1. Квартиры Днепропетровска на фоне недвижимости Украины

Днепропетровск - активно развивающийся областной центр, про который жители зачастую говорят с некой гордостью "не первый, но и не второй в Украине". Подразумевается то, что Днепропетровск является своеобразным центром интенсивного развития экономики центрального региона а так же то, что очень большое количество наиболее значимых политиков Украины - выходцы из Днепропетровска, что обеспечивает городу особый статус при распределении бюджетных денег (к примеру, Кучма и Тимошенко - самые крупные политические деятели последнего времени - выходцы из Днепропетровска, не говоря о массе более мелких политиков). Посему квартирный вопрос в Днепропетровске косвенным образом подвержен влиянию политической ситуации намного больше, чем в большинстве других городов страны.

2. Отличие квартир в Днепропетровске

Немногие города мира могут похвастаться такими размахами комплексного подхода к решению жилищного вопроса, как это происходило в Днепропетровске во второй половине двадцатого века. Нехватка квалифицированных кадров для бурно развивающейся металлургической, машиностроительной, космической промышленности города вело к их привлечению из других регионов СССР. А для привлечения специалистов в Днепропетровск, их было необходимо обеспечивать квартирами. Это и послужило причиной тому, что Днепропетровск был очень богат, по сравнению со многими другими советскими городами, на качественные жилые площади. Строительством многоквартирных домов в Днепропетровске занимались практически все крупнейшие предприятия и делали они это за свой счет. Таким образом, при участии ЮМЗ возникали многоквартирные дома в районе Титова и на Рабочей. При участии Нижнеднепровского трубопрокатного завода возникли районы Левобережный 3, Клочко 6, Калиновая и т.д. Возникновение такой части города, как Победа, было общей работой всего города, если не сказать что всей страны. Квартиры в данном районе предназначались в основном для ветеранов Второй мировой и их семей. На данный момент вся Победа – это памятник архитектуры, как пример применения комплексного подхода в застройке больших территорий, занесенный в реестр Юнеско.

3. Житейская классификация квартир в Днепропетровске

Днепропетровск, как и все большие города, имеет некоторое разнообразие в представленных на его территории квартирах. Существует определенная житейская классификация, которая выработана жителями города для наилучшего понимания друг друга. В основном она строится на распределении по периодам возникновения квартир и подразумевает под собой те архитектурные особенности, которые были свойственны для каждого периода создания квартир в Днепропетровске.

a) Екатериненки. Это квартиры в домах, сохранившихся с дореволюционных времен. Таких квартир не очень много, т.к. они были в основном расположены в центральной части города, которая была практически полностью разрушена во время Второй мировой войны как немецкими, так и советскими войсками. Екатериненка для жителя Днепропетровска – это не обязательно квартира, построенная до революции. Екатериненками зачастую называют квартиры непонятной конфигурации с, как правило, большими потолками, деревянными перекрытиями, проблемами с коммуникациями, индивидуальным отоплением. Квартира в доме-екатериненкк может иметь отдельных вход даже при условии что она находится на втором этаже (отдельная лестница на улице). Таким образом Екатериненкой может быть названа квартира в самовольно построенном доме и постреволюционного периода.

b) Сталинки довоенные. Как и понятно из названия – это квартиры, в домах, которые были построены в период правления Сталина в период до Второй мировой. Особенности: зачастую это пятиэтажные здания, большая площадь квартиры с небольшой площадью кухни (квартиры предназначались для руководящих кадров, которые не должны были заниматься консервацией, вывариванием белья и прочими приятными вещами), перекрытия смешанного типа – металлические и деревянные балки. Качественные изначально коммуникации уже порядком изношены, если не проводились ремонтные работы. Лифты в таких домах отсутствуют.

c) Немки. Квартиры в домах, построенных немецкими военнопленными в период после Второй мировой. Дома строились интенсивно, чтобы возобновить жилой фонд города. Результат – дома этого типа немногим лучше, чем екатериненки. Их даже зачастую неискушенные жители так и называют. Такие же деревянные перекрытия, непонятного качества межкомнатные стены, фундамент не всегда лучшего исполнения и слабые коммуникации, подведенные к дому.

d) Сталинки послевоенные. Это или кирпичные, или полностью железобетонные дома послевоенного периода, построенные в период правления Сталина. В Днепропетровске, на центральной площади города, имеется интересный пример строительства переходного периода – здание за спиной Ленина частично было построено при Сталине, а достраивалось уж при Хрущеве. Можно пронаблюдать, как изначально величественное и красиво спланированное здание лишилось при строительстве «архитектурных излишеств», присущих послевоенным сталинкам. Отличие квартир в послевоенных сталинках – это зачастую железобетонные перекрытия, этажность более 5 этажей и, как следствие, наличие лифта. В остальном они по своим качествам повторяют довоенные постройки.

e) Хрущевки. Эти квартиры в Днепропетровске любят не меньше, чем в любом другом городе. Главный принцип построения данных домов – отсутствие архитектурных излишеств и минимум ненужного. По плану Хрущева страна должна была из коммунальных квартир переселиться в квартиры индивидуальные, а для этого следовало экономить на всем и за счет качества добиваться количества. Это квартиры с минимально допустимыми площадями, совмещенными санузлами в пятиэтажных домах (больше этажей – пришлось бы лифт ставить), построенных из панелей, или кирпичей.

f) Брежневки. Мало кто знает об это типе домов и их зачастую называют хрущевками. По своей сути – это хрущевки улучшенной планировки – без проходных комнат, большей площади, но с теми же «высокими» потолками и совмещенными санузлами.

g) Панельки. Данные многоквартирные дома представляют собой наибольшую часть жилой площади Днепропетровска. Большинство новых жилых районов, построенных в 70-х – 80-х годах застроены такими зданиями. Можно сказать, что панелька – это среднестатистическая норма жителя Днепропетровска. Данные квартиры характерны «средней площадью», раздельными санузлами, потолками высотой 2,7 метра. Коммуникации в этих домах не в таком плачевном состоянии, как в описанных выше квартирах, однако уже давно пришло время проводить их капитальный ремонт и замену, так что при покупке квартиры в таком доме, нужно быть готовым к сюрпризам. Еще один бич панелек – это межпанельные швы. Если они разрушены, то жителей квартиры могут ожидать холод и мокрые стены.

h) Чешки. Другими словами – улучшенные панельки. Хотя чешками называют и кирпичные здания, однако это ошибка. Все чешские проекты были рассчитаны на панельное строительство. Чешки – эталон хорошего жилья советских времен.

i) Спецпроекты. Дома, построенные в советское время, иногда называемые чешками. В отличие от типичных проектов (к которым относятся все чешки) данные дома существуют зачастую в единственном и невоспроизводимом экземпляре. Строились они в основном 80-х годах, почему по качеству коммуникацию стоят на следующей ступеньке после чешек и панелек. Главное отличие спецпроектов от типовых домов – необычные, иногда индивидуальные планировки квартир, которые всегда вызывают интерес гостей, достаточно удобны, но иногда их функциональность страдает (к примеру, перенос мебели в двухуровневой квартире с узкой лестницей между этажами).

j) Новостройки. Дома, построенные в постсоветский период. Для них характерны все качества спецпроектов. Главное их преимущество – сравнительная молодость, использование новых строительных материалов и приемов, хорошие коммуникации, высокие нормы расхода электричества. Однако стоит внимательно разбираться, кто был строителем того, или иного здания, т.к. за годы независимости нашей страны многие компании уже успели заработать определенное мнение о них в городе и оно зачастую довольно точно отражает качество создаваемых ими квартир .

4. Территории размещения квартир.

В Днепропетровске можно отметить несколько наиболее типичных зон размещения квартир, которые влияют на выбор покупателей. Первой характеристикой квартир при этом является удаленность от центра города (площадь Ленина): центральный район (до 10 минут пешком от площади), околоцентральные районы (до 10 минут на общественном транспорте до площади), спальные районы (30 минут на общественном транспорте до центральной площади и до 1-го часа до любого другого спального района), удаленные районы (более 30 минут на общественном транспорте до центральной площади). Второй характеристикой является приближенность квартиры к промышленным объектам. Наиболее привлекательные квартиры по этой характеристике находятся на левом берегу Днепра в конце пр. Правды.

5. Квартиры около Днепропетровска как вариант решения проблемы недостатка жилья в городе.

Любой дефицит ведет к поднятию цен. С недвижимостью это справедливо как ни с чем другим. Рынок кватир в Днепропетровске подвержен тем же экономическим законам, что и любой другой свободный рынок. А где имеется дефицит, там всегда найдется альтернатива. Альтернатива квартирам в Днепропетровске – квартиры в городах-сателитах нашего мегаполиса – в Новомосковске (40 минут до центра) и Днепродзержинске (40 минут до центрального вокзала). Цены на квартиры в этих городах отличаются примерно на треть от цен в Днепропетровске. А аренда может быть ниже и в два раза. Дело в том, что ранее это были достаточно автономные города в смысле распределения рабочей силы. Распад СССР привел к закрытию многих предприятий и до сих пор объемы производства в этих городах не достигли уровня 90-ого года. Днепропетровск, в свою очередь, уже превысил эти уровни и его рост продолжается. Таким образом часть рабочей силы стала ездить в Днепропетровск каждый день, а часть населения Днепропетрвска решила свои квартирные проблемы, перебравшись в эти города-сателиты.

6. Новые веянья – переоборудование квартир в офисы и магазины

Приобретая новые жилые площади кватир благодаря строительству новых жилих домов, Днепропетровск теряет часть квартир, которым находится другое применение. Речь

идет о переоборудовании жилых квартир в офисы и магазины. Вполне справедливое явление, свойственное практически всем постсоветским городам, превратилось в целый бизнес. Чиновники города при этом изображают сопротивление, говоря о сокращении жилого фонда, которое легко преодолевается несколькими пачками зеленой бумаги. Если вы будете заинтересованы в переоборудовании квартиры в Днепропетровске под офис, или магазин, вам будет достаточно обратиться в любое агентство недвижимости, или архитектурную студию и вам достаточно подробно объяснят, что и сколько вам будет стоить.

7. Новая жизнь – реконструкция общежитий Днепропетровска в квартиры, реконструкция квартир в хрущевках.

Еще одно интересное явление на рынке недвижимости Днепропетровска, наверняка имеющее место и в других постсоветских городах – это переоборудование зданий общежитий в жилые и офисные здания (зависит от места расположения). Это явление сопровождается сначала не всегда открытой сменой владельца общежития, а в последствии насильственным выселением тех, кто до этого проживал. Квартиы в последствии переоборудованном доме, за счет экономии во время строительства на всем, чем угодно, превращаются в некий вариант «кота в мешке» с заведомо известным результатом. Следующий этап переоборудований квартир в Днепропетровске начнется с переоборудования хрущевок – яркого символа плановой экономики.