

# Покупатели жилья в ожидании нереального снижения цен

О затишье на рынке недвижимости эксперты заговорили еще в конце прошлого года. Однако, помимо оправданной в ситуации кризиса позиции выжидания, обуславливает его и еще один фактор: покупатели ждут обвала цен, их возврата к уровню 4 - 5-летней давности.

О том, насколько это реально и других вопросах, связанных с ситуацией в жилищной сфере, рассказала в интервью «Сибновостям.ру» Юлия Котовщикова, президент Иркутского Областного Союза Риэлторов, директор АН «Недвижимость Плюс».

**Сибновости.ру:** Юлия Валерьевна, в конце февраля в Иркутске впервые прошел Региональный съезд риэлторов. Каковы, на Ваш взгляд, его основные итоги, какой он обрисовал ситуацию на рынке недвижимости Иркутской области?

**Ю.К.:** У Съезда было две цели: информировать риэлторов (представив аналитику по всем сегментам рынка, в том числе и финансового) и объединить. Обе цели важные, так как информация - это то, что актуально сегодня, объединение - то, что станет главным завтра. В условиях кризиса очень многие растерялись. Сократилось количество сделок, в разы снизилась доходность бизнеса, стали закрываться мелкие агентства, крупные - сокращать филиалы. За короткий срок поменялся рынок. И в условиях недостатка объективной информации у руководителей агентств возникли трудности с принятием грамотных бизнес-решений. Информационный блок Съезда как раз и выполнял просветительские функции. Авторитетные эксперты рассказали о том, что происходит сегодня на рынке, и что немаловажно - спрогнозировали ситуацию на ближайшую перспективу.

Главная проблема в том, что люди не знают, как быть дальше, что делать. А ведь нам не надо даже изобретать велосипед, есть готовые решения, опыт более успешных и прогрессивных риэлторских сообществ. По одиночке всем тяжело, и вопрос уже стоит не в том, как выживать, а возможно ли бизнесу выжить вообще. Противостоять последствиям кризиса можно, но только сообща, объединившись. Однако слово объединение не нужно понимать буквально, я говорю о том, что общие проблемы, единые для каждого агентства нужно решать сообща. К примеру, реклама (основная статья расходов) съедает львиную долю доходов фирмы. Все хотят снизить эти расходы. Что предлагаем мы - давайте объединимся и создадим собственную газету. Получим рекламные площади по себестоимости. Это сложный и рискованный проект, но реальный. И реальный именно в том случае, если его поддержит большинство. Мультилистинговая система (единая база данных по вариантам квартир) тоже важный и нужный рынку проект. Но и его реализация возможна, только если каждое агентство станет его участником, и будет играть по единым правилам.

Мы презентовали на Съезде эти проекты и получили положительный отклик. Профессиональному сообществу интересна и газета, и мультилистинг. Риэлторы готовы нас поддержать. Сейчас оба проекта находятся в стадии реализации. Аналогичные проекты успешно действуют в Екатеринбурге, их создала Уральская палата недвижимости. Исполнительный директор палаты Рустем Галлеев выступил у нас на Съезде и рассказал участникам, как эффективно работают они на благо уральских риэлторов. Уральская организация объединяет большинство профессиональных участников рынка, члены организации получают реальные финансовые выгоды, и кризис они переживают легче.

Мы никого не призывали и не призываем идти и вступать в Иркутский Областной Союз Риэлторов. Мы на примерах показываем коллегам преимущества совместной работы: в Союз входят профессионалы, которым безразличен этот рынок, которые реально хотят и могут что-то сделать.

**Сибновости.ру:** Расскажите подробнее о новых проектах?

**Ю.К.:** В марте выходят пилотные выпуски нашей собственной газеты «Вся недвижимость от профессионалов». Это некоммерческий проект. Идея в том, чтобы агентства-участники могли публиковать в

нем свою рекламу по минимальным расценкам, фактически, по себестоимости печати, от 5 рублей за строчку. И для покупателя газеты цена тоже будет невелика, не более 5 рублей. Издание информационно-деловое, в нем кроме рекламной информации по вариантам жилья и объектам коммерческой недвижимости будут размещаться аналитические материалы по всем сегментам рынка, тематические статьи, советы, другая полезная информация как для потребителей, так и для специалистов. В итоге всем выгодно: агенты могут донести свою информацию до клиента и при этом снизить затраты на рекламу. А покупатель получает оперативную достоверную информацию. Газета региональная, в ней будет представлена информация не только по Иркутску, но по Шелехову, Ангарску, Усолью-Сибирскому, Черемхову, Братску, Саянску. В проекте уже участвуют 40 агентств, есть и еще желающие присоединиться.

Второй проект - создание единой базы данных в формате MLS для всех агентств-участников. Тоже все на добровольной основе. Но опыт других регионов показывает, что это очень перспективное направление. Помогает нам в реализации проекта Уральская палата недвижимости (Екатеринбург), а она одна из сильнейших в России.

**Сибновости.ру:** Но это все касается информационной поддержки, а ситуацию на рынке диктует все-таки спрос. Он как-то изменился в последнее время?

**Ю.К.:** Я уже однажды упоминала о том, что сейчас ярко проявляется так называемый отложенный спрос. У людей есть деньги, но они пока не готовы вкладывать их куда-либо. Звонки идут, и показы есть, люди интересуются. Но как таковых сделок очень мало. Все чего-то ждут - по ощущениям, глобального падения цен, просто обвала. Доходит до курьезов: звонит человек и говорит: «Хочу двухкомнатную квартиру в Иркутске за миллион двести рублей». А это в два раза ниже реальной рыночной стоимости.

**Сибновости.ру:** И это реально?

**Ю.К.:** Что вы, конечно, нет! Более того: мы как специалисты опасаемся, что как бы не вышло наоборот: ситуация настолько непредсказуема и нестабильна, что с равными шансами вероятен взрыв, скачок цен! И люди, которые сейчас придерживают средства, надеясь купить на них, скажем, не одну, а две квартиры, рискуют остаться вообще ни с чем...

**Сибновости.ру:** Но все-таки некоторые специалисты говорят сейчас о 15 - 20%-ном снижении цен?

**Ю.К.:** Оно есть, я согласна. Но только в секторе вторичного жилья и только на те квартиры, которые относятся к категории «горячих продаж» - например, хозяева взяли в ипотеку несколько квартир и теперь не справляются с выплатами по кредиту. Остальные же предпочитают ждать. По крайней мере, у нас в агентстве с начала года только один объект был продан по действительно низкой цене.

**Сибновости.ру:** А что касается цен на аренду?

**Ю.К.:** Аренда жилья по стоимости изменилась незначительно. А вот аренда офисов очень заметно подешевела. Люди сокращают расходы, отказываются от больших помещений, основной спрос - на офисы размером около 50 кв. м. Цена за квадрат в центре Иркутска сейчас около 900 рублей, а год назад доходила и до 2,5 тысяч.

Вообще же основная характеристика рынка сейчас - затишье. Никто не знает, что будет дальше. Банки сократили ипотечные программы и ужесточили условия, многие агентства сталкиваются с тем, что документы на рассмотрение принимают, но в итоге приходит отказ.

Более того: мы опасаемся, что банки начнут выставлять на продажу квартиры, изъятые за неуплату кредита... В Ангарске, по моей информации, уже 4 таких квартиры выставлены. Они «чистые», все документы в порядке, хозяева выселены по решению суда, но все равно: выглядят они очень странно. Проблема в том, что банк назначил цену ту, по которой это жилье было приобретено в 2007 году на пике цен. Тогда и так стоимость была высокой, и плюс к тому люди еще брали кредит побольше, чтоб на ремонт хватило... Вот и стоят они сейчас по заоблачной цене, и кто их купит - непонятно.

**Сибновости.ру:** Обычно эта схема работает как-то иначе?

**Ю.К.:** Да, к примеру, в США банки выставляли такое жилье на продажу за 50% стоимости, чтоб вернуть хоть что-то, и реально составляли конкуренцию на рынке. Впрочем, очень хочется верить, что до массового уровня у нас эти случаи не дойдут...

**Сибновости.ру:** В начале года Вы говорили о том, что давать какие-то прогнозы сейчас очень сложно. Ваша точка зрения не изменилась?

**Ю.К.:** Все надеются на весну. Отчасти - на то, что если нет реального спроса на жилье, то будет спрос на землю, участки если не под строительство, то под дачи. Есть основания предполагать, что это реально. В апреле, мае, говорят, ситуация изменится к лучшему. Однако так ли это - покажет только время. Я недавно общалась с коллегами в США, там сейчас обстановка понемногу стабилизируется. Но такое вот затишье у них было три года назад.

Автор: Артур Скальский    © Агентство "Восток-Медиа"    НЕДВИЖИМОСТЬ,    👁 2746    16.03.2009, 20:38    📄 213  
URL: <https://babr24.com/?ADE=51719>    Bytes: 8548 / 8436    Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24\_link\_bot

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: @bur24\_link\_bot

эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: @irk24\_link\_bot

эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: @kras24\_link\_bot

эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: @nsk24\_link\_bot

эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: @tomsk24\_link\_bot

эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

Прислать свою новость

#### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot\_bot

эл.почта: [equatoria@gmail.com](mailto:equatoria@gmail.com)

## СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

---

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)