

В целом количество сделок по аренде жилья за прошедший год не изменилось, так как эта услуга всегда будет актуальна для большого количества людей →



ОЛЕГ ХАРСЕВ

тение жилья в собственность, будет только увеличиваться. А значит, будет расти спрос и цены на аренду «элитки» и бизнес-класса.

Менее резкий скачок произошел в сегменте эконом-жилья. Снять однокомнатную «ленинградку» или «хрущевку» в прошлом году можно было по цене от 7000 до 9000 рублей. А в этом году — за 8000—10000 рублей. Двухкомнатные квартиры в прошлом году предлагались за 9000—13000 рублей в месяц, а в этом году уже за 12—14 тыс. рублей.

Рост арендных платежей не обошел и бизнес-сегмент. Однокомнатные квартиры с 13000—15000 рублей за месяц в 2009 году поднялись до 16000—20000 рублей к концу 2010 — началу 2011 года. Аренда двухкомнатных квартир в прошлом году составляла 15000—20000 рублей в месяц, а в этом году — 18000—25000.

«Как в прошлом, так и в нынешнем 2011 году предложение по аренде

превышает спрос, — говорит Искандер Юсупов, генеральный директор АН «Миан». — Наибольшим спросом пользуются либо недорогие квартиры эконом-класса, либо дорогое элитное жилье. Самая дешевая квартира в 2010 году стоила 6000 рублей, самая дорогая — 150000 рублей. Самая дешевая квартира в 2011 году стоит 7000 рублей, самая дорогая — 200000 рублей.

В целом количество сделок по аренде за прошедший год не изменилось, так как эта услуга всегда будет актуальна для большого количества людей. На сегодняшний день (февраль-март 2011 года), если сравнивать с предновогодней ситуацией, цены на аренду жилья немного снизились, но не на все квартиры. «Это связано с тем, — уточняет Искандер Юсупов, — что в эти месяцы традиционно снижается бизнес-активность, поэтому собственники также немного понижают стоимость, но я думаю,

что ближе к лету цены поднимутся вверх».

Несмотря на стабильный рост ежемесячных платежей, у аренды жилья есть некоторые преимущества перед приобретением его в ипотеку. Так, съемное жилье не влечет за собой долговременных рисков по сравнению с ипотечными кредитами и не требует достаточно большого начального капитала на первоначальный взнос. Арендованное жилье также «не привязывает» к себе на долгие годы, поэтому при изменении финансовых возможностей и при желании всегда можно быстро поменять район, город, соседей, количество комнат в квартире.

Однако на этом плюсы аренды себя исчерпывают. Ведь вкладывая средства в аренду не принадлежащей им недвижимости, люди навсегда их теряют, чего не скажешь об ипотечных платежах. Всегда лучше платить за свое жилье, чем за чужое.

Как уменьшить ипотечный платеж
Грамотные услуги ипотечных брокеров в Казани, к сожалению, совершенно не развиты. Поэтому вопросы выбора ипотечного кредита и минимизации затрат каждый должен решать самостоятельно. «Для снижения ставки нужно ис-

пользовать возможности специальных программ, например «АИЖК Новостройка», — посоветовал Ренат Шакиров, — по этой программе условия о снижении процентной ставки выведены в отдельный раздел (наличие жилищного сертификата и так далее). Также необходимо

определиваться с типом ипотечной программы, ведь есть программы с фиксированной и переменной процентной ставкой. И каждая из них обладает собственными плюсами, в зависимости от конкретного случая применения. В-третьих, надо внимательно озна-

комиться со всеми предложениями на рынке и выбрать банк с наиболее лояльными условиями по сумме кредита, первоначальному взносу, сроку, ставке, страховке». Существует еще ряд универсальных советов по уменьшению ипотечного платежа. Например, можно обратить внима-

ние на дифференцированный график платежей и настаивать на нем при оформлении кредита, так как он гораздо выгоднее фиксированного графика. Дифференцированные платежи на первом этапе кажутся более тяжелыми за счет того, что сначала платишь

много, потом мало. Но они убывают каждый месяц и, в результате, платежи по дифференцированным платежам станут ниже, чем по аннуитету. Для снижения общей долговой нагрузки лучше оформлять кредит на более долгий срок, ведь чем больше срок, тем ниже