МЕТРЫ ПО НАЙМУ

АРЕНДА ДОРОЖАЕТ: ЧТО МОГУТ СЕБЕ ПОЗВОЛИТЬ СТУДЕНТЫ?

Валерия Гаврушева
gavrusheva@sb.by

Когда несколько лет назад на рынке недвижимости начался затяжной спад, вниз пошли и цены на аренду. Даже традиционный августовский ажиотаж, разогреваемый студентами, ощущался не столь остро. Но тенденции меняются — в последний год стоимость квадратного метра, хотя и плавно, все же движется вверх. К примеру, квартиры в минских новостройках экономкласса подорожали в среднем на 17%. Что происходит на рынке аренды? И какие варианты доступны вчерашним школьникам?

На поиски съемного жилья отправляюсь в интернет. Захожу на первый же сайт, предложенный поисковиком. Однушек за 370—430 рублей не так уж и мало. Мой выбор падает на квартиру в Заводском районе: судя по фото, свежий ремонт, в наличии бытовая техника. На сайте указано, что объявление разместил собственник. Звоню и сразу интересуюсь, свободно ли жилье.

— Свободно. Когда хотите подъехать?

Предлагаю назначить встречу на завтра. Но, оказывается, все не так просто. Беседую я не с хозяйкой, а с агентом.

— Для начала вам нужно подъехать к нам и заключить договор. Мы договоримся с собственником о встрече и дадим вам его контакты. Стоимость наших услуг — 122 рубля.

Спрашиваю, а что если квартира не понравится? Или наоборот — если подойдет, нужно ли еще что-то доплачивать? Меня заверяют:

— Мы будем предлагать вам варианты с учетом ваших пожеланий — пока не подберете подходящий. Никаких доплат не требуется.

В свое время на такое заманчивое предложение повелась минчанка Анастасия Хорошко. Теперь жалеет:

— На поиски было всего дней десять. Почти все предложенное жилье, восемь вариантов, было возле МКАД, хотя я просила ближе к центру. Более того, где-то хозяева не снимали трубку или телефон был недоступен, где-то жилье было уже занято, еще в одном случае оказалось, что квартира выглядит совершенно не так, как на картинках. Через неделю я была уже вся на нервах. Попыталась вернуть деньги, но мне отказали — мол, услугу мы оказали, а остальное уже ваши проблемы.

В 2015-м году Минюст даже выступал с инициативой ввести запрет на работу агентств по предоплате. Но до корректировок законодательства дело не дошло, так что ушлые риелторы, если можно их так назвать, по-прежнему пользуются таким механизмом. Информацию о предлагаемом жилье, как правило, берут из открытых источников, которые любой потенциальный арендатор в силах посмотреть самостоятельно.

Если отсеять предложения от агентств, сейчас найти однушку, да еще и недалеко от метро, примерно за 400 рублей — задача почти нереальная. Мне удается отыскать приемлемый вариант за 450 рублей. На том конце провода — хозяин, что уже радует. Правда, спустя пару секунд беседы радость сменяет разочарование. Узнав, что я студентка, мужчина спешит закончить разговор:

— Студентам не сдаю, до свидания!

К слову, поиском жилья для вчерашних школяров нередко занимаются родители. Заместитель начальника отдела аренды жилья агентства недвижимости "Твоя столица" Надежда Вашинко говорит, что благодаря этому собственники стали относиться к сдаче жилья студентам с меньшей опаской:

— Популярнее всего сейчас однушки до 460 рублей — как правило, в таких квартирах нет современного ремонта, до метро придется проехать пару остановок, может не быть мебели и техники. Те квартиры, о которых мечтают родители для своих детей, — с хорошим ремонтом, рядом с метро, полностью обустроенные — стоят уже около 500—600 рублей. Цены на двухкомнатные квартиры стартуют от 500 рублей, в новом доме и с современным ремонтом — от 600 рублей.

Впрочем, в зависимости от региона ситуация разнится. К примеру, в Витебске сейчас ажиотажа не наблюдается, говорит агент по операциям с недвижимостью Марина Дашкевич:

— Иностранные студенты еще интересуется, а вот белорусы почти не обращаются, хотя в прошлом году в это время спрос был очень высок. Возможно, это объясняется тем, что в городе построили новые общежития. В целом же однокомнатную квартиру сегодня можно снять примерно за 200 рублей, с этой отметки стартуют и цены на двушки, что попроще. Трехкомнатную квартиру можно найти и до 300 рублей.

В Минске за такие деньги можно рассчитывать разве что на комнату — она обойдется 100—200 рублей.

Любой иногородний студент может претендовать на заселение в общежитие. Другой вопрос — хватит ли на всех мест? К примеру, в Белорусском государственном педагогическом университете имени Максима Танка планируют обеспечить местом около 80% иногородних студентов. О своих жилищных перспективах студенты знают еще с середины июня, рассказала председатель первичной профсоюзной организации студентов БГПУ Ольга Дымкова:

— В апреле студенты пишут заявление, собирают пакет документов и предоставляют его в жилищно-бытовую комиссию на факультете, а в июне становится известно, кто будет обеспечен местом. Что касается тех, кто поступал в этом году, в нашем вузе уже несколько лет сохраняется традиция: всех иногородних студентов-первокурсников мы заселяем на 100%.

Тарифы согласно постановлению Совмина привязаны к базовой ставке и зависят от типа общежития, говорит Ольга Дымкова:

— Всего их три: общежития коридорного типа, блочного и квартирного. В первом случае месяц проживания для белорусских студентов обойдется 9,80 рубля (0,4 базовой величины), во втором — 19,60 рубля (0,8 базовой величины), в третьем — 29,40 рубля (1,2 базовой величины).



Фото Виталия Гиля

Покупать квартиру под сдачу по-прежнему выгодно. По данным Realt.by, по итогам июля средняя для Минска доходность от аренды жилья — 5,75% (валютный депозит принесет до 2,8%). Но следует помнить, что с окончанием "высокого сезона" цены могут пойти вниз вслед за спросом и ближе к концу года доходность может выйти куда скромнее

Что ждет рынок аренды? Хотя сейчас бюджетных вариантов в столице почти не осталось, ситуация вскоре может измениться, уверена Надежда Вашинко:

— В августе наблюдается небольшой рост цен. Однако уже с середины сентября — начала октября спрос на квартиры в столице падает и стоимость арендного жилья снижается.

Если брать данные на конец июля, то по сведениям портала Realt.by, за последний год аренда квартир в Минске подорожала на 8—9%, выйдя на максимальный уровень цен с осени 2015 года. Директор ООО "Вива Капитал" Вадим Тачкин говорит:

— Цены на арендное жильё зависят, прежде всего, от объема платежеспособного спроса. В последние год-два число столичных арендаторов перестало увеличиваться. Во-первых, улучшилась ситуация в регионах. В связи со сложной экономической ситуацией многие ехали в крупные города в поисках работы, теперь тенденция пошла на спад. Во-вторых, в силу особенностей демографической ситуации у нас стало меньше студентов. Кроме того, многие из предпочитают снимать многокомнатные квартиры вскладчину. В-третьих, внесли свои коррективы доступные кредиты. Молодые семьи, особенно те, что готовятся к пополнению, все чаще делают выбор в пользу покупки своего жилья и не хотят растить детей в чужой квартире. В-четвертых, государственное арендное жилье. Его, пускай, пока немного, но оно есть и пользуется повышенным спросом. Кроме того, шире становится предложение - в период, когда цены на новостройки были доступнее, немалое количество квартир было приобретено в инвестиционных целях, многие из которых сейчас выйдут на арендный рынок. Так что с учетом этих факторов я пока не вижу сколь-нибудь существенных предпосылок для стремительного роста цен на арендное жильё в будущем.

НА ЗАМЕТКУ На что обратить внимание при выборе съемного жилья?

- Выясните, сколько человек прописано в квартире. Иначе рискуете получать огромные счета за "коммуналку".
- Немаловажно расположение: ориентируйтесь, чтобы было удобно добираться до места учебы или работы.
- Если квартира сдается с мебелью и бытовой техникой, проверьте их состояние и исправность. Что-то не работает? Договоритесь с хозяевами о замене.
- Обязательно заключайте договор найма с собственником. Заранее выясните, требуется ли вносить залог.
- Услуги агентства оплачивайте только по факту.