

САНКЦИИ СБИЛИ СПЕСЬ С ЭЛИТНОЙ АРЕНДЫ

АВТОР:

Элина Плахтина



СОБЫТИЯ, ПРОИСХОДЯЩИЕ СЕГОДНЯ НА ПОЛИТИЧЕСКОЙ АРЕНЕ, ВЕРОЯТНО, ПОПАДУТ НЕ ТОЛЬКО НА СТРАНИЦЫ УЧЕБНИКОВ НОВЕЙШЕЙ ИСТОРИИ, НО И В ЛЕТОПИСЬ ОТЕЧЕСТВЕННОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, ЕСЛИ ТАКОВАЯ КОГДА-НИБУДЬ БУДЕТ НАПИСАНА. САНКЦИИ ЗАПАДА ПО ОТНОШЕНИЮ К РОССИИ И ЕЕ ОТВЕТЫ НА НИХ УЖЕ НАШЛИ СВОЕ ОТРАЖЕНИЕ ВО ВСЕХ СЕГМЕНТАХ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

Гостиничные операторы подсчитывают убытки из-за снижения деловой активности, ритейлеры со страхом ждут последствий введения продуктового эмбарго. В жилой сфере основной удар придется на эконом-класс — увеличатся ипотечные ставки, а также на сегмент аренды дорогой недвижимости, который, по мнению экспертов, ждет если не обвал, то ощутимая корректировка цен.

Уже сегодня, по наблюдениям аналитиков, ставки аренды элитной недвижимости в столице взяли курс на снижение. Пока уменьшение не слишком значительно: по данным Blackwood Real Estate, по итогам первых шести месяцев 2014 года средний уровень арендной платы составил \$9,02 тыс. за квартиру в месяц, что

Наибольшим спросом традиционно пользуются такие районы, как Тверская, Арбат-Кропоткинская, Ленинградский проспект, Пресня и Замоскворечье

на 6% меньше показателей конца первого квартала этого года и на 2% меньше относительно конца 2013 года. Некоторые специалисты считают, что при дальнейшем неблагоприятном развитии политических событий коррекция арендных ставок в премиальном сегменте способна составить 50%.

О том, что собственникам вряд ли удастся удержать цены от падения, косвенно свидетельствует тот факт, что сегодня в элитном сегменте предложение превышает спрос уже в два раза. Правда, аналитики объясняют это не столько снижением спроса, сколько значительным увеличением предложения. По подсчетам Intermark Relocation, в первом полугодии 2014 года спрос в сегменте высокобюджетной аренды немного снизился по сравнению с показателем предыдущего года — на 4%. При этом совокупное предложение элитных квартир к концу второго квартала превысило показатели прошлого года на 54%.

Основное проседание спроса произошло, главным образом, за счет оттока зарубежных арендаторов. Учитывая, что политические кампании только набирают силу, следует ожидать еще большего сокращения арендных сделок с экспатами.



Аналитики по-разному оценивают данный факт. Одни не видят в этом ничего страшного, уверяя, что «элитку» поддержат отечественные арендаторы. Другие полагают, что уход с рынка значительной части иностранцев способен привести к еще большему усилению конкуренции среди собственников и, как следствие, к значительному снижению стоимости аренды. В «мирное» время доля зарубежных клиентов на московском рынке элитного арендного жилья доходила до 80%, теперь она снизилась, по разным оценкам, до 30–50%.

По словам старшего консультанта по работе с арендаторами Intermark Relocation Марины Морозовой, иностранные потребители



Структура спроса аренды элитного жилья по типам квартир в Москве в I полугодии 2014 года



По данным компании IntermarkSavills Research

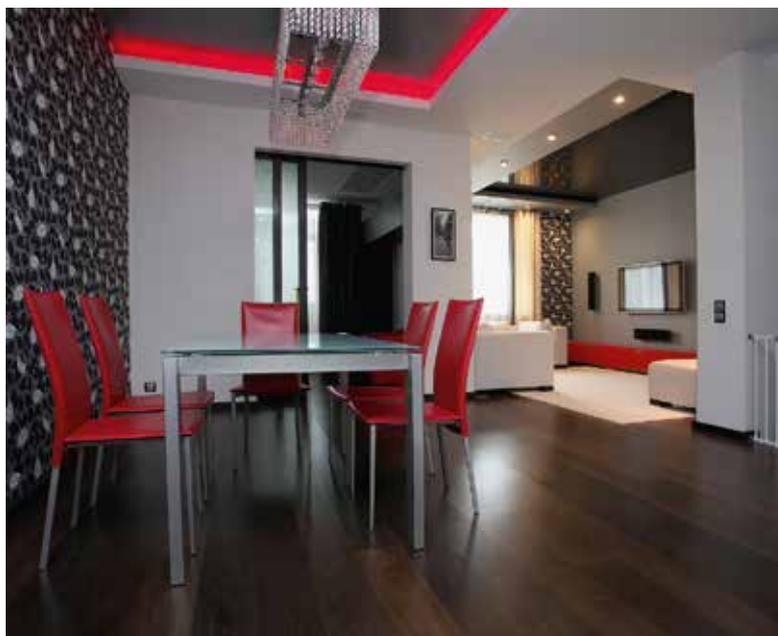
нацелены в основном на конкретные загородные поселки или так называемые районы экспатов центральной части города, в которых расположены международные школы. Следовательно, именно они станут своего рода индикаторами, которые будут отражать перемены на рынке аренды.

Усилившаяся конкуренция в сегменте элитной аренды позволила потенциальным клиентам более тщательно и даже придирчиво выбирать квартиры

Помимо уменьшения доли иностранных клиентов и снижения арендных ставок к основным тенденциям, которые стали следствием политических событий последних месяцев, эксперты относят значительное увеличение числа объектов, экспонируемых в рублевом эквиваленте (по данным Blackwood Real Estate, в июне их доля достигла 40%), и появление арендаторов из стран, ранее практически не представленных на московском рынке элитной аренды, — с Украины и из Польши.

Как отмечает Марина Морозова, в связи с падением спроса и увеличением количества квартир на рынке многие собственники теперь более гибко подходят к запросам потенциальных арендаторов: соглашаются на кошек и собак, на покупку мебели, готовы сдавать на короткий срок и т.п.

Большинство арендаторов элитного жилья предпочитают объекты в современных евродомах и жилищных комплексах клубного типа, а также в отреставрированных особняках и доходных домах



СОБСТВЕННЫЙ ОСТРОВ ОТДЫХА**УНИКАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА****ЖЕЛЕЗОБЕТОННАЯ ГАРАНТИЯ**

«Олимпийская деревня Новогорск. Курорт» — это первый в России жилой комплекс бизнес-класса курортного типа, это особая реальность, это новый уровень жизни, это возможность круглосуточно чувствовать себя на отдыхе, не выезжая за пределы своего дома.

Центром притяжения и «изюминкой» проекта является целый остров для отдыха: там разместятся пляжная зона, шезлонги с зонтиками, кафе-бар для отдыха на причале, зона для занятий пляжным волейболом, школа рыбной ловли. Остров расположен в центре реки, а соединять с «жилой» территорией его будут два современных элегантных моста для неспешных вечерних прогулок. Жилой комплекс находится на 1 км Машкинского шоссе, на границе Москвы и области. До центра можно доехать по четырем шоссе.

Усилившаяся конкуренция в сегменте высокобюджетной аренды позволила потенциальным клиентам более тщательно и даже придирчиво выбирать квартиры. Как рассказывает заместитель гендиректора по работе с ключевыми клиентами компании Soho Estate Наталия Голованова, все больше клиентов желают снимать квартиру сразу после ремонта, в которой еще никто не проживал. Пользуются спросом квартиры с оригинальным, но функциональным дизайнерским ремонтом, полностью готовые к проживанию, укомплектованные посудой, столовым бельем и т.д.

Руководитель департамента аренды квартир «Инком-Недвижимость» Галина Киселева добавляет, что большинство арендаторов элитного жилья выбирают объекты в современных евродомах и жилищных комплексах клубного типа, а также в отреставрированных особняках и доходных домах. А вот популярные 10–15 лет назад у VIP-персон квартиры в «сталинках» и домах, в которых ранее проживала партийная элита (например, президентский, или чазовский, дом, где жили Ельцин и Лужков, на западе Москвы), с каждым годом теряют свою привлекательность и переходят в бизнес-класс. Исключения составляют высотка на Котельнической набережной и Дом правительства на Берсеневской набережной.

Стоимость аренды в зависимости от типа квартир (июнь 2014 года)

Тип квартиры	Средний уровень арендной платы, \$ тыс. в месяц
1-комнатная	3
2-комнатная	4,32
3-комнатная	7,5
4-комнатная	8,82
5 и более комнат	12,8

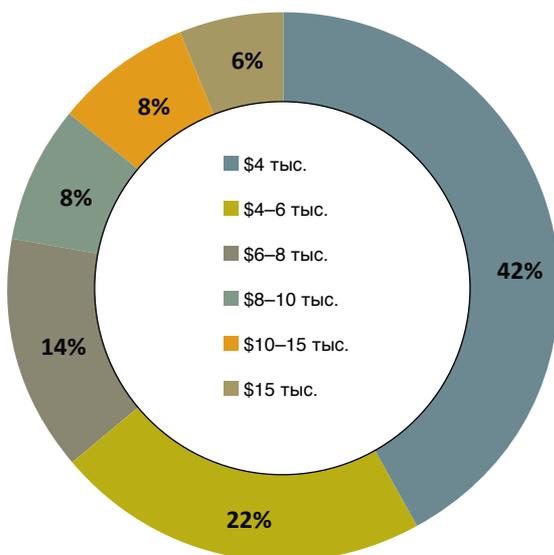
По данным компании Blackwood Real Estate

По мнению аналитиков компании IntermarkSavills, наибольшим спросом у арендаторов элитной недвижимости пользуются трех-четырёхкомнатные квартиры: на них в июле этого года пришлось 36% запросов. В наименьшей степени востребованы однокомнатные варианты — всего 5% арендаторов интересовались подобными объектами.

Одним из наиболее важных параметров является меблировка арендуемой квартиры — для 80% арендаторов мебель необходима. Практически каждый второй арендатор требует наличия паркинга рядом с будущим местом проживания. Наибольшим спросом традиционно пользуются такие районы, как Тверская, Арбат-Кропоткинская, Ленинградский проспект, Пресня и Замоскворечье.

Популярные 10–15 лет назад у VIP-персон квартиры в «сталинках» и домах, в которых ранее проживала партийная элита, с каждым годом теряют свою привлекательность и переходят в бизнес-класс

Структура спроса аренды элитного жилья в зависимости от бюджета в Москве в I полугодии 2014 года



По данным компании IntermarkSavills Research



ЗДЕСЬ
ПАРКУЕТСЯ
ЭЛИТА

28
27
26



О С Т О Ж Е Н К А 11

ПОСЛЕДНИЙ ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ ДОМ

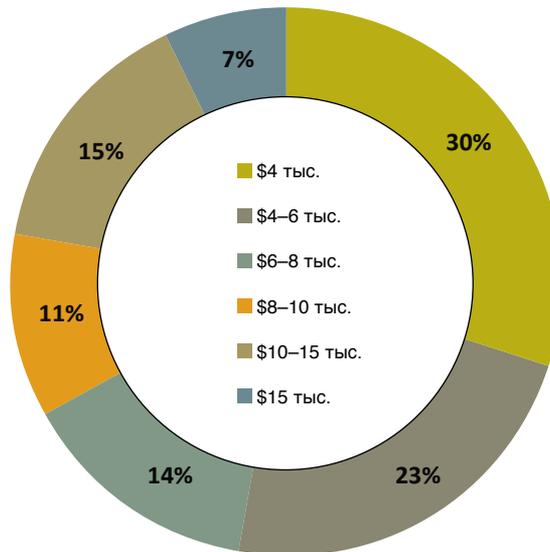
• (495) 647-03-40 •
www.os11.ru

Что касается запрашиваемого бюджета, то прошедшим летом, как и год назад, наибольшим спросом пользовались квартиры стоимостью \$4 тыс. в месяц. Определяя границы сегмента, Марина Морозова уточняет, что нижним порогом в высокобюджетном классе принято считать сумму \$2 тыс. за объект в месяц, средние показатели предложения в настоящее время составляют \$7,5 тыс. в месяц. Верхняя граница, как всегда, не имеет предела, и для самых дорогих предложений эта цифра не озвучивается.

Тем не менее, согласно рейтингу IntermarkSavills, летом самым дорогим предложением в сегменте элитной аренды стали апартаменты в ММДЦ «Москва-Сити» в башне «Город Столиц». Апартаменты площадью 1 тыс. м² занимают целиком один из верхних этажей и предлагаются по цене \$80 тыс. в месяц.

В круг потенциальных арендаторов дорогостоящих объектов входят помимо упомянутых экспатов отечественные представители бизнеса и крупные чиновники. Как рассказывает Галина Киселева, обычно элитные объекты арендуют компании для топ-менеджеров — 25–30% спроса данного сегмента. Частным порядком их снимают бизнесмены из регионов, которые часто приезжают по делам в столицу (30–35%). Обычно они арендуют квартиру на длительный срок, чтобы иметь постоянное место для проживания, но покупка жилья данного класса им представляется нецелесообразной. К тому же они могут заинтересоваться другим, более новым и привлекательным, по их мнению, объектом. Жители загородной Рублевки тоже

Структура предложения аренды элитного жилья в Москве в I полугодии 2014 года



По данным компании IntermarkSavills Research

Некоторые специалисты считают, что при дальнейшем неблагоприятном развитии политических событий коррекция арендных ставок в премиальном сегменте способна составить 50%



В жилой сфере основной удар придется на экономкласс — увеличатся ипотечные ставки, а также на сегмент аренды дорогой недвижимости, который ждет если не обвал, то ощутимая корректировка цен

относятся к клиентам, которым нужна квартира, расположенная в городе поближе к главному офису их бизнеса (5–10% числа элитных нанимателей).

Именно на соотечественников сегодня уповают арендодатели столичной элитной недвижимости. Многие эксперты солидарны с ними и отмечают, что пониженные ставки помогут устоять рынку, впусив «новую кровь» — регионалов и москвичей, ранее снимавших в столице жилье более низкого уровня. И конечно, не стоит исключать вариант с классическим хеппи-эндом: взаимные санкции будут отозваны, экспаты вернуться в обжитые районы и квартиры, и все, включая арендодателей элитных квартир, будут счастливы. (АН)

Самым дорогим предложением в сегменте элитной аренды стали апартаменты в ММДЦ «Москва-Сити» в башне «Город Столиц». Апартаменты площадью 1 тыс. м² предлагаются по цене \$80 тыс. в месяц





Европейский курорт на Крымской ривьере

Элитный комплекс «Дипломат» — уникальный проект для ценителей европейского комфорта и великолепной крымской природы!

Спроектированный итальянскими архитекторами комплекс построен на берегу Черного моря в парковой зоне Ливадии, в 4 км от Ялты. При строительстве и отделке принципиально используются материалы только ведущих западноевропейских производителей.

Предлагаются квартиры и пентхаусы с отделкой «под ключ». Высококласный ремонт выполнен по авторскому итальянскому проекту, в квартирах установлена сантехника, кондиционеры и встроенная кухня со всей необходимой бытовой техникой.

Возведение комплекса находится на стадии завершения — в продаже квартиры в пяти

полностью построенных и сданных в эксплуатацию корпусах. На выбор удобные планировки: комфортные двух- и трехкомнатные апартаменты площадью 73–138 м², студии от 45 м² и роскошные двух- и трехуровневые пентхаусы с фантастическим панорамным видом на море.

К услугам жителей комплекса шикарная инфраструктура:

- отдельный пляж
- четыре бассейна
- спа и фитнес-центр
- двухуровневый подземный паркинг
- ресторан, бары, магазины
- детский сад
- круглосуточная охрана
- консьерж-сервис.

Приглашаем вас посетить Крым и выбрать готовые апартаменты в резиденции «Дипломат»!



Москва: +7 (495) 223-30-23

www.diplomat-yalta.com

Цена: по запросу