



Владельцы жилья не спешат на кризисный рынок аренды

В марте объем предложения квартир на столичном рынке аренды снизился на 20%, подсчитало агентство недвижимости МИАН. Специалисты связывают это со значительным удешевлением стоимости аренды: квартиры сейчас предлагаются по ценам до 30% ниже докризисных. Владельцы жилья ждут роста цен, который обычно случается к началу нового делового сезона, то есть к осени. Однако в этом году предпосылок для полного восстановления рынка нет.

Снижение количества предложений по аренде квартир аналитики МИАН назвали наиболее заметным событием на столичном рынке недвижимости. "В первую очередь оно обусловлено снижением арендных ставок: по сравнению с докризисным периодом стоимость аренды квартир в Москве сократилась на 10-20% в зависимости от сегмента", - утверждает руководитель департамента маркетинга МИАН Алексей Кудрявцев. В то же время эксперты агентства недвижимости Doki зафиксировали более значительное падение цен - вплоть до 30% в зависимости от сегмента (подробнее см. таблицу).

"Собственники жилья предпочитают отказаться от сдачи квартиры внаем до наступления периода деловой активности - традиционно август-сентябрь, когда ожидается рост спроса и уровня арендных ставок", - уверен г-н Кудрявцев. Как следует из данных риэлторских агентств, сокращение предложения произошло преимущественно за счет квартир бизнес-класса: по всей видимости, владельцы квартир именно этого сегмента в большей степени почувствовали падение ставок и решили временно вывести свои объекты с рынка.

Помимо этого спрос под влиянием общеэкономической ситуации переместился в наиболее дешевый сегмент. Если средняя стоимость сделки в сегменте аренды, по данным Doki, еще в октябре прошлого года составляла 48 тыс. руб., то теперь она опустилась до 35 тыс. руб. А в МИАН указывают на изменение процентного соотношения эконом- и бизнес-класса в структуре предложения по аренде: к концу первого квартала на эти сегменты приходилось соответственно 53-55 и 42-44% квартир, а до кризиса преобладал бизнес-сегмент.

По словам гендиректора Doki Валерия Барнинца, предложение в эконо-классе растет за счет сезонных квартир, которые сдаются с апреля по октябрь-ноябрь. Вывод на рынок "летних" квартир отмечают и в "Пересвет-Недвижимости". "Однако в сегменте бизнес-класса, как и в элите, предложение не увеличилось", - добавляет начальник отдела аренды компании Галина Фабрицкая. За счет вывода сезонных квартир, которые предоставляют в основном выезжающие на дачу москвичи, стоимость аренды продолжит дешеветь до осени со скоростью 1,5-2% в месяц, прогнозируют аналитики МИАН.

Большинство риэлторов делают ставки на новый деловой сезон, который должен вернуть на рынок спрос на все сегменты, а значит, и предложение. Свою уверенность они объясняют традиционным потоком в столицу студентов и наемных работников. В то же время с прошлой осени, по словам г-жи Фабрицкой, спрос на аренду квартир в Москве упал на 30%. Многие участники рынка сомневаются, что платежеспособность потенциальных арендаторов восстановится к сентябрю. "Экономическая ситуация пока не предвещает безоблачного будущего для рынка недвижимости до конца года, - признает г-н Барнинец. - Арендные ставки будут снижаться, пока не восстановится рост зарплат и не увеличится приток трудовых мигрантов".

В то же время компания Century21 возлагает надежды на мировых игроков, которые обещали выйти на российский рынок, к примеру Carrefour и Wal-Mart. "Это означает, что появится спрос среди сотен их сотрудников, которые приедут к осени в столицу, на съемное жилье бизнес-класса", - надеется гендиректор Century21 Star Realty M Mapk Нелюбин.

НАТАЛЬЯ КОПЕЙЧЕНКО