



# РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ:



Согласитесь, что рынок недвижимости является определенным индикатором экономического, финансового и даже морального состояния нашего общества. Если на рынке недвижимости шустрят, квартиры продают и покупают, ипотечные кредиты берут, значит, все хорошо или хотя бы нормально, можно строить долгосрочные планы на жизнь. Если квартиры не продаются и не покупаются, то есть, говоря языком профессионалов, произошла стагнация, то, увы, люди впадают в стрессовое состояние, потому как не знают, чего ждать. Оценить ситуацию на ярославском рынке недвижимости попытались наши корреспонденты.

## ЕСТЬ МНЕНИЕ

**А** что же сегодня происходит с ярославским рынком недвижимости?

— Скорее жив, чем мертв, — считает Светлана Чижова, ректор «Института Бизнеса ИПГ «Спектр», долгие годы профессионально занимающаяся вопросами недвижимости.

И действительно, несмотря на кризис, люди по-прежнему и покупают, и продают жилье. Хотя и с меньшим энтузиазмом. Какое и где? И стоит ли все-таки совершать такие сделки сейчас? С одной стороны, ситуация на ярославском рынке недвижимости мало чем отличается от общероссийской, с другой — все-таки имеет свои ярко выраженные черты. Какие?

## Да здравствует «вторичка»!

Еще года два назад ярославцы, решающие свой квартирный вопрос, в основном предпочитали «первички», то есть квартиры в новых домах, которые или только что построены и сданы, или пока не построены, а строятся. Банки охотно давали ипотечные кредиты под новое жилье, и люди их охотно брали, рассуждая так: пусть подальше от центра, зато новый дом, современная и удоб-

## Перманентный кризис. Что делать?

ная планировка, большие объемы.

Но вот грянул кризис. Очередной для нашей страны. Взоры нуждающихся в жилье вновь обратились в сторону «вторичек». Да, небольшая квартирочка, но зато уже есть крыша над головой, есть где жить.

Как объект инвестирования новостройки тоже перестали быть привлекательными. В Ярославле был популярен такой вид «предпринимательства»: вкладываешь деньги в строящуюся квартиру на уровне котлована или даже поставленного вокруг будущей стройки забора. Или в несколько квартир, если есть деньги. Дом достраивают, квартиру продаешь. Часть денег оставляешь на жизнь, часть снова вкладываешь. И так годами. Эти люди называли себя риелторами. Это было очень выгодно еще лет десять назад. Но маржа год от года становилась все меньше и меньше, и наконец коледец этот совсем высох.

## Фирмы и фирмочки

Особенностью ярославского рынка недвижимости является наличие большого числа маленьких фирм. 3 — 5 человек собра-

лись, придумали красивое название и назвали себя фирмой, осуществляющей все операции по недвижимости. В Ярославле фирма, в которой 10 — 12 человек, уже считается крупной, хотя в других городах это средняя и даже мелкая «контора». Москва не в счет: там в средней риелторской фирме работают до полутора тысяч человек. У нас есть только одна фирма, в которой трудятся от 25 до 40 специалистов в сфере недвижимости, она работает по франшизе.

Сказать, что лучше, что хуже, однозначно нельзя. Но маленькие фирмочки, конечно, более мобильны. Наступил кризис, они освободили помещение, взятое в аренду, закрыли фирму и сели дома на телефон. Кризис прошел, снова взяли помещение в аренду, дали рекламу, и вроде бы вновь солидная фирма.

## Готовы к сюрпризам?

На извечный русский вопрос, что делать тем, кто хочет сейчас квартиру купить или продать, у специалистов по недвижимости нет однозначного ответа. Во-первых, кризисы у нас

становятся перманентными. И потому надо научиться жить и в кризисное время.

Во-вторых, все зависит от конкретной ситуации. Если вы просто хотите поменять или разменять квартиру, то, продав старое жилье, сразу же покупайте новое. Нестабильность финансового рынка может преподнести любой сюрприз. Обратите внимание: сценарии кризисов в нашей стране никогда не повторяются! Лично я сама видела людей, которые в 1998 году от отчаяния лезли на стену, когда, продав «трешку» за рубли, через пару недель не смогли на эти деньги купить и комнату в коммуналке.

В-третьих, если вы все-таки ввязываетесь в строительство нового жилья, убедитесь в том, что застройщик не мошенник. Но даже если он честнейший человек, стройка его может быть заморожена по самым объективным причинам. Готовы вы ждать год, три, пять, семь, десять?! Тогда прокатитесь по городу и посмотрите на замершие стройки и безжизненно застывшие краны и еще раз задайте себе тот же вопрос: готовы рискнуть?

## Оценивайте риски

И наконец, осторожнее с ипотекой. В Москве по банкам прошли целые валютные бунты. В Ярославле практически не выдавали ипотечных кредитов в валюте. И слава Богу. Тем не менее есть риск и с рублевой ипотекой. У вас хорошая стабильная работа, 30 тысяч вы платите в месяц за ипотеку легко. Но вдруг ваша фирма закрылась или вас сократили. Что тогда? Рассчитывайте свои силы. Говорят, что в этот кризис особенно попались москвичи, даже те, кто брал ипотеку в рублях. В среднем месячный платеж по ипотеке для москвича составляет 50 тысяч рублей. А сейчас в столице пошло резкое снижение зарплат и большие сокращения офисных сотрудников всех сфер. Но у москвичей всегда есть выход: переехать в ближайшую провинцию, где жизнь значительно дешевле. Правда, и зарплаты в разы ниже. Наверное, мы скоро придем к американскому варианту: сначала будем искать работу, а потом уже там и жилье. С оседлым образом жизни, к которому россияне привязаны генетически, придется, должно быть, распрощаться.

## СОВЕТЫ



## На риелтора надейся, а сам не плошай

➤ В деле покупки-продажи жилья не стоит полагаться только на риелтора. Проверено на личном опыте. Собственная «рука на пульсе» поможет вам совершить более выгодную сделку.

➤ Если вы планируете продать квартиру, самостоятельно прошерстите все подобные объявления. Так вы поймете, по адекватной ли цене собираетесь выставлять свое жилье. Помните: цены на квартиры, данные в объявлениях на сайтах типа авито, 76.ру и прочих, всегда завышены! Это делается для того, чтобы было куда «падать» при отсутствии спроса. Смело минусуйте сто тысяч, это реальная цена квартиры.

➤ Не приукрашивайте возможности своей квартиры. Не заявляйте, что у вас сделан ремонт, если вы поклеили бумажные обои в цветочек и бросили на пол линолеум. Это как минимум раздражает потенциального покупателя. Особенно если продавец за ремонт накидывает цену. Тут впору скидывать — всю эту красоту после вас еще и отирать придется. Приводить в порядок готовое к продаже жилье вообще не стоит. Приличный ремонт перед продажей вы все равно не сделаете, а копеечный никто не оценит. Это только лишние хлопоты и траты для вас.

➤ Ищите рекламное агентство/риелтора с фиксированной ценой за услуги, если намереваетесь продать достаточно дорогое жилье. Процент от сделки, даже если он всего один или два, в этом случае обойдется вам в копеечку. Посчитайте эти затраты заранее, прикиньте, как для вас будет выгоднее.

➤ Риелтор, и это очень важно, должен быть проверенным — пусть и на чужом опыте: помог выгодно и быстро продать/купить; у ваших знакомых/друзей/родственников после сделки не возникло никаких проблем.

➤ Берите залог у покупателя, снимайте квартиру с продажи только после его получения.

➤ При покупке «вторички» параллельно с риелтором ищите самостоятельно варианты нужного вам жилья. Для этого четко и ясно уясните для себя самого, что вы хотите. Убитую квартиру под ремонт? Квартиру с ремонтом, чтобы въехать и жить? Большую кухню? Жилье в кирпичном доме? Количество квадратных метров от...? Район? Этаж? Отметайте все ненужные варианты. Таким образом вы сузите круг поисков и риелтору, и себе. И глаз при осмотре не будет «замыливаться».

➤ Не отдавайте залог, если есть сомнения, что вам нужна именно эта квартира.

➤ Торгуйтесь. Просите скинуть больше, чем это возможно, но в пределах разумного. Заинтересованный в продаже покупатель пойдет на торг, вы сможете договориться о скидке, пусть и на меньшую сумму.

➤ И последнее. Не продавайте свое жилье заранее, если планируете на вырученные деньги купить другую квартиру. Сначала найдите подходящий для вас вариант. Самое лучшее в этом случае — провести две сделки в один день: вы продаете и тут же покупаете жилье. Сегодня, когда рубль пустился в далекое плавание, держать месяц-другой деньги в свободном полете ни в коем случае нельзя. Если вы, конечно, не хотите оказаться среди тех, кто из «трешки» в центре города переехал в «хрущевку» на окраине.