

Купить дешевле, сдать дороже.

Воронеж вошел в число городов с высоким уровнем рентабельности аренды жилья. По подсчетам специалистов именно здесь, а также в Краснодаре и Ярославле можно быстрее купить окупить квадратные метры. Но, с другой стороны, эксперты отмечают, что сдача жилья в наём - мера скорее вынужденная. Стоит ли инвестировать в этот бизнес?

Соотношение спроса и предложения в арендном и гостиничном бизнесе Воронежа зависит от различных факторов, влияющих на ценообразование.

- Устойчиво высокий спрос на аренду квартир.

Минимальная удаленность от Москвы и Московского региона. В связи с этим в Воронеже большое количество кредитных, финансовых, страховых и торговых организаций, имеющих филиалы в Воронеже, а головные офисы в Москве. Соответственно многие топ-менеджеры и управленцы среднего звена приезжают в Воронеж, арендуют жилье на время, так как купить и обустроить жилье на небольшой срок до 5 лет руководство головных компаний считают нецелесообразным.

Воронеж - один из немногих городов России, с большим количеством высших государственных образовательных учреждений, в том числе военных, а также коммерческих вузов, занимающих не последние позиции по уровню подготовки специалистов в РФ. Как следствие этого – существует постоянный приток молодежи, при недостаточном количестве мест в общежитиях ВУЗов города.

Активное строительство торгово-развлекательных центров и объектов промышленного и социального назначения с привлечением специалистов разной квалификации не только из соседних регионов, но и из-за рубежа РФ. Невозможность размещения вышеперечисленных граждан в неразвитой сети гостиничных комплексов в Воронеже, несоответствие качественного, количественного и ценового диапазона предложений спросу на гостиничные услуги порождает повышенный интерес к жилью, сдаваемому в аренду.

- Исследования специалистов компании «Адвекс» отмечают недостаток недорогих гостиниц уровня 3-х звезд.

В гостиницах эконом-класса минимальная стоимость проживания порядка 1700 рублей в сутки в стандартном одноместном номере. Стоимость же одноместного номера в гостинице высокого класса, уровень 5-ти звезд, например в Арт-отеле, обойдется от 5200 рублей в сутки. Стоимость аналогичных жилых помещений, сдаваемых в наем составляет соответственно от 800 руб./сут. до 2800 руб./сут. Выигрыш по стоимости проживания в помещениях, сдаваемых в аренду, не всегда является основным критерием для арендатора в пользу последних. Например, наличие оборудованной всем необходимым кухни, часто дает возможность арендатору не только сэкономить на стоимости продуктов, но и приготовить пищу в любое удобное для него время из доступных ему продуктов. Хотя наличие кафе или ресторана, возможность бесплатных завтраков для некоторых клиентов является безусловным

преимуществом гостиничного комплекса перед съемной квартирой. Другим относительно спорным преимуществом является отсутствие режима, ограничивающего время посещения гостями снимаемой квартиры в любое время суток. Неоспоримым преимуществом арендуемого жилья является его расположение: возможность снять квартиру рядом с местом работы или остановкой общественного транспорта. Одним из недостатков при аренде квартиры является субъективное мнение арендодателя, т.е. вам могут отказать в аренде из-за возраста, пола, семейного положения, национальности, что невозможно в гостинице.

- Немаловажный фактор - темпы строительства и сдачи нового жилья за последние годы в Воронеже, что сделало ЦЧР одним из самых прогрессивных регионов.

Развитие жилищного кредитования способствовало повышенному спросу на квартиры. Многие граждане покупали квартиры с целью долговременных инвестиций (для детей и внуков). Так как стоимость аренды жилья сопоставима с суммами ежемесячных выплат по банковским кредитам, граждане, сдавая в аренду жилье, выплачивают кредит и сохраняют ликвидную недвижимость на будущее.

- Перейдя к цифрам, специалисты компании «Адвекс» считают, что в Воронеже относительно невысокая стоимость 1 квадратного метра нового жилья по сравнению со многими другими регионами РФ.

Она колеблется в зависимости от месторасположения дома, года постройки, материала, этажности и этажа, на котором расположен объект, инфраструктуры, окружения (соседи) и многих других факторов. Средняя стоимость 1 квадратного метра жилья на сегодня составляет 35-40 тысяч рублей для объектов эконом-класса, для бизнес-класса - 50-70 тысяч рублей, что позволяет собственникам выгодно сдавать квартиры в аренду. Окупаемость, при сдаче в аренду квартиры в Воронеже, по разным оценкам, составляет от 8 до 11 лет. Для сравнения: в Москве – 17 лет; С.-Петербурге – 16 лет, в некоторых городах – 20 и более лет.

Средняя стоимость аренды жилых помещений в Воронеже зависит от качества жилого помещения, его площади, месторасположения, сроков сдачи и колеблется в среднем

- от 7 – до 15 тыс. рублей за 1-комнатную квартиру в месяц
- от 10 – до 30 тыс. рублей за 2-комнатную квартиру в месяц
- от 15 – до 60 тыс. рублей за 3-комнатную квартиру в месяц

Спрос на рынке аренды жилья имеет свои особенности и достаточно ярко выраженную сезонность. Всплеск приходится на конец лета и начало осени. Это обусловлено началом учебного года и, как следствие, наплывом студентов и абитуриентов, а также окончанием сезона отпусков и повышенной трудовой активностью административных и бизнес структур. Второй пик спроса приходится на конец календарного года, так как большее количество договоров аренды заключается на срок до одного года. В процессе перезаключения договоров происходит миграция арендаторов с целью выбора квартир, которые в большей степени соответствуют их требованиям и финансовым возможностям.

Резкий скачок возникает на период новогодних и рождественских праздников, связанный с краткосрочной арендой жилых помещений на этот период для проведения корпоративных праздников и других торжеств.

В отличие от сезонности общее соотношение спроса и предложения на рынке в течение последних 2-х лет остается в среднем величиной постоянной.

Многие собственники жилья задаются вопросом: сдать или продать? Ответ на этот вопрос лежит в потребностях и перспективных планах самого собственника, а также знания ситуации на рынке в целом и перспектив его развития в ближайшем будущем. Помочь с принятием правильного решения могут грамотные специалисты (брокеры), имеющие большой опыт работы в этой области.

Наиболее выгодного времени для продажи недвижимости, по мнению специалистов компании «Адвекс», на сегодняшний день не существует. Существует наиболее выгодная цена для продажи, и она зависит, в том числе, от срока, который есть у собственника на реализацию данной задачи. Хотя обычно активность покупательского спроса традиционно связана с окончанием календарного года. Помимо этого на принятие правильного решения влияет общая тенденция к изменению цен на рынке (рост или падение). В любом случае с помощью опытных специалистов собственнику будет проще принять правильное решение с учетом индивидуальных особенностей его задач.

Сдача жилья в аренду всегда рассматривалась как способ стабильного заработка. Еще до революции 1917 года в России было огромное количество «доходных» домов и их владельцы были весьма обеспеченными людьми. Да и на сегодняшний день быть рантье – это хорошо.

Подводя итоги вышесказанного можно отметить, что в перспективе Воронеж в ближайшее время может занять одну из лидирующих позиций на рынке спроса на арендуемые жилые помещения.

Таким образом, спрос на аренду квартир в Воронеже будет оставаться высоким.

2011-04-12 Адвекс-Воронеж