

V.S. Bagulya

ANALYSIS OF MARKET OF DAILY RENT ACCOMMODATION IN ST. PETERSBURG

Valeriya Bagulya – real estate manager, Aurora Best Estate, candidate for a master's degree, the High School of Service and Trade, the Institute of Industrial Management, Economics and Trade, Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University, St. Petersburg; **e-mail: valeriya.bagulya@mail.ru.**

We look at the dynamics of supply and demand on the market of daily rent accommodation in St. Petersburg. Based on the analysis of the data, we reveal prospects for the development of the segment in question and outline the directions for improving the quality of service when renting accommodation in St. Petersburg.

Keywords: real estate market; daily rent; demand; supply; profitability; yield index; dynamics of rented accommodation market.

В.С. Багуля

АНАЛИЗ РЫНКА ПОСУТОЧНОЙ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Валерия Семеновна Багуля – менеджер по недвижимости ООО «Аврора Best Estate», магистрант Высшей школы сервиса и торговли Института промышленного менеджмента, экономики и торговли, Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, г. Санкт-Петербург; **e-mail: valeriya.bagulya@mail.ru.**

Исследуется динамика спроса и предложения на рынке посуточной аренды жилья в Санкт-Петербурге. На основании проведенного анализа статистических данных выявляются перспективы развития данного сегмента рынка и обозначаются направления повышения качества обслуживания при аренде жилья в Санкт-Петербурге.

Ключевые слова: рынок недвижимости; посуточная аренда; спрос; предложение; доходность; индекс доходности; динамика рынка аренды.

Актуальность исследования рынка аренды жилья в Санкт-Петербурге определена особым туристическим статусом города. Городу свойственен большой поток как внешних туристов, так и внутренних. Причем большинство из них приезжает на короткий срок, на несколько дней, поэтому в последние годы активно развивается рынок посуточной аренды жилья. При этом весомая часть рынка посуточной аренды находится в теневой сфере.

Целью исследования является выявление перспектив развития рынка аренды жилья в Санкт-Петербурге. В связи с этим определены следующие задачи:

- изучить особенности предложений на рынке посуточной аренды жилья в

Санкт-Петербурге;

- выявить специфику спроса рынка посуточной аренды в Санкт-Петербурге;

- определить направления развития рынка аренды жилья в Санкт-Петербурге.

В качестве гипотезы выдвигается положение о том, что развитие посуточной аренды может приносить прибыль в бюджет города и создавать рабочие места в новых демографических условиях [1]. Развитие посуточной аренды жилья в Санкт-Петербурге связано с проведением массовых мероприятий международного уровня и увеличением туристических потоков, что требует повышения стандартов обслуживания и новых стандартов менеджмента [3]. Вывод посуточной аренды

жилья из теневой сферы связан с изменениями в требованиях к менеджменту и организации предприятий малого бизнеса [2].

Исследования консалтинговой компании MACON RealtyGroup [5] показали, что объем арендного жилья в Санкт-Петербурге составляет 400000 квартир, из которых почти 45000 сдается посуточно. Это каждая девятая квартира из общего рынка арендного жилья города. Средние показатели арендного жилья по России составляют около 5% жилищного фонда. В Санкт-Петербурге данный показатель превышает 18% (более чем в 3 раза). Этот факт доказывает значение развития бизнеса, связанного с арендой жилья в городе [4].

На рис. 1 изображена диаграмма индекса доходности от сдачи жилья в аренду (для примера рассмотрены сроки с 17 июня 2016 г. по 2 июля 2017 г.) [5].

Индекс доходности отображает средние данные по доходам от сдачи жилья в аренду при покупке, в % (годовых). Посуточная аренда обладает более высоким уровнем доходности и может достигать до 7,5%. Однако денежное выражение объема рынка имеет тенденцию к снижению относительно понижающейся арендной

ставки.

Предлагаемые в аренду квартиры и комнаты в городе Санкт-Петербурге представлены как агентствами недвижимости, так и физическими лицами, а также небольшими компаниями, которые занимаются пересдачей квартир: берут объект в долгосрочное управление, пересдавая затем посуточно. Среди предложений посуточной аренды на рынке типового жилья в мае 2019 г. однокомнатные апартаменты составляли 47,2% рынка, двухкомнатные – 26,6%, трехкомнатные – 9,2% от общего объема предложений. Комнаты в данной структуре занимали 17% рынка от всех предложений в Санкт-Петербурге (см. рис. 2) [5].

Комнаты как были, так и остаются достаточно интересным форматом жилья, как для арендаторов, так и для тех, кто хотел бы проживать в центре Санкт-Петербурга, но пока не готовы к приобретению отдельного жилья.

Стоит отметить, что за последние несколько лет на рынке покупки жилья большой процент востребованности комнат заняли квартиры-студии. Тем не менее, в аренде предложения комнат остаются на высоком уровне и коррелируют в зависимости от сезона. Замедление темпа

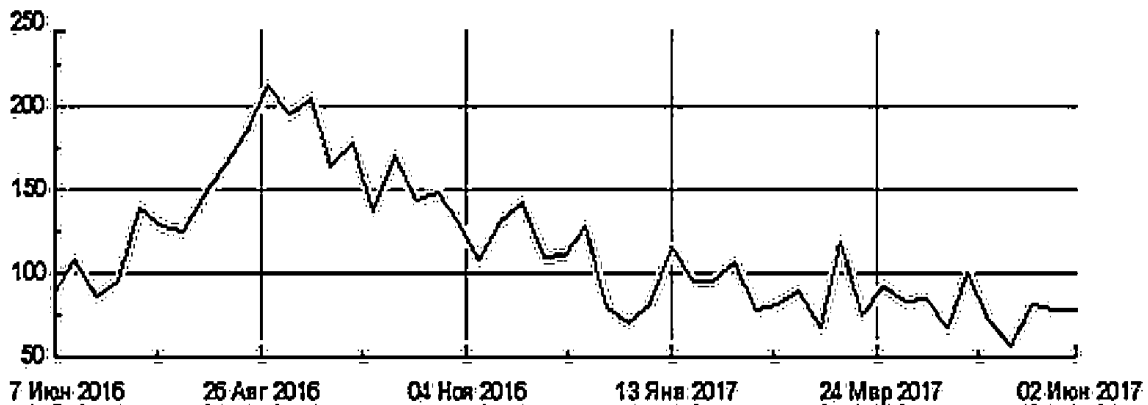


Рис. 1. Индекс доходности от сдачи жилья в аренду (%/мес.)

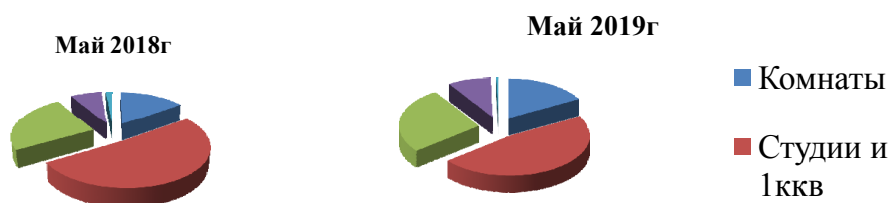


Рис. 2. Рынок посуточной аренды жилья Санкт-Петербурга

роста расселения «петербургских коммуналок» позволяет сделать вывод о том, что процесс снижения спроса на аренду комнат не будет быстрым.

За рассматриваемый год с мая 2018 г. в структуре предложения квартир можно заметить повышение доли двухкомнатных квартир и сокращение трехкомнатных и многокомнатных квартир (отображено на рис. 3).

Самый большой процент объявлений о посуточных апартаментах приходится на Центральный район Санкт-Петербурга. Его доля составляет 30,6% от всего объема рынка (данные на конец мая 2019 г.) и имеет тенденцию к росту. В конце мая 2018 г. доля Центрального района составляла 27,6%. Предложения аренды в остальных районах Петербурга в мае составили от 1,7% до 11,5% (зависит от количества выставляемых объектов). Минимальное количество апартаментов, предлагаемых в посуточную аренду, зафиксировано в Красногвардейском районе (его доля равна всего 1,2%) [5].

По данным конца 2018 г., усредненная стоимость аренды квартиры посуточно составляет 1 732 руб. – в 2019 г. этот показатель увеличился на 3% (см. рис. 4). По статистике, в городе растет средняя стоимость на посуточную аренду трехкомнатных квартир и снижается для одно- и двухкомнатных.

Важнейшим недостатком посуточной аренды является сильная зависимость от сезона. Если в летний период наблюдается высокий уровень загруженности жилья, то в зимние месяцы и межсезонье возможны простои.

Средняя стоимость аренды посуточных апартаментов в Санкт-Петербурге имеет тенденцию к снижению независимо от вида жилья, как показано на рис. 5.

Средний диапазон цен на посуточную аренду комнаты в мае 2019 г. составляет от 0,6 до 1,1 тыс. руб./сутки. Диапазон стоимости однокомнатных квартир составляет от 1,5 до 2,2 тыс. руб./сутки; диапазон двухкомнатных – от 2,4 до 4000 тыс. руб./сутки, в зависимости от состояния апартаментов и их местоположения (см. таблицу).

Самые дорогие апартаменты по состоянию на май 2019 года предлагались в Центральном районе Санкт-Петербурга, где самый большой объем объявлений. Самые недорогие комнаты и трехкомнатные квартиры были в Кировском районе, двухкомнатные – в Невском районе, квартиры-студии и однокомнатные – в Красносельском районе. По данным компании MACON RealtyGroup, в дни проведения матчей Чемпионата Мира по футболу 2018 года стоимость номеров выросла примерно на 35–40% [5]. Было резкое увеличение туристического потока, что

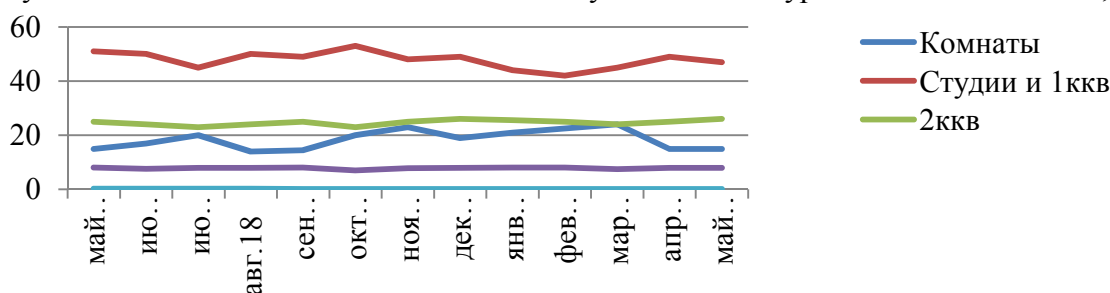


Рис. 3. Динамика структуры посуточной недвижимости

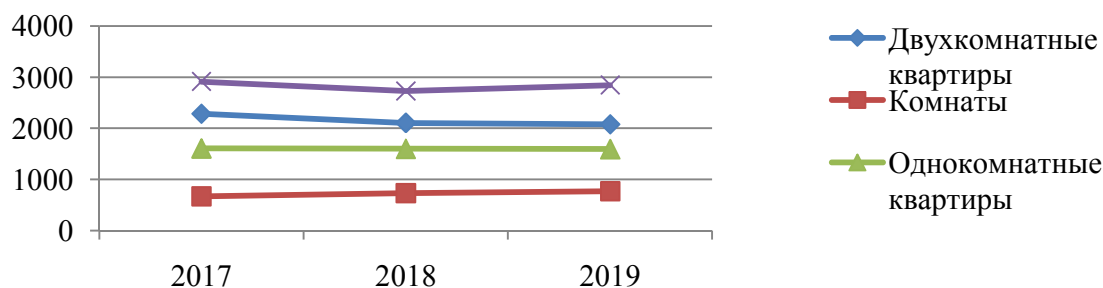


Рис. 4. Средняя стоимость посуточной аренды жилья

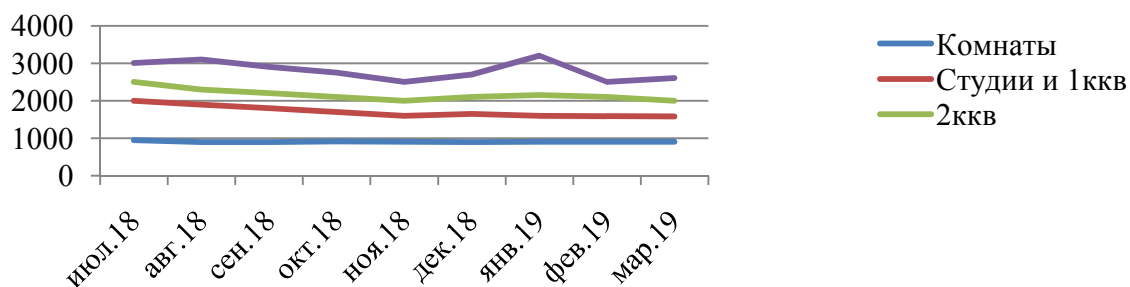


Рис. 5. Средняя стоимость краткосрочной аренды, руб./сутки

**Стоимость аренды апартаментов посуточно в различных районах
г. Санкт-Петербурга (руб./сутки, май 2019 г.)**

Районы	Комнаты	Студии и 1ккв	2ккв	3ккв
Адмиралтейский	887	2 028	2 485	3 599
Василеостровский	699	1 954	2 239	3 533
Выборгский	659	1 776	2 241	3 725
Калининский		1 588	2 117	3 512
Кировский	649	1 564	2 248	2 423
Красногвардейский		1 549	2 127	
Красносельский		1 453		
Московский	718	1 694	2 552	2 912
Невский	701	1 739	2 059	
Петроградский	845	2 048	2 481	
Приморский	828	1 678	2 369	3 036
Фрунзенский	653	1 619	2 315	2 749
Центральный	1 094	2 214	2 990	3 991



Рис. 6. Динамика активности спроса на рынке аренды жилья Санкт-Петербурга

привело к значительному росту предложений посуточной аренды квартир.

Посуточная аренда апартаментов в Санкт-Петербурге повышается в конце апреля – начале мая и остается на таком уровне вплоть до сентября-октября (в зависимости от погоды). В эти месяцы возрастает стоимость проживания, в основном, по причине повышенного спроса.

Цена аренды в будние дни, как правило, ниже, чем в выходные, когда цифры увеличиваются, в среднем, в 1,5 раза. Это также свидетельствует о повышенном спросе в выходные и праздничные дни.

Рис. 6 отображает количество заявок на апартаменты Санкт-Петербурга и активность спроса такой аренды на рынке жилья.

Предложение на рынке посуточного жилья прямо взаимосвязано с состоянием спроса: при большом спросе появляется большое предложение.

В начале лета спрос на краткосрочную аренду формируют, в основном, иногородние абитуриенты с родителями, а также те, у кого на эти даты приходится время отпуска. Следующая группа арендаторов присутствует в любое время года, однако их максимальная активность приходится на межсезонье – это командировочные, предприниматели, те, кто приезжает на стажировку, обучение. Важным направлением является медицинский туризм. Данная группа немногочисленна, зато мало зависима от сезонности.

Анализ спроса и предложений на рынке посуточной аренды Санкт-Петербурга позволяет сделать следующие выводы:

- стремительный рост спроса и предложения посуточных апартаментов в период Чемпионата мира по футболу показал способность рынка аренды Санкт-Петербурга быстро адаптироваться к изменившимся условиям;
- рост предложений на рынке посуточной аренды показал возможность увеличения туристических потоков в городе;
- в периоды массовых мероприятий в Санкт-Петербурге (Чемпионат Европы–2020) рынок аренды жилья способен разместить всех желающих;
- повышение качества сервиса на рынке посуточной аренды жилья связано с выходом этого сектора экономики из «тени» в связи с необходимостью оформления платежных документов и договора аренды, в том числе на английском языке.

В качестве перспективы развития рынка посуточной аренды жилья в Санкт-Петербурге можно предположить развитие аренды апартаментов и студий в центральной части города, а также районах, обеспечивающих быстрый проезд в различные части города. Перспективным является и создание рабочих мест в новых демографических условиях, как и развитие малого бизнеса в форме посуточного предоставления жилья в аренду.

ЛИТЕРАТУРА

1. Десфонтейнес Л.Г., Корчагина Е.В. Рынок труда в России: особенности возрастной и гендерной структуры // Журнал правовых и экономических исследований. Journal of Legal and Economic Studies. 2019. № 3. С. 233–237.

2. Десфонтейнес Л.Г., Семенова Ю.Е. Система менеджмента качества на предприятии торговли // Проблемы экономики и управления в торговле и промышленности. 2016. № 1 (13). С. 12–15.

3. Корчагина Е.В., Десфонтейнес Л.Г. Стандартизация и устойчивое развитие особенности стандарта Global Report Initiative (G4) // Управление качеством в интересах устойчивого развития: сб. материалов межвузовской науч.-практич. конф. 2019. С. 66–73.

4. Курочкина А.А. [и др.]. Актуальные аспекты развития теории организации: монография. СПб., 2013.

5. Статистические данные исследования рынка посуточной аренды в Санкт-Петербурге // Консалтинговая компания «MACON»: [сайт]. URL: <http://macon-realty.ru/> (дата обращения: 28.11.2019).