

особенности решения квартирного вопроса в Воронеже

Что происходит на рынке жилой недвижимости? Закончилась ли "кризисная спячка", наступило ли весеннее оживление? Каковы тренды? Что выгодно и что невыгодно делать в сегодняшней ситуации? На эти и другие вопросы журнала "Парадный квартал" отвечает Алексей Гунькин, директор Агентства недвижимости "Адвекс".



Алексей Гунькин, директор Агентства недвижимости "Адвекс"

– Как себя чувствует сегодня рынок жилой недвижимости в Воронеже? Можно ли сказать, что он восстановился после кризиса?

– На сегодняшний день, после очередного кризиса, рынок жилой недвижимости в Воронеже начинает восстанавливаться. Очевидно, что рынок недвижимости, в отличие от многих других сфер бизнеса, обладает определенной инертностью. Даже в условиях кризиса 1998 года не произошло резкого обвала цен за один день в валютном эквиваленте (или резкого взлета в рублевом). После кризиса 2008 года состояние рынка недвижимости менялось в течение полугодия и восстанавливается в течение полутора-двух лет. Что касается сегодняшней ситуации, то оживающий рынок недвижимости претерпевает некоторые изменения:

- с рынка практически ушли инвесторы, зарабатывающие на росте цен на недвижимость, а их оказалось более 30%, особенно в сфере долевого строительства;
- покупатель стал более разборчив в выборе застройщика при покупке объектов долевого строительства, что повлекло за собой снижение или отсутствие продаж объектов на начальных этапах строительства;
- ушли с рынка компании, имеющие недостаточный запас прочности (прежде всего, собственных средств);
- ужесточились условия кредитования как для физических, так и для юридических лиц.

– Можно ли говорить о фаворите рынка – есть ли формат, который пользуется сейчас наибольшим спросом?

– Наибольшим спросом на рынке жилой недвижимости сейчас

пользуются однокомнатные квартиры на вторичном рынке и новые квартиры с ценовыми характеристиками 1 300 000-1 600 000 рублей (молодая семья, доступность кредитования, постоянно растущие тарифы ЖКХ и т.д.).

– Агентство недвижимости "Адвекс", как известно, всегда занималось "междугородними" сделками. Актуально ли это сегодня или люди перестали переезжать?

– Спрос на эту услугу растет вследствие усиленной миграции из более дорогих для проживания регионов (таких как Москва, С.-Петербург, Крайний север, Дальний восток), особенно для малообеспеченных групп населения (пенсионеров и т.п.).

– Что, на Ваш взгляд, ждет нас в ближайшей и среднесрочной перспективе? Каковы основные тенденции на рынке жилой недвижимости?

– Огромный отложенный спрос на приобретение квартиры, накопившийся за два кризисных года, начинает давать о себе знать увеличением числа продаж. Многие покупатели ожидали самого удобного момента (дна рынка). Многочисленные прогнозы по снижению стоимости 1 кв.м жилья в 1,5 и более раз не оправдались. В среднем цены снизились на 15-30% и составили 30-35 тысяч рублей за 1 кв.м. Сегодня рост цен за первый квартал 2011 года по сравнению с концом 2010 года составляет примерно 3-5%, и эта тенденция, скорее всего, сохранится в текущем году, и увеличение цен может достичь 15-20%.

Учитывая возрастающую долю ипотечных сделок, увеличение количества банков и других кредитных

организаций, цены на жилье могут возрасти более чем на 20%. Восстребованными будут квартиры стоимостью до 3 000 000 рублей.

– А что происходит на рынке аренды жилья?

– Наблюдается устойчиво высокий спрос на квартиры, сдаваемые в аренду. Этому способствует сразу несколько факторов.

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

Во-вторых, Воронеж – один из немногих городов России, имеющих большое количество 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 большой приток молодежи, при отсутствии достаточного количества мест в общежитиях ВУЗов города.

В-третьих, активное строительство торгово-развлекательных центров и объектов промышленного и социального назначения в нашем городе производится с привлечением специалистов разной квалификации, не только из соседних регионов, но и из-за рубежа РФ.

продолжение см. на стр. 16

дом на Манежной

цена – от 45 000 руб.

Продаются квартиры в новом 10-этажном доме бизнес-класса с подземным паркингом и закрытой придомовой территорией рядом с ост. "Манежная" (ул. Большая Манежная, 5).

- дом кирпичный
- вентилируемый фасад (керамогранит+утеплитель)
- высокие потолки
- индивидуальное отопление, теплые полы
- двухкамерные пластиковые окна
- персональные гаражные боксы (лифт опускается до уровня парковки)
- закрытая охраняемая территория
- **квартиры в доме включены в ипотечную программу Сбербанка РФ**

Цена действ. на момент публикации. НП СРО "Строители Воронежской области": СРО-С-156-25122009 от 25.12.09. Не долевое строительство.



ООО "ЭлитСтрой"
тел. (473) 228-72-43, 232-27-66
www.elitstroy-vrn.ru