

УДК 347

Толмачева Юлия Максимовна,

студент,

Институт экономики и управления,

ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

г. Екатеринбург, Российская Федерация

ВЛИЯНИЕ ПАНДЕМИИ COVID-19 НА РЫНОК АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ*Аннотация:*

В данной статье проведен углубленный сравнительный анализ и систематизация экспертных аналитических отчетов в сегменте арендного жилья эконом-класса, выделены характерные тенденции влияния пандемии коронавирусной инфекции на рынок арендного жилья Свердловской области, проведено сравнение тенденций российского и международного рынка аренды жилья. В результате исследования выдвинута гипотеза об изменении потребительского поведения студентов при аренде жилья.

Ключевые слова:

рынок арендного жилья, влияние пандемии на недвижимость, долгосрочная аренда.

Пандемия COVID-19 затронула почти все аспекты социальной жизни. Экономические последствия кризиса были стремительными и, несомненно, будут долгосрочными. В данной статье проведено исследование 17 аналитических и информационных источников, описывающих влияние первых нескольких месяцев кризиса COVID-19 на рынок арендного жилья Свердловской области. Наиболее содержательными выделены отчеты агрегаторов недвижимости «Драже», «Авито Недвижимость», «ЦИАН» и таких СМИ, как «РБК Недвижимость», «Екатеринбург Онлайн». В ходе анализа высказываний экспертов и систематизаций аналитических отчетов выделены тенденции изменений рынка арендного жилья (рисунок 1).



1. Переход объектов с рынка посуточной аренды на долгосрочную
2. Досрочное прекращение договоров найма
3. Высокое предложение объектов жилой недвижимости
4. Рост спроса на аренду загородной недвижимости
5. Снижение арендных ставок

Рисунок 1 – Тенденции изменения рынка арендного жилья

1. Переход части собственников с рынка посуточной аренды на рынок долгосрочной аренды.

Сдавая квартиру посуточно, собственник мог заработать в два раза больше, чем в долгосрочной аренде. Рынок посуточной аренды способен стремительно меняться под воздействием рыночного запроса, грани между различными категориями недвижимости стираются. Данная трансформация является показателем высокого уровня развития и конкуренции: частные собственники конкурируют с гостиницами и апарта-отелями.

Часть арендодателей оказалась не способной конкурировать с крупными игроками, предлагающими более качественный сервис, поэтому начала переводить недвижимость на рынок долгосрочной аренды. Пандемия COVID-19 и последовавший за ней карантин стала лишь ускорителем данного процесса.

В 2020 году произошло снижение спроса на посуточные квартиры на 45% по сравнению с 2019 годом. По данным «Авито Недвижимости», около 30% пользователей Свердловской области переориентировались на долгосрочную и аренду, что стало составлять 25% объявлений долгосрочной аренды. [1] Данную тенденцию так же отметили в компании ЦИАН. Спрос на такое предложение есть: такие варианты снимают в качестве домашнего офиса те, для кого важно наличие тихого рабочего места, а дома такого пространства нет. Из-за закрытых границ спрос на краткосрочную аренду появился и у иностранцев, которые не могут покинуть страну. [2]

2. Досрочное прекращение значительного числа договоров найма по причине ухудшения материального положения арендаторов в связи с кризисом и отказ студентов от своих планов по съему жилья в пользу переезда к родителям.

Посещаемость сервиса по поиску жилья в Свердловской области «Драже» в апреле 2020 года упала на 10% по сравнению с тем же месяцев в 2019. До апреля на сайте наблюдался стабильный рост посещаемости. [3]

Многие арендаторы, прогнозируя свои потери, решили прекратить свои обязательства по договору найма жилого помещения. В связи с этим возникло несколько вопросов: как это регулируется законодательством, является ли распространение пандемия коронавируса и введенный режим повышенной готовности достаточным основанием для одностороннего расторжения договора? Во много ответ зависит от конкретного договора.

В благоприятном положении оказались арендаторы, которые заключали договоры аренды на условиях, которые позволяют одностороннем внесудебном порядке без обоснования какой-либо причины расторгнуть договор по своей инициативе и не потерпеть финансовых убытков. Во всех остальных случаях возникает необходимость доказательства запрета на осуществление деятельности, для которой была арендована недвижимость, чтобы вернуть оплату пропорционально неиспользованному сроку аренды жилья. Такая тенденция замечена не только в рассматриваемом регионе, но и в мировой практике. [4]

3. Большое количество актуальных объявлений на сайтах.

Согласно рассылке для риелторов от сервиса «Драже» от 1 мая 2020 года на сайте 1903 актуальных объявления, что выше стандартных показателей. В активный сезон (август-сентябрь) база содержит не больше 1000 объявлений, в периоды спада (май) – редко когда превышает 1500.

4. Рост спроса на аренду загородной недвижимости.

Пандемия уменьшила относительные преимущества городского жилья и усилила внедрение механизмов работы на дому. Стремление к дополнительному жилому пространству, обычно находящемуся в пригородах, возникает в то же время, когда, растет признание гибких условий работы и учебы в мире после COVID-инфекции.

Спрос на аренду загородной недвижимости в регионе вырос в два раза. Количество просмотров объявлений о сдаче в аренду коттеджа или дачи в марте 2020 года вырос в два раза по сравнению с тем же месяцем предыдущего года. В апреле количество просмотров выросло в три-четыре раза против апреля 2019. [5]

Данная тенденция наблюдается не только на региональном уровне, но и общемировом. Согласно отчету компании Zillow, специализирующейся на недвижимости в США, цены на

городскую аренду росли на 1,5% в годовом исчислении, в то время как цены на аренду в пригородах выросли на 5,2% в годовом исчислении. [6]

5. Снижение арендной ставки.

Агрегаторы рынка недвижимости отметили падение арендных ставок как на краткосрочной, так и на долгосрочной аренде жилья. Арендные ставки на рынке краткосрочной аренды уменьшились на 10% - 25% согласно статистике ЦИАН и «Авито Недвижимости» [2]

В целом для рынка долгосрочной аренды жилья эконом-класса [7] характерна ситуация, когда многие арендодатели предоставляют скидки арендаторам в связи со сложившейся ситуацией. В попытке ухватиться хотя бы за какого-нибудь арендатора, собственники и риелторы начали снижать цены. Стоимость некоторых объектов упала на 30%, а в среднем на 20–25%. [8]

В ходе исследования также проведен сравнительный анализ на соответствие тенденций рынка арендного жилья эконом-класса Свердловской области и международного. Результаты приведены в таблице 1.

Таблица 1 – Соответствие

| Регион | Российский рынок | Зарубежный рынок |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Раскрыто в ходе исследования | 1-5 | 2, 5 |
| Не удалось достоверно раскрыть | | 1, 3 |

Анализ тенденций позволил предположить, что пандемия COVID-19 и способы борьбы с ней различных международных культур оказали влияние на критерии выбора студентами жилья на время обучения. Предварительный опрос и наблюдения подтвердили гипотезу, в дальнейшем планируется проведение более глубокого исследования.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Авито недвижимость: каждый пятый арендодатель в России перевёл свою недвижимость из посуточной в долгосрочную аренду из-за карантина // Hotelier.PRO – ежедневный интернет-журнал для отельеров, топ-менеджеров гостиничной индустрии и работников сферы horeca URL: <https://hotelier.pro/news/item/avito-nedvizhimost-kazhdyy-pyatyy-arendodatel-v-rossii-perevyel-svoyu-nedvizhimost-iz-posutochnoy-v-dolgosrochnuyu-arendu-iz-za-karantina/> (дата обращения: 14.04.2021).
2. Спрос упал до нуля: как рынок посуточной аренды жилья выживает в карантин // РБК Недвижимость | Новости рынка недвижимости на сегодня URL: <https://realty.rbc.ru/news/5ebe8d4a9a7947a396b29599> (дата обращения: 14.04.2021).
3. Драже – сайт объявлений по аренде жилья в Екатеринбурге URL: <https://arenda.dragee.ru/> (дата обращения: 22.04.2021).
4. Stuck With Off-Campus Housing // Inside Higher Ed | Higher Education News, Career Advice, Jobs URL: <https://www.insidehighered.com/news/2020/05/01/students-campus-housing-struggle-make-rent> (дата обращения: 14.04.2021).
5. В Свердловской области в период самоизоляции вырос спрос на покупку и аренду загородной недвижимости // 66.RU. Здесь всё понимают URL: <https://66.ru/realty/news/230200/> (дата обращения: 22.04.2021).
6. 2020 Urban/Suburban Report: How Housing in Cities and Suburbs Both Thrived in an Extraordinary Year // Zillow: Real Estate, Apartments, Mortgages & Home Values URL: <https://www.zillow.com/research/2020-urban-suburban-report-28802/#:~:text=Suburban%20rent%20growth%20is%20up,%25%20year-over-year> (дата обращения: 20.04.2021).
7. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу), Москва, 2012.

8. Стоимость упала на 30%: что происходит с арендой жилья во время пандемии — и что будет после // Екатеринбург Онлайн | e1.ru - новости Екатеринбурга URL: https://www.e1.ru/news/spool/news_id-69257515.html (дата обращения: 22.04.2021).

Tolmacheva Yulia M.,

Student,

Institute of Economics and management,

Ural Federal University named after the first President of Russia B. N. Yeltsin»

Ekaterinburg, Russian Federation

IMPACT OF THE COVID-19 PANDEMIC ON THE RESIDENTIAL RENTAL MARKET

Abstract:

This article provides an in-depth comparative analysis and systematization of expert analytical reports in the segment of economy-class rental housing, highlights the characteristic trends in the impact of the coronavirus infection on the rental housing market in the Sverdlovsk region, and compares trends in the Russian and international rental housing market. As a result of the study, a hypothesis was put forward about changes in the consumer behavior of students when renting a house.

Keywords:

rental housing market, the impact of the pandemic on real estate, long-term rentals.