

# ПРОФЕССИОНАЛЫ ПОДВЕЛИ ИТОГИ

**Гильдия риэлторов Московской области при поддержке Института фондового рынка и управления, Московской торгово-промышленной палаты и Российской Гильдии Риэлторов провела 14 октября 2009 года VI Конференцию по недвижимости Московской области. В работе Конференции приняли участие члены Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района.**

Ситуацию на рынке новостроек в своем докладе раскрыл Президент Гильдии риэлторов Московской области Николай Мазурин. По объему предложения в данном секторе рынка, как ни странно, наблюдается рост. На начало октября в области продавались квартиры в 550 домах. Общая площадь предложений составила примерно 2,5 млн. кв.м. Прирост объемов предложений с начала года составил около 20 проц., за последний месяц он вырос на 4 проц. Лидерами по объему строительства являются Одинцовский район, где с начала года введено 350 тысяч кв. м жилья, Раменский район – 230 тысяч кв.м, Наро-Фоминский район – 160 тысяч, Мытищинский – также 160 тыс.

Новостройки подешевели по сравнению с началом года на 6,5-7 проц.. Диапазон цен достаточно велик как по области в целом, так и по кольцам удаленности от МКАД.

В городах-спутниках, таких, как Химки, Балашиха, Красногорск, Люберцы, ценовой диапазон 1 кв. м новостройки 70-110 тыс. руб. На расстоянии 10-20 км новостройки стоят 50-70 тыс. рублей за квадратный метр – это Зеленоград, Подольск, Железнодорожный, Жуковский (20-40 км от Москвы), а в таких городах, как Раменское, Ногинск, Красноармейск, девелоперы предлагают к продаже квартиры за 36-55 тыс. рублей за 1 кв.м. Ну и дальше вглубь Московской области на 50-100 км - от 28 до 40 тыс. рублей за 1 кв.м.

О состоянии и развитии вторичного рынка жилья Московской области рассказал аналитик рынка недвижимости Юрий Кочетков. Он отметил, что цена квадратного метра напрямую зависит от количества денежной массы в экономике региона. По его мнению активность рынка подчиняется закону циклов. Стагнация сменяется периодом активности, когда вырастает спрос, а за ним и цены. Затем вновь наступает спад активности и снижение цен. По его мнению, цикл подъема активности должен начаться в Московском регионе в оптимистическом варианте в феврале – марте 2010 года, в пессимистическом – летом 2010 года.

Игорь Проценко, совладелец компании ООО «Ваш Агент» и портала «Ясобственник.ру». Он остановился на проблемах рынка загородной недвижимости: засилье «черных маклеров» и монополизма энергетических компаний. Он предложил и методы решения проблем. Один из них – запуск отдельного, контролируемого государством и общественной организацией портала, где частники могут размещать свои объявления о продаже своих объектов.

О рынке земли Подмосковья сделал доклад генеральный директор «ГЕО Девелопмент» Максим Лещев. Ситуация на рынке земли такова, что несмотря на незначительное увеличение спроса в последние месяцы,

например, в оптовых продажах, прослеживается стагнация. Количество предложений увеличилось в 1,5 раза, причем некоторые участки вынужденно продаются по себестоимости. Значительно увеличилось количество земли с измененным юридическим статусом (предложение земель сельскохозяйственного назначения сократилось с 75 % до 58 %).

Наблюдается повышенное внимание со стороны органов



Конференция по недвижимости Московской области проходила в современном зале Московской торгово-промышленной палаты

власти к земельному рынку. Ведется работа по усовершенствованию законодательства, что влечет за собой серьезные неудобства в работе с земельными участками. Спросом пользуются только земли промышленности размером 0,5 – 5 га и участки в розницу от 6 до 15 соток эконом-класса.

Владимир Лопатин, председатель Национальной лиги сертифицированных ипотечных брокеров, затронул тему ипотечного кредитования. В своем докладе он отметил, что ситуация на рынке ипотеки за последние месяцы немного улучшилась. Многие банки начинают открывать ипотечные линейки, и в целом государство активно занимается проблемами ипотечного рынка.

Подвел итог аналитической части работы Конференции генеральный директор аналитического агентства RWAY Александр Крапин. В своем выступлении он отметил, что основной причиной кризиса является сокращение денег в деловом обороте рынка. Негативные факторы кризиса - ужесточение условий кредитования и формирование отложенного спроса, сокращение числа профессиональных участников рынка. Основные же позитивные факторы кризиса - приведение цен на рынке в соответствие с уровнем платежеспособного спроса. Вот основные перспективы развития рынка недвижимости в посткризисный период: рынок станет более сбалансированным, особенно по соотношению средней стоимости объектов рынка и средних доходов его субъектов. Цены на рынке жилья снизятся минимум на 50-60 проц. от максимальных значений (сентябрь 2008 г.). Деловая активность возрастет в 2-3 раза. Начнется быстрое восстановление объемов нового строительства жилья. Стоимость

ипотечного кредита снизится до 6-8 проц. Время согласований существенно (в разы) уменьшится. Стоимость услуг естественных монополистов для застройщиков снизится. В большинстве регионов кадастровая стоимость земель будет составлять порядка 20-25 проц. от полной себестоимости строительства жилья.

Андрей Хромов, Вице-президент ГРМО, президент Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района выступил с докладом на тему: «Использование возможностей профессионального сообщества риэлторов для повышения конкурентных преимуществ агентства недвижимости и специалистов на рынке недвижимости Московской области». В частности он сказал,

В международном выставочном центре «Инфопространство» в рамках бизнес-встречи «Недвижимость Московской области – итоги 2009 года» состоялось награждение победителей регионального конкурса профессионального признания на рынке недвижимости Московской области «Звезда Подмосковья 2009». Всего на участие в конкурсе было подано 27 заявок, лучшие из них стали лауреатами в 8 номинациях.

## В ПОДМОСКОВЬЕ ВЫБРАЛИ ЛУЧШИХ РИЭЛТОРОВ



Организатором мероприятия выступила Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) при поддержке Российской Гильдии риэлторов (РГР). Бизнес-встреча проходила в формате брифинга. Дискуссия экспертов чередовалась с награждением победителей конкурса «Звезда Подмосковья 2009». Эксперты подводили итоги уходящего 2009 года на рынке недвижимости Московской области, давали свои оценки ситуации в различных секторах рынка недвижимости, делились предположениями о том, каким будет рынок недвижимости в 2010 году. В целом по рынку можно было отметить падение цен (15-30%) и снижение покупательского спроса в 2-6 раз, в зависимости от сегмента. Динамика нестабильного рынка, как отметили большинство экспертов, будет сохраняться и в 2010 году.

Победителями конкурса профессионального признания «Звезда Подмосковья 2009» были признаны агентства недвижимости, чьи показатели по заранее заданным критериям были наиболее высоко оценены конкурсной комиссией.

Среди победителей и номинантов представители Раменского района:

Лауреатом номинации «Лучшая брокерская фирма на рынке загородной недвижимости МО 2009» стала компания «КРЕДИТ-ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТЬ», г.Раменское.

Номинантом в этой же категории стало агентство недвижимости «ТРИАЛ» из поселка Удельная Раменского района.

В конкурсе на звание «Лучший риэлтор на рынке загородной недвижимости Московской области 2009» в тройку лучших специалистов вошла начальник отдела загородной недвижимости компании «Кредит-Центр недвижимость» Капустина Татьяна Анатольевна.



Капустина Татьяна Анатольевна, руководитель отдела загородной недвижимости ООО «КРЕДИТ-ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТЬ» – номинант областного конкурса в номинации «Лучший риэлтор на рынке загородной недвижимости Московской области – 2009»

Лауреатами в других номинациях конкурса стали:  
«Лучшая брокерская фирма на рынке жилья МО 2009» – компания «Диалог - М», г. Чехов.  
«Лучшая брокерская фирма на рынке аренды жилья МО 2009» – компания «Агро-Вид», г. Видное.  
«Лучшее общественное объединение ГРМО 2009» – НП «Чеховская гильдия риэлторов», г. Чехов.  
«Лучший сайт агентства недвижимости МО 2009» – портал группы компаний «ПЖИ» (www.pgi.su), г. Подольск.  
«Лучший риэлтор на рынке жилья МО 2009» – Борис Калика, компания «Агро-Вид», г. Видное.  
«Лучший риэлтор на рынке аренды жилья МО 2009» – Валентина Краснощеченко, компания «Центр недвижимости «ДОМ», г. Серпухов.  
«Лучший риэлтор на рынке загородной недвижимости МО 2009» – Светлана Ушакова, компания «Агентство недвижимости «Теремок», г. Пушкино.

Особой номинацией стало награждение журнала «МИР & ДОМ». Журнал стал лауреатом в номинации «Лучшее печатное СМИ на рынке недвижимости Московской области».

Городской еженедельник по недвижимости «Квартира. Дача. Офис»

Пресс – служба  
Гильдии риэлторов  
Московской области,  
www.grmop.ru