



Гильдия риэлторов Московской области

№ 3 (130)

Полномочный представитель Российской Гильдии Риэлторов

Лучшее предприятие России-2020

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



ВЕСТНИК ГРМО

март 2022



Содержание:

Жизнь Гильдии:

•25 марта 2022 года состоялось очередное ежегодное Общее собрание ГРМО.....	стр. 4
•ГРМО провела процедуру сертификации услуг и аттестации специалистов АН «SILMAR» г.Орехово-Зуево.....	стр. 6
•Победители конкурса среди риэлторов ГРМО «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ-2021» стали обладателями наград.....	стр. 7
•Альфа-Банк и ГРМО продолжают сотрудничество.....	стр. 11
•Награждение компаний ГРМО - лауреатов и номинантов конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ-2021» состоится 25 марта.....	стр. 11
•ГРМО провела процедуру аттестации специалистов компании ООО «Римарком» г.Троицк.....	стр. 14
•Вице-президент ГРМО Михаил Кокорин представляет интересы профессионального объединения в Общественном совете при Минимуществе.....	стр. 15
•ГРМО провела процедуру аттестации специалистов компании ТСН Недвижимость.....	стр. 16
•РГР отметила представителей ГРМО за креативный подход к участию во флешмобе- конкурсе, приуроченному ко Дню риэлтора.....	стр. 17
•Президент ГРМО Шурыгин Артемий Юрьевич поздравляет дам с Международным женским днём!.....	стр. 18

Новости обучения:

•31 марта для ГРМО вебинар «Как зарабатывать в кризис?».....	стр. 19
•23 марта РГР проводит вебинар «Как по-новому выстраивать отношения с клиентами, где встретиться с ними и как построить долгосрочные отношения в современных условиях рынка недвижимости».....	стр. 19



Содержание:

Статьи, оценка, мнения:

- Эксперты ГРМО для Известий: Пришли на выручку - кто займет освободившиеся площади в ТЦ..... [стр. 20](#)
- Нужный метраж: ушедшие из России компании продолжают снимать офисы и помещения в ТЦ..... [стр. 23](#)
- Эксперт ГРМО Константин Барсуков: Рынок недвижимости. Ожидания, прогнозы в условиях высокой ключевой ставки..... [стр. 25](#)

Издания ГРМО:

- Вышел в свет 129-й выпуск Вестника Гильдии риэлторов Московской области за февраль 2022 года..... [стр. 28](#)

Поздравления:

- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения!..... [стр. 30](#)
- НП «Гильдия риэлторов Московской области» сердечно поздравляет своих членов с Днём рождения фирмы!..... [стр. 31](#)

За что проголосовали на Общем собрании ГРМО



25 марта 2022 года в «Чулково club» в Раменском районе состоялось Общее собрание Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО).

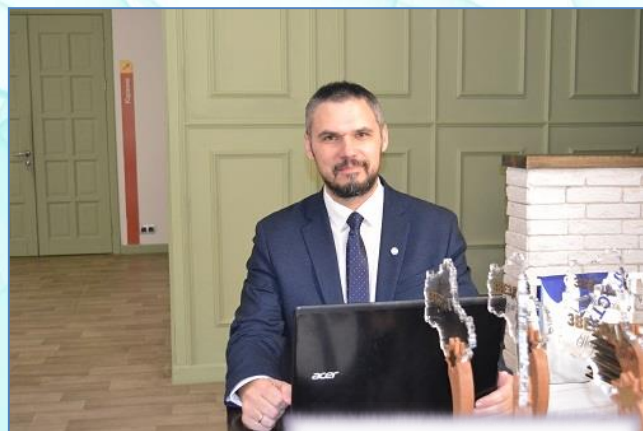


Ежегодно на собрании встречаются активные руководители компаний - членов ГРМО для определения пути развития Гильдии и её членов.



Модераторами собрания выступили **Наталья Мазурина**, исполнительный директор ГРМО, и **Андрей Хромов**, вице-президент ГРМО, генеральный директор АО «Кредит-Центр» (г.Раменское).

На Общем собрании прозвучал отчёт Президента ГРМО **Артемия Шурыгина**, генерального директора ООО «Центр недвижимости и права «Градомирь» (г.Сергиев Посад), о проделанной работе ГРМО в 2021 году.



На фото:
- **Артемий Шурыгин**,
президент Гильдии риэлторов
Московской области (ГРМО)

За год было сделано много полезного и нужного. Радует положительная динамика прироста новых членов +13%, итого сейчас 164 организации, и это несмотря на непростую экономическую ситуацию. Лидеры Московской области с нами - первые четыре строчки регионального рейтинга Домклик - члены ГРМО!



Значит идём в правильном направлении. ГРМО на сегодня - самая крупная в России региональная ассоциация риэлторских компаний, члены которой входят в Российскую Гильдию

Риэлторов (РГР).

Артемий Юрьевич рассказал также о планах на 2022 год. Одним из главных мероприятий этого года будет **празднование 25-летнего юбилея ГРМО**, которое планируется 21 октября!



На фото:
- **Елена Симко**,
вице-президент ГРМО

Вице-президент ГРМО Елена Симко, председатель Управляющего совета ГРМО, директор ООО «Егорьевский Дом Недвижимости», проинформировала о работе Управляющего совета Органа по сертификации Ассоциации ГРМО за 2021 год.



На фото:
- **Олег Ледовский**,
член Ревизионной комиссии ГРМО

Олег Ледовский, член Ревизионной комиссии ГРМО, генеральный директор ООО «Облик» (г.Подольск), также предоставил отчёт о проделанной работе за прошлый год.

Практически единогласно было принято решение об увеличении членского вноса с 2023 года, утверждён проект бюджета ГРМО, внесены изменения в Положение о членстве.

В члены Регионального совета ГРМО принята



Елена Кудрявцева, генеральный директор ООО «ЖИЛЦЕНТР» (г.Долгопрудный), которая предложила свою кандидатуру с желанием быть ещё более активным членом ГРМО.



На фото:
- **Елена Кудрявцева**,
вице-президент ГРМО, генеральный директор ООО «ЖИЛЦЕНТР»

Андрей Хромов в качестве председателя комитета ГРМО по информационным технологиям и сервисам раскрыл тему IT проектов Гильдии.



На фото:
- **Андрей Хромов**,
вице-президент ГРМО

В том числе рассказал об основных преимуществах базы объектов недвижимости

от профессионалов [ДОМБОНУС](#).

Познавательным и насыщенным было выступление налогового консультанта ГРМО **Айны Зайцевой**. Много вопросов последовало по её практике - у многих клиентов и агентств недвижимости схожие ситуации.



На фото:
- **Айна Зайцева**,
налоговый консультант ГРМО

Затем состоялось [награждение компаний - победителей конкурса профессионального признания «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ-2021»](#).



Аттестованные специалисты - победители конкурса будут награждаться на [ППКР-2022](#).



Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области

ГРМО провела процедуру сертификации услуг и аттестации специалистов АН «SILMAR» г.Орехово-Зуево



29 марта 2022 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела процедуру аттестации специалистов [ИП Хаяров М.З., АН «SILMAR»](#) г.Орехово-Зуево, руководитель **Хаяров Марат Загитович**.

[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)**.

В этот же день была проведена [сертификация](#) услуг компании.

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*

**Победители конкурса среди
риэлторов ГРМО «ЗВЕЗДА
ПОДМОСКОВЬЯ-2021» стали
обладателями наград**

ВЕСНА НА ЗАРЕЧНОЙ УЛИЦЕ

25 марта 2022 года в Чулково club, расположенном в деревне Каменное Тяжино Раменского района на Заречной улице,



проходило торжественное награждение Лауреатов и Номинантов **IV ежегодного регионального конкурса профессионального признания на рынке недвижимости Московской области «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ-2021».**

КАК ВЕЛАСЬ ПОДГОТОВКА

В течение двух месяцев с января по март Единая конкурсная комиссия Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) принимала заявки от компаний - членов Гильдии на участие в конкурсе. В Единую конкурсную комиссию (ЕКК) вошли восемь вице-президентов ГРМО. Спорные вопросы решала председатель конкурса, почётный член ГРМО **Симко Елена Борисовна**, вице-президент ГРМО.



НАГРАЖДЕНИЕ

Пять из 14 номинаций - это номинации, в которых лучшие аттестованные специалисты показали свои результаты за 2021 год. Торжественное награждение состоится 26 мая 2022 года в Электростали в рамках [Первой Практической Конференции Риэлторов-2022](#).

А в других девяти номинациях соревновались за победу сами компании из 20 городов



Подмосковья. Лауреатам и Номинантам были вручены статуэтки и Дипломы 25 марта в рамках [Общего собрания ГРМО](#).

ЛАУРЕАТЫ И НОМИНАНТЫ

- «Лучшее агентство недвижимости Московской области – 2021» (с численностью агентов до 5 чел.)

Руководитель номинации вице-президент ГРМО, почётный член ГРМО, **Власенко Сергей Владимирович**.



Номинанты:

- ИП Быстров М.В., Агентство «Быстров Недвижимость», г. Ступино
- ООО «ТюНА», г. Подольск
- ИП Бурлакова Елена Александровна, «Верея Недвижимость», Наро-Фоминский район Наро-Фоминский район

Лауреат:

- ИП Быстров М.В., Агентство «Быстров Недвижимость», г. Ступино
- «Лучшее агентство недвижимости Московской области – 2021» (с численностью агентов 6-15 чел.)



Руководитель номинации вице-президент

ГРМО, почётный член ГРМО, почётный член Российской Гильдии Риэлторов (РГР), **Хромов Андрей Александрович**.

Номинанты:

- ООО «Оранже», г. Щёлково
- ИП Голубева Л.Л., «Городское агентство недвижимости», г. Серпухов
- ООО «ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКИЙ», г. Лосино-Петровский

Лауреат:

- ИП Голубева Л.Л., «Городское агентство недвижимости», г. Серпухов
- «Лучшее агентство недвижимости Московской области – 2021» (с численностью агентов свыше 15 чел.)

Руководитель президент ГРМО **Шурыгин Артемий Юрьевич**.



Номинанты:

- ООО «ТСН «ИВАНТЕЕВКА»
- ООО «Егорьевский Дом Недвижимости»
- ООО «АН «Мегаполис-Сервис», г. Электросталь

Лауреат:

- ООО «АН «Мегаполис-Сервис», г. Электросталь
- «Лучшее агентство Московской области по загородной недвижимости – 2021» (с численностью агентов 6-15 чел.)

Руководитель номинации вице-президент ГРМО, почётный член ГРМО, **Трошина Ольга Ивановна**.

Номинанты:

- ООО «Кредит-Центр недвижимости» (офис на ул. К.Маркса), г. Раменское
- ИП Быковский Игорь Владимирович,



г. Электроугли

- ИП Садкина А.А., АН «REALIST», г. Троицк



Лауреат:

- ООО «Кредит-Центр недвижимость», г. Раменское
 - «Лучшее агентство Московской области по загородной недвижимости – 2021» (с численностью агентов свыше 15 чел.)
- Руководитель номинации вице-президент ГРМО Лыгорева Елена Николаевна.



Номинанты:

- ООО «Кредит-Центр недвижимость», г. Раменское
- ООО «Егорьевский Дом Недвижимости»
- ООО «Центр недвижимости и права «Градомир»», г. Сергиев Посад

Лауреат:

- ООО «Кредит-Центр недвижимость», г. Раменское
- «Лучшее агентство недвижимости Московской области по выдаче ипотеки – 2021»

Руководитель номинации вице-президент

ГРМО Рачкова Татьяна Николаевна.

Номинанты:

- ООО «Римарком», г. Чехов
- ООО «Центр недвижимости и права «Градомир»», г. Сергиев Посад
- ООО «Оранж», г. Щёлково



Номинанты:

- ООО «Римарком», г. Чехов
- ООО «Центр недвижимости и права «Градомир»», г. Сергиев Посад
- ООО «Оранж», г. Щёлково

Лауреат:

- ООО «Римарком», г. Чехов
- «Лучшее региональное агентство недвижимости Московской области – 2021»

Руководитель номинации вице-президент ГРМО, почётный член ГРМО, Симко Елена Борисовна.



Номинанты:

- ООО «Центр недвижимости и права «Градомир»»
- ГК «Мегаполис-Сервис»
- ГК «Кредит-Центр»



Лауреат:

- ООО «Центр недвижимости и права «Градомир»
- «Лучшая оценочная компания Московской области – 2021»

Руководитель номинации вице-президент ГРМО Кокорин Михаил Александрович.



Номинанты:

- ООО «Бюро экспертизы и оценки» г. Подольск
- ООО «Кредит-Центр Оценка» г. Раменское
- ООО «Компания «Бизнес Консалтинг» г. Домодедово

Лауреат:

- ООО «Бюро экспертизы и оценки» г. Подольск
- «Лучшее агентство недвижимости ГРМО по версии портала REESTR.RGR.RU – 2021»

Руководитель номинации вице-президент ГРМО, почётный член ГРМО, почётный член РГР, Хромов Андрей Александрович.



Номинанты:

- АН «Дом.гу», г. Коломна

- ООО «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ «БЕЛЫЙ КВАДРАТ», Москва
- «Кредит-Центр», г. Раменское

Лауреат:

- АН «Дом.гу», г. Коломна

Также благодарим наиболее активные компании, принявшие участие в конкурсе:

- ИП Лыгорева Е.Н., АН Золотой ключ», г.Дмитров,
- ООО «ЖИЛЦЕНТР», г.Долгопрудный,
- ООО «АН «Мегаполис-Сервис» город Павловский Посад»,
- АН «Верона» г.Ногинск.



Познакомиться с видео-презентациями участников можно [на странице>>>](#)

Участие в Конкурсе - это новые возможности для рекламы, повышения узнаваемости и продвижения услуг специалистов и компаний!

ЗДЕСЬ МОЖНО ДОКАЗАТЬ, ЧТО ВЫ ЛУЧШИЕ!!!



[Скачать Положение о конкурсе Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2020»](#)



Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2019»

- [Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2018»](#)
- [Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2017»](#)
- [Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2016»](#)
- [Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2015»](#)
- [Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2014»](#)
- [Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2013»](#)
- [Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2012»](#)
- [Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2011»](#)
- [Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2010»](#)
- [Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2009»](#)
- [Итоги Конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2008»](#)

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Альфа-Банк и ГРМО продолжают сотрудничество

22 марта 2022 года **Александр Лукин**, главный менеджер по работе с партнёрами на вторичном рынке жилья АО «Альфа-Банк» посетил офис Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО).

В ходе встречи **Александр Лукин** и **Наталья Мазурина**, исполнительный директора ГРМО, почётный член Российской Гильдии Риэлторов, почётный член ГРМО обсудили взаимовыгодное сотрудничество в новых реалиях 2022 года!

Альфа-Банк и сейчас предоставляет для клиентов компаний - членов ГРМО скидку к процентной ставке в размере 0,4% и повышенное комиссионное вознаграждение для участников совместного проекта.



На фото:

- **Александр Лукин**, главный менеджер по работе с партнерами на вторичном рынке жилья АО «Альфа-Банк»,
- **Наталья Мазурина**, исполнительный директор ГРМО, почётный член Российской Гильдии Риэлторов, почётный член ГРМО

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Награждение компаний ГРМО - лауреатов и номинантов конкурса «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ-2021» состоится 25 марта



В течение двух месяцев Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) принимала заявки от компаний - членов Гильдии на участие в **XIV ежегодном региональном конкурсе профессионального признания на рынке недвижимости Московской области «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ-2021».**



Председателем конкурса является почётный член ГРМО **Симко Елена Борисовна**, вице-президент ГРМО.

Пять из 14 номинаций - это номинации, в которых лучшие аттестованные специалисты показывают свои результаты за 2021 год. Торжественное награждение состоится 26 мая 2022 года в Электростали в рамках [Первой Практической Конференции Риэлторов-2022](#).

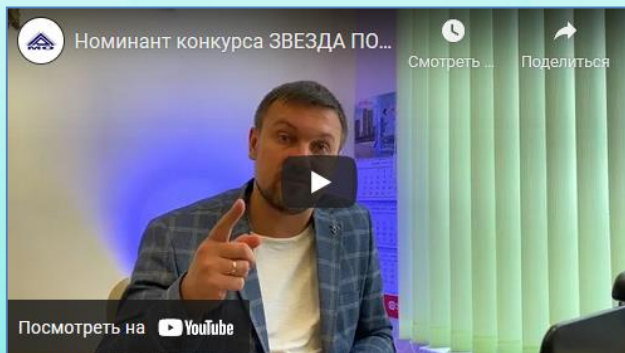
А в других девяти номинациях соревновались за победу сами компании из 20 городов Подмоскovie. Итоги уже подведены, и награды уже ждут своих победителей в [«Чулково club»](#) в Раменском районе. Награждение состоится в рамках [Общего собрания ГРМО](#) уже в эту пятницу 25 марта.

Посмотрим на участников и номинантов!

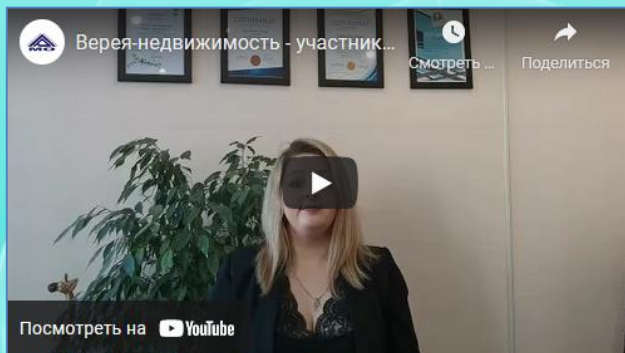
- **«Лучшее агентство недвижимости Московской области – 2021» (с численностью агентов до 5 чел.)**

Руководитель номинации вице-президент ГРМО, почётный член ГРМО, **Власенко Сергей Владимирович**.

Номинанты:



- **ИП Быстров М.В., Агентство «Быстров Недвижимость», г. Ступино**



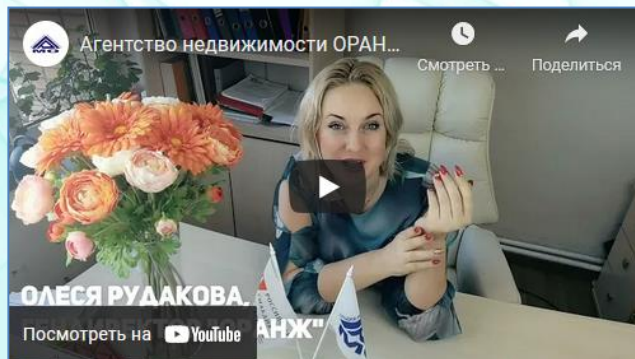
- **ИП Бурлакова Елена Александровна, «Верея Недвижимость», Наро-Фоминский район**

- **ООО «ТюНА», г.Подольск**
- **«Лучшее агентство недвижимости Московской области – 2021» (с численностью агентов 6-15 чел.)**

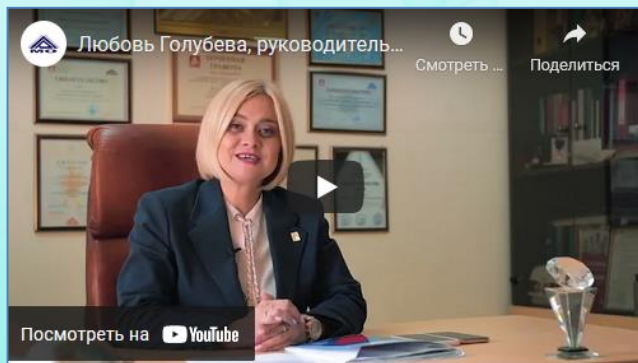
Руководитель номинации вице-президент ГРМО, почётный член ГРМО, почётный член Российской Гильдии Риэлторов (РГР), **Хромов Андрей Александрович**.

Номинанты:

- **ООО «Оранж», г. Щёлково**



- **ИП Голубева Л.Л., «Городское агентство недвижимости», г. Серпухов**



- **ООО «ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ СВЕРДЛОВСКИЙ», г. Лосино-Петровский**



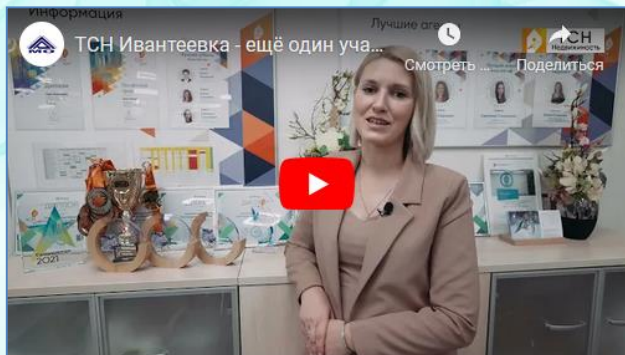
- **«Лучшее агентство недвижимости Московской области – 2021» (с численностью агентов 6-15 чел.)**



агентов свыше 15 чел.)

Руководитель президент ГРМО Шурыгин
Артёмий Юрьевич.

Номинанты:



- ООО «ТСН «ИВАНТЕЕВКА»
- ООО «Егорьевский Дом Недвижимости»
- ООО «АН «Мегаполис-Сервис»,
г.Электросталь

- «Лучшее агентство Московской области по
загородной недвижимости – 2021»
(с численностью агентов 6-15 чел.)

Руководитель номинации вице-президент
ГРМО, почётный член ГРМО, Трошина Ольга
Ивановна.

Номинанты:

- ООО «Кредит-Центр недвижимость» (офис
на ул. К.Маркса), г. Раменское
- ИП Быковский Игорь Владимирович, г.
Электроугли
- ИП Садкина А.А., АН «REALIST», г. Троицк
- «Лучшее агентство Московской области по
загородной недвижимости – 2021» (с
численностью агентов свыше 15 чел.)

Руководитель номинации вице-президент
ГРМО Лыгорева Елена Николаевна.

Номинанты:

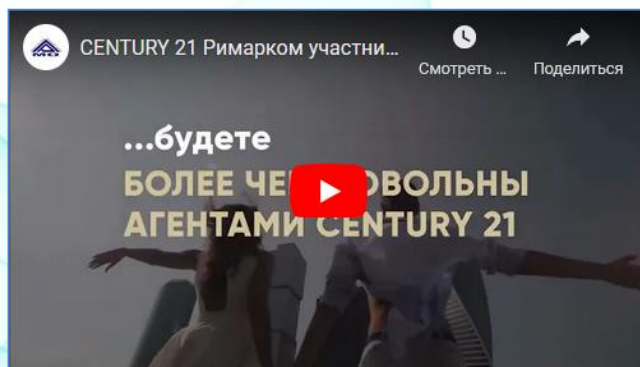
- ООО «Кредит-Центр недвижимость», г.
Раменское
- ООО «Егорьевский Дом Недвижимости»
- ООО «Центр недвижимости и права
«Градомир», г. Сергиев Посад
- «Лучшее агентство недвижимости
Московской области по выдаче ипотеки –
2021»

Руководитель номинации вице-президент ГРМО
Рачкова Татьяна Николаевна.

Номинанты:

- ООО «Римарком», г. Чехов

- ООО «Центр недвижимости и права
«Градомир», г. Сергиев Посад
- ООО «Оранж», г. Щёлково



- «Лучшее региональное агентство
недвижимости Московской области – 2021»

Руководитель номинации вице-президент
ГРМО, почётный член ГРМО, Симко Елена
Борисовна.

- ООО «Центр недвижимости и права
«Градомир»
- ГК «Мегаполис-Сервис»
- ГК «Кредит-Центр»

- «Лучшая оценочная компания Московской
области – 2021»

Руководитель номинации вице-президент
ГРМО Кокорин Михаил Александрович.

Номинанты:

- ООО «Бюро экспертизы и оценки»
г. Подольск
- ООО «Кредит-Центр Оценка» г. Раменское
- ООО «Компания «Бизнес Консалтинг» г.
Домодедово

- «Лучшее агентство недвижимости ГРМО
по версии портала REESTR.RGR.RU – 2021»
Руководитель номинации вице-президент ГРМО,
почётный член ГРМО, почётный член РГР,
Хромов Андрей Александрович.

Номинанты:

- АН «Дом.ru», г. Коломна
- ООО «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР
НЕДВИЖИМОСТИ «БЕЛЫЙ КВАДРАТ», г.
Москва
- «Кредит-Центр», г. Раменское

Лауреаты объявлены на Общем собрании!!!

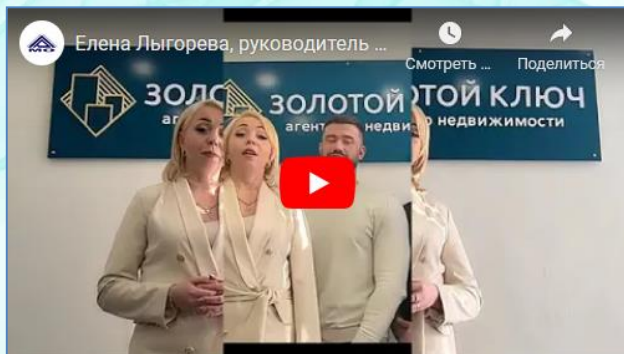
Также благодарим наиболее активные
компании, принявшие участие в конкурсе:

- ООО «ЖИЛЦЕНТР», г.Долгопрудный,
- ООО «АН «Мегаполис-Сервис» Павловский



Посад»,

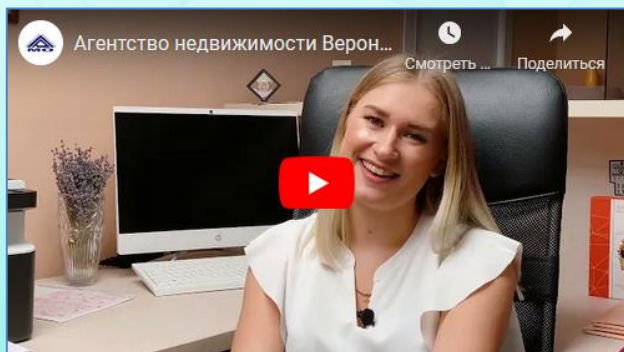
- ИП Лыгорева Е.Н., АН Золотой ключ», г.Дмитров,



- АН «Верона» г.Ногинск.

Участие в Конкурсе - это новые возможности для рекламы, повышения узнаваемости и продвижения услуг специалистов и компаний!

ЗДЕСЬ МОЖНО ДОКАЗАТЬ, ЧТО ВЫ ЛУЧШИЕ!!!



[Скачать Положение о конкурсе](#)

[Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2020»](#)

- [Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2019»](#)
- [Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2018»](#)
- [Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2017»](#)
- [Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2016»](#)
- [Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2015»](#)
- [Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2014»](#)
- [Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2013»](#)
- [Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2012»](#)
- [Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2011»](#)
- [Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2010»](#)
- [Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2009»](#)
- [Итоги «ЗВЕЗДА ПОДМОСКОВЬЯ - 2008»](#)

Пресс-служба ГРМО

ГРМО провела процедуру аттестации специалистов компании ООО «Римарком» г.Троицк



18 марта 2022 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела процедуру аттестации специалистов [ООО «Римарком» г.Троицк](#), генеральный директор - [Боку Ен Ун](#).

[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).



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

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Вице-президент ГРМО Михаил Кокорин представляет интересы профессионального объединения в Общественном совете при Минимуме

17 марта 2022 года в Доме Правительства Московской области в Красногорске проходило



заседание Общественного совета при Министерстве имущественных отношений Московской области (далее – Общественный совет).

Лавряков Юрий Юрьевич, заместитель министра имущественных отношений, рассказал о государственной кадастровой оценке земельных участков Московской области в 2022 году.

Участники заседания составили план заседаний Общественного совета на 2022 год.

Интересы Гильдии риэлторов Московской области (ГРМО) на заседании Общественного совета представлял **Кокорин Михаил Александрович**, вице-президент ГРМО, директор ООО «Агентство «Ипотечный центр» (г. Домодедово). В план следующего заседания решили внести обсуждение тех инициатив, которые предложил к рассмотрению Михаил Кокорин.

В заседании также участвовали представители Московской областной Думы Общероссийской общественной организации малого и среднего предпринимательства «Опора России» по экспертно-аналитической деятельности, комиссии Общественной палаты Московской области по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству, транспорту, дорожной инфраструктуры и благоустройству военных городков, союза дачников Подмоскovie, Регионального штаба ОНФ в Московской области.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

ГРМО провела процедуру аттестации специалистов компании ТСН Недвижимость



15 марта 2022 года Гильдия риэлторов Московской области (ГРМО) провела процедуру аттестации специалистов [компании ТСН Недвижимость](#), руководитель - **Рачкова Татьяна Николаевна**, вице-президент ГРМО.



По результатам аттестации Аттестаты агента и брокера получают специалисты офисов компании в Ивантеевке, Щёлково, Королёве, Мытищах, Пушкино, Москве, Балашихе и Лосино-Петровском.

[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).



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*

**РГР отметила представителей
ГРМО за креативный подход к
участию во флешмобе-конкурсе,
приуроченному ко Дню риэлтора**



8 февраля 2022 года исполнилось 20 лет с момента создания Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости нашей страны.

В связи с этим событием, а также Днём риэлтора Российская Гильдия Риэлторов (РГР) накануне знаменательного события запустила конкурс-флешмоб!

Представители Гильдии риэлторов

Московской области (ГРМО) активно поддержали мероприятие, разместив фото и видео с участием аттестованных специалистов и рассказом о себе, отметив публикацию хэштегом #яаттестованныйспециалист. Конкурс получился ярким, «инстаграмным», и даже... мелодичным!

Он показал, как симпатичны, креативны и талантливы наши риэлторы! РГР и ГРМО благодарит всех за участие!

Российская Гильдия Риэлторов отметила наиболее яркие публикации:

• «Гимн риэлтора» от автора и исполнителя **Бориса Садолевского**, директора АН «Звезда», г.Подольск (Гильдия риэлторов Московской области).

• «Песня риэлтора» от автора и исполнителя **Леонида Смирнова**, АН «Офис Чертановский», г.Москва (Гильдия риэлторов Москвы).

• «Мини-мюзикл» от коллектива агентства «БЕСТ Недвижимость Восток» во главе с **Анастасией Архиповой**, г.Москва (Гильдия риэлторов Московской области).

Победителем объявлена аттестованный специалист **Алёна Нестеренко** из Крыма.

Наши аплодисменты! Поздравляем участников и победителей!

**ПРОДВИГАЙТЕ СЕБЯ И СВОИ УСЛУГИ!
МЫ - ЛУЧШИЕ!!!**



*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

Президент ГРМО Шурыгин Артемий Юрьевич поздравляет дам
с Международным женским днём!

8 Марта!

Дорогие, милые дамы!

*Сердечно поздравляю вас
с международным женским днём!*

*В напряжённом ритме современной жизни женщина
успевает делать карьеру и воспитывать детей,
заниматься общественной работой,
вести бизнес и семейные дела.*

*Пусть этот весенний праздник принесёт
вам радость, любовь и тепло ваших близких,
внимание и заботу окружающих,
Пусть всё тревоги и волнения обходят стороной.*

*Желаю Вам крепкого здоровья,
прекрасного настроения
и благополучия.*



*Искренне,
Артемий Шурыгин
Президент Гильдии риэлторов
Московской области*



Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области

31 марта для ГРМО состоялся вебинар «Как зарабатывать в кризис?»



КАК ЗАРАБАТЫВАТЬ В КРИЗИС?

Специально для членов Гильдии риэлтоов Московской области (ГРМО) 31 марта председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова совместно с директором по развитию ГК «Бест-Недвижимость» Владимиром Радионовым проведут вебинар «Как зарабатывать в кризис?»

Особенности взаимодействия с клиентом и онлайн-продажи на Dombook»

За два часа вы узнаете:

1. Какие перспективы развития первичного рынка жилья?
2. Какие преимущества получит риэлтор и покупатель при реализации новостроек?
3. Разберем сценарии работы с клиентами в настоящих условиях.
4. Как расширить свои возможности риэлтору?

5. Какие практические навыки нужны для эффективной работы на первичном рынке жилья?
6. Как с бюджетом 1,5-2 млн рублей можно купить квартиру и выйти на ежемесячный платеж в районе лишь 30 тыс рублей в месяц.

www.dombook.ru

23 марта РГР провёл вебинар «Как по-новому выстраивать отношения с клиентами, где встретиться и как построить долгосрочные отношения в современных условиях рынка недвижимости»



23 марта состоялся второй эфир в рамках подготовки XXVI Национального Конгресса, который пройдет 8-12 июня в Екатеринбурге, для профессионалов рынка недвижимости.

Тема эфира: «Как по-новому выстраивать отношения с клиентами, где встретиться с ними и как построить долгосрочные отношения в современных условиях рынка недвижимости».

Модератор: Елена Недоспасова

Эксперты:

Мельниченко Елена, Светлана Легато, Заостровский Андрей, Яна Лурье, Некрасова Марина, Морозова Анна, Гусева Яна, Егоров Вячеслав, Никитина Екатерина.

Вопросы к обсуждению:

- Боли клиентов сегодня. Что изменилось в ожиданиях клиентов?
- С чем сталкиваются риэлторы в повседневной работе? Что раньше можно было игнорировать, а теперь стало актуальным?
- Что изменилось в каналах привлечения и поисках клиентов?



Что надо знать риэлтору чтобы сохранить долгосрочные отношения с клиентами до лучших времен?

Приглашаем агентов, брокеров!

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

**Эксперты ГРМО для Известий:
Пришли на выручку - кто займет
освободившиеся площади в ТЦ**

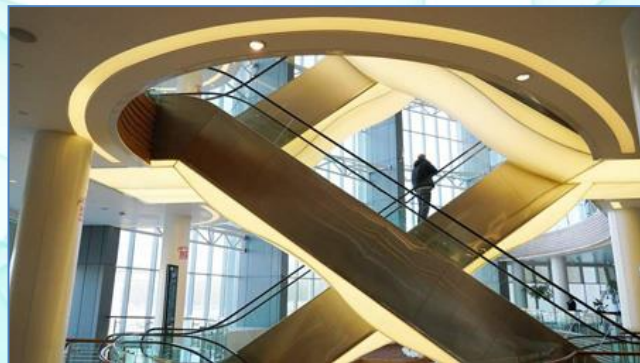


Фото: ИЗВЕСТИЯ/Дмитрий Коротаев

Рынок торговых центров как около метро, так и в более удаленных районах станет менее востребован в этом году. Быстрой ротации одних операторов на других ждать не стоит, считают эксперты. Впрочем, не все пространства переживают арендный кризис. Куда лучше себя чувствуют складские помещения, локальная недвижимость вроде аптек, зоомагазинов и кофеен, а также промышленные объекты. Подробнее — в материале «Известий».

Кто терпит потери

На фоне антироссийских санкций ожидаемо снижается спрос на аренду торговых помещений, расположенных в первую очередь в торговых комплексах. Все типы операторов, по словам аналитиков, находятся в ситуации решения операционных сложностей, связанных с ценообразованием, логистикой, поставками, невозможностью прогнозировать спрос.

Как сообщили «Известиям» в НАИ.РФ, доля «освобождающихся» площадей в торговых центрах Москвы и Санкт-Петербурга уже перевалила за 60%, в регионах составила около 20%. Но если в городах-миллионниках глобальных проблем с реализацией коммерческих помещений не прогнозируется — пустые места хоть и не сразу, но заполняют новые игроки из России и дружественных стран, то в региональных городах ситуация не так оптимистична. Многие ТЦ держатся за счет расположенных в них кинотеатров, а глобальные бренды неохотно заходят в маленькие пункты, пояснили в [риэлторском агентстве «ТСН»](#)

Тем не менее новые арендаторы постепенно приглядываются к торговым площадкам.

— Для себя мы уже отметили интересную тенденцию: ресторанные помещения «заселяются» продуктовыми сетями, а на места иностранных брендов, попавших под санкции, приходят цветочные бутики и мини-офисы страховых компаний, — рассказал ведущий эксперт «ТСН Недвижимость» Денис Солодовников.

Вероятно, уход иностранных брендов ускорит процесс перепрофилирования торговых центров. Ранее толчок в этом направлении давали электронный ритейл и моральное устаревание самих моллов. Закономерно, что один из вариантов для владельцев торговых галерей сейчас — переключиться на предоставление более широкого спектра услуг. Так, построенный в 2008 году ТЦ «Мегаполис», находящийся у метро «Технопарк», уже решил сменить направленность на культуру и досуг. Помимо имеющихся офисов и общепита в нем смогут разместиться банки, выставки, объекты социальной помощи, культуры, образования, здравоохранения, спорта.

В консалтинговой компании IPG.Estate пока с осторожностью рассуждают о новых игроках, которые могут прийти на место закрывшихся иностранных магазинов.

— Во-первых, процент компаний, которые уходят и сворачивают деятельность в России, существенно ниже компаний, которые «приостановили деятельность». Это значит, что фактически «пустые помещения» не пустуют. Во-вторых, если эти помещения всё же опустеют, то процесс их заполнения будет сложным, долгим и болезненным для собственников. Одна из ключевых причин в том, что сейчас игроки рынка не могут спрогнозировать спрос и не рассматривают развитие как ближайшую возможность, — подчеркнул управляющий партнер IPG.Estate Иван Починщиков.

Помимо торговых центров значительное снижение интереса ощущается также к объектам стрит-ритейла, отмечает брокер Гильдии риэлторов Московской области, руководитель агентства недвижимости «Реалист» города Троицка Анна Садкина.



Садкина Анна Александровна,
руководитель агентства
недвижимости «РЕАЛИСТ»

— До начала спецоперации мы были на стадии заключения договоров аренды с несколькими сетевыми компаниями. После 24 февраля все они отказались от сделок, — поделилась собеседница издания. — Со стороны сетевиков были предложения снизить ставку аренды за посещение на 30%. В дальнейшем ожидаем стагнацию, увеличение предложения и снижение спроса.

Кроме этого, аналитики «ТСН Недвижимость» прогнозируют некоторое снижение спроса на аренду коммерческих помещений со стороны компаний-производителей. В связи с ростом цен на сырье и комплектующие, а также привлечением новых каналов поставок из стран, не попавших под санкции, многим производителям становится абсолютно невыгодно снимать помещение в аренду, говорит Денис Солодовников.

— Расходы не окупаются. Организации плавно переходят к созданию своего собственного производства, закупают оборудование и помещения, чтобы хоть как-то сгладить возможное влияние внешних факторов, — пояснил эксперт.

Что стало с ценами

Резкой корректировки арендной ставки на коммерческие объекты пока не предвидится, полагают в «ТСН Недвижимость». На сегодняшний день большая часть собственников помещений не готова идти на понижение, а некоторые, напротив, повышают стоимость аренды.

— Не могу сказать о соответствующем росте спроса, но страха потерять самого арендатора у собственников пока нет. Исключением могут стать территории в спальных районах, которые пользуются меньшим спросом для ведения коммерческой деятельности, — говорит Денис Солодовников.

В готовых помещениях роста цен не наблюдается, однако ожидается рост стоимости операционных расходов, рассказал «Известиям» управляющий партнер «Коллиерз Интернешнл» Николай Казанский.

— В строящихся же объектах рост цен, безусловно, заметен, что прежде всего вызвано удорожанием строительных материалов, а также логистических цепочек. Очевидно, что пространства с долларовыми ставками сейчас являются наименее выгодными для арендаторов, ведущих свою деятельность и получающих доход в рублях, — уточнил специалист.

Так или иначе с введением санкций компании были вынуждены сократить расходы по некоторым пунктам. Например, объем рекламы в сегменте коммерческой недвижимости за текущий месяц существенно просел, обращает внимание директор по развитию российской видеоплатформы и рекламного агентства Red Digital Екатерина Ерошенко. Многие российские потенциальные арендаторы замерли в ожидании, а оставшиеся на рынке девелоперы активно переносят бюджеты на отечественные программатик-платформы, поделилась эксперт.

Без потерь

Несмотря на текущую ситуацию, остаются объекты, которые не испытали больших проблем с введением санкций. Наиболее уверенно чувствуют себя собственники качественных складов и производственных площадок. В 2021 году склады занимали второе место по доле вложений в коммерческую недвижимость (12,7%), уступая только площадкам под девелопмент (67,8%). Эксперты не получают тревожных сигналов о потере позиций в этом сегменте.

Впрочем, по замечанию IPG.Estate, прошедшая неделя принесла несколько новостей об уходе иностранных операторов с рынка продуктового ритейла, а значит, в перспективе двух-трех месяцев вакансии увеличится, но непринципиально.

— К лету мы ожидаем уровень вакансии в сегменте складов в диапазоне 3–5%, при этом стоит учитывать важный момент: на фоне практически полного отсутствия вакансии сейчас накоплен серьезный отложенный спрос на складские помещения. Таким образом, некоторые компании получают долгожданную

возможность расширить свои складские мощности за счет высвобождения площадей, — рассказал Иван Починщиков.

Резкий рост свободных офисных площадей также не фиксируется, однако наблюдается серьезное смещение спроса в сторону офисных площадей с отделкой, готовых к въезду.

— В первую очередь это обусловлено отсутствием возможности предсказать расходы на ремонтные и отделочные работы, — пояснили в IPG.Estate. — Прогнозируем укрепление процесса стратификации спроса по признаку состояния помещений: готовые офисы и коворкинги будут пользоваться спросом, спрос на помещения без отделки существенно снизится.

Значительного роста вакансии из-за ухода международных брендов в офисной недвижимости пока не наблюдается, подтверждают в R&B Consulting. Напротив, сразу несколько компаний в течение марта запланировали расширение площадей вдвое, поделились аналитики.

Помимо этого в тренде остается «локальная» коммерческая недвижимость с такими арендаторами, как аптека, ветклиника, зоомагазин, медицинские и диагностические центры, салоны красоты, продуктовые магазины и кофейни. Такие квадратные метры заполняются сразу, рассказала аттестованный брокер Гильдии риэлторов Московской области и юрист [компаний «Недвижимость и право»](#) **Ольга Терентьева**.



Терентьева Ольга Вячеславовна, юрист
ООО «НЕДВИЖИМОСТЬ
И ПРАВО»

На территории жилищных комплексов Москвы и Новой Москвы популярны форматы небольших площадей под частные детские сады, медцентры, языковые и спортивные студии, добавила эксперт.

— Купить объект недвижимости и найти



арендатора или уже купить объект с таким якорным арендатором — хорошее вложение сегодня. Вопрос только в сроке его окупаемости. Он увеличился в связи с ростом цены, — заметила собеседница.

Один из сегментов, который также будет развиваться активно, — это рынок индустриальной недвижимости, прогнозирует Ольга Терентьева. По мнению эксперта, государство будет поддерживать секторы наукоемких производств, фармацевтики, биотехнологии, электроники и IT-технологий.

www.iz.ru

Нужный метраж: ушедшие из России компании продолжают снимать офисы и помещения в ТЦ



Несмотря на громкие заявления об уходе с российского рынка, зарубежные компании не спешат отказываться от арендуемых в Москве и других городах площадей. Ближайшие пару месяцев участники рынка будут находиться в выжидающей позиции, полагают эксперты. И даже если иностранные организации покинут офисы, не во всех классах коммерческой недвижимости можно ожидать избытка площадей. Об этом — в материале «Известий».

Офисные метры

Вопреки оттоку известных брендов массового освобождения площадей на рынке офисной недвижимости не произошло, рассказала генеральный директор консалтинговой компании R&B Consulting Карина Карповцева.

— Мы уже успели связаться со многими крупными игроками, такими как Dell и Microsoft, и они сообщают, что сейчас остаются на местах до прояснения ситуации, — отметила она.

Colliers International также не фиксирует подобных действий от иностранных арендаторов.

В компании IPG.Estate «Известиям» рассказали, что на текущий момент наблюдаются «одиночные факты сокращения занимаемых площадей».

— С начала специальной операции вакансии находится на уровне даже ниже, чем в конце прошлого года, и составляет 8% для класса А и 8,4% для класса В/В+. То есть по факту мы не фиксируем взрывной рост вакантных площадей, — пояснил собеседник издания.

На это существует ряд причин, поясняет управляющий партнер IPG.Estate Иван Починщиков. Первая, по его словам, состоит в том, что многие компании в настоящий момент заняты решением более важных операционных вопросов. Во-вторых, даже если организация решила освободить площади, то прямо сейчас сделать это будет очень дорого, поскольку договоры аренды предполагают серьезные штрафы за выход из сделки без уведомления.

Для многих компаний это критичные суммы, которые могут существенно влиять на их экономику, подчеркнула Карина Карповцева.

— Избежать штрафа можно, например, если компания (юрлицо в России) запустит официальную процедуру банкротства. Но с таким решением пока, разумеется, никто не спешит, — отметила она.

Между тем сохранить рынок в более-менее стабильном состоянии помогает профиль арендаторов. Так, крупные иностранные компании в разрезе офисной недвижимости Санкт-Петербурга — это в основном IT-фирмы, уточняют в IPG.Estate. Причем для рынка характерно, что большие организации имеют в аренде несколько помещений. Происходит отказ от части площадей, но заявлений о полном прекращении деятельности пока аналитики не фиксируют.

— Последние три года компании IT-сегмента выступали драйверами спроса, формируя 27–30% от общего годового объема сделок, и, если рассматривать рынок в целом, то доля

айтишников находится на сопоставимом уровне, то есть порядка 30% от всех занятых площадей. Но необходимо понимать, что иностранные компании — не более половины от этой цифры, а также и то, что эмоциональные заявления об уходе с рынка от айтишников мы слышали реже, чем от компаний из других сфер, — рассказал Иван Починщиков.

Условия аренды

Пока участники рынка не наблюдают резких изменений в стоимости аренды. По данным IPG.Estate, ставка на 22 марта для офисов класса А составляет 2 013 руб./кв.м/в месяц (против 1845 по итогам 2021 года), для класса В — 1 411 руб./кв.м/в месяц (против 1300 по итогам 2021 года).

— Как видно, ставки не снижаются. Более того, мы не ожидаем их обвала как минимум до лета, а коррекция по итогам года в среднем по рынку составит по нашим оценкам не более 7% вниз. Также мы видим незначительные колебания ставок аренды на офисные помещения с отделкой, рост очень небольшой, в пределах 1%, — поделился Починщиков.

По уже заключенным договорам аренды условия для компаний пока не менялись, соглашаются в R&B Consulting. Существенных корректировок, вероятнее всего, следует ожидать к сентябрю этого года. Но даже если зарубежные компании начнут покидать офисы, не во всех классах можно ожидать избыток площадей.

— Например, в Москве в классе А офисов давно не хватает, и, вероятно, они быстро будут заняты теми компаниями, которые давно искали такой вариант, но из-за дефицита были вынуждены довольствоваться меньшим, — считает Карина Карповцева.

По мнению собеседницы, наиболее выгодными для аренды в текущей нестабильной ситуации будут коворкинги. Их договоры более гибкие в сравнении с классическими офисами. Это выгодно не только арендаторам, для которых возможность быстро съехать или, наоборот, быстро масштабироваться важна в условиях неопределенности, но и арендодателям. Последние сейчас не готовы заключать долгосрочные договоры аренды, поскольку это не позволяет пересматривать ставки, которые в условиях гиперинфляции и резких колебаний курса валют быстро обесцениваются, отметила

эксперт.

Кроме иностранных арендаторов, страдают и российские компании, попавшие под западные санкции. Фактически они не могут арендовать площади у собственников с иностранным участием, обращает внимание глава R&B Consulting.

— Мы сейчас находимся в процессе решения нескольких кейсов — конфликты интересов, возникающие на фоне многочисленных санкционных решений, которые, безусловно, осложнили сделки на рынке коммерческой недвижимости. Причем санкционные ограничения, без преувеличения, сейчас распространились буквально на все крупные российские компании. Сложившаяся ситуация невыгодна обеим сторонам, так что, думаю, в ближайшее время нас ждет череда компромиссных решений, — поделилась Карповцева.

ТЦ и закрытые витрины

Больше всего неопределенности присутствует в торговом секторе, сходятся во мнении эксперты. До конца не ясна ситуация с ключевыми арендаторами — магазинами масс-маркета, которые заявили о приостановке работы в России, но окончательно не ушли с рынка.

Как сообщили «Известиям» в Национальной ассоциации инвесторов (НАИ.РФ), в Москве и Санкт-Петербурге доля освобождающихся площадей в торговых центрах переваливает за 60%, в регионах составляет около 20%. По оценке ассоциации, лучше чувствуют себя те владельцы ТЦ, которых не тяготят кредитные истории, — они ждут новых крупных арендаторов в течение двух-трех месяцев. По отзывам самих владельцев торговых центров, часть арендаторов, приостановив деятельность, оставили за собой площади до мая и платят за аренду.

Движут арендаторами не штрафы — тем более что в отдельных случаях стоимость аренды площадей оценивается в процентах от оборота, а нежелание потерять раскрученное место и привлеченный трафик, отметили в НАИ.РФ.

— Владельцы ТЦ, у которых не закрыты кредитные истории возведения их торговых объектов, тревожатся из-за платежей по кредитам — обязательства по ним выросли практически в два раза — 20% плюс два, а у кого-то — плюс

пять процентов, — добавили в НАИ.РФ.

В регионах ситуация с ТЦ отнюдь не оптимистичная, добавляет эксперт [компаний «ТСН Недвижимость» Денис Солодовников](#). По его словам, даже в городах ближайшего Подмосковья есть много торговых галерей, которые держатся преимущественно благодаря кинотеатрам.

— Глобальные бренды совсем неохотно идут туда, мелкие арендаторы очень часто сменяются. Так было еще до февраля и даже до пандемии, а сейчас эта тенденция только нарастает. В городах-миллионниках никаких глобальных проблем с реализацией коммерческих помещений мы не прогнозируем, — отметил Солодовников.

Торговые пути

В целом для торговых центров есть два сценария, считают в IPG.Estate. Первый — позитивный. Операторы торговой галереи, заявившие о приостановке деятельности в России, в течение 2–3 месяцев возобновляют свою деятельность. Тогда общие потери рынка торговой недвижимости будут даже ниже, чем в период пандемии, прогнозируют эксперты, — торговые центры по факту открыты, есть работающие операторы, которые формируют выручку. Ложка дегтя в этой ситуации — снижение доходов населения и курс на рациональное потребление с уклоном в сторону накоплений.

— При негативном сценарии все операторы, заявившие о приостановке, уходят с российского рынка. В этой случае мы получаем вакансию в широком диапазоне — от 40 до 75%, — отмечает Иван Починщиков. — Это потянет за собой целый ряд сложностей, главная из которых заключается в том, что некоторые собственники не смогут выполнять свои кредитные обязательства. Это потребует вмешательства правительства в виде льгот и субсидий не только собственникам, но и банкам. Штрафы за выход из контракта могут покрыть часть обязательств собственников, но лишь часть.

По мнению эксперта, марки из Китая, Турции, Индии могут занять освободившиеся места, но это не произойдет одномоментно, уйдет минимум год.

— В отношении ставок аренды — пока

ситуация стабильна. Да, большинство собственников наверняка получили письма от операторов с просьбой о снижении ставок. И процесс пересмотра начался. Но надо учитывать, что эти просьбы, как правило, имеют срок, то есть речь идет о снижении ставок, например, на полгода, — разъяснил Иван Починщиков.

Просьбы о понижении ставок действительно поступают. Ранее сети «М.Видео — Эльдorado», «Связной», «Ситилинк», Familia, Gloria Jeans, Zolla, «Твое», «Детский мир», «Адамас», Sunlight, «Леонардо» и Burger King попросили владельцев торговых центров о предоставлении им скидки на аренду помещений. Часть операторов просит снизить арендную плату до 70%.

Помимо этого, торговые центры намерены перевести всех иностранных ритейлеров, которые приостановили свое развитие в РФ, на фиксированную арендную плату. Это будет обязательным условием для возобновления работы в стране. С отказавшимися ритейлерами разорвут отношения, оштрафуют и подадут на них в суд.

www.iz.ru

Эксперт ГРМО Константин Барсуков: Рынок недвижимости. Ожидания, прогнозы в условиях высокой ключевой ставки



Центробанк РФ резко поднял ключевую ставку до 20%. Останется ли доступной ипотека и какими будут цены на недвижимость в ближайшее время, рассказывает Константин



Барсуков, эксперт Гильдии риэлторов Московской области директор ипотечно-брокерской компании «Прагматика».



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

Похожая ситуация с резким подъёмом ключевой ставки с 9,5 до 17% наблюдалась в конце 2014 года. Сценарий действий Центробанка на сегодняшний день выглядит стандартно, это позволяет предсказать ход дальнейших событий, основываясь на приобретенном опыте. Хотя реалии того периода и нынешнего, вероятно, требуют другого подхода, чтобы удержать экономику «наплаву».

Что было в 2014 году

С середины декабря 2014 года до февраля 2015 года ставка находилась на высоком уровне 17%. С февраля до 4 августа Центробанк постепенно снижал ставку, и в августе её уровень достиг 11%. Снижение проходило почти в течение 9 месяцев. В следующие 12 месяцев регулятор удерживал ставку 11%. К минимуму пришли только через три года после резкого повышения.

Стоимость недвижимости в разных сегментах за этот период снизилась от 30% до 55%. К середине 2015 г. покупательский спрос достиг минимума, близкого к нулевым значениям. Восстановление покупательской активности медленными темпами началось лишь в конце 2015.

Динамика ипотечного кредитования того периода схожа с динамикой спроса. Часть банков не выдавала ипотеки, а некоторые применяли ставки 18-22% годовых. Фактически только Сбербанк и ВТБ давали ипотечные займы, ставка была около 16%. Доступность ипотеки была довольно ограниченной.

К апрелю 2016 г. ставки по ипотеке с 18% понизились до 13%. Кредит на покупку жилья можно было получить уже в 10 банках. В 1 квартале 2017 г. ипотечная ставка снизилась

до 11,5%.

Для застройщиков с 2015 г. начала действовать госпрограмма финансовой поддержки в форме субсидирования ставки жилищных кредитов для приобретателей жилья в новостройках. Действовала фиксированная ипотечная ставка в 12%. В результате принятых мер спрос на жильё в новостройках, в отличие от «вторички», начал активизироваться.

Возможное развитие сегодняшней ситуации

Скорее всего, в первую очередь, стоит ждать расширения госпрограммы поддержки застройщиков. Для этого достаточно повысить максимальный размер ипотечного кредита до прежнего уровня в 12 млн руб. для больших городов, и в 6 млн руб. – для остальных. Отлично, если при этом ставка сохранится на уровне 7%, но с большей вероятностью последует её повышение до 10%.

Ожидать субсидирования ипотечных кредитов для покупки вторичного жилья не приходится. Хотя если это будет предпринято, рынок недвижимости не понесёт значительных изменений – могли бы сохраниться цены на текущем уровне и какой-то спрос. В этом случае все дальнейшие рассуждения можно было бы не рассматривать.

Анализ ситуации 2014 г. и события настоящего времени позволяют предположить два сценария последующих событий: негативный и позитивный. Несмотря ни на что позитивный сценарий тоже имеет право на существование и реализацию. Постсоветская история показывает, что развитие экономики и повышение доходов граждан возможно и при высоком уровне ключевой ставки. Для этого необходима сбалансированность и оперативность действий Правительства РФ и Центробанка.

Позитивный сценарий предусматривает снижение ключевой ставки в течение ближайшего месяца и плавное достижение уровня 12-14% (лучше – ещё ниже) к концу третьего квартала текущего года. При этом государством увеличивается объём денежной массы в обороте, а Правительство и ЦБ принимают и реализуют пакет мер государственной поддержки, нивелирующий отрицательное воздействие санкций. В этом случае рынок недвижимости особых потрясений не почувствует и сможет избежать падения

по сценарию 2014 г. Первые пару месяцев возможен отток покупателей на рынок новостроек, но к концу году ситуация стабилизируется и будет более сбалансированной.

При позитивном сценарии значительного падения цен, как и их роста, не предвидится.

В настоящее все банки, кроме Сбера, прекратили выдачу ранее одобренных кредитов на вторичку. Ставки подняты на уровень 20% и выше. Одобренными кредитами по низким ставкам удастся провести сделки лишь в единичных случаях, и это будут клиенты Сбера. Так что можно сказать, что ипотека на вторичном рынке «умерла».

Также сейчас часть продавцов жилой недвижимости отменяет сделки, что может привести к некоторому превышению спроса над предложением. Но, усилиями банков, ограничивших выдачу ипотечных займов и поднявших процентную ставку, это не приведёт к взрывному спросу и росту цен.

Негативный сценарий предусматривает повторение ситуации 2014 г. и следующих за ним годов. Следует ожидать практически нулевого спроса на рынке вторичной недвижимости в течение как минимум полугода. Увеличится количество участников и сроки альтернативных сделок, цепочка станет длиннее. Например, в 2016 г. были сделки, в которых одновременно участвовали собственники 8 квартир. Так что при реализации данного сценария 5-6 квартир будет нормой в ближайший год-полтора.

Стабилизации ситуации и снижения ставок по ипотекам для приобретения «вторички» ждать придётся до 2024-2025 гг.

Несколько лучшее положение ожидает рынок новостроек. Действующие программы господдержки помогут удерживать спрос и оставят застройщиков «наплаву», избежав кризиса. Ведь если застройщик обанкротится, дольщики получают назад свои средства благодаря эскроу-счетам, но недостроенные объекты нужно будет кому-то достраивать. Решать это придётся государству. Чтобы не доводить до крайних ситуаций, застройщиков скорее всего будут поддерживать.

Что можно ожидать по изменению цен:

Снижения стоимости жилья в новостройках

ждать не приходится. Общий рост цен и инфляционные процессы приводят к повышению себестоимости и снижению прибыли девелоперов. Они выживут, но до приличного снижения цен на жилье в новостройках дело вряд ли дойдет.

Стоимость вторичного жилья будет значительно ниже новостроек.

Падение цен «вторички» имеет простое объяснение – значительная разница ипотечных ставок на приобретение первичного и вторичного жилья. Высокие ставки по ипотеке приведут к ужесточению требований к потенциальным заёмщикам, их доходам и финансовой стабильности. Ипотека перестанет быть доступной для многих категорий граждан.

Людей, обладающих свободными денежными средствами и имеющих возможность приобрести жильё без ипотеки, сегодня очень мало. Застройщики смогут отвлечь их от вторичного рынка более интересными предложениями.

Продавцам «вторички» остаётся прибегнуть к снижению цен, чтобы конкурировать со стоимостью новостроек. Основное количество приобретателей жилья использует ипотечные кредиты. Высокие ставки по ним и отсутствие льгот на приобретение вторичного жилья заставляют потенциальных покупателей делать выбор в пользу покупки квартир в новостройках. Понятно, что число «ипотечников» на вторичном рынке сокращается и подходит к минимуму. Остаётся единственный выход – снижать цены на вторичное жильё. Уровень снижения прямо коррелируется с разницей ипотечных процентных ставок и должен её компенсировать.

Например, если заёмщик берёт субсидированную государством ипотеку 7 млн руб. под 9% на срок 20 лет, ежемесячный платеж составит 63 тыс. руб. Для приобретения «вторички» ипотека выдаётся не ниже 18,5% годовых. Соответственно, при сумме ежемесячного платежа в те же 63 тыс. руб., сумма кредита составит всего 4 млн руб. (вместо 7 млн для новостроек). Получается, что стоимость вторичного жилья, чтобы оно осталось конкурентноспособным и востребованным, должна снизиться на эту разницу.

Конечно, предложенный расчёт упрощенный и условный, не берутся во внимание стоимость ремонта новостройки и другие факторы, но он



чётко показывает набирающую силу тенденцию – разница в стоимости вторичного и первичного жилья будет значительно увеличиваться.

Продолжаться это будет не менее трёх лет. По их истечению, если начнутся позитивные изменения и экономика начнёт расти, можно ожидать и роста спроса среди покупателей, подъёма цен на «вторичку» и т. д. Это мы уже наблюдали в последние годы.

По какому из предложенных сценариев будут развиваться события – напрямую зависит от действий Правительства и Центробанка. В их руках имеются все возможности для воплощения положительного, или хотя бы наполовину оптимистичного сценария. Нам остаётся наблюдать.

*Пресс-служба Гильдии риэлторов
Московской области*

**Вышел в свет 129-й выпуск
Вестника Гильдии риэлторов
Московской области за февраль
2022 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:

- Приглашаем к участию в Первой Практической Конференции Риэлторов 26 и 27 мая в Электростали
- РГР проведёт две конференции на Российской Строительной неделе
- Важные вопросы обсудили на онлайн-заседании Регионального совета ГРМО
- Знакомьтесь: в РГР - новые аналитики Гильдии риэлторов Московской области!
- Президент ГРМО Артемий Шурыгин поздравляет коллег и друзей с Днём защитника Отечества!
- ГРМО провела процедуру сертификации услуг



и аттестации специалистов

компаний в Электрогорске и Ногинске

- 21 февраля для членов ГРМО состоялся бесплатный вебинар «Налоги в сфере недвижимости: основные изменения»
- ГРМО провела процедуру сертификации услуг и аттестации специалистов АН «ВРЕМЯ РЕШЕНИЙ» г.Королёв
- ГРМО провела процедуру аттестации специалистов ООО «Сто ключей» г.Коломна, г.Егорьевск, г.Воскресенск
- ГРМО провела процедуру сертификации услуг и аттестации специалистов компаний в Балашихе
- ГРМО провела процедуру аттестации специалистов АН «Центр недвижимости «Дом» г.Серпухов
- ГРМО провела процедуру сертификации услуг и аттестации специалистов АН «Мегаполис-Сервис» Новосёл» г.Ступино
- Россельхозбанк рассказал членам ГРМО об ипотечных программах банка и о личном кабинете
- ГРМО провела процедуру аттестации специалистов ООО «АВАНГАРД» г.Раменское, г.Жуковский
- Абсолют Банк поздравил ГРМО с Днём риэлтора!
- Президент ГРМО Артемий Шурыгин поздравляет коллег и друзей с Днём риэлтора!
- Присоединяйтесь к флешмобу Российской Гильдии Риэлторов ко Дню риэлтора!
- Укрепляем сотрудничество ГРМО с Азиатско-Тихоокеанским Банком
- Сбербанк и ГРМО вновь встретились по вопросам аккредитива
- 8 февраля исполняется 20 лет с момента создания Системы добровольной сертификации услуг на рынке недвижимости РФ
- О результатах онлайн-заседаний Комитета ГРМО по развитию ипотечного брокериджа и Комитета ГРМО по взаимодействию с отраслевыми партнёрами
- Поздравляем победителей чемпионата по Переговорным играм по Московской области!

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!**

- руководителя АН «Ваш дом» (г.Орехово-Зуево) Тихонова Владимира Александровича!
- генерального директора ООО «Эксперт-Риелт 24» (г.Дмитров) Куркину Наталью Валериевну!
- руководителя АН «Эксперт-центр оказания услуг в сфере недвижимости» (г.Серпухов)
Лукашевскую Светлану Михайловну!
- генерального директора ООО «Офис в Наро-Фоминске» Стрельцову Ольгу Геннадиевну!
- председателя совета директоров группы компаний «Кредит-Центр» (г.Раменское, г.Жуковский)
Мазурина Николая Михайловича!
- генерального директора ООО «Авангард» (г.Электросталь) Нардова Виктора Владимировича!
- генерального директора ООО «АэНБИ» (г.Зеленоград) Богачева Игоря Анатольевича!
- руководителя АН «Проспект» (г.Дубна) Широкину Елену Анатольевну!
- генерального директора ООО «Альтаир Недвижимость» (г.Электросталь) Ванькову Юлию Викторовну!
- руководителя АН «Гермес» (г.Коломна) Филиппову Елену Сергеевну!
- руководителя ИП Рудешко Игоря Анатольевича (г.Балашиха)!
- генерального директора ООО «НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРАВО» (г.Щелково)
Терентьева Прокопия Альбертовича!
- генерального директора ООО «Городская биржа недвижимости» (г.Королёв) Старжинскую
Викторию Николаевну!

Пусть будет все, что в жизни нужно!

Чем жизнь бывает хороша:

Любовь, здоровье, верность, дружба

И вечно юная душа!





Поздравления

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

- коллектив АН «Верона» (г.Ногинск) и руководителя Красникова Романа Андреевича!
- коллектив АН «Альтернатива» (г.Егорьевск) и директора Москалёва Алексея Викторовича!
- коллектив ООО «Нора-групп» (г.Москва) и генерального директора Сироткина Михаила Евгеньевича!
- коллектив ООО «Бюро по обмену жилой площади» (г.Электросталь) и директора Золотареву Ольгу Ивановну!
- коллектив АН «АКВАРЕЛЬ» (г.Кострома) и руководителя Негода Алину Анатольевну!
- коллектив ООО «Городская биржа недвижимости» (г.Королёв) и генерального директора Старжинскую Викторию Николаевну!
- коллектив ООО «РЕАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ-М» (г.Мытищи) и генерального директора Гладун Ольгу Степановну!
- коллектив ООО «Подмосковье» (г.Подольск) и генерального директора Минакову Евгению Романовну!
- коллектив ООО «Звезда» (г.Подольск) и генерального директора Садолевского Бориса Наумовича!
- коллектив АН «ЦЕНТР» (г.Ногинск) и директора Трунова Геннадия Александровича!
- коллектив ООО «Ареал-Риэлт» (г.Люберцы) и генерального директора Свищеву Татьяну Викторовну!
- коллектив АН «Первый риэлторский центр» (г.Воскресенск) и руководителя Иванова Илью Александровича!
- коллектив ООО «АВАНГАРД» (г.Жуковский) и генерального директора Новикова Михаила Владимировича!
- коллектив ООО «ЖИЛЦЕНТР» (г.Долгопрудный) и генерального директора Кудрявцеву Елену Николаевну!
- коллектив ООО «МОСКОВСКИЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ «БЕЛЫЙ КВАДРАТ»
и генерального директора Плеханову Ольгу Николаевну!
- коллектив ООО «СИТИ+» (г.Балашиха) и генерального директора Трошину Ольгу Ивановну!
- коллектив онлайн ипотечного агентства «ИпотекаВсем» (г.Балашиха) и руководителя Миклуха Светлану Геннадьевну!
- коллектив ООО «Облик» (г.Подольск) и генерального директора Ледовского Олега Михайловича!
- коллектив ООО «ТЕХНОДОМ» (г.Подольск) и директора Литвина Сергея Михайловича!

***-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!***

