Расчет предельно прост: не самый дорогой капитальный ремонт квартиры обойдется минимум в полмиллиона рублей, а стоимость аренды от этого вырастет на 5 тыс. в месяц. Таким образом, вложения окупятся через восемь лет, когда о ремонте останутся лишь воспоминания.

Не стоит забывать и о том, что рынок услуг по ремонту (впрочем, как и рынок аренды жилья) остается пока малоцивилизованным. Чтобы отремонтировать квартиру, владельцу





ПАВЛИНО

НОВОГРАД



Квартиры в г. Балашиха

- широкий выбор квартир различных планировок: студии, евро-двушки, евро-трешки
- 5 собственных детских садов на 900 мест, школы, поликлиника
- рядом Ольгинский и Павловский лесопарки
- линия будущего легкого метро в пешей доступности от проекта
- открытие станции метро «Некрасовка» (2017 г.) в 3 км
- развитая инфраструктура г. Балашиха

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте <http://www.novogradpavlino.ru/docs>



16 ЛЕТ НАДЁЖНОСТИ

(495) 937 76 55

☎ *7655

WWW.GK-MIC.RU



придется не только расстаться с круглой суммой, но и потратить изрядное количество времени и нервов. И все это — ради неизвестного квартиросъемщика, который в любой момент может отказаться от аренды, устроить в квартире пожар, погром, разместить там цыганский табор или бригаду строителей из бывших союзных республик.

Чтобы привлечь клиентов, владельцы не самых ликвидных квартир вынуждены заметно снижать арендные ставки или изобретать нестандартные маркетинговые ходы. Некоторые, например, предлагают жильцам самостоятельно сделать ремонт. «Если стороны решают, что арендаторы будут делать в квартире ремонт, арендодатель снижает арендную плату на 15–20%, — рассказывает директор компании «Миэль-Аренда» Мария Жукова. — Арендатор на время ремонта вообще ничего не платит арендодателю, и ремонт делается в счет арендной платы, либо платит символическую сумму. Это зависит от степени и качества ремонта».

Кроме того, квартирновладельцы соглашаются расстаться с «бабушкиными» предметами

обстановки, которые до этого считались вполне подходящими для съемного жилья. Зачастую арендодатели не только разрешают квартирантам отнести на помойку покосившиеся чехословацкие стенки и продавленные диваны, но и выражают готовность обставить квартиру под клиента.

Другой способ привлечь квартиросъемщиков — разбить залоговые платежи на два месяца. Раньше при найме жилья арендатору приходилось сразу выкладывать тройную месячную ставку (плату за месяц вперед, залог и комиссию агенту), сейчас есть шанс подыскать менее разорительные варианты. Некоторые хозяева жилья начали заметно снижать сумму залога или отменять его вовсе.

Все менее придирчиво относятся теперь и к будущим квартирантам. Семьи с маленькими детьми были нежелательными гостями, а хозяева домашних животных и вовсе объявлялись персонами нон грата, теперь же владельцы квартир готовы сотрудничать и с такими постояльцами. Гораздо реже встречается в объявлениях неременная когда-то формулировка «строого славян» — и отнюдь не из-за



Не стоит забывать и о том, что рынок услуг по ремонту (впрочем, как и рынок аренды жилья) остается пока малоцивилизованным. Чтобы отремонтировать квартиру, владельцу придется не только расстаться с круглой суммой, но и потратить изрядное количество времени и нервов



почтения к закону о дискриминации по национальному признаку.

Умерили запросы и многие риелторы. Это неудивительно: желающих сэкономить на оплате агентской комиссии с каждым днем становится все больше. Потенциальные арендаторы сутками изучают предложения в интернете, тормозят знакомых, публикуют объявления в соцсетях и внимательно читают базы объявлений по недвижимости. Самые отчаянные пытаются выяснить прямые контакты владельца жилья в обход риелтора: профессионалы отмечают, что такие истории участились, причем даже в среде состоятельных клиентов.

«Очевидный тренд на рынке аренды — желание сэкономить, в том числе и на комиссии профессионалам, — рассказывает управляющий партнер агентства недвижимости Spenser Estate Вадим Ламин. — Мы с интересом наблюдали,

realty
• bonton

В наших домах
светло и уютно



**СТАРТОВАЯ
ЦЕНА
от 86 000
за кв. м**

Рассрочка 0%
Ипотека 11,7%

м. «Пятницкое шоссе» (10 мин. пешком)
ЖК «Мир Митино»



**ЛЬГОТНАЯ
ИПОТЕКА 7%**

**Квартиры
от 4,1
млн руб.**

СКИДКИ

м. «Таганская»
ЖК SREDA



**ЛУЧШАЯ
ЦЕНА
Квартиры
от 3,7
млн руб.**

Рассрочка 0%
Ипотека 11,7%

м. «Марьино»
ЖК «Домашний»



**ПРЕСТИЖНЫЙ
район
Квартиры
от 141 000
за кв. м**

Ипотека 11,45%

м. «Каховская» (3 мин. пешком)
ЖК «Родной город»

Проектные декларации всех объектов на сайте www.bonton.ru

(495) **727-1000**
www.bonton.ru



как только что посмотревший квартиру клиент, попросившись, не ушел, а вернулся и попытался договориться с собственником напрямую. Создал неудобную ситуацию, причем в первую очередь для себя. Ведь агенты, наученные горьким опытом, отслеживают подобные случаи».

В результате экономического кризиса и сложной политической ситуации платежеспособных арендаторов стало меньше во всех ценовых сегментах. Россию покидают как представители крупных западных компаний, так и трудовые мигранты из стран СНГ. Из-за массовых сокращений и снижения зарплат пошатнулось благосостояние представителей среднего класса, которые образуют основную массу московских арендаторов жилья.

Многим не под силу снимать даже подешевевшие бюджетные квартиры. Среди молодежи (и не только) все большую популярность набирает так называемая совместная аренда, когда несколько человек в складчину снимают двух- или трехкомнатную квартиру. По подсчетам «Миэль-Аренда», на сегодняшний день около трети обращений в компанию — заявки на совместную аренду. Риелторы обращают внимание и на необычайно возросший спрос на комнаты, несмотря на то, что цены на них практически не снижались.

Ну а те, кого не устраивает «коммунальное хозяйство», нацелились на Подмоскowie и Новую Москву. По данным базы объектов «Миэль-Аренда», бюджетные квартиры в ТиНАО предлагаются по цене от 14 до 19 тыс. руб. в месяц.

Ключевым фактором, который влияет на стоимость аренды в области, остается удаленность от столицы. В городах ближнего пояса, таких как Химки, Красногорск или Видное, цены почти не отличаются от московских, но с каждым километром от МКАД стремительно снижаются. По данным портала Domofond.ru, самые дешевые «однушки» сдаются в Егорьевске, Орехове-Зуеве и Павловском Посаде, где средние цены колеблются в районе от 11,8 до 13,5 тыс. руб. в месяц.

Как будут развиваться события на рынке аренды, предсказать сложно. Эксперты не берутся прогнозировать ситуацию и явно не испытывают оптимизма. Впереди — традиционное летнее затишье. Остается лишь уповать на некоторое оживление в начале сезона. «Не исключено, ближе к осени появятся небольшие изменения к лучшему, — надеется Вадим Ламин. — Не может такая тяготи́на длиться вечно: жизнь ведь продолжается». (Ф)