

Нижний предел

11

2010 год стал переломным на рынке недвижимости: спрос на жилье увеличился и цены пошли в рост. Сегодня средняя цена на жилье эконо класса составляет 38 тыс. рублей за квадратный метр. Мы решили нащупать нижнюю границу цен и задалась целью купить квартиру в Казани дешевле средней стоимости. В сферу наших интересов вошли двухкомнатные и трехкомнатные квартиры.

НАТАЛЬЯ НИКОЛАЕВА

Что предлагают? Свои поиски я начала с мониторинга объявлений о продаже квартир, размещенных в интернете на порталах агентств недвижимости. Как и ожидалось, жилье по самым низким ценам в основном относится к старому фонду. А это «сталинки» и «хрущевки» в домах старше 45–50 лет как минимум. Чаще всего двухкомнатные и трехкомнатные квартиры подобного типа предлагаются по цене от 1600 до 1900 тыс. рублей в зависимости от состояния квартиры, этажности, расположения дома и наличия (но чаще всего отсутствия) балкона и раздельного санузла. И цены на такое жилье рассчитываются не по квадратным метрам, а общей суммой.

Несомненный плюс предложений старого жилфонда — это развитая инфраструктура. Ведь, как правило, такие дома находятся в уютных и давно обжитых районах города. Из минусов я бы отметила общую изношенность зданий.

Я также искала недорогие предложения и на первичном рынке жилья — квартиры от застройщиков в сданных домах. Средняя стоимость квадратного метра здесь начинается от 32 тысяч рублей. Но таких предложений в общем потоке объявлений было очень мало, примерно 1 к 10 по сравнению со вторичным рынком.

Я также искала недорогие предложения и на первичном рынке жилья — квартиры от застройщиков в сданных домах. Средняя стоимость квадратного метра здесь начинается от 32 тысяч рублей. Но таких предложений в общем потоке объявлений было очень мало, примерно 1 к 10 по сравнению со вторичным рынком.

Не так страшен черт Осматривать квартиры я начала с хрущевок в Московском районе, благо в момент написания материала я нашла сразу несколько квартир по интересовавшим меня ценам.

Признаюсь честно, перед тем как ехать смотреть дешевые казанские квартиры, я готовила себя к самому худшему. Мне представлялось, что придется обойти несколько затрапезных «клоповников» в запущенном состоянии с низкими потолками

и темными сырыми комнатами. Но все оказалось не так мрачно.

Первая же просмотренная мною квартира по проспекту Ибрагимова меня очень порадовала. Это двухкомнатная «хрущевка» общей площадью 46,3 квадратных метров по цене 1660 тыс. рублей (35,8 тыс. рублей за квадратный метр). В квартире располагавшейся на первом этаже, был сделан неплохой ремонт, а все окна выходили на тихий и очень уютный дворик. А если учитывать, что в день просмотра был снегопад, то вид из окна был просто сказочным. Здесь же во дворе располагался детский садик, а в самом доме находились продуктовый магазин и аптека. Как пояснила мне хозяйка, буквально в двух шагах от дома расположены школа и супермаркет.

Потолки в квартире были довольно высокие — 2,70 м, что совсем не характерно для хрущевок. Во всем доме был сделан капитальный ремонт, поэтому трубы и радиаторы были новыми.

Также мне понравились большие окна, их, правда, пришлось бы менять в случае переезда, так как рамы были уже старые. Еще одним ожидаемым мною недостатком должны были стать вытянутые узкие комнаты. Причем я думала, что одна из них обязательно будет проходной. Но в квартире была сделана перепланировка, и поэтому обе комнаты были изолированными и хорошей квадратной формы. Как заверил меня обходительный риэлтер, перепланировка была узаконена, поэтому при осмотре квартиры представителями банков (в случае получения ипотечного кредита) проблем возникнуть не должно.

Вторая из осмотренных мною квартир была не столь идеальна. Это