

ЭФФЕКТИВНЫЙ ПОИСК РЕШЕНИЙ

ЭКСПЕРТ

ПО

НЕДВИЖИМОСТИ

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЕСТНИК ГИЛЬДИИ РИЭЛТОРОВ ГОРОДА ЖУКОВСКОГО И РАМЕНСКОГО РАЙОНА

22 апреля в актовом зале Раменского отделения Сбербанка состоялась пресс-конференция на тему: «Состояние рынка недвижимости. Тенденции, динамика цен, ситуация в различных секторах» с участием представителей Гильдии риэлторов г. Жуковского и Раменского района, а также представителей Сбербанка.

Мероприятие проходит в третий раз, и стоит отметить, что интерес к нему проявляется все больше, причём со стороны компаний, работающих как на рынке недвижимости в нашем районе, так и за его пределами.

О чём же говорили? Если прошлой осенью основным вопросом на конференции было выживание агентств недвижимости в условиях отсутствия сделок, то теперь ситуация изменилась. «Рынок двинулся» - именно с этих слов началась пресс-конференция.

Цены на жилье в регионе

О состоянии рынка недвижимости Московской области рассказал президент Гильдии риэлторов города Жуковского и Раменского района, генеральный директор ЗАО «Кредит-Центр» Андрей Александрович Хромов.

Рынок недвижимости Подмосковья – один из крупней-

и четвертое - постепенно начал активизироваться рынок ипотеки. Эту точку зрения поддержала и Т.В. Кравченко, управляющая Раменским отделением Сбербанка. По словам Татьяны Владимировны, судя по тому количеству операций, которые проводит банк, в том числе и по жилищным кредитам, можно сказать, что рынок недвижимости сдвинулся с мертвой точки. Сберегательный банк в своей деятельности идёт на беспрецедентные решения, отменяет комиссии, снижает процентные ставки, внедряет но-

строящихся домов в Раменском сейчас в активной продаже очень мало домов, может наблюдаться и ситуация дефицита, и повышение цен на новостройки. Но квартир в сданных новостройках по ценам от 45 до 60 тыс. руб. за кв. метр хватит на несколько лет.

Аренда жилья

На рынке аренды в Раменском районе тоже наблюдается подъём активности. Весной увеличился приток населения и рынок ожил. Цены за аренду жилья: от 7 до 10 тыс. руб. - комнаты; от 12 до 19 тыс. руб. – однокомнатные

садовых товариществах. На сегодняшний день предложение за сотку земли с домовладением в Раменском районе составляет в среднем порядка 495 тыс. руб. В садовых товариществах участок с домом – около 200 тыс. руб. за сотку.

Тему загородной недвижимости раскрыл управляющий делами агентства недвижимости «Триал», аттестованный специалист ГРМО Исаков Аркадий Германович.

Прогноз на ближайшие 2-3 года

Наибольший интерес вызывает вопрос о том, что будет с ценами в ближайшем будущем. Вот как ответили на него представители Гильдии риэлторов:

в принципе недвижимость покупают три категории граждан:

- те, кто решает свои жилищные проблемы за счёт собственных накоплений;

- те, кто инвестирует средства в недвижимость в качестве способа их сбережения или с целью последующей перепродажи;

- те, кто покупает жильё с помощью ипотечного кредита.

2009 год показал, что большой пласт тех покупателей, кто инвестирует свои средства с целью их сбережения, ушёл с рынка. Многократно уменьшилось и количество ипотечных клиентов. Чтобы цены на рынке недвижимости росли, туда должны прийти люди с деньгами. Откуда они возьмутся? Для этого должны увеличиваться цены на нефть и другие экспортные ресурсы. Средства от экспорта должны растекаться по экономическим капиллярам страны и доходить до граждан. Должен расти бюджет, должна расти заработная плата граждан. Но на сегодняшний день предпосылок

квартиры; от 15 до 25 тыс. руб. - двухкомнатные; трехкомнатные - от 30 – 35 тыс. руб. Об этом рассказала руководитель агентства ООО «Удачный выбор», председатель комитета по защите прав потребителей и этике Гиль-



Состояние рынка недвижимости

Ситуация, тенденции, динамика цен

ших в России. В Московской области 6,5 млн. жителей и много приезжих. С точки зрения цен на объекты всю территорию области можно поделить на пять ценовых зон по мере удаления от Москвы. Раменское и Жуковский при этом относятся к третьей, удаленность которой от Москвы составляет 20-40 км (также здесь Истра, Ногинск и другие города). На сегодняшний день в данном секторе средняя цена квартиры в новостройке – 53 тыс. за кв. м, на вторичке - 65 тыс. за кв. м.

По словам Андрея Александровича, несмотря на то, что пока еще рано говорить об окончании кризиса, ситуация на рынке недвижимости изменилась. Цены на жилье по многим объектам снизились до уровня платежеспособного спроса, рынок недвижимости оживился. А, начиная с декабря 2009 - начала января 2010 г. наступил период стабилизации цен практически во всех секторах.

В своём выступлении А.А. Хромов назвал несколько причин оживления рынка недвижимости. Главное, это снижение цен до уровня платежеспособного спроса.

Второе - реализация отложенного спроса.

Третье - антикризисные меры, предпринятые правительством; до потребительского сектора стали доходить деньги, выделенные в рамках федеральной помощи.

вые технологии для того, чтобы привлечь клиентов и повысить уровень их обслуживания.

Рынок квартир

В Раменском и Жуковском ситуация на рынке квартир неоднозначна. С одной стороны, наблюдается высокая активность всех участников рынка – и покупателей, и продавцов. Количество сделок достигло самых лучших предкризисных показателей.

Однако все реальные сделки проходят ниже средней цены, раскупаются наиболее дешёвые квартиры, и поскольку недорогих квартир остается всё меньше, кажется, что цена квадратного метра растёт вверх: дорогие квартиры остаются в рекламных объявлениях, а продавцы, просматривая объявления купли-продажи недвижимости, делают ложные выводы о росте цен за квадратный метр. Стоит отметить, что общее количество выставленных на продажу квартир вторичного жилья таково, что их хватит, чтобы побить все предкризисные рекорды по предложению, существует также масса квартир от застройщиков в сданных домах. Нелегко порой проходят ипотечные сделки: высокие проценты, встречаются случаи отказов.

Об этом в своём докладе подчеркнул исполнительный директор ООО «Кредит-Центр недвижимости» Рябчиков Сергей Иванович. Он отметил, что на рынке



дрии риэлторов Мамонтова Ольга Евгеньевна.

Также люди стали чаще интересоваться арендой офисов и торговых помещений. С оживлением малого бизнеса растёт и спрос на торговые площади.

Рынок загородной недвижимости

На рынке загородной недвижимости также отмечен рост сделок. Однако более активно продаётся жильё низкой ценовой категории, а также участки в

к увеличению бюджета не видно, с ценами на нефть ситуация неясна, зарплата тоже активно не растёт. Поэтому на рынке недвижимости движение будет активизироваться преимущественно за счёт ипотечных клиентов. А цены на недвижимость будут колебаться в этом году относительно сложившегося стабильного уровня, а в последующие два-три года немного расти в рамках инфляции.

По материалам газет Раменского и Жуковского

Около 7 миллионов квадратных метров жилья планируется построить в Подмосковье в 2010 году

Около 7 миллионов квадратных метров жилья планируется построить в Подмосковье в 2010 году, что на 14,6% меньше, чем в прошлом году, сообщил

20 апреля заместитель председателя правительства Московской области Владимир Жидкин.

Он напомнил, что по итогам 2009 года в регионе было введено в эксплуатацию 8,2 миллиона квадратных метров жилья, что составляет 13,8% от всего жилья, возведенного за этот период в Российской Федерации. «Объемы продаж жилья в 2009 году упали, инвестиции в строительную отрасль уменьшились, у застройщиков возникли трудности с получением кредитов - все это, естественно, сказывается на объемах строительства», - пояснил зампред подмосковного правительства.

В то же время он обратил внимание на то, что Подмосковье может по объемам строительства жилья достигнуть и показателя прошлого года в случае благоприятной экономической ситуации. «Мы можем выйти на уровень 2009 года, все будет зависеть от экономической ситуации, покупательского спроса, институтов ипотечного кредитования и банковских кредитных ставок для населения», - отметил Жидкин.

По его словам, на сегодняшний день в работе в области у застройщиков в стадии строительства находится более 16 миллионов квадратных метров жилья. «Наша задача - развитие жилищного строительства в соответствии с утвержденной схемой территориального планирования Московской области с вводом в год не менее 1 квадратного метра жилья на жителя». Он добавил, что в 2010 году наибольшие объемы строительства планируются в Одинцовском, Красногорском, Мытищинском и Ленинском районах, городских округах Химки, Подольске, Балашихе, Домодедово, а из более отдаленных муниципальных образований – в Раменском, Нарофоминском и Солнечногорском районах.

По итогам первого квартала 2010 года в Московской области введено 9,1% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, что является лучшим показателем среди всех субъектов Российской Федерации.

По данным официального сайта Министерства строительного комплекса Московской области

XIII Национальный Конгресс по недвижимости состоится с 5 по 8 июня в Екатеринбурге

Национальный Конгресс по недвижимости - это форум профессионалов рынка недвижимости России и СНГ, который ежегодно проводится Российской Гильдией риэлторов. В этом году Конгресс впервые проводится в Екатеринбурге, при поддержке Уральской Палаты недвижимости и Торгово-Промышленной Палаты РФ.

Деловая программа Конгресса:

- Бизнес-туры в офисы, на объекты и строительные площадки ведущих риэлторских и девелоперских компаний Уральского региона;
- Профильные секции по теории и практике брокерской деятельности и организации эффективной работы риэлторских компаний;
- Обучающие семинары по повышению квалификации;
- Мастер-классы специалистов рынка недвижимости;
- Круглые столы для профессиональных дискуссий по широкому кругу вопросов.

В рамках Конгресса проводится ежегодный съезд Российской Гильдии риэлторов.

Традиционно будут подведены итоги Ежегодного Национального Конкурса «Профессиональное признание». Церемония награждения лауреатов Конкурса всегда проходит в торжественной обстановке и является кульминацией проделанной работы.

Подробнее о Конгрессе можно узнать на сайте Российской гильдии риэлторов www.rgr.ru

Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области, www.grmonp.ru