

Рынок аренды квартир активизировался, но дорогие объекты сейчас не востребованы

Тематика: Недвижимость
Статьи и исследования

Дата публикации: 25.07.2022

г. Москва

Дата мероприятия / события: 25.07.2022

В компании Жилфонд отмечают стабилизацию спроса на аренду квартир по всем регионам России в низком и среднем ценовых сегментах, и падение интереса к дорогим объектам.

Аренда — один из самых чувствительных к изменениям сегментов жилой недвижимости, рынок очень быстро перестраивается в результате изменений. 2022 год стал периодом постоянной смены курса в аренде. С начала года рынок был активен: за январь объем сделок превысил на 20% показатели аналогичного периода прошлого года. Кризис, наступивший в конце февраля, привел к временному затишью — в марте 2022, по данным аналитиков Жилфонда, было заключено на 25% меньше договоров аренды, чем в прошлом году. В то же время риэлторы отметили прирост новых предложений — арендаторы стали высвобождать квартиры. Кто-то релоцировался, другие либо лишились источника дохода и отказались от аренды, либо решили предусмотрительно поискать объекты подешевле в ожидании отложенных последствий кризиса.

С мая на рынке снова поднялась активность, количество сделок по аренде вернулось на докризисный уровень. Заметно снизилась средняя цена предложений в экспозиции — на порядка 20% по Москве, Санкт-Петербургу и крупным городам России. При этом спрос и предложение существенно перераспределились. Активней всего люди арендуют недорогое жилье, в низком и среднем ценовом сегментах. Более дорогие квартиры (от 30 тыс. в месяц в регионах и от 150 тыс. в Москве) практически перестали пользоваться спросом: в сумме за первое полугодие 2022 заключалось вдвое меньше сделок, чем за тот же период в прошлом году.

«Весна 2022 года похожа на ситуацию весны-2020, когда в результате локдауна мы наблюдали колоссальный спад сделок на рынке аренды квартир — их количество тогда упало вдвое, и было совершенно неясно, когда спрос может восстановиться, никто не давал прогнозов. Рынок в 2022 году оживился уже к маю, но пока неясно насколько это устойчивый тренд, поскольку нынешняя активность в основном связана с переездами — люди, пользуясь тем, что освободилось много интересных вариантов, меняют место жительства. Одни переезжают в более просторные квартиры, с более свежим ремонтом или в более интересные локации за тот же бюджет, другие в результате снижения или перспективы снижения дохода выбирают более дешевые квартиры. Кстати, в сегменте дорогостоящих объектов аренды активности сейчас практически нет, многие некоторые объекты по несколько месяцев стоят пустыми. Вероятно, в ближайшей перспективе собственники таких объектов либо снизят цены на них, чтобы простимулировать спрос», — комментирует Александр Чернокульский, директор компании Жилфонд.