



# Гильдия риэлторов № 1 (128) Московской области

**Полномочный представитель Российской Гильдии Риэлторов**

**Лучшее предприятие России-2020**

**Входит в Рейтинг надёжных партнёров, а также Рейтинг устойчивых и динамично развивающихся предприятий**



**ВЕСТНИК ГРМО**  
**январь 2022**



## Содержание:

---

### Жизнь Гильдии:

- 26 января прошла рабочая встреча ГРМО и Сбербанка..... [стр. 4](#)
- Приглашаем к участию в Поэтическом конкурсе ко Дню Риэлтора и в преддверии празднования 25-летия ГРМО!..... [стр. 4](#)
- На онлайн-встрече с Альфа-Банком обсудили новые возможности для членов ГРМО..... [стр. 5](#)
- ГРМО провела процедуру сертификации услуг и аттестации специалистов компаний в Подольске..... [стр. 6](#)
- ГРМО отметила Старый Новый год в компании с Промсвязьбанком..... [стр. 7](#)

### Новости обучения:

- «БЕСТ-Недвижимость» и Dombook приглашают на курс обучения для риэлторов по продаже новостроек..... [стр. 9](#)
- В январе и феврале 2022 года проходит обучение по ипотечным продуктам 14 банков..... [стр. 9](#)

### Статьи, оценка, мнения:

- «Безумного ажиотажа нет». Риэлтор о спросе на жильё в Подмоскowie..... [стр. 11](#)
- Стало известно, какое жильё в Подмоскowie пользуется наибольшим спросом..... [стр. 11](#)
- Эксперты ГРМО для ИРН: Ипотека и инвесторы раздули цены и спрос на квартиры в Москве и Подмоскowie в 2021 году..... [стр. 12](#)
- Юрист ГРМО Наталия Булахова: Покупаешь землю у леса — загляни на геопортал Рослесхоза..... [стр. 15](#)
- Эксперт ГРМО Константин Барсуков рассказывает: Что сегодня с ипотекой?..... [стр. 18](#)





## Содержание:

---

### Издания ГРМО:

- Вышел в свет 127-й выпуск Вестника Гильдии риэлторов Московской области за декабрь 2021 года..... [стр. 20](#)

### Поздравления:

- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения!..... [стр. 21](#)
- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения фирмы!..... [стр. 22](#)



## 26 января прошла рабочая встреча ГРМО и Сбербанка



На фото:

- **Жанна Тимощенкова**, руководитель направления Управления торгового финансирования ПАО Сбербанк
- **Артеми́й Шурыгин**, президент ГРМО, член Национального совета Российской Гильдии Риэлторов (РГР), генеральный директор ООО «Центр недвижимости и права «Градомир»» (г.Сергиев Посад)
- **Екатерина Моргунова**, эксперт Управления торгового финансирования ПАО Сбербанк

Президент Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) **Артеми́й Шурыгин** провёл встречу представителями ПАО Сбербанк: руководителем направления Управления торгового финансирования **Жанной Тимощенковой** и экспертом Управления **Екатериной Моргуновой**.

Данное подразделение Сбербанка развивает проект удобных способов расчёта между клиентами, в том числе с непосредственным участием агентств недвижимости, так называемые аккредитивы с трансферацией.

Гильдия риэлторов Московской области в первую очередь принимает участие во всех пилотных проектах, которые могут повышать уровень сервиса для наших любимых клиентов.

Для поддержки компаний, входящих в ГРМО, есть выделенный куратор – сотрудник Управления торгового финансирования Сбербанка, который помогает изучить и применить на практике передовые технологии, а также подключается в нестандартных ситуациях.

В рамках встречи обсудили взаимовыгодные

активности, запланировали участие в совместных мероприятиях и поддержку мероприятий Гильдии.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области*

## Приглашаем к участию в Поэтическом конкурсе ко Дню Риэлтора и в преддверии празднования 25-летия ГРМО!



**Ко Дню Риэлтора и в преддверии 25-летнего юбилея Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) приглашаем всех желающих к участию в Поэтическом Конкурсе!**

Риэлтор - это одна из старинных профессий, которая зародилась ещё в Древней Греции. Так же, как и современный риэлтор, представители этого ремесла в Греции помогали в заключении сделок, подписании документов на земельную или жилую собственность. Поэзия - «творчество, сотворение» - также пришла к нам из Греции. Это особый способ организации речи, словесное художественное творчество, ораторское искусство - и всё это, помимо основных задач, присуще риэлторам.

**Для участия в конкурсе:**

- необходимо **до 8 февраля 2022 года** в социальной сети **Instagram** разместить стихотворение собственного сочинения с указанием агентства недвижимости,





сотрудником которого является автор. К публикации необходимы хэштеги: #ДеньРиэлтора #25летГРМО #грмо. Просьба также отметить в публикации аккаунт ГРМО [@rgr\\_grmo](https://www.instagram.com/rgr_grmo)

Стихотворения должны быть посвящены риэлторской деятельности и юбилею ГРМО.

Участвовать могут все желающие!

Желаем удачи и вдохновения!

**Оставим след в русской поэзии вместе!**

ДЛЯ СПРАВКИ

**\*О Дне Риэлтора**

- 8 февраля - это значимая дата в сфере недвижимости. Этот день и месяц утвердили в 2008 году на заседании Национального Совета [Российской Гильдии Риэлторов \(РГР\)](#) в качестве Дня Риэлтора. Почему же Нацсовет РГР выбрал именно 8 февраля?

Дело в том, что 7 февраля 2002 года Национальный Совет Российской Гильдии Риэлторов вынес решение принять важный для профессионального сообщества документ «Национальные стандарты профессиональной деятельности. Социально ответственный бизнес. Риэлторская деятельность. Услуги брокерские на рынке недвижимости. Общие требования». Таким образом, именно с 8 февраля 2002 года профессиональное риэлторское сообщество живёт по высоким, добровольно принятым на себя стандартам, предоставляя своим клиентам услуги высокого качества. В настоящее время проверить риэлтора вы можете на портале Единого реестра сертифицированных компаний и аттестованных специалистов рынка недвижимости [reestr.rgr.ru](http://reestr.rgr.ru).

- Подробнее об истории возникновения Дня Риэлтора читайте в статье [«Почему День Риэлтора отмечают 8 февраля?»](#)
- **\* О Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО)**
- Гильдия риэлторов Московской области создана 15 сентября 1997 года. В настоящее время Гильдия является мощной саморегулируемой организацией Московской области, объединяющей более [150 компаний](#). В своей деятельности Гильдия руководствуется [Уставом Гильдии](#) и [Кодексом Этики](#).

Основные направления и сферы деятельности Гильдии

- развитие совместно с органами государственной власти и другими общественными объединениями на территории Московской области цивилизованного рынка недвижимости;
- качественное оказание услуг потребителям и защита прав потребителей (для этих целей при Гильдии работает Комитет по Этике и защите прав потребителей;
- открытость работы всех членов ГРМО;
- участие в разработке законодательной базы в сфере недвижимости;
- разъяснительная работа и юридическое информирование населения по вопросам недвижимости;
- подготовка специалистов и повышение их квалификации;
- аттестация специалистов, работающих в компаниях-членах ГРМО;
- сертификация брокерских услуг на рынке недвижимости на предмет соответствия национальному стандарту «Услуги брокерские. Общие требования».

*Пресс-служба Гильдии риэлторов  
Московской области*

### На онлайн-встрече с Альфа-Банком обсудили новые возможности для членов ГРМО

18 января 2022 года прошла онлайн-встреча сотрудников АО «Альфа-Банк» со специалистами по недвижимости сертифицированных компаний - членов Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО).

**Александр Лукин**, главный менеджер по работе с партнёрами на вторичном рынке жилья АО «Альфа-Банк», и другие специалисты банка рассказали о преимуществах работы с Альфа-Банком. Уточнили о выгодах проекта по готовому жилью и как выйти на сделку по такому жилью.

На встрече обсудили совместный проект,





согласно которому аттестованные специалисты ГРМО получают повышенное комиссионное вознаграждение от банка и при этом сохраняются преференции 0,4% для клиентов компаний – членов ГРМО.



*Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области*

## ГРМО провела процедуру сертификации услуг и аттестации специалистов компаний в Подольске



17 января 2022 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела процедуру аттестации специалистов компаний - членов [Подольской гильдии риэлторов](#):

- ООО «Камелот», генеральный директор **Шуранов Александр Валерьевич**, вице-президент ГРМО,

- ИП Захарова О.Н., АН «ДОВЕРИЕ», руководитель **Захарова Оксана Николаевна**,  
 - ООО «Подмосковье», генеральный директор **Минакова Евгения Романовна**,  
 - ООО «Звезда», генеральный директор **Садолевский Борис Наумович**,  
 - ИП Гордеева О.С., АН «Г.О.С. Недвижимость», руководитель **Гордеева Оксана Сергеевна**.



Аттестация является частью общероссийской системы добровольной сертификации риэлторских услуг и проводится с целью определения уровня профессиональной подготовки специалистов агентств недвижимости в сфере оказания брокерских услуг.



По результатам тестирования специалистам вручаются Аттестаты агентов и брокеров, удостоверения «риэлтор». Информация об аттестованных специалистах сертифицированных компаний размещается в **Единый Федеральный реестр сертифицированных компаний и аттестованных специалистов Российской Гильдии Риэлторов** ([reestr.rgr.ru](http://reestr.rgr.ru)).





В этот же день была проведена **сертификация** услуг компаний:

- ИП Захарова О.Н., АН «ДОВЕРИЕ»,
- ООО «Подмосковье»,
- ИП Гордеева О.С., АН «Г.О.С. Недвижимость».



Риэлторская отрасль России имеет свой основной Национальный стандарт «Риэлторская деятельность. Общие требования». Он был разработан Российской Гильдией Риэлторов в 2002 году и зарегистрирован в Госстандарте России. Данный Стандарт признан государством и входит в систему Стандартов Госстандарта России.

Требования Национального Стандарта являются едиными на всей территории Российской Федерации и реализуются через Систему добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости, которая предусматривает проведение проверок компаний на соответствие Национальному Стандарту, страхование профессиональной ответственности, аттестацию специалистов и многое другое.

Процедуру аттестации и сертификации проводил руководитель направления по сертификации, аттестации и развитию Гильдии – **Макин Сергей**.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов  
Московской области*

## ГРМО отметила Старый Новый год в компании с Промсвязьбанком



На фото:

- **Юлия Скиданова**, менеджер по продаже ипотечных продуктов ПАО «Промсвязьбанк» (ПСБ),
- **Наталья Мазурина**, исполнительный директор Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО), [почётный член ГРМО](#), [почётный член РГР](#)

14 января 2022 года в офисе исполнительного аппарата Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) состоялась первая в этом году встреча с одним из партнёров Гильдии - ПАО «Промсвязьбанк» (ПСБ).

Юлия Скиданова, менеджер по продаже ипотечных продуктов ПСБ, рассказала Наталье Мазуриной, исполнительному директору ГРМО, о преимуществах работы с банком. На встрече также обсудили возможные перспективы сотрудничества и планы на 2022 год.

Первый день Старого Нового года отметили праздничным чаепитием!

### О банке

ПСБ - универсальный банк, основанный в 1995 году. Входит в десятку крупнейших банков России и в список системно значимых кредитных организаций, утвержденный Центробанком. В конце декабря 2019 года ПСБ был законодательно присвоен статус опорного банка для оборонно-промышленного комплекса (ОПК). Услугами банка пользуются 2,5 миллиона физических и свыше 200 тысяч юридических лиц, в том числе более 10 тысяч крупных корпоративных клиентов. Сеть банка



насчитывает около 300 точек продаж в России.

Промсвязьбанк выбран в качестве опорного банка для реализации государственного оборонного заказа и сопровождения крупных государственных контрактов, оказывает полный спектр услуг розничным и корпоративным клиентам, малому и среднему бизнесу.

**Основными направлениями деятельности банка являются:**

- Банковские услуги корпоративным клиентам: в том числе кредитование, расчетные операции, факторинг, документарные операции, финансирование с участием ЭКА, проектное финансирование, управление потоками денежных средств и платежами, брокерские услуги на валютных рынках и рынках ценных бумаг, прием депозитов;

- Банковское обслуживание малого и среднего бизнеса: в том числе коммерческое кредитование, прием депозитов, расчетно-кассовое обслуживание, включая выдачу векселей, денежные переводы, предоставление гарантий, а также брокерские услуги на валютных рынках и рынках ценных бумаг;

- Розничные банковские услуги частным лицам: в том числе розничное кредитование и прием депозитов у физических лиц (текущие счета и срочные вклады), денежные переводы, выпуск банковских карт, расчетно-кассовое обслуживание и валютные операции, управление денежными средствами через удаленные каналы обслуживания банковское обслуживание клиентов премиального сегмента (программа Orange Premium Club);

- Инвестиционно-банковские и финансовые услуги: сделки на рынках заемного капитала, в том числе их организация, андеррайтинг муниципальных и корпоративных облигаций (таких как местные рублевые облигации, Евробонды, кредитные ноты и векселя), торговля акциями и инструментами с фиксированной доходностью, услуги по корпоративному финансовому консультированию, брокерские услуги, сделки РЕПО, операции с драгоценными металлами, управление активами и частное банковское обслуживание состоятельных клиентов (private banking);

Региональная сеть ПСБ насчитывает около 300 офисов, порядка 8 тыс. банкоматов (включая банкоматы банков-партнеров) и более 200

терминалов самообслуживания по всей России.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов  
Московской области*





**«БЕСТ-Недвижимость» и Dombook приглашают на курс обучения для риэлторов по продаже новостроек**



Начинаем год с хороших новостей! «БЕСТ-Недвижимость» и Dombook приглашают на курс обучения для риэлторов по продаже новостроек.

- Программа создана под агентов, без «воды» и ненужной теории.
- Будут проработаны навыки продаж новостроек, технология инвестиционных сделок, онлайн-покупка.
- В течение 5-ти недель эксперты «БЕСТ-Новострой» и не только - юристы, брокеры, маркетологи научат проводить сделки с первичной недвижимостью любой сложности, в том числе трейд-ин. Вы сможете предлагать клиентам все новостройки Москвы, в том числе на этапе пре-сейла и получать комиссию от застройщика.
- Бонус – возможность бесплатно проводить сделки в офисе в «Москва Сити», а также юридическое сопровождение.
- Стоимость курса условная - 5000 рублей, все средства будут направлены на дом многодетной семье.

• Записаться на обучение можно по [ссылке](#).

Начинаем год с хороших новостей! «БЕСТ-Недвижимость» и Dombook приглашают на курс обучения для риэлторов по продаже новостроек.

- Программа создана под агентов, без «воды» и ненужной теории.
- Будут проработаны навыки продаж новостроек, технология инвестиционных сделок, онлайн-покупка.
- В течение 5-ти недель эксперты «БЕСТ-Новострой» и не только - юристы, брокеры, маркетологи научат проводить сделки с первичной недвижимостью любой сложности, в том числе трейд-ин. Вы сможете предлагать клиентам все новостройки Москвы, в том числе на этапе пре-сейла и получать комиссию от застройщика.
- Бонус – возможность бесплатно проводить сделки в офисе в «Москва Сити», а также юридическое сопровождение.
- Стоимость курса условная - 5000 рублей, все средства будут направлены на дом многодетной семье.

Записаться на обучение можно по [ссылке](#).

Регистрация до 18 января 2022 года. Запуск курса 20 января!

[Посмотреть расписание практического онлайн курса>>>](#)

*Пресс-служба Гильдии риэлторов Московской области*

**В январе и феврале 2022 года проходит обучение по ипотечным продуктам 14 банков**

	пн., 10 января	вт., 11 января	ср., 12 января	чт., 13 января	пт., 14 января
2 нед 19-15 нед		11 авг. с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - СЕРВЕЛС С 11:00 тренинговое по ипотеке - СЕРВЕЛС	19-30 до 11:00 обучение по ипотеке - РТБ С 11:00 тренинговое по ипотеке - РТБ	с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - ДОМ.РФ С 11:00 тренинговое по ипотеке - ДОМ.РФ	с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - АЛЬФАБАНК С 11:00 тренинговое по ипотеке - АЛЬФАБАНК
3 нед 17-21 нед	пн., 17 января демонстрация в рамках участия в Специальной Операции СЗС, 2021 РФ. Добавлена 2 интерактивных веба	вт., 18 января с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - РТБ С 11:00 тренинговое по ипотеке - РТБ	ср., 19 января с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - РТБ С 11:00 тренинговое по ипотеке - РТБ	чт., 20 января с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - РТБ С 11:00 тренинговое по ипотеке - РТБ	пт., 21 января с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - СБАНК ОТЕЧЕСТВА С 11:00 тренинговое по ипотеке - СБАНК ОТЕЧЕСТВА
4 нед 24-28 нед	пн., 24 января демонстрация в рамках участия в Специальной Операции СЗС, 2021 РФ. Добавлена 2 интерактивных веба	вт., 25 января с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - РОСБАНКАВТО С 11:00 тренинговое по ипотеке - РОСБАНКАВТО	ср., 26 января с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - РОСБАНКАВТО С 11:00 тренинговое по ипотеке - РОСБАНКАВТО	чт., 27 января с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - СБС С 11:00 тренинговое по ипотеке - СБС	пт., 28 января с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - СБС С 11:00 тренинговое по ипотеке - СБС
5 нед 31 нед	пн., 31 января демонстрация в рамках участия в Специальной Операции СЗС, 2021 РФ. Добавлена 2 интерактивных веба	вт., 1 февраля с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - Банк УРАЛСИБ С 11:00 тренинговое по ипотеке - Банк УРАЛСИБ	ср., 2 февраля с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - ТБС С 11:00 тренинговое по ипотеке - ТБС	чт., 3 февраля демонстрация в рамках участия в Специальной Операции СЗС, 2021 РФ. Добавлена 2 интерактивных веба	пт., 4 февраля с 9:30 до 11:00 обучение по ипотеке - МАРИКА 2022 С 11:00 тренинговое по ипотеке - МАРИКА 2022

Ипотечный учебный центр проводит «Ипотечный марафон» - это интенсивное



обучение по ипотечным продуктам 14 банков с последующим контролем знаний и ... наградой за усердие!

**Кто и когда учит?**

- 11 января - Сбербанк
- 12 января - ВТБ
- 13 января - ДомРФ
- 14 января - Альфабанк
- 18 января - ГПБ
- 19 января - РСХБ
- 20 января - РНКБ
- 21 января - банк Открытие
- 25 января - РосбанкДом
- 26 января - ЮникредитБанк
- 27 января - ПСБ
- 28 января - Совкомбанк
- 1 февраля - банк Уралсиб
- 2 февраля – ТКБ

**Обучение проводят профильные сотрудники банков**

Любой желающий приобрести/повысить знания по ипотечным продуктам банков, проверить качество полученных знаний и получить именные Сертификаты от 14 банков.

**Как проходит обучение?**

Обучение проводится на территории Ипотечного учебного центра в г. Воронеж и в прямом эфире в ZOOM.

Начинается в 9-30 по МСК и длится 1-1,5 часа.

Отвечать на вопросы спикер будет в конце начитки.

Запись обучения будет предоставлена всем участникам в этот же день.

В результате начитки Вы заполните [Рабочую тетрадь ипотечного брокера](#).

**Как проходит тестирование?**

Тест на знание ипотечных продуктов составляется сотрудником банка в Google форме и рассылается на электронные почты сразу после обучения.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов  
Московской области*





## «Безумного ажиотажа нет». Риэлтор о спросе на жильё в Подмоскowie



Вице-президент гильдии риэлторов Московской области, член национального совета гильдии риэлторов Ольга Власова в беседе с «Радио 1» рассказала о том, что в настоящее время роста спроса на недвижимость в Московской области не наблюдается.



*Ольга Власова, член Национального совета Российской Гильдии Риэлторов, вице-президент Гильдии риэлторов Московской области, гендиректор АН «Удачный выбор» (г.Раменское)*

«Ещё в декабре мы поймали момент, когда цены по инерции поднимались, в Новый год и праздники мы увидели, что продавцы жилья начинают поднимать цены, но покупатели не сильно на это реагировали. Они просто не смотрели объекты с завышенной ценой. По моим личным подсчётам, по ценам ближнего и среднего Подмоскowie 5-10%-ый откат. Ожидаемого безумного ажиотажа нет», - отметила Власова.

Кроме того, эксперт спрогнозировала

ожидаемый сезонный рост спроса на загородную недвижимость в Московской области весной.

«Я думаю, в весну мы войдём с повышенным спросом на загородную недвижимость, что происходит сезонно. В связи с развитием сетей посёлков в Подмоскowie будет очередной скачок спроса на дома. Люди здесь делают более осознанный выбор, так как понимают, что стоимость квартиры на данный момент сопоставима со стоимостью дома», — сказала руководитель компании «Удачный выбор» г. Раменское.

Власова также обратила внимание на то, что граждане, в частности, молодые люди стали более осознанно подходить к выбору и покупке недвижимости.

«У современной молодёжи также появился системный взвешенный подход к покупке недвижимости, мне это нравится. Осознанный подход к покупке жилья в тренде, это модно», - заключила эксперт.

Ранее Ольга Власова в беседе с «Радио 1» [рассказала](#) о том, что в Московской области наибольший спрос наблюдается на недвижимость в новостройках, расположенных недалеко от столицы.

[www.radio1.news](http://www.radio1.news)

## Стало известно, какое жильё в Подмоскowie пользуется наибольшим спросом

В Подмоскowie наибольший спрос наблюдается на недвижимость в новостройках, расположенных недалеко от столицы. Об этом в беседе с «Радио 1» рассказала вице-президент гильдии риэлторов Московской области, член национального совета гильдии риэлторов Ольга Власова.

При этом спрос на вторичное жильё, по мнению эксперта, упал.

«В прошлом году спрос был, но на недвижимость в ближнем Подмоскowie, приближающемся к Москве, и касалось это, в первую очередь, нового жилья. На старый



фонд, я считаю, спрос стал ниже, чем раньше.



Это связано с тем, что увеличился спрос на новостройки Москвы, а те, кто не смог купить недвижимость в столице из-за быстрого роста цен, конечно, захватили ближнее Подмосковье», - объяснила Власова.

Риелтор отметила, что в период с конца декабря по настоящее время наблюдается некоторый спад спроса на рынке подмосковной недвижимости.

«Перед самым новым годом в декабре спрос несколько просел. В начале 2022 года было небольшое затишье по клиентам, не было обычного для новогодних праздников бума по показам. Причина здесь не только в финансовом состоянии, но и в карантине: люди в этом уже два года, они спокойнее в праздники сидят дома и больше времени находятся с семьёй, не бегут уже сломя голову просматривать квартиры. На конец января мы видим, что клиенты, конечно, есть, но, на мой взгляд, их меньше, чем было в прошлом январе. Но это не касается тех, кто торгует на рынке новостройками. У них совсем по-другому, у них другой рынок», — заключила Власова.

Ранее стало известно о том, что в Москве спрос на недвижимость вырос в 1,5 раза в 2021 году.

[www.radio1.news](http://www.radio1.news)

## Эксперты ГРМО для ИРН: Ипотека и инвесторы раздули цены и спрос на квартиры в Москве и Подмосковье в 2021 году



### В 2022 году рынок, скорее всего, ждет стагнация

В 2021 году ситуация на вторичной рынке была примерно такой же, как и во второй половине 2020-го: спрос и цены ажиотажно росли за счёт дешевой ипотеки и инвесторов. Однако к концу года ипотека серьёзно подорожала, что, скорее всего, заставит уйти с рынка значительную часть ипотечников. Вслед за ними потянутся и инвесторы. Впрочем, на фоне высокой инфляции обвала цен все равно ждать не стоит, если только не случится какой-нибудь геополитический форс-мажор.

По итогам 2021 года Росреестр зарегистрировал в Москве 170 939 переходов прав на недвижимость в рамках сделок купли-продажи жилья. Это рекордный результат для московского рынка, даже в ажиотажном 2014 году в столице было оформлено только 162 038 переходов прав. В годовом выражении, по сравнению с 2020 годом, спрос на московскую «вторичку» вырос на 14,8%. В Подмосковье покупательская активность подскочила еще больше: как сообщила пресс-служба областного управления Росреестра, в 2020 году в регионе было зарегистрировано 201 969 переходов прав, а в 2021 году – 273 292, то есть рост составил 35,3%.

И это несмотря на очень существенное подорожание жилья. По данным аналитического центра ИРН, за 2021 г. цена метра в «старой» Москве увеличилась на 18,5%, в Новой





- на 18,2%, а в Подмосковье - на 28,1% (см. [обзор рынка недвижимости по итогам 2021 года](#)). В целом с 2020 года, когда начался ажиотажный рост цен, московские квартиры подорожали на 37,7%, новомосковские – на 39,2%, а в Подмосковье стоимость квадратного метра скакнула аж на 53,5%.

Напомним, в 2020 году спрос, а за ним и цены на жилье разбухли в первую очередь благодаря невероятно дешевой по российским меркам ипотеке. Она же оставалась основным драйвером спроса и в 2021 г. «2020-2021 гг. запомнятся для рынка недвижимости именно выгодными ставками по ипотеке, которые, к сожалению, и спровоцировали волну спроса и небывалый рост цен на жилье», - отмечает Екатерина Бережнова, главный аналитик ГК «Миэль».

По данным «Дом.рф», до весны средние ставки предложения на покупку готового жилья в крупнейших банках страны топтались около 8% годовых. С марта 2021-го Центробанк начал постепенно повышать ключевую ставку, которая с июля 2020 г. находилась на уровне 4,25%, и ставки по кредитам тоже пошли в рост. Однако до осени 2021 г. ипотека дорожала достаточно медленно: с конца марта по начало сентября средние ставки предложения увеличились с 8,03% до 8,54% годовых. А вот уже в конце декабря, когда ключевая ставка достигла 8,5%, ипотека на «вторичке» стоила в среднем 9,62%.

Однако подорожание ипотеки не привело к обвалу спроса на вторичное жилье. Сначала даже наоборот: опасения дальнейшего роста ставок на фоне ужесточения денежно-кредитной политики ЦБ заставили многих ипотечников поспешить со сделками. Например, в ГК «Миэль» доля ипотечных сделок на вторичном рынке в августе-сентябре достигала 62% и 64% соответственно, а в целом по итогам года на ипотеку пришлось 56% сделок против 53% в 2020 г.

В Подмосковье, по оценке **Ольги Власовой**, вице-президента Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО), гендиректора АН «Удачный выбор», в 2021 году кредитными были 80% сделок со «вторичкой», причём число ипотек по сравнению с 2020 годом выросло на 20-25%. «Такой рост обусловлен тем фактором, что на рынке серьезно подросли цены на вторичное жилье и все большее количество клиентов были

вынуждены прибегать к заемным средствам для решения своих жилищных вопросов», - говорит эксперт.



**Ольга Власова**, член Национального совета Российской Гильдии Риэлторов, вице-президент Гильдии риэлторов Московской области, гендиректор АН «Удачный выбор» (г.Раменское)

При этом высокие инфляционные ожидания – то есть опасения, что жилье подорожает еще больше, - подстегивали спрос даже на фоне роста ипотечных ставок, добавляет Екатерина Бережнова.

Помимо ипотеки, в 2021 г. не потеряли актуальности и другие факторы, стимулировавшие спрос в 2020 г. Например, инвесторы. «Если в 2019 г. на «вторичке» столицы лишь 7% сделок относились к категории условно инвестиционных, то в 2020 г. их доля возросла в два раза - до 14%, то есть инвестиционной была каждая седьмая сделка, рассказывает директор департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость» Сергей Шлома. - В 2021 г. у консервативных инвесторов была дополнительная мотивация – надежда на то, что вторичные квартиры будут существенно дорожать и дальше, из-за чего доля таких покупателей выросла до 20%».

По его словам, чаще всего консервативные инвесторы выбирают самые востребованные на рынке варианты: адекватные по цене типовые одно- или двухкомнатные квартиры площадью в среднем от 30 до 50 кв. м, в локациях с развитой инфраструктурой.

Ажиотаж в сегменте «первички» также продолжал поддерживать спрос на вторичное жилье. Покупательский бум на рынке новостроек, стартовавший в 2020 г., продолжался до июля 2021 г., когда были резко [сокращены кредитные лимиты по программе льготной ипотеки](#), однако и во второй половине года спрос на новостройки оставался высоким, в то числе потому, что застройщики запустили [собственные](#)



## программы субсидирования ставок.

Как подсчитали аналитики компании GloraX А, доля покупателей, реализующих жилье на «вторичке» для покупки квартир в новостройке, в 2021 г. выросла в два раза по сравнению с показателями 2020 г.

В итоге, даже на фоне значительного подорожания ипотеки, самым «урожайным» месяцем прошлого года на рынке Москвы стал декабрь – как и в прошлые годы. В декабре 2021 г. в столице было оформлено 20 374 перехода прав на квартиры – на 47,7% больше, чем в ноябре. Конечно, впечатляющая цифра во многом объясняется спецификой работы Росреестра, который всегда старается оформить как можно больше бумаг перед длинными январскими каникулами. Однако ощутимый скачок спроса зафиксировали и московские риелторы.

Например, в «Инкоме» декабрь 2021 г. на 16% опередил ноябрь по количеству авансов и сделок и на те же 16% был результативнее декабря 2020 г. «С одной стороны, ситуация выглядит алогичной на фоне пиковых цен на жилье и в условиях роста стоимости ипотеки. С другой стороны, продолжается обслуживание ипотечных заемщиков с кредитами, оформленными по ставкам до повышения, кроме того, спрос подогревается страхом инфляции и ожиданием дальнейшего роста ипотечных ставок», – комментирует директор департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость» Сергей Шлома.

Примечательно, что за МКАД, в Новой Москве и Подмосковье, спрос в декабре, по оценкам опрошенных риелторов, снизился – процентов на 10 относительно ноября.



**Руденко Анна Юрьевна,**  
брокер Гильдии  
риелторов Московской  
области, директор офиса  
[ООО "Century 21  
Римарком"](#) (Офис в  
г.Троицк, Парковый пер.,  
дом 4)

«Дорожающая ипотека и, пусть и не в такой степени, но все еще растущая стоимость

«вторички» не прибавила желания покупателям выйти на сделку перед новогодними праздниками

В основном в декабре проводились альтернативные сделки, которые и поддержали спрос, не дав ему упасть еще более серьезно», – отмечает **Анна Руденко**, директор офиса продаж АН «Century 21 Римарком» в Троицке, аттестованный брокер ГРМО.

Январь, во всяком случае его первая половина, также оказался вялым. В Новой Москве, по словам Руденко, спрос упал на 20% по сравнению с декабрем. В Подмосковье – минимум на 10-15%. «Ситуация на рынке не способствует росту спроса – платежеспособность людей остается на достаточно низком уровне, цены на «вторичку» продолжают понемногу расти, ипотечные ставки также продолжили рост», – говорит Ольга Власова.

Такого же мнения придерживается и Сергей Шлома. По оценкам «Инкома», ипотечники формируют порядка 70% покупателей массового жилья на вторичном рынке, и для них подорожание ипотеки является критичным. Уход с рынка части ипотечников может заметно снизить общий спрос. Ипотечники, в свою очередь, «уведут» с рынка и инвесторов, ведь существенное снижение спроса будет блокировать подорожание квартир, что снизит рентабельность инвестиционных сделок. Шлома считает неизбежным сокращение общего количества сделок на вторичном рынке примерно на 20% в 2022 г.

Снижение спроса, скорее всего, приведет и к коррекции цен. Однако, учитывая высокую инфляцию, с которой никак не может справиться Центробанк, глубокого отката цен назад, по всей видимости, не произойдет – см. [«Прогноз рынка недвижимости Москвы и Подмосковья на 2022 год»](#).

## Советы риелторов продавцам и покупателям квартир

*Екатерина Бережнова, главный аналитик ГК «Миэль»:*

*«На вопрос, покупать сейчас или ждать, мы всегда отвечаем одинаково: квартиру надо покупать тогда, когда в этом сформировалась потребность и когда человек это в принципе может себе позволить. Искать и ждать лучших условий - не всегда верная стратегия. Можно*





подождать и заплатить еще больше».

Анна Руденко, директор офиса продаж АН «Century 21 Римарком» в Троицке:

«Если есть задача решить квартирный вопрос, улучшая жилищные условия, то сегодня нужно действовать, не выжидая лучших времен. Особенно, если сделка альтернативная. Многие продавцы вторичной недвижимости в Новой Москве инвестируют свои средства в новостройки. Наверное, сейчас уже не лучший вариант для инвестиций, но как долгосрочная перспектива такая стратегия тоже имеет место быть и оправдана. Покупателям, которые владеют квартирами, построенными в 1970-1980 годах, я бы посоветовала максимально оперативно постараться их реализовать, так как такие квартиры не пользовались спросом даже в период ажиотажного спроса. А в ближайший год-два такая недвижимость не просто начнет терять в цене, а будет делать это серьезными темпами. Покупателя на нее находить становится все сложнее».

Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка «Инком-Недвижимость»:

«Продавать квартиры в 2022 г. будет сложнее, чем раньше. Непросто будет продавцам объектов старого жилфонда – это общая тенденция последних лет. Однако стоит отметить, что главным критерием ликвидности остается цена – хуже всего продаются переоцененные квартиры, поэтому продавцам и покупателям следует ориентироваться на рыночную конъюнктуру. Покупателям в этой связи необходимо помнить: слишком низкая по отношению к рыночной стоимости квартиры – прямой указатель на рискованность сделки с ней».

[Индикаторы рынка недвижимости](#)

## Покупаешь землю у леса - загляни на геопортал Рослесхоза

В 2022 году внесены изменения в Лесной кодекс. О том, что необходимо проверить

перед покупкой земельного участка у леса, рассказывает юрист Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) **Наталья Булахова**.



**Наталья Булахова**, юрист-эксперт Гильдии риэлторов Московской области, директор [юридической компании «ЮНО»](#) (г. Москва)

С 2022 года стандартный список проверок на этапе подготовки к сделке у риэлторов и покупателей земельных участков, возможно, пополнится ещё одной проверкой.

И связано это с изменениями в Лесном кодексе РФ, которые вступят в силу с 01 марта 2022 года (Федеральный закон от 2 июля 2021 г. № 301-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ»).

Планируя приобрести земельный участок рядом с лесом, чтобы наслаждаться шумом листвы и отсутствием соседских построек, теперь не помешает предварительно заглянуть на геопортал Рослесхоза, чтобы убедиться, что расположенный рядом лес не попадает в рекреационную зону, в которой разрешено строительство.

Собственником рекреационных зон федерального значения является государство.

Рекреационное назначение земель допускает организацию на них мест для отдыха, объектов туризма и проведение физкультурно-оздоровительных мероприятий. Рекреационный статус всегда тянет за собой ограничения особо охраняемых зон: тут может быть и природоохранный статус, и историко-культурная ценность.





Согласно п.7 ст.41 Лесного кодекса для осуществления рекреационной деятельности лесные участки могут предоставляться:

- в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям,
- в аренду другим юридическим лицам и ИП.

Теперь на доступных для аренды землях лесного фонда разрешено возводить объекты капитального строительства (далее - ОКС) для рекреации, проще говоря, для развлечения и отдыха: турбазы, спортивные и развлекательные комплексы. Старой редакцией Лесного кодекса разрешалось возведение только НЕкапитальных строений и сооружений.

Легально построить двухэтажный дом отдыха в лесу сможет теперь любой предприниматель, арендовавший участок леса под рекреацию.

### **В чём разница между объектом капитального строительства и некапитальным сооружением (строением)?**

Градостроительным кодексом РФ (далее - ГрК РФ) определено понятие некапитальных строений, сооружений как строений, сооружений, не имеющих прочной связи с землёй и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киоски, навесы и другие подобные строения, сооружения) (пункт 10.2 ст. 1 ГрК РФ).

Принимая во внимание положения статьи 130 ГК РФ «Недвижимые и движимые вещи», некапитальные строения и сооружения, являясь объектами строительства, объектами недвижимости НЕ являются.

Поскольку некапитальные строения и сооружения не являются объектами недвижимости, то гос. регистрация кадастрового учета и (или) гос. регистрация прав на такие некапитальные сооружения и строения Росреестром не проводится, а (в случае подачи в отношении них пакета документов) учётно-регистрационные действия приостанавливаются, после чего в их проведении отказывается (п.19, ч.1, ст.27 Федерального закона от 13 июля 2015г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации

недвижимости», Письмо Росреестра от 13 апреля 2020 г. N 3215-АБ/20 «ОБ ОБЪЕКТАХ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ»)

### **Основные изменения в Лесном кодексе РФ (далее-ЛК) с 2022 года**

#### **Что такое: использование лесов для рекреационной деятельности?**

Принята новая редакция статьи 41 ЛК «Использование лесов для осуществления рекреационной деятельности», в результате чего в корне изменён подход к рекреационной деятельности, проводимой в лесах этой категории.

Если до 1 марта 2022 года леса могли использоваться для рекреационной деятельности «в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности», а при осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускалось только «возведение некапитальных строений, сооружений на лесных участках и осуществление их благоустройства» (п.2 ст.41 ЛК в редакции до 01.03.2022), то с 1 марта 2022 года рекреационная деятельность в лесах представляет собой «деятельность, связанную с оказанием услуг в сфере туризма, физической культуры и спорта», и разрешается строительство не только некапитальных строений и сооружений, но и возведение объектов капитального строительства, хоть и с ограничениями, перечисленными в новой редакции ст. 41 ЛК.

#### **Установлены параметры площади застройки лесного участка под рекреацию**

С 1 марта 2022 года будет разрешено строительство «на части площади, не превышающей 20 процентов площади предоставленного для осуществления рекреационной деятельности лесного участка, общей площадью, не превышающей одного гектара и не занятой лесными насаждениями...» (п.3 ст.41 ЛК).

#### **Какие объекты с 01.03.2022 года можно будет строить в рекреационных лесах?**

Согласно п.3 ст.41 ЛК допускается строительство:

- **Объектов капитального строительства (ОКС) для оказания услуг в сфере туризма, развития физической культуры и спорта;**





**некапитальных строений и сооружений для оказания услуг в сфере туризма, развития физической культуры и спорта;**

**•ОКС, которые НЕ связаны с созданием лесной инфраструктуры, но включены в перечень объектов капитального строительства для защитных лесов, эксплуатационных лесов, резервных лесов. Перечень таких объектов будет утверждаться Правительством РФ (ч.10 ст.21 ЛК).**

При этом объекты данной категории на землях лесного фонда могут быть использованы в целях:

- строительства и эксплуатации водохранилищ и иных искусственных водных объектов, создания и расширения территорий морских и речных портов, строительства, реконструкции и эксплуатации гидротехнических сооружений» (п.2 ч.1 ст.21 ЛК),

- создания и эксплуатации объектов лесоперерабатывающей инфраструктуры. (п.4 ч.1 ст.21 ЛК).

Для строительства ОКС, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, планируется использовать в первую очередь земли, не занятые лесными насаждениями, а также земли, занятые погибшими, повреждёнными и перестойными лесными насаждениями для заготовки древесины (ч.3 ст.21 и ч.3 ст.29 ЛК).

Сплошные рубки лесных насаждений для строительства, реконструкции, капитального ремонта ОКС для осуществления рекреационной деятельности запрещаются (п.5 ст.21 ЛК)

**•некапитальные строения, сооружения, НЕ связанные с созданием лесной инфраструктуры.**

В Лесной кодекс введена новая статья 21.1. «Возведение и эксплуатация некапитальных строений, сооружений, не связанных с созданием лесной инфраструктуры».

Перечень некапитальных строений, сооружений, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, для защитных лесов, эксплуатационных лесов, резервных лесов также утверждается Правительством РФ (п.3 ст.21.1 ЛК).

Для возведения некапитальных строений, сооружений, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, также не допускаются

сплошные и выборочные рубки лесных насаждений (п.2 ст.21.1 ЛК)

**Определены формы рубки лесных насаждений**

Также с 01 января 2022 года Лесной кодекс дополнен новой главой 1.1. «Рубки и подсочка лесных насаждений», в которой предусмотрены две формы рубки лесных насаждений: выборочная и сплошная рубка (ст.23.5 ЛК).

**Запрет на возведение жилого дома в лесах**

«При использовании лесов не допускаются строительство и эксплуатация объектов капитального строительства, отнесенных в соответствии с федеральными законами к жилым домам» (п.11 ст.20 ЛК).

Да, построить и зарегистрировать жилой дом в рекреационном лесу также невозможно, как и раньше, но стало возможным не только построить объект капитального строительства, но и поставить на кадастровый учёт, зарегистрировав свои права на него в Росреестре, например, капитальное строение, не связанное с созданием лесной инфраструктуры, но используемое в целях эксплуатации искусственного водоёма или нежилое помещение (апартаменты) для оказания туристических услуг.

Так что очевидно, что будут возводиться и самые обычные коттеджи – просто их будут позиционировать как базы отдыха.

**Необходимость получения разрешения на строительство**

Для возведения или реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на землях лесного фонда для осуществления рекреационной деятельности, застройщику потребуется получать разрешение на строительство (ч.5 ст.51 ГрКРФс 01.03.2022 дополнена п.4.1.) .

**Расширены полномочия органов местного самоуправления городского поселения** (в части лесничеств, расположенных на землях населённых пунктов поселения, установления и изменения их границ).

В настоящий момент к полномочиям органов местного самоуправления городского поселения относится утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки и утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации



по планировке территории (п.20 ст.14 Федерального закона от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», далее- Закон о принципах самоуправления).

При этом, согласно Градостроительному кодексу проект генерального плана обязательно подлежит согласованию с Рослесхозом в тех случаях, когда проектом предусматривается включение в границы населённых пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, земельных участков из земель лесного фонда (ст.25 ГрК РФ).

Также следует знать, что органы местного самоуправления городского поселения могут вносить в генеральный план изменения, предусматривающие изменения границ населённых пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний (п. 18 ст.24 ГрК РФ),

К вышеизложенному с 1 января 2022 года круг вопросов местного значения городского поселения теперь дополнен полномочиями по:

- принятию решений о создании, об упразднении лесничеств, расположенных на землях населённых пунктов поселения, установлении и изменении их границ (п.20.1 ст.14 Закона о принципах самоуправления),
- осуществление мероприятий по лесоустройству в отношении лесов, расположенных на землях населённых пунктов поселения (п.20.2 ст.14 Закона о принципах самоуправления).

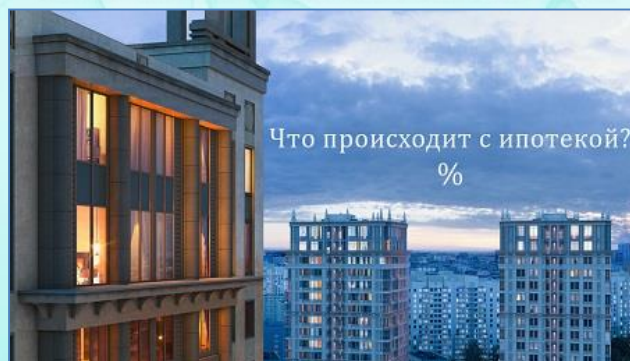
Данные дополнения вступили в силу с 01 января 2022 года на основании Федерального закона от 2 июля 2021 г. N 304-ФЗ «О внесении изменений в Лесной кодекс РФ и статьи 14 и 16 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».

Так что перед покупкой земли, как и ранее, надо обязательно изучать утвержденные генеральный план и правила землепользования и застройки той местности, где планируется покупка, а также теперь стоит заглянуть и на геопортал Рослесхоза и поинтересоваться, не находится ли рядом с будущим домом арендованный участок леса под рекреационные цели.

Выяснить, граничит ли ваш участок (или участок, который вы планируете купить) с рекреационным участком, который может уйти под застройку, можно на [геопортале Рослесхоза](#) (выберите во вкладке «Слой» - фильтр «Территории лесного фонда, переданные в аренду»).

[www.flat-story.ru](http://www.flat-story.ru)

### Эксперт ГРМО Константин Барсуков рассказывает: Что сегодня с ипотекой?



*Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) продолжает обзор актуальной информации по ставкам и ипотечным программам на рынке вторичного жилья. Ставки приводятся с учётом предпочтений от банков для членов Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО). Т.е. если вы самостоятельно обратитесь в банк, озвученные ставки могут быть выше.*

Обзор подготовил **Константин Барсуков**, аттестованный брокер ГРМО, директор ипотечно-брокерской компании [«Прагматика»](#):



**Константин Барсуков**, аттестованный брокер ГРМО, директор ипотечно-брокерской компании «Прагматика»





## Конец 2021 года и начало этого ознаменовалось поднятием ипотечных ставок практически всеми банками.

Есть всего лишь несколько банков, которые не поднимали ставки в декабре и январе – это АТБ, Металлинвестбанк, МКБ (ожидается поднятие ставок в ближайшем будущем) и Энерготрансбанк.

Последний банк, кстати, можно назвать рекордсменом, так как ставки у них не поднимались с августа 2021 года.

### По каким же ставкам сегодня можно купить квартиру?

•(ниже приведены ставки с учетом преференций банков для клиентов компаний – членов ГРМО)

#### Стандартные ставки

Это ставки для программ с первоначальным взносом от 20% для клиентов, работающих наемными сотрудниками, без акций банков.

Средняя ставка 10,4%. Диапазон ставок от 7,95% до 11,99%.

#### ТОП-5 ставок

7,95% - МКБ

9,0% - Открытие и Энерготрансбанк

9,3% - Юникредитбанк

9,7% - АТБ

9,75% - Райффайзенбанк

#### Акционные ставки

Это ипотечные программы с «поощрениями» банков за различные опции, такие как: большая сумма кредита, высокий первоначальный взнос, работа в гос.компаниях и т.п.

**Средняя ставка – 9,55%. Диапазон ставок от 7,75% до 11,1%.**

#### ТОП – 5 акционных ставок

7,75% - МКБ (первоначальный взнос от 40%)

8,5% - Открытие (кредит выше 12 млн.руб) и Энерготрансбанк (ПВ более 30% и доход по справке 2-НДФЛ)

8,6% - Газпромбанк (ПВ>50% и кредит выше 10 млн.руб)

8,99% - Райффайзенбанк (ПВ>50% и кредит выше 10 млн.руб) и Уралсиб (ПВ>50% и кредит выше 7 млн.руб)

9,0% - ДОМ.РФ (кредит выше 12 млн.руб, подтверждение дохода через ПФР, зарплатный клиент или мед.работник)

9,0% - ДОМ.РФ (кредит выше 12 млн.руб, подтверждение дохода через ПФР, зарплатный клиент или мед.работник)

Таким образом, несмотря на существенное

повышение ипотечных ставок сегодня, при определенных условиях, доступны кредиты менее 9% годовых, и даже менее 8% годовых. Правда, последний «аттракцион невиданной щедрости» прекратится банком МКБ в ближайшем будущем.

Также видно, что большинство кредитов с хорошими ставками (акционные предложения) могут получить или люди с большим размером кредита (в основном более 10 млн. рублей) или с первоначальным взносом от 30%.

При других обстоятельствах кредиты доступны по ставкам выше 9%.

### Что нас ждет в будущем

Тут всё очень сильно зависит от действий ЦБ. Ближайшее заседание по ключевой ставке Центробанк проведёт 11 февраля. Если ставка на нём будет поднята, то нас ждёт дальнейший рост «стоимости» ипотечных кредитов.

И, на мой взгляд, если диапазон реальных процентных ставок сместится из сегодняшней области 9%-10% процентов, в область 10,5% - 11,5%, то это приведёт к существенному снижению активности рынка ипотечного кредитования.

Если же ЦБ оставит ставку на текущем уровне в 8,5%, то, скорее всего, мы увидим незначительный рост банковских процентов. И диапазон реальных ставок увеличится примерно на 0,3% - 0,5%.

Ну и в ситуации понижения ключевой ставки (особенно, если от ЦБ будут сигналы по дальнейшему её снижению), банки начнут улучшать условия выдачи кредитов.

Хотя, как мне кажется, последнего события следует ожидать не раньше второй половины 2022 года. А первая, скорее всего, пройдет при сохранении или увеличении уровня ключевой ставки.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов  
Московской области*



**Вышел в свет 127-й выпуск  
Вестника Гильдии риэлторов  
Московской области за декабрь  
2021 года**



«Вестник ГРМО» – ежемесячное издание, в котором отражены события Гильдии, обучающие мероприятия, мнения экспертов ведущих агентств недвижимости, а также руководителей печатных и интернет-изданий, аналитические статьи.

***В этом номере читайте:***

- Президент ГРМО Артемий Шурыгин поздравляет коллег и партнёров с наступающим Новым 2022 годом и Рождеством!
- Банк ВТБ поздравил ГРМО с наступающим Новым годом и Рождеством!
- Предновогодняя рабочая встреча ГРМО и Россельхозбанка
- ГРМО провела процедуру сертификации услуг и аттестации специалистов в Королёве
- Аттестованные аналитики рынка недвижимости ГРМО приняли участие в работе аналитической

конференции РГР

- ГРМО провела процедуру сертификации услуг и аттестации специалистов ООО «Егорьевский Дом Недвижимости» и АН «Альтернатива»
  - ГРМО и ИНТЕРПРОГРЕССБАНК подписали соглашение о сотрудничестве!
  - Альфа-Банк поздравил ГРМО с наступающим Новым годом и Рождеством!
  - ГРМО провела процедуру сертификации услуг и аттестации специалистов ООО «Альтаир Недвижимость» и ООО «Бюро по обмену жилой площади» г.Электросталь
  - В ходе рабочей встречи АльфаСтрахование поздравило ГРМО с наступающим Новым годом!
  - ГРМО провела процедуру сертификации услуг компании и аттестации специалистов ООО «Агентство Альянс» г.Ивантеевка
  - Поздравляем победителей творческого конкурса ГРМО «Полосатое поздравление»!
  - ГРМО провела процедуру сертификации услуг компании и аттестации специалистов компании ТСН Недвижимость
  - ГРМО и МРУ Росфинмониторинга по ЦФО провели первый обучающий вебинар на тему: «Постановка на учет в Росфинмониторинге»
  - Проведено совместное заседание Комитетов РГР и ГРМО по работе с партнёрами
  - Проведена рабочая встреча ГРМО и Газпромбанка
  - В Раменском на заседании Регионального совета ГРМО подвели итоги уходящего года
  - Преимущества членства в Гильдии риэлторов Московской области
  - Представители ГРМО приняли участие в партнёрском мероприятии Российской Гильдии Риэлторов
  - Делегация ГРМО приняла участие в обсуждении важнейших вопросов рынка недвижимости на заседании Национального совета РГР
  - 6 декабря - День вступления в силу профессионального стандарта «Специалист по операциям с недвижимостью»
  - В День банковского работника состоялась онлайн-встреча банка УРАЛСИБ и ГРМО
- Также в вестнике читайте новости обучения и аналитику.

[Читать Вестник>>>](#)

*Пресс-служба Гильдии риэлторов  
Московской области*





## Поздравления

**НП «Гильдия риэлторов Московской области» Полномочный представитель РГР  
сердечно поздравляет Вас с Днём рождения!**

- генерального директора агентства недвижимости ООО «Медиа-дом» (г.Москва)  
Тимакова Михаила Феликсовича!
- генерального директора ООО «АН СОЮЗ» (г.Королёв) Головки Александра Борисовича!
- генерального директора ООО «Сервисная компания недвижимости» («ГорОбмен») (г.Москва)  
Позднякова Николая Александровича!
- генерального директора ООО «АВАНГАРД» (г.Жуковский) Новикова Михаила Владимировича!
- руководителя агентства недвижимости «Вариант» (г.Дубна) Шишкина Илью Александровича!
- руководителя агентства недвижимости «СИТИ» (г.Воскресенск) Дмитриева Ивана Николаевича!
- директора «Агентство Московский Офис Недвижимости» (г.Ивантеевка) Кокареву Екатерину Сергеевну!
- генерального директора АО «Кредит-Центр» (г.Раменское) Хромова Андрея Александровича!
- генерального директора ООО «ГК «Прохоров и Партнёры» (г.Чехов) Прохорова Василия Григорьевича!
- генерального директора ООО «Римарком» (г.Чехов) Боку Ен Ун!

**Пусть будет все, что в жизни нужно!**

**Чем жизнь бывает хороша:**

**Любовь, здоровье, верность, дружба**

**И вечно юная душа!**



***НП «Гильдия риэлторов Московской области»  
Полномочный представитель РГР сердечно  
поздравляет коллективы компаний  
с Днём рождения компании!***

- коллектив АН «НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО» (г.Щелково) и генерального директора Терентьева Прокопия Альбертовича!
- коллектив ООО «Сервисная компания недвижимости» («ГорОбмен») г.Москва и генерального директора Позднякова Николая Александровича!
- коллектив АН «Цитадель» (г.Дмитров) и директора Бакакина Кирилла Владимировича!
- коллектив АН «Римарком» (г.Чехов) и генерального директора Боку Ен Ун!
- коллектив ООО «ПрофиРиелт» (г.Щёлково) и генерального директора Родионову Анну Александровну!
- руководителя «Центрального агентства недвижимости» (г.Пересвет) Исаеву Ольгу Андреевну!
- коллектив «АН АЛЬТЕРНАТИВА» (г.Щелково) и руководителя Антонову Светлану Сергеевну!
- коллектив службы недвижимости «SLAVNA» (г.Кострома) и директора Лазаренко Владислава Мстиславовича!
- коллектив ООО «Лидер-Сити» (г.Чехов) и директора Артвик Татьяну Владимировну!
- коллектив ООО «Альтернатива+» (г.Подольск) и генерального директора Елисееву Марину Михайловну!
- коллектив ООО «ТюНА» (г.Подольск) и генерального директора Тюкавину Нину Антоновну!
- коллектив ООО «Капитал Недвижимость» (г. Химки) и генерального директора Ионова Михаила Владимировича!
- коллектив АН «ЖИЛТРАСТ» (г.Павловский Посад) и руководителя Мохначеву Анну Федоровну!
- коллектив ООО «Планета Недвижимости» (г.Москва) и генерального директора Кремнева Антона Сергеевича!
- коллектив ООО «ЗелЖилСервис» (г.Зеленоград) и генерального директора Овчинникова Николая Николаевича!
- коллектив АН «Квадрат» (г.Дубна) и руководителя Рушай Татьяну Юрьевну!
- коллектив ИП «Рудешко И.А.» (г.Балашиха) и руководителя Рудешко Игоря Анатольевича!
- коллектив ООО «Центр Оформления Недвижимости «Радмила» (г.Сергиев Посад) и генерального директора Сызоненко Радугу Петровну!



***-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!***