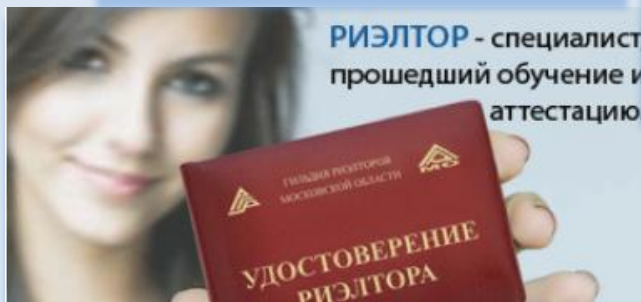




Гильдия риэлторов Московской области

полномочный представитель Российской Гильдии Риэлторов



РИЭЛТОР - специалист
прошедший обучение и
аттестацию

**ВЕСТНИК ГРМО
МАЙ 2011 ГОД**



Содержание:

Жизнь Гильдии

27 апреля 2011 года по итогам Конкурса профессионального признания «Звезда Подмосковья» Гильдии риэлторов Московской области объявлены 9 Лауреатов на рынке недвижимости МО	стр. 3
Развиваем международные контакты: Президент ГРМО посетил Массачусетскую ассоциацию риэлторов (США).....	стр. 7
31 мая 2011 года в г. Королеве состоялась встреча руководителей АН "Дом на Скале" и представителей Банка "Возрождение»	стр. 8
25 мая 2011 года состоялся Региональный совет членов Гильдии риэлторов Московской области.....	стр. 9
Президент ГРМО Андрей Хромов принял участие в работе 62-го Конгресса FIAVCI.....	стр. 10

Обучение

11 мая 2011 года в Раменском прошел авторский семинар Андрея Захарова.....	стр. 12
11-12 мая 2011 года комитет по обучению ГРМО представил первую ступень курса для агентов «БРОКЕРИДЖ НЕДВИЖИМОСТИ».....	стр. 13
18 мая 2011 года в г. Королеве было проведено обучение и тестирование риэлторов - партнеров по программам жилищного кредитования Сбербанка РФ.....	стр. 13

Мнение эксперта

Руководитель IRN.RU: за год столичное жилье может подорожать на 20-25%	стр. 14
Шумов М.Б., руководитель ООО "Адрес", для журнала Metrinfo.RU: Вторичный рынок - расходы при сделке. Кто, за что и сколько платит: покупатель, продавец, риэлтор?	стр. 15



Содержание:

Аналитика

Цены на жилье в Жуковском в мае 2011 - цены на прежнем уровне (по данным ООО «Агентство недвижимости «Кредит-Центр» г. Жуковский)	стр. 16
Цены на жилье в Раменском в мае 2011 года пока стабильны (по данным ООО «Кредит-Центр недвижимости»)	стр. 17
Народное мнение на Metrinfo.RU: цены на нефть никого не радуют	стр. 18
Народное мнение на Metrinfo.RU: цены будут расти, но не критично	стр. 18
Цены на вторичное жилье в городах Подмосковья по данным Гильдии риэлторов Московской области и компании "Бизнес-Консалтинг"	стр. 19

Издания муниципальных Гильдий

"Восточный курьер" - рекламно-информационной газеты для риэлторов и жителей Подмосковья (Выпуски №16, №17, №18)	стр. 20
Еженедельник "Окский курьер« (Выпуски №13, №14)	стр. 20
«Эксперт по недвижимости» - газета муниципальной Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района. (Выпуск №19)	стр. 21

Библиотека

"Квартиры с червоточиной" Вениамин Вылегжанин	стр. 21
---	-------------------------

<u>Поздравления</u>	стр. 22
---------------------------	-------------------------



Жизнь гильдии

27 апреля по итогам Конкурса профессионального признания «Звезда Подмосковья» Гильдии риэлторов Московской области объявлены 9 Лауреатов на рынке недвижимости МО.

На официальном мероприятии – Общем собрании Гильдии риэлторов Московской области, присутствовало более 70 представителей агентств недвижимости Подмосковья. В качестве приглашенных участвовали представители Российской Гильдии Риэлторов (РГР): Федоренко Елена Юрьевна, исполнительный вице-президент РГР, и Карамаликов Юрий Иванович, вице-президент РГР.

Президент Гильдии риэлторов Московской области Хромов Андрей Александрович первым приветствовал участников. Его доклад включал в себя отчет о работе ГРМО с октября 2010 года по апрель 2011.

Далее слово было предоставлено председателю совета директоров Группы компаний «Белый Берег» Саталину Александру Андреевичу, который гостеприимно встретил участников на территории коттеджного поселка «Белый Берег».

Мазурин Николай Михайлович, член Правления Российской Гильдии Риэлторов, в своем докладе затронул и раскрыл актуальную тему законопроекта

о риэлторской деятельности. Он рассказал, какая деятельность ведется в данном направлении и основные положения законопроекта.

Начальник отдела продаж группы компаний «Белый Берег» Трисчева Наталья Анатольевна и Саталин Александр Андреевич провели затем бизнес-тур по коттеджному поселку, охватив только небольшую часть маленького городка.

Торжественная часть мероприятия включала в себя подведение итогов профессионального конкурса «Звезда Подмосковья».

Торжественную часть провел Председатель Единой конкурсной комиссии ГРМО

Мазурин Николай Михайлович.





ЖИЗНЬ ГИЛЬДИИ

По итогам работы жюри в 7 номинациях были выявлены и объявлены Номинанты и Лауреаты:



Лауреатом в номинации
«Лучшая брокерская фирма на рынке жилья МО»

стала компания ООО «Агентство недвижимости «Московский регион» г. Серпухов, генеральный директор Хорев Сергей Александрович.

Также номинанты:

ЗАО «Азбука жилья» г. Москва, директор по развитию бизнеса Каширцев Владимир Александрович, ООО «АЭНБИ» г. Зеленоград генеральный директор Боачев Игорь Анатольевич.

Лауреатом в номинации

«Лучшая брокерская фирма на рынке загородной недвижимости МО» стала компания ООО «АЭНБИ», г. Зеленоград,

генеральный директор Боачев Игорь Анатольевич.

Также номинанты:

«ВТВ-Недвижимость»,

ИП Владимирова

Татьяна Владимировна, г. Подольск,

ООО «Диалог-М», г. Чехов, директор

Маланичева Елена Юрьевна

ООО «Агентство недвижимости

«Московский регион», г. Серпухов,

генеральный директор Хорев

Сергей Александрович,

ООО «Ваш агент», г. Чехов,

генеральный директор Проценко Владимир Павлович.





Жизнь гильдии

Лауреатами в номинации «**Лучший риэлтор на рынке недвижимости МО**» стали:

-**Козачок Татьяна Николаевна**,
сотрудник ООО «Ипотечная компания
Московской области», генеральный
Директор **Забродин Иван Петрович**
- **Изотова Галина Валерьевна** ,
сотрудник ООО «**Century 21 Римарком**»,
генеральный директор **Боку Ен Ун**

Также номинанты:

Кошелева Ирина Николаевна ,
сотрудник ООО «**Кредит-Центр
недвижимость**»,

исполнительный директор **Рябчиков Сергей Иванович**

Зубина Виктория Владимировна – сотрудник ООО «**Егорьевский дом недвижимости**»,
генеральный директор **Зинина Елена Борисовна**

Бондарь Наталья Владимировна, сотрудник ООО «**Агентство недвижимости
«Мегаполис-сервис**», генеральный директор **Власенко Сергей Владимирович**.

Лауреатами в номинации «**Лучший реализованный девелоперский проект на рынке
недвижимости МО**» стали:

-**группа компаний «ПЖИ»**
жилищный комплекс,

жилой 17-этажный дом,

- г. Подольск, ул. Ленинградская, д. 2,

директор **Рудаков Алексей Сергеевич**

- ООО «**Управляющая компания**

«Бизнес Парк» - **коттеджный поселок**

«Белый Берег», генеральный

директор **Щанников Алексей Николаевич**.

Также номинанты:

ООО «**Доминвест**» - **жилой комплекс «Сатурн»**, г. Раменское, ул. Свободы, д. 6А, директор
Мазурин Николай Михайлович

ООО «**Дмитров-ка**» - **коттеджный поселок «Green Village»**, генеральный директор **Швец
Евгений Валерьевич**

ООО «**Дмитров-ка**» - **коттеджный поселок «Дмитровка Village»**, генеральный директор
Швец Евгений Валерьевич.





Жизнь гильдии

Лауреатом в номинации **«Лучший сайт брокерской фирмы на рынке недвижимости МО»** стала компания ЗАО «Кредит-Центр»

www.credit-center.ru, генеральный директор Хромов Андрей Александрович.

Также номинанты:

ООО «Мегаполис-Сервис»
www.megapol.ru, г. Электросталь,
генеральный директор Власенко

Сергей Владимирович
ООО «Дом на Скале»

www.dns-group.ru, генеральный директор Новиков Алексей Юрьевич.



Лауреатом в номинации **«Лучшая брокерская фирма по оформлению и юридическому сопровождению сделок на рынке недвижимости МО»** стала компания ООО «Century 21 Римарком», г. Чехов, генеральный директор Боку Ен Ун.

Также номинант:

ООО «АЭНБИ», г. Зеленоград, генеральный директор Боачев Игорь Анатольевич.

Дипломами Гильдии риэлторов Московской области были награждены:

- газета «ВОСТОЧНЫЙ КУРЬЕР», г. Электросталь «за высокий профессионализм и развитие информационной среды на рынке недвижимости Московской области», генеральный директор Корпорации «Мегаполис-сервис» Целыковский Александр Алексеевич;

- за лучший дебют в номинации «Лучший риэлтор на рынке недвижимости московской области» - **Зубина Виктория Владимировна**, «Егорьевский дом недвижимости», г. Егорьевск;

- за лучший дебют в номинации «Лучшая брокерская фирма на рынке жилья Московской области» - ООО «Первое решение», генеральный

- директор Жолобов Игорь Александрович г. Домодедово;

- за лучший дебют в номинации «Лучший сайт агентства недвижимости» - Агентство недвижимости «Дом на скале», генеральный директор Новиков Алексей Юрьевич г. Королев.



Приглашаем специалистов на рынке недвижимости Подмосковья к участию в Конкурсе в следующем году!

[Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области](#)



Жизнь гильдии

Развиваем международные контакты: Президент ГРМО посетил Массачусетскую ассоциацию риэлторов (США)

Президент Гильдии риэлторов Московской области Андрей Хромов посетил с рабочим визитом Бостон (штат Массачусетс, США). Целью визита было установление рабочих контактов с представителями риэлторского сообщества, изучение практики работы агентств недвижимости, агентов и брокеров в США, а также практических аспектов деятельности ассоциации штата и локальных ассоциаций риэлторов.



Риэлторское профессиональное сообщество штата Массачусетс насчитывает 20 000 брокеров и агентов, которые объединены в 16 локальных риэлторских ассоциаций. За время кризиса численность риэлторов несколько уменьшилась (на 3 тыс. человек). Процент сокращения численности здесь оказался меньше, чем в целом по США (в целом по стране сокращение составило с 1,4 млн.чел. до 1,1 млн.чел.).

Сами местные риэлторы говорят, что устойчивость риэлторского бизнеса в Массачусетсе основывается на экономической развитости региона. Здесь развиты высокотехнологичные отрасли промышленности. Но, особенно Массачусетс славится своими учебными заведениями. Здесь находятся всемирно известные - Массачусетский технологический институт (МТИ) и Гарвардский университет (Harvard University).

Работа риэлторов в США основана на принципе партнерства. «Мы не столько конкуренты, сколько партнеры», - так говорят сами американские риэлторы. Совместные сделки здесь не только обычное явление, это - стандарт работы. Главным инструментом американского риэлтора является мультилистинговая система (MLS).

Основной структурной единицей кооперации американских риэлторов является локальная ассоциация. Территориально она охватывает местные локальные рынки, формирующиеся на конкретной территории. Объединяются в локальную ассоциацию риэлторы, живущие на данной территории. Локальная ассоциация может объединять риэлторов, работающих в пределах административной единицы территории, например графства, а может объединять и территорию нескольких соседних административных единиц. Локальные ассоциации объединены в ассоциацию штата. Ассоциация риэлторов в каждом штате в США – одна. Двух ассоциаций в одном штате в Америке нет. Ассоциации штатов объединяются в [Национальную ассоциацию риэлторов США](#).

Главное направление деятельности риэлторских ассоциаций – развитие инструментов поддержки риэлторского бизнеса. Среди них – обучение, МЛС, PR профессии, развитие других профессиональных инструментов, формирование положительного имиджа риэлтора, разнообразные дисконтные программы, направленные на уменьшение затрат агентств недвижимости и риэлторов.

В [Массачусетской ассоциации риэлторов \(MAR\)](#)

теплый и дружественный прием Президенту ГРМО оказали **исполнительный Вице-Президент MAR Robert N. Authier, (CAE, RCE, EPro Executive Vice-President and Chief Executive Officer), Paul Chasse (Executive Assistant & Executive Programs Coordinator), Peggy Duffy-Shea (Education and Events Manager).**

Президент ГРМО познакомился с работой офиса MAR в городе Waltham.



В ходе своей поездки Президент ГРМО также встретился с адвокатами, сопровождающими сделки с недвижимостью, с адвокатами, оказывающими помощь в миграционных делах, поучаствовал в практических мероприятиях риэлторов, таких, как «open house».

Программа пребывания Президента ГРМО в США не была бы столь продуктивной без поддержки **Официального представителя Президента Национальной ассоциации США Михаила Романовского (Michael Romanovsky),** а также компании [MGR Global Realty, Inc.](#) и

Галины Романовской.



31 мая 2011 года в г. Королеве состоялась встреча руководителей АН "Дом на Скале" и представителей Банка "Возрождение"

31 мая 2011 года состоялась встреча директора агентства недвижимости [«Дом на Скале»](#) Новикова Алексея Юрьевича с представителями руководства Банка «Возрождение» Балацкой Владиславы Александровны, Фоминой Екатерины Александровны и Можяевой Ксении Николаевны. В процессе переговоров была достигнута договоренность о сотрудничестве в реализации специальных ипотечных программ.



Клиенты АН «Дом на Скале» могут воспользоваться специальными условиями кредитования по программе «Квартира-Новостройка» в банке «Возрождение», которые позволяют приобрести квартиру путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома, возводимого по 214-ФЗ или купить квартиру в готовой новостройке.

Одной из особенностей условий кредитования, предлагаемых банком «Возрождение» клиентам АН «Дом на Скале», является то, что обеспечением по кредиту на этапе строительства выступает залог прав требования на приобретаемую недвижимость. Кредит оформляется на срок до 25 лет. Возраст заемщика от 18 лет.

Максимальный возраст Заемщика на момент исполнения обязательств по кредитному договору не более 60 лет.

Ставки по кредиту установлены на уровне от 13,15% в рублях.



Первоначальный взнос составляет от 20% стоимости приобретаемой недвижимости. Наша компания считает, что условия, предоставляемые Банком «Возрождение» очень выгодны для населения.

Надеемся на длительное и плодотворное сотрудничество!

[Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области](#)



Жизнь гильдии

25 мая 2011 года состоялся Региональный совет членов Гильдии риэлторов Московской области

На Региональном совете присутствовали:

Хромов Андрей Александрович - Президент Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО)
Мазурин Николай Михайлович - Вице Президент Российской Гильдии риэлторов
Баранов Сергей Владимирович – Президент Серпуховской Гильдии риэлторов
Астафьев Борис Викторович – Президент Коломенской Гильдии риэлторов
Селиванов Вячеслав Михайлович – Вице-президент ГРМО по развитию
Цельковский Александр Алексеевич - Президент Электростальской Гильдии риэлторов
Макаренко Александр Владимирович - Исполнительный директор ГРМО.

На повестке дня Совета ГРМО:

1. Утвердили протокол заседания Совета.
2. Принято решение об участии в

XIV Национальном Конгрессе по недвижимости, который состоится с 4 по 7 июня 2011 года.

3. Признали работу исполнительного аппарата ГРМО удовлетворительной.

-- В связи с отказом по оплате членского взноса за 2011 год было принято решение об исключении из состава ГРМО следующие организации:

Гильдия риэлторов

Пушкинского района:

- ООО АН «Ключ»,
- ИП Николаева Н.Г.,
- ИП Заварзина Л.П.

АН «Ашукино»,

Коломенская Гильдия риэлторов:

ООО АН «Наш город»

Подольская Гильдия риэлторов:

ООО «Камелот»

Электростальская

Гильдия риэлторов:

ООО «Союз-Центр»

Орехово-Зуевская

Гильдия риэлторов:

ИП Ольховая И.В. «Аллюр»

Индивидуальные члены:

- ООО «Интер» г. Кашира,
- ООО «Горжилсервис» г. Москва,
- ООО «Ника-Град» г. Реутов,
- ООО «Паритет» г. Щелково.





Жизнь гильдии

Президент ГРМО Андрей Хромов принял участие в работе 62-го Конгресса FIABCI.

С 16 по 21 мая 2011 года в кипрском городе Пафос прошел 62-й Конгресс FIABCI.

Для России этот Конгресс был особенным. Впервые за всю историю рынка недвижимости Президентом этой международной организации стал представитель нашей страны – президент корпорации «Адвекс» (Санкт-Петербург) Александр Романенко.



«Я очень счастлив сегодня, – сказал Александр Романенко во время церемонии инаугурации.

– У меня есть предчувствие, что следующий год будет продуктивным. Уже с завтрашнего дня моя команда начинает разрабатывать программу действий. Наша цель – усилить позиции FIABCI в мире».

То, что президентом такой влиятельной международной организации стал россиянин, не может не отразиться на престиже отечественного рынка недвижимости и статусе российских профессионалов, особенно если учесть, что к этому достижению наша страна шла 16 лет, с момента открытия в 1995 году в Москве первого российского отделения FIABCI-RUSSIA.

Участниками Конгресса стали девелоперы, брокеры, консультанты, управляющие, оценщики, архитекторы со всех пяти континентов. Общее число участников форума (с журналистами и гостями) составило почти 700 человек. Делегация России была самой представительной – 67 человек.

В работе конгресса принимали участие и представители Российской гильдии риэлторов. Московскую область представлял Президент ГРМО – Андрей Хромов. Тема конгресса «Влияние культуры и цивилизации на недвижимость» вызвала серьезный резонанс в кругах специалистов разного профиля работающих на рынке недвижимости нашей планеты. Программа конгресса была представительной и насыщенной.

На открытии конгресса 18 мая присутствовал министр внутренних дел республики Кипр Неоклис Силикиотис, который зачитал обращение к делегатам Конгресса от президента Кипра Димитриса Кристофиаса.

С докладом, посвященным основам политики

для устойчивых рынков недвижимости, выступил председатель Консультационного

совета по недвижимости при ООН Давид Эгиашвили. Большой резонанс вызвал доклад директора знаменитого американско-израильского инвестиционного фонда «Faire», Шломы Грофмана посвященный влиянию исторической застройки Тель-Авива и Иерусалима на дальнейшее развитие этих городов.

Особое впечатление оставило выступление заместителя министра строительства Китая Жи Фенг Лю курирующего вопросы жилищного строительства. Его рассказ о политике правительства КНР в области жилищного строительства и наиболее интересных проектах потряс присутствующих размахом и перспективами строительной индустрии Китая и вызвал чувства изумления и восхищения у всех присутствующих.





Жизнь гильдии

В рамках мероприятий Конгресса состоялось торжественное подведение итогов и награждение призеров Всемирного конкурса реализованных девелоперских проектов в области жилой и коммерческой недвижимости FIABCI Prix d'Excellence. Экспертами на конкурсе выступили 42 специалиста из 27 стран мира. Всего на конкурс FIABCI Prix d'Excellence поступило рекордное количество заявок из 33 стран со всех пяти континентов.

В 2010 на национальный российский этап всемирного конкурса был представлен 91 проект из более чем 20 городов России на заключительный этап от России было выдвинуто 15 проектов, два из которых вышли в финал и в результате стали призерами этого престижного мирового конкурса. Это - Проект «ЭкодольеОренбург». Номинация: Экологическая категория(восстановление / сохранение). Победитель – первый приз. А также, проект: Реконструкция архитектурного памятника истории - Дома купца Севастьянова. Екатеринбург. Номинация: Наследие (реставрация). Призер - второе место.



На Генеральной Ассамблее было избрано новое правление этой влиятельной международной организации. В него вошли 28 ведущих экспертов-практиков рынка недвижимости из 19 стран со всех пяти континентов мира.

Так же на Генеральной Ассамблее было принято решение о реорганизации структуры FIABCI.

Теперь деятельность организации сконцентрирована в 4 основных Мировых советах: брокеров; девелоперов и инвесторов; управляющих недвижимостью; экспертов и консультантов. Программа Конгресса включала форумы, бизнес-туры, круглые столы. В рамках Конгресса прошла выставка проектов кипрских девелоперов.

Конгресс предоставил участникам уникальную возможность познакомиться с передовым международным опытом, пообщаться и установить деловые связи со специалистами из разных стран мира.

63 Всемирный конгресс по недвижимости пройдет в России, в Санкт-Петербурге с 12 по 16 мая 2012 года.

Организационный комитет уже начал свою работу, выбрана уже и площадка для проведения этого представительного форума – гостиница Коринтия Невский Палас. «Проведение Всемирного конгресса в Санкт-Петербурге даст новый мощный толчок к развитию перспективных совместных проектов в различных сегментах рынка недвижимости.

Позволит российским специалистам, работающим на рынке недвижимости, познакомиться со своими коллегами со всего света, увидеть новейшие технологии, обменяться опытом, открыть новые горизонты для развития своего бизнеса, – комментирует Александр Романенко. – Уверен, проведение в Санкт-Петербурге мероприятия такого уровня поднимет имидж нашей профессии, будет способствовать её дальнейшему развитию и признанию в России».

Подробнее о FIABCI можно узнать здесь:

- [сайт Российского отделения FIABCI](#);
- [сайт FIABCI](#).





Обучение

В Раменском прошел авторский семинар Андрея Захарова



Андрей Захаров: бизнес-тренер, учредитель компании «ДОМОТЕКА», автор оригинальных методик обучения риэлторов и практических приемов работы на рынке недвижимости. 11 мая 2011 года в офисе «Кредит-Центра» в Раменском прошел очередной авторский семинар Андрея Захарова. Семинар был посвящен новым технологиям риэлторских услуг, направленным на более полное удовлетворение потребностей клиентов рынка недвижимости.

В семинаре приняли участие руководители офисов «Кредит-Центра», оказывающих риэлторские услуги.





Обучение

В начале мая 2011 года вторая группа риэлторов прошла обучение на курсе «БРОКЕРИДЖ НЕДВИЖИМОСТИ» по программе ГРМО.

11 и 12 мая 2011 года ЦРТ-Восток обучил вторую группу риэлторов из Жуковского, Железнодорожного, Москвы и Раменского на курсе «БРОКЕРИДЖ НЕДВИЖИМОСТИ» по программе ГРМО. Обучение проводится два полных дня в малых группах, что позволяет слушателям задавать вопросы по ходу занятий.



В первый день с агентами работали два бизнес-тренера: первым [Николай ТЮЛЕНЕВ](#) провел семинар "Этапы работы риэлтора. Структура риэлторской услуги", а после обеда [Владимир БЕРЕЗОВСКИЙ](#) учил "Технологиям заключения эксклюзивных договоров.

" Во второй день с агентами работал [Александр САЯПИН](#). Он прочитал "Построение клиентской базы. Активный поиск клиентов».

Продвижение объектов агента. Структура проведения сделки." Для усвоения материала, теоретические блоки закреплялись тренингами, в ходе которых слушатели готовились в парах и защищали свои ответы перед всей группой.

[Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области](#)

18 мая 2011 года в г. Королеве было проведено обучение и тестирование риэлторов - партнеров по программам жилищного кредитования Сбербанка РФ.

Мероприятие было организовано Королевским отделением № 2570 СБ РФ и агентством недвижимости «Дом на Скале».

Проходило мероприятие на базе Королевского отделения СБ РФ по адресу г. Королев, проспект Космонавтов, д. 6А. Тестирование проводила главный экономист отдела по работе с предприятиями и партнерами и удаленными каналами обслуживания *Щукина Юлия Евгеньевна*.



[Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области](#)



Жизнь гильдии

Руководитель IRN.RU: за год столичное жилье может подорожать на 20-25%



Представляем Вашему вниманию новый материал от руководителя аналитического центра **«Индикаторы рынка недвижимости»** Олега Репченко.

К весне 2012 года цены на жилье в Москве могут вырасти на четверть, считает руководитель аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» Олег Репченко. Как пишет эксперт в «Обзоре рынка недвижимости по итогам апреля 2011 года», к резкому скачку цен на недвижимость может привести приток средств с финансовых рынков, перегретых спекулятивными деньгами. Учитывая, что индекс РТС уже близок к докризисному максимуму, а правительство сворачивает программы накачки рынка ликвидностью, в ближайшее время фондовый рынок ждет закономерная коррекция, а значит, инвесторы будут искать новые способы вложения средств. В 2008 году в аналогичной ситуации московская недвижимость за четыре месяца подорожала на 20-25%. Кроме того, продолжает Репченко, процесс перевода средств из акций в квадратные метры может по срокам совпасть с началом предвыборного ралли (см. статью «Непривычная динамика цен на рынке жилья: впервые за 20 лет»). Репченко напоминает, что в предвыборные периоды 2003 - 2004 и 2007 - 2008 годов стоимость жилья всего за несколько месяцев увеличивалась на 20-25%, хотя после выборов ситуация оборачивалась очередной стагнацией.

Следствием всего этого может стать существенный рост цен на недвижимость во второй половине 2011 года, прежде всего в сегменте экономкласса. «В итоге к весне 2012 года жилье может прибавить в цене, как и в аналогичные предвыборные периоды ранее, еще 20-25%», - отмечает руководитель IRN.RU.

Однако, подчеркивает Репченко, в этом случае цены на жилье окончательно оторвутся от платежеспособного спроса, что не сулит рынку ничего хорошего. «Если отбросить все апокалипсические предсказания насчет глобального кризиса в 2012 году, то после весеннего сезона и выборов рынок недвижимости может ожидать как минимум довольно жесткая стагнация», - резюмирует эксперт.

www.irn.ru



Жизнь гильдии



Шумов М.Б., руководитель ООО "Адрес",
для журнала Metrinfo.RU:
Вторичный рынок – расходы
при сделке. Кто, за что и сколько платит:
покупатель, продавец, риэлтор?

Участники сделок на вторичном рынке обычно внимательнее всего смотрят на стоимость недвижимости – и правильно делают, поскольку эти суммы – самые крупные. Однако существуют еще и различные дополнительные траты, о которых тоже хорошо бы не забыть. Особенно с учетом того, что сделка – это напряжение финансовых сил участников, деньги часто рассчитываются впритык. Выяснить в последний момент, что нужно заплатить за что-то лишние 10-20 тыс. руб. – это может вызвать шок.

Сбор документов: траты того, кому это надо

Для проведения сделки требуются различные справки. Часть из них выдаются госорганами бесплатно – например, выписка из домовой книги и копия финансово-лицевого счета (или заменяющий их Единый жилищный документ). Иногда, правда, при визите в жилищно-эксплуатационную организацию выясняется, что за собственником имеются какие-то долги по квартплате, и желаемую справку ему дадут только после того, как он эти долги погасит. Но – во всяком случае, номинально – платить за эти бумаги не нужно.

Но это – московские реалии, в других местах иначе. Например, рассказывает Михаил Шумов, руководитель агентства «Адрес» (г. Протвино и Серпухов), в Серпухове за выписки из домовой книги и из лицевого счета (о задолженности за коммунальные услуги) берут по 200 руб. Это – обычный тариф, выполняемый за 10 рабочих дней. А если надо срочно, в течение одного дня, то цена возрастает до 800 руб.

Банковская ячейка: трата покупателя

По ряду причин (обсуждать их – значит выходить за рамки данной статьи) подавляющее большинство расчетов на нашем рынке проводятся наличными деньгами. Так что участникам требуется надежная технология передачи этих самых наличных. Она известна – банковская ячейка с трехсторонним договором, регулирующим доступ продавца и покупателя.

Стоимость аренды ячейки на месяц (именно столько нужно для регистрации сделки) наши эксперты оценили в 2,5 - 3,5 тыс. руб. Кроме того, многие банки берут залог за ключи (3500 руб.) – эти деньги потом возвращаются.

Чаще всего ячейку оплачивает покупатель. Впрочем, с этим вопросом возможны варианты – как стороны договариваются. Бывает и так, что требуется несколько ячеек (к примеру, идет разезд коммунальной квартиры, и деньги собственникам разных комнат раскладываются по разным местам). В этом случае кто за что платит, решается путем переговоров.

В Московской области – все снова немного иначе. «У нас передаточный акт подписывается вместе с договором купли-продажи, - объясняет Михаил Шумов («Адрес»). – Потому что Регистрационная палата не принимает без него документы. Так что передача денег происходит прямо на сделке, из рук в руки. На банковской ячейке обычно настаивают покупатели из Москвы. И платит та сторона, которая хочет арендовать ячейку».



Цены на жилье в Жуковском в мае 2011 - цены на прежнем уровне
(по данным ООО «Агентство недвижимости
«Кредит-Центр» г. Жуковский).



Юлия Юрьевна Белова,
заместитель директора
ООО «Агентство недвижимости
«Кредит-Центр».

В мае каких-либо изменений на рынке жилья в Жуковском не произошло. Небольшое снижение в цене отмечено в сегменте трёхкомнатных хрущёвок.

Летом, во время отпусков и временного снижения активности на рынке недвижимости, резких колебаний в стоимости квартир ожидать не стоит. Однако осенью, с ростом активности на рынке жилья, изменения, скорее всего, неизбежны.

По состоянию на середину мая 2011 года **цена предложения 1-комнатных квартир** «хрущёвок» в Жуковском общей площадью 30-32 кв.м. составляет от 2,2 до 2,3 млн. рублей. В типовых домах однокомнатные квартиры площадью 33-37 кв.м. предлагаются по цене от 2,7 до 2,8 млн. рублей. В новостройках (последних 10 лет) цена предложения на квартиры площадью 40-50 кв.м. составляет от 3,0 до 3,4 млн. рублей.

Цена предложения 2-комнатных квартир «хрущёвок» общей площадью 42-45 кв.м. составляет от 2,8 млн. рублей до 2,9, квартиры общей площадью 48-56 кв.м. в типовых домах предлагают по ценам от 3,6 до 3,7 млн. руб. В новостройках за квартиры площадью 66 кв.м. просят от 4,4 до 5,5 млн. рублей.

3-х комнатные квартиры в «хрущёвках» при общей площади 56-59 кв.м. предлагаются по цене от 3,4 до 3,6 млн. рублей. В типовых домах квартиры этого типа площадью 63-72 кв.м. 4,2 - 4,9 млн. рублей. В сданных домах-новостройках цены на квартиры площадью от 75 кв.м. составляют от 5,8 млн. до 7,0 млн. рублей.



Цены на жилье в Раменском в мае 2011 года пока стабильны (по данным ООО Кредит-Центр недвижимости»).



Рябчиков Сергей Иванович
исполнительный директор
ООО «Кредит-Центр недвижимости».

Уже несколько месяцев вторичный рынок Раменского проявляет потрясающую стабильность. Однако я бы не стал надеяться на дальнейшую неизменность цен. Разогнанная разжиревшими нефтяными магнатами «бензиновая инфляция» неизбежно приведет к росту цен на все, в том числе и на жилье. Просто недвижимость достаточно инертна, и проходящие в экономике процессы влияют на нее с некоторым опозданием.

Несмотря на кажущуюся незыблемость цен и категорический отказ покупателей даже разговаривать о просмотре квартир, всего на 3-5 % превышающих сегодняшние рыночные цены, объем предложения квартир в городе начал неуклонно, хотя и небыстро снижаться. Скорее всего, до конца лета цены вверх еще не пойдут, а вот далее они вполне могут устремиться за инфляцией.

Ситуация с ценами на рынке недвижимости Раменского по состоянию на начало мая 2011 года следующая:

Цена предложения 1-комнатных квартир «хрущёвок» общей площадью 30-32 кв.м. колеблется в пределах от 2,2 до 2,3 миллионов рублей. В типовых домах однокомнатные квартиры площадью 33-37 кв.м. предлагаются по цене от 2,6 до 2,7 миллионов рублей. В новых сданных домах (последние 10 лет) цены предложения на квартиры площадью 40-50 кв.м. составляют от 3,1 до 3,3 млн. рублей.

Цена предложения 2-комнатных квартир «хрущёвок» общей площадью 42-45 кв.м находится в диапазоне от 2,6 до 3,0 млн. рублей, квартиры общей площадью 48-56 кв.м. в типовых домах предлагаются по цене от 3,6 до 3,9 млн. руб. В новых сданных домах за квартиры площадью 66 кв.м. просят от 4,2 до 5,0 млн. руб.

3-х комнатные квартиры в «хрущёвках» при общей площади 56-59 кв.м. предлагаются по цене от 3,2 млн. рублей до 3,6. В типовых домах квартиры площадью 63-72 кв.м. предлагаются по цене от 4,2 до 4,5 млн. рублей. В новых сданных домах цены на квартиры площадью от 85-96 кв.м. составляют от 5,1 до 5,6 млн. рублей.



Народное мнение на Metrinfo.RU: цены на нефть никого не радуют

На этой неделе москвичам были заданы следующие вопросы:

«Знаете ли вы о том, что в связи с военными действиями в Ливии цена на нефть выросла?»

«Согласны ли вы с мнением, что в связи с подорожанием нефти повысятся цены на продукты и товары первой необходимости и понизятся на роскошь?»

«Согласны ли вы с утверждением, что в связи с подорожанием нефти повысятся цены на дешевое жилье и понизятся на дорогое? Почему вы так считаете? Прокомментируйте, пожалуйста, свой ответ.»

«Изменится ли, по вашему мнению, что-то в жизни с таким бурным ростом цен на нефть? Если да, то, что именно?»

Как показало социологическое исследование, проведенное журналом Metrinfo.Ru, большинство москвичей знают о том, что в связи с военными действиями в Ливии цена на нефть выросла. Опрошенные жители столицы ответили на вопрос, согласны ли они с утверждением, что с подорожанием нефти повысятся цены на продукты и товары первой необходимости и понизятся на роскошь, а также повысятся на дешевое жилье и упадут на дорогое. Также москвичи рассказали, изменится ли, по их мнению, что-то в жизни в целом с таким бурным ростом цен на нефть, и, как всегда, прокомментировали свои ответы...

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

Народное мнение на Metrinfo.RU: цены будут расти, но не критично

Интернет-журнал о недвижимости Metrinfo.Ru продолжает вести рубрику «Народное мнение» и еженедельно мониторить мнения людей по поводу происходящего на рынке недвижимости. Напоминаем, мы регулярно проводим небольшие социологические опросы с помощью репрезентативных интервью по телефону.

На этой неделе москвичам были заданы следующие вопросы:

«Как, по вашему мнению, поведут себя цены на жилье в ближайшем будущем: они будут расти, снижаться, или останутся на прежнем уровне?»

«Если цены будут расти, то на сколько процентов вырастет стоимость квадратного метра в течение года? Почему вы так считаете? Прокомментируйте, пожалуйста, свой ответ.»

Как показало социологическое исследование, проведенное журналом Metrinfo.Ru, большинство москвичей считают, что цены на жилье в ближайшее время будут расти. Опрошенные жители столицы ответили на вопрос, на сколько именно, по их мнению, вырастут цены в течение года, и, как всегда, прокомментировали свои ответы...

Пресс-служба гильдии риэлторов Московской области

Цены на вторичное жилье в городах Подмоскovie по данным Гильдии риэлторов Московской области и компании "Бизнес-Консалтинг"



По результатам исследования цен на вторичное жилье в городах Подмоскovie, проведенного компанией «Бизнес консалтинг» и Гильдией риэлторов Московской области, список самых дорогих и самых дешевых городов (по уровню средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке квартир) не изменился. По состоянию на начало мая 2011 года самая высокая стоимость квадратного метра (средневзвешенная цена по городу) квартир вторичного рынка – в следующих пяти городах

Московской области, находящихся на

расстоянии до 10 км от МКАД:

Реутов – 100,1 тыс.рублей/кв.м.,

Химки – 97,2 тыс.рублей/кв.м.,

Красногорск – 95,9 тыс.рублей/кв.м.,

Одинцово - 95,4 тыс.рублей/кв.м.,

Видное – 94,2 тыс.рублей/кв.м.

Самые дешевые квартиры находятся в городах, удаленных от Москвы на 130-150 км.

Пятерка городов, замыкающих список:

Талдом – 37,0 тыс.рублей/кв.м.,

Лотошино – 36,9 тыс.рублей/кв.м.,

Серебряные Пруды – 34,8 тыс.рублей/кв.м.,

Зарайск – 34,1 тыс.рублей/кв.м.,

Рошаль – 28,4 тыс.рублей/кв.м.

Разница в средней стоимости квадратного метра между самым дорогим и самым дешевым городом Подмоскovie немного увеличилась и составляет 71 700 рублей за квадратный метр.

Как мы видим, цены, в основном, незначительно повысились (в 40 городах). Снижение наблюдаем в 21 городах. В 9 городах (из 70 Московской области) цены остались на прежнем уровне.

Подробнее с интерактивной картой Московской области, отражающей уровень цен во всех городах Подмоскovie, вы можете познакомиться на сайте компании [«Бизнес консалтинг»](#).



Издания Гильдии

"Восточный курьер" - рекламно-информационная газета для риэлторов и жителей Подмосковья №16, №17.

В свежих номерах читайте:

-Гильдия риэлторов Московской области подвела итоги 2010 года на рынке недвижимости МО и назвала победителей в конкурсе профессионального признания «Звезда Подмосковья».

-Приобретаем земельный участок:

инструкция для покупателя.

-Новости недвижимости Подмосковья.

А также:

2430 актуальных предложений от 124 агентств недвижимости Восточного и Северо-Восточного Подмосковья.

[Скачать №16, №17, №18.](#)

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

Восточный Курьер
ИНФОРМАЦИОННАЯ ЕЖЕНЕДЕЛЬНАЯ ГАЗЕТА ДЛЯ РИЭЛТОРОВ И ЖИТЕЛЕЙ ВОСТОЧНОГО ПОДМОСКОВЬЯ

5 мая 2011 года № 16 (238)

Новые «звезды» Подмосковья
Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) подвела итоги 2010 года и лично объявила Победителей в конкурсе «Звезда Подмосковья».

Остекление балконов и лоджий
Установка окон, остекление, утепление, гидроизоляция, шумоизоляция, вентиляция.

УНИКАЛЬНЫЕ СУВЕНИРЫ
Изделия из керамики, стекла, дерева и т.д.

В этом номере:
КВАРТИРЫ - 2190
ОБЪЯВЛЕНИЙ - 618
ДАЧА
ОБЪЯВЛЕНИЙ - 548
УЧАСТОК
ОБЪЯВЛЕНИЙ - 485
ГАРАЖИ - 115
ОБЪЯВЛЕНИЙ.

Еженедельник «Окский курьер» - единственная в Серпухове качественная, при этом бесплатно распространяемая газета. №13, №14.

В свежем номере читайте:

- "Спасибо деду за победу" о торжественных мероприятиях в г. Серпухове.
- В Серпухове опять "Красный" мэр.
- Серпуховские дети оказались самыми умными.
- Спаси лес от вырубки! Собери и сдай макулатуру!
- "Сколько стоят квартиры в Серпухове?" Интервью

-директора ООО «Центр недвижимости «Дом»

-О.М. РОЗАНОВОЙ.

- Собственность – это всегда ответственность.

-и многое другое.

-То слезы, то угрозы... и несбывшиеся грезы

-о чистоте и порядке в городе.

- Купаться запрещено! А если очень хочется?

- «Звезда Подмосковья» работает в Серпухове.

А также самые актуальные предложения от

-агентств недвижимости, входящих в состав

-Серпуховской Гильдии риэлторов.

[Скачать №13, №14.](#)

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

ОКСКИЙ Курьер
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

20 мая 2011 г. № 14 (152)

У Серпуховского гортеля открылось второе дыхание
11 ноября прошлого года, то есть в начале прошлого года, в нашу городскую директорию «Окский курьер» вошел новый участник рынка - компания «Дом».

Школьные автобусы
Соблюдение правил безопасности при перевозке детей - это одна из самых важных задач для любого перевозчика.

Активные предложения по недвижимости
В этом номере мы расскажем о самых интересных предложениях на рынке недвижимости.

КААКСОН
Привлекательное предложение для владельцев автомобилей.

НЕВЕЩКИЕ ОКНА
Современные технологии в строительстве окон.

Инвестстрах
Нам 20 лет!



Издания Гильдии

Читайте в газете "Эксперт по недвижимости" специализированной газеты которая регулярно издается Гильдией риэлторов города Жуковского и Раменского района №12.

В этом номере читайте:

- 27 апреля подведены итоги регионального конкурса профессионального признания "Звезда Подмосковья". Агентства недвижимости Раменского района стали Лауреатами в нескольких номинациях.
- С 4 по 7 июня XIV Национальный Конгресс по недвижимости - событие рынка недвижимости России и СНГ.
- Цены в Раменском в мае 2011 года.
- "Подмосковный рынок недвижимости - модель России"
- "Прозрачные проценты. Коммунальные платежи - без комиссии: подробности"

Также в этом номере:

- База объектов недвижимости на вторичном рынке недвижимости, загородное жилье и аренда
- в Раменском и Жуковском.

[Скачать №12.](#)

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области



Библиотека

Книга для риэлторов | "Квартиры с червоточиной"

Издательский центр «Квартирный ряд» выпустил книгу «Квартиры с червоточиной».

В ней журналист Вениамин Вылегжанин рассказывает о том, в какие неприятные ситуации могут попасть покупатели и продавцы жилья. Его рассказы комментируют юристы и опытные специалисты риэлторских компаний. А руководители агентств недвижимости на примерах показывают, какие ловушки могут расставлять людям нынешние квартирные аферисты и дают советы, как не попасть в лапы мошенников. Данная книга будет полезна всем участникам рынка недвижимости. Книгу можно приобрести в ГРМО.

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области





Поздравления

НП "Гильдия риэлторов Московской области" Полномочный представитель РГР сердечно поздравляет Вас с Днём рождения!



- Президента Гильдии риэлторов
Пушкинского района
Манченко Константина Ивановича,
- руководителя АН "Лидер-Сити"
Артвик Татьяну Владимировну ,
- руководителя ООО "Жилцентр"
Кудрявцеву Елену Николаевну
- руководителя ООО "Диалог-М«
Маланичеву Елену Юрьевну
- руководителя ООО "АН "Мегаполис-Сервис"
город Ногинск" Контио Олега Эмильевича
- исполнительного директора Гильдии риэлторов
Московской области
Макаренко Александра Владимировича.

*Пусть будет все, что в жизни нужно,
Чем жизнь бывает хороша:
Любовь, здоровье, верность, дружба
И вечно юная душа!*

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области

НП "Гильдия риэлторов Московской области" Полномочный представитель РГР сердечно поздравляет Вас с Днём рождения фирмы!



- ЗАО «Агентство Кутузовский проспект"
Игнатова Бориса Сергеевича
 - "Пушкинское центральное
агентство недвижимости"
Беспалова Виктора Николаевича
 - ООО "Московия СП"
Василькову Людмилу Ивановну
 - ООО "МАКРУС"
Кукушина Виталия Владимировича
- Ваша деятельность всегда была направлена
на развитие и процветание рынка недвижимости
Московской области. Желаем Вам успешных
творческих свершений, удачных начинаний,
крепкого здоровья,
счастья и профессиональных успехов.*

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области