



На рынке купли-продажи жилья сейчас затишье. Несмотря на то что количество предложений возросло, покупать недвижимость никто не спешит. Собственники "выбрасывают" квартиры на рынок, потому что боятся резкого падения цен, а потенциальные покупатели пока не предпринимают никаких действий, надеясь на это падение.

Противоположная ситуация происходит сейчас на рынке аренды жилья. По данным агентства эксклюзивной недвижимости "Усадьба", рынок аренды жилой недвижимости отреагировал на текущую ситуацию на финансовых рынках прогрессирующим оживлением. "Осенний период всегда был одним из самых активных на рынке аренды квартир, к тому же некоторые из покупателей, планировавших приобретение недвижимости, переориентировались на аренду. Вследствие этого динамика сделок в данном сегменте увеличилась в 1,5 раза", – отмечают аналитики агентства. Схожего мнения придерживается Вадим Ламин, руководитель эксклюзивного отдела департамента аренды недвижимости Penny Lane Realty: "Впервые за долгие годы мы наблюдали дисбаланс спроса и предложения в результате превышения последнего. Многие собственники почувствовали относительную нестабильность рынка недвижимости и приостановили продажу квартир в пользу аренды, что значительно увеличило количество предложений в данном сегменте". По его данным, с сентября 2008 года рынок аренды недвижимости демонстрировал повышенную активность со стороны собственников квартир. "За сентябрь – октябрь предложение выросло примерно на 22%", – отмечает Вадим Ламин.

Рост объема предложений сегодня характерен в основном для элитного класса, а вот на число выставленных на аренду квартир в других сегментах кризис пока не повлиял. По сведениям Светланы Фуфаевой, пресс-секретаря ГК "МИАН" спрос на аренду московских квартир по сравнению с предыдущим месяцем увеличился еще на 20%, при этом объем предложения сократился на 10%. "В основном это произошло за счет "вымывания" предложений верхнего ценового сегмента объектов экономкласса – двух-трехкомнатных квартир в шаговой доступности от метро в "среднем поясе" Москвы (начиная от Третьего транспортного кольца плюс 4-5 остановок метро в сторону МКАД), снимаемых в основном "в складчину", – поясняет она.

Что касается стоимости жилья, то сейчас по мнению аналитиков на рынке аренды происходит обычный осенний рост цен. "С начала июня рост стоимости аренды, к примеру, однокомнатных квартир экономкласса составил 16,9%. Наиболее сильно с начала сезона подорожала аренда трехкомнатных квартир – на 43%", – отмечает Мария Жукова, первый заместитель директора компании "МИЭЛЬ-Аренда".

По данным ГК "МИАН", средняя стоимость аренды московских квартир в сентябре на

фоне высокого спроса и сокращающегося объема предложения увеличилась на 1,2% в долларовых показателях и на 6,4% в рублях и в среднем составила 2444 доллара, или 61 760 рублей в месяц. Как сообщила Светлана Фуфаева, максимальный прирост арендных ставок зафиксирован в наиболее востребованном сегменте эконом-класса – на 1,7% в долларах (6,9% в рублевых ценах), до 1266 долларов (31 992 рубля) в месяц. Стоимость найма квартир бизнес-класса увеличилась на 0,9% (6,1%) и в среднем составила 2582 доллара (65 247 рублей).

Арендные ставки для квартир верхней ценовой категории практически не изменились. "Минимальная арендная ставка высокого ценового сегмента составляет 2500 долларов, максимальная арендная ставка зафиксирована у квартиры, расположенной на улице Большая Грузинская – 70 тыс. долларов в месяц", – говорит Вадим Ламин. По его словам, сегодняшняя стоимость элитных квартир не отличается от стоимости докризисного времени. "Но, безусловно, заявленная цена отличается от той, которая достигается в ходе реальных переговоров – собственники готовы к понижению ставок на 15–20%, – объясняет эксперт. – Так, шикарная квартира на Арбате за три недели нахождения на рынке продемонстрировала отрицательную динамику с 15 до 10 тыс. долларов в месяц, владельцы отличной квартиры в Толмачевском переулке снизили арендную ставку с 8500 до 5500 долларов, не дождавшись трех недель нахождения квартиры на рынке". В то же время эксперт не считает, что на рынке аренды элитной недвижимости происходит кардинальное снижение цен, так как основное количество сделок проходит по изначально заявленной цене.

Что касается других сегментов жилья, то Мария Жукова предполагает, что при наихудшем сценарии развития событий, если начнутся массовые сокращения рабочих мест, снижение зарплат, определенное количество арендаторов, потерявших работу, не сможет оплачивать аренду квартиры. "В этом случае возможно увеличение объема предложения и падение стоимости найма на некоторое время", – считает она. И все-таки аналитики не предвещают рынку аренды жилья продолжительной стагнации. "Даже после кризиса 1998 года, вызвавшего резкое падение арендных ставок, через определенное время рынок все равно начал расти", – напоминает Мария Жукова.

Ольга Петрова