



Онлайн-конференция

Источник: <http://www.bn.ru/conference/>

23 июня 2011 года на портале БН.ру прошла онлайн-конференция с президентом Всемирной Федерации профессионалов рынка недвижимости FIABCI Александром Юрьевичем Романенко на тему "Что ждет российский рынок недвижимости?".

Вопросы

Шмигельская Валентина Александровна, агент, "Смирнов иК" агентство недвижимости, Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич! За последний год недвижимость действительно стала недвижимой. Как и многих, меня интересуют тенденции, которые будут влиять на рост или падение цен, на покупательский спрос. Многие риэлторы растерялись, чувствуют себя лишними на этом рынке. Хотелось бы что-нибудь обнадеживающее от Вас услышать. С Уважением.

Ответ

Активность рынка полностью восстановилась в эконом-секторе жилья. В бизнесе и элитном секторе активность рынка упала на 70%. Существует явное противоречие между желаниями продавцов и покупателей. Нет оснований полагать на серьезные улучшения в ближайший год. Рынок в этих сегментах будет "вялым".

Шевчик Светлана Михайловна, Фин.директор, ООО Энергия Санкт-Петербург, Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич! Очень интересует прогноз изменения цен на жилую недвижимость до конца 2011г. в разбивке лето/осень/конец года. Заранее, спасибо.

Ответ

До конца года существенных изменений стоимости недвижимости не произойдет. Рынок спокоен, изменения возможны лишь в рамках колебания курсовой разницы валют.

Баранов Валерий Юрьевич, Санкт-Петербург

Здравствуйте Александр Юрьевич.

Как по Вашему мнению будут изменяться рыночные цены в ближайшие год-два, вверх или вниз. Учитывая возрастающую активность агентств недвижимости и великое множество появления новых, а равно масштабы новых застроек, не прогнозируете ли Вы искусственный обвал цен на рынке Санкт-Петербурга, с последующим скачком цен выше уровня, существующего до их падения. Спасибо.

Ответ

Как я уже говорил рынок будет стабильным. Количество риэлторов никоим образом не влияет на цены, масштабы новой застройки влияют, но рынок сможет переварить это количество. Так что обвала не будет.

Боровицкая Яна Юрьевна, директор, ООО СТРОЙКОМ, Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич! В настоящее время в рамках 159-ФЗ арендаторы госимущества выкупают, в частности, свои арендованные нежилые помещения в многоквартирных домах (далее- МКД). Указанные бывшие арендаторы становятся собственниками нежилых помещений в МКД. Одновременно, в указанных МКД есть частные собственники жилья (приватизация или иное), а также муниципальные квартиры (публичная собственность).

При этом в основной своей массе земельные участки, на которых расположены жилые дома, не сформированы в соответствии с земельным кодексом и законодательством о градостроительной деятельности, кадастровые номера таким земельным участкам не присвоены.

1. Кто должен сформировать и за чей счет формируется земельный участок, кадастр земельного участка под многоквартирным домом в соответствии с законодательством?

2. До какой даты должны быть проведены эти действия?
3. Какие последствия для частных собственников жилья и нежилых помещений в МКД, если земельный участок под МКД не сформирован?
4. Каким образом и на каких условиях и до какой даты (если есть льгота) частные собственники могут включить в свою общедолевою собственность придомовую территорию и прилегающие территории к МКД по периметру здания? (Имеется в виду прилегающая территория до 3 метров от стен здания).

Ответ

Затронутые вами вопросы относятся к теме формирования кадастровых участков. Сегодня однозначно ответить на них сложно. Сегодня вопросы "кадастрирования" в большей степени являются темой для обсуждения среди юристов.

Никандрова Татьяна Александровна, библиотекарь, Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич,

Меня интересует вопрос: продажа квартиры под ипотечное кредитование связана с каким-либо риском?

Ответ

Продажа квартиры под ипотечное кредитование требует больше времени для подготовки и более сложной процедуры получения денег. Риск отсутствует, за исключением потери времени в случае отказа банка в кредите покупателю.

Попова Светлана Евгеньевна, руководитель отдела рекламы, ООО Служба недвижимости ИСК "Сота", Воронеж

1. *Что Вы думаете о перспективах на ближайшие 5-10 лет рынка риэлторских услуг в городах-миллионниках: останутся ли доминировать местные игроки или возможно быстрое развитие каких-либо Федеральных брендов?*

2. *В какие сроки, на Ваш взгляд, может появиться реально работающая МЛС в России?*

Ответ

Хороший вопрос. Думаю, в ближайшие пять лет доминировать еще будут местные риэлторы, а лет через 10 на российском рынке недвижимости будут работать уже крупные федеральные бренды. А вот с МЛС сложнее. Так как здесь вопрос не в техническом оснащении а в изменении менталитета и формировании четкого понимания необходимости единых правил работы МЛС, чего сегодня нет и в помине, боюсь и 10 лет будет мало. Хотя хочется ошибиться.

Литвиновская Людмила Николаевна, Братск

Добрый день, Александр Юрьевич. Агентство недвижимости по доверенности продавало мою квартиру в другом городе. Затем в мой адрес был выслан договор купли-продажи и акт выполненных работ. В акте указаны суммы, потраченные агентом в процессе продажи и оформления документов, к акту не приложена ни одна квитанция, ни чек, ни какой-либо другой платежный документ... Что мне в данной ситуации делать? Писать ли претензию и требовать объяснений?

Ответ

Главное правило в сделках с недвижимостью - все должно быть в письменном виде. Агентство было обязано заключить с вами договор на реализацию вашей квартиры, указав ее стоимость и так же свои комиссионные в случае продажи вашей квартиры. Если суммы, указанные в акте соответствуют размеру комиссии, то работа выполнена согласно договора. Если сумма больше вы вправе требовать подтверждения всех затрат.

Чайко Галина, менеджер по продажам, Санкт-Петербург

Здравствуйте, подскажите, пожалуйста, прогнозы на рынке городской жилой недвижимости в СПб (квартиры, комнаты, жилье класса эконом). Будет расти или падать в цене продаваемое-покупаемое жилье в СПб осенью и какова ожидаемая активность покупателей? Перспективы очередного кризиса? Можно ли доверять новостройкам на нулевом этапе? Какие риски при покупке недвижимости в новостройке и выгодна ли переуступка? И как быстро можно переуступить "среднеклассовую" квартиру? Чему отдавать предпочтение, ипотеке или рассрочке?

Ответ

До конца года никаких ценовых изменений на рынке не ожидается. Перспективы очередного кризиса связаны с состоянием экономики в целом, в ближайшее время кризис маловероятен. Ответить на остальные вопросы, не зная всех нюансов, невозможно. При покупке квартиры на первичном рынке, по моему мнению, необходимо обращаться к юристам.

Уткин Сергей Борисович, заместитель директора, "Агентство потребительской информации", Санкт-Петербург

Добрый день, Александр Юрьевич. Может ли сегодня агентство недвижимости дать потребителю гарантии юридической чистоты проводимой сделки? Насколько мне известно, агентства не стремятся (или не могут) брать на себя такую ответственность. Будет ли меняться ситуация и каким образом? Иначе говоря: станет ли наш рынок цивилизованным, а операции по купле-продаже недвижимости обыденным делом, а не стрессом с опасностью для жизни? И когда наступит это светлое время?

Ответ

Да, у нас агентства недвижимости занимаются проверкой юридической чистоты документов по сделке и проверкой истории объекта недвижимости, но это не от хорошей жизни. Я всегда придерживался той точки зрения, что не агентство должно давать клиенту гарантию юридической чистоты сделки, а страховая компания, которая занимается страхованием права собственности на объект недвижимости, как это работает в США и Европе. Можно пойти и по канадскому пути, где работает т.н. «система Торренса» государство взимает налог, но зато само гарантирует чистоту сделки.

Ирина Николаевна, пенсионерка, Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич! Хотела бы поинтересоваться перспективами рынка загородной недвижимости - участки 8-10 соток в садоводствах Ленинградской области и в частности Ломоносовского района вблизи от городской черты /25 км/. Стоит ли сейчас выставлять участки на продажу? Возможно будет увеличение спроса на этот сектор недвижимости в 2012 году? Буду благодарна за ответ.

Ответ

На сегодняшний день никаких реальных предпосылок для увеличения спроса на загородную недвижимость нет. Возможны локальные изменения, связанные с замыканием Кольцевой автодороги.

Землякова Светлана Николаевна, Агент по недвижимости, управляющая организация и строительная, Ярославль

Александр Юрьевич, здравствуйте! Следующие вопросы:

- 1) Снят ли мораторий на перевод с/х земель в земли поселений?*
- 2) Есть ли конкретно действующий закон по защите прав дольщиков?*
- 3) ЖКХ, ТСЖ и т. п. - эта мафия когда закончится и возьмут ли в руки эти дела профессионалы, вроде Вас?*
- 4) Новые тенденции в мире агентов недвижимости, риэлторов?*
- 5) Кому невыгоден наш профессиональный статус? Почему нет для риэлторов института? Александр Юрьевич, учредите такое учебное заведение! И пригласите нас на учёбу! С уважением, Светлана Землякова.*

Ответ

- 1) В Петербурге такого моратория нет, это компетенция федеральных властей.
 - 2) ФЗ-214.
 - 3) Необходимы новые законы на основе изучения международного опыта (в первую очередь, Восточной Германии).
 - 4) У современного риэлтора - офис в портфеле. Использование передовых технологий - неотъемлемая часть нашей работы.
 - 5) Такое учебное заведение уже есть, это Институт недвижимости, приглашаем на учебу.
-

Владимир Гинайло, предприниматель, Санкт-Петербург

Уважаемый президент Всемирной Федерации профессионалов рынка недвижимости FIABCI Романенко Александром Юрьевичем!

Что Вам лично известно о том, когда и каким образом будет вводиться местный налог на недвижимость

(объединяющий два налога: налог на землю и налог на имущество)? Как это нововведение отразится на интересах собственника и государства?

Ответ

В цивилизованных странах существует один налог, который объединяет налог на землю и налог на имущество (недвижимость). У нас этот вопрос обсуждается уже несколько лет в Государственной думе, но конца и края этому процессу пока не видно. Когда же это все-таки произойдет, я уверен, что это позитивно отразится на интересах и собственников и государства.

Ольга Владимировна, частное лицо, Санкт-Петербург

Здравствуйте Александр Юрьевич. Хотела бы поинтересоваться перспективами рынка загородной недвижимости - участки под застройку от 12 соток и более. Стоит ли сейчас выставлять участки на продажу? Возможно будет увеличение спроса на этот сектор недвижимости в 2012 году?

Ответ

Участков на рынке сейчас вполне достаточно. Рассчитывать, что спрос на них будет расти, я бы не стал – пока у нас нет для этого оснований. А вот ближе к 2013 году может появиться и новое предложение, потому что с введением налога на рыночную стоимость владеть землей станет дороже.

Родионов Андрей Евгеньевич, риэлтор, Ривитало-блюз, Санкт-Петербург

Александр Юрьевич, возможна ли ситуация, когда рынок квартир в Петербурге будет расти, а рынок загородной недвижимости падать. Или возможно только одновременно, или рост, или падение, в обоих секторах.

Ответ

По моему личному мнению, рынок загородной недвижимости даже сейчас немного "перегрет". Поэтому ситуация, когда цены на жилье в городе растут, а за городом падают, возможна, хотя сейчас и маловероятна.

Светлана Анатольевна, Санкт-Петербург

Здравствуйте! Возможна ли продажа и покупка квартир в районах, которые идут под реновацию? Будет ли закрыта там прописка и когда? Заранее спасибо.

Ответ

С таким вопросом лучше обратиться в свою районную администрацию.

Грачёва Галина Михайловна, С-Петербург

Александр Юрьевич, добрый день!

1) Каковы перспективы развития района "Гражданки"(Калининский р-н) в плане досуга и отдыха?

2) Как вы считаете, велика ли будет разница в аренде квартир рядом стоящих зданий: нового, современного 20-ти этажного и 606 серии (если сравнить одинаковую площадь и примерно одинаковое состояние квартиры)?

Ответ

Первый Ваш вопрос, наверное, все-таки лучше переадресовать в районную администрацию. По второму вопросу отвечу так: разница несущественная, точнее, не зная местоположения объектов, сказать не могу.

Светлана Анатольевна, Санкт-Петербург

Александр Юрьевич, добрый день!

Столкнулась с вопросом покупки квартиры, которая находится в залоге у банка. Заемщик, выступающий продавцом, не может больше погасить кредит. Но совсем не отработана система продажи. Покупатель не подстрахован. Надо вначале погасить кредит личными средствами или деньгами покупателя.

Вопрос: будет ли разработана единая система покупки объекта, находящегося в залоге у банка? Заранее спасибо за ответ!

Ответ

Да, вы абсолютно правы. Необходимо разработать единую систему покупки таких объектов, согласно международных стандартов. Надеюсь это будет сделано 2012 году. В этом заинтересованы обе стороны сделки, а так же риэлторы и банкиры.

Буланцева Римма Петровна, специалист по недвижимости, кадастровый инженер, Санкт-Петербург
Прошу Вас осветить вопрос о реновациях территорий г. Санкт-Петербурга и как Вы видите участие в данной работе риэлторов?

Ответ

Это очень важный вопрос, особенно для Петербурга, в котором до сих пор в центре города находятся большие промышленные зоны. Работа в этом направлении ведется, крайне медленно. Несомненно, риэлторы могут быть полезны в этой работе, но чиновники "как обычно" недооценивают наши возможности.

Анисимова Ирина Николаевна, агент, АН " Троицкий Дом" , Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич!

За последние 10 лет рынок недвижимости изменился кардинально, выросло новое, молодое поколение грамотных клиентов, их большинство среди заемщиков по ипотеке, но всё меньше как клиентов в агентствах недвижимости, они грамотно читают договоры и т. д. Пора закрывать базу для клиентов (как в аренде), спасать положение, как Вы считаете?

Ответ

База объектов недвижимости, как и во всем мире должна состоять из двух частей, открытой – для клиентов, и закрытой для профессионалов. Другое дело, что закрыть просто, а сделать так, чтобы она работала эффективно, гораздо сложнее, ведь главное условие такой базы – это единые правила работы и четкие правила раздела комиссионного вознаграждения. К этому наши риэлторы пока не готовы.

Михаил Караулов, Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич! Поздравляю Вас с избранием президентом Всемирной Федерации профессионалов рынка недвижимости FIABCI. У нас в стране недооценена социальная значимость и важность профессии Агент по недвижимости (брокер, риэлтор), нет общепризнанных стандартов профессии и единой программы обучения. Как Вы считаете - не пора ли, забыв про разногласия по поводу обязательности признания лидерства одной торговой марки, объединиться Агентам/Агентствам по недвижимости России на основе профессиональных стандартов. Не секрет, что за 20 лет активного развития рынка недвижимости в России, американские стандарты, принятые за основу в РГР, не стали общепризнанными, агентские объединения зачастую не слышат друг друга из-за личных амбиций. Не пришло ли время разумных компромиссов ради объединения профессионалов и становления ЦИВИЛИЗОВАННОГО рынка недвижимости России.

Ответ

Спасибо за поздравления. Я абсолютно с вами согласен, пора забыть разногласия и объединится вокруг четких профессиональных стандартов, вот почему нам так необходим закон о риэлторской деятельности.

Шмаровоз Андрей Сергеевич, Москва

Александр Юрьевич, добрый день! Хотелось бы узнать как Вы прокомментируете перспективу расширения границ города Москва, запланированную правительством РФ и как это скажется на рынке недвижимости Москвы и области. Спасибо!

Ответ

Идея в целом здравая. Но дьявол в деталях, и воздействие таких шагов на рынок будет зависеть от того, насколько продуманными, постепенными и рыночными будут меры по выводу части административных функций из Москвы. Пока же, судя по реакции московских коллег, тем, кто вложил в проект Москва-Сити – не повезло.

Зонов Максим Викторович, Индивидуальный предприниматель, Санкт-Петербург

Александр Юрьевич!

Считаете ли Вы возможным появление на рынке недвижимости Санкт-Петербурга чего-то вроде Единого центра проверки чистоты объекта недвижимости, который мог бы давать заключение (может даже на коммерческой основе) о возможных рисках при отчуждении того или иного объекта?

Ответ

Я бы лучше пошел по канадскому пути, когда государство берет налог и гарантирует чистоту сделки.

Маршина Маргарита Сергеевна, Исполнительный директор Петергофского отделения, АН "Русский Фонд Недвижимости", Санкт-Петербург

Александр Юрьевич, как Вы считаете, должно ли риэлторское сообщество заботиться о том, чтобы рынок недвижимости был сосредоточен в руках профессионалов? Ведь в этом случае этот рынок станет более цивилизованным, можно влиять на упорядочение цен, качество риэлторских услуг будет гораздо выше, сами риэлторы умнее, профессиональнее. Стыдно, что сегодня образ риэлтора - это лживый, косноязычный, ловкий человек со "средненьким" образованием.

Ответ

Я опять повторяю. Нам нужен закон о риэлторской деятельности, который в том числе и формализует понятие «риэлторское сообщество». Пока у нас нет порога доступа в профессию, пока у нас нет обязательной системы аттестации агентов и сертификации компании, имиджу нашей профессии будут продолжать наносить ущерб некавалифицированные необразованные люди, дающие объявления о своих посреднических услугах и называющие себя риэлторами.

Анохина Юлия Рональдовна, специалист по недвижимости, Санкт-Петербург

Здравствуйте, Александр Юрьевич!

Когда будут разработаны нормативы оплаты трудовых затрат риэлторской работы и вознаграждение за неё будет выведено "из тени"?

Ответ

Некоторые агентства вводят нормативы оплаты отдельных действий агентов. Т.е. они дробят услугу. Я не считаю это правильным, т.к. риэлторская услуга комплексная. А по поводу выхода из тени, то компании налоги платят, но не все агенты готовы регистрироваться в качестве индивидуальных предпринимателей и тоже платить налоги.

Михлина Е. А., Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич!

Много лет работаю на питерском рынке и знаю в лицо практически всех активно работающих агентов по продаже, и нам хотелось бы иметь свою межагентскую базу недвижимости, возможно на базе ЕМЛС, которой не могли бы пользоваться те, кто в этой базе не работает и не размещает рекламу. Эта практика существует во многих странах Европы и способствует нормализации отношений между агентами, позволяет планировать рекламную кампанию и самое главное - только профессионалы будут иметь самые свежие и самые адекватные по цене предложения. Что вы об этом думаете и можете ли оказать содействие. Да, кстати на рынке квартирной аренды такая база есть. Спасибо.

Ответ

Еще один вопрос по МЛС, и я опять повторяю – главное в МЛС это существование работающие единых правил и в первую очередь правил раздела комиссионного вознаграждения.

Кузнецова, Частное лицо, СПб

Александр Юрьевич, здравствуйте! Я хочу задать такой вопрос: когда же будут работать настоящие профессионалы и где они? Как только заключить договор, даже прибегают, а далее тишина! Продаю квартиру уже второй год и расположение шикарное и метраж, играют только на снижение цены, что же будет далее... Я предлагаю создать единую школу по подготовке риэлторов, может тогда меньше будет случайных людей в вашем деле. И квартиры наконец начнут продаваться. С уважением, Ирина Георгиевна.

Ответ

К сожалению в риэлторском бизнесе как и в любой другой профессии работают люди с разной квалификацией. При отсутствии обязательного образования и повышения квалификации мы сталкиваемся с низким профессиональным уровнем. Тем не менее настоящие профессионалы есть, но их приблизительно 20%, поэтому более внимательно ОТБИРАЙТЕ специалиста, с которым заключаете договор. Наиболее надежными являются рекомендации ваших близких и друзей.

Виталий Викторович, С.Петербург

Александр Юрьевич, добрый день,

Россия вступает в ВТО, придут ли к нам иностранные (не таджикские) строители-строительные компании и каков ваш прогноз по ценам на объекты недвижимости? Вы и в этой ситуации готовы утверждать что мыльный пузырь имеет шансы продолжить расти?

Ответ

Недавно я был очень неприятно удивлен, когда прочел аналитический доклад «Ведение бизнеса в 2011 году» — уже восьмое издание в рамках проекта «Ведение бизнеса» (Doing Business), выпускаемого Всемирным банком (World Bank) и Международной финансовой корпорацией (IFC). В новом отчете приводится рейтинг 183 государств мира по показателю создания благоприятных условий ведения бизнеса. Первая десятка стран-лидеров с прошлого года не изменилась: за Сингапуром следуют Гонконг, Новая Зеландия, Великобритания, Соединенные Штаты, Дания, Канада, Норвегия, Ирландия и Австралия. А по динамике роста этих показателей лидировал Казахстан, ставший наиболее активным реформатором среди 183 стран мира, в которых проводились исследования. Российская Федерация заняла 123-е место в нынешнем рейтинге, опустившись за минувший год на семь позиций.

Вот такие дела... Снижение произошло из-за торможения реформ, в то время как другие страны вели более активную политику, направленную на улучшение предпринимательского климата. В общем списке Россия разместилась между Уругваем и Угандой. Самой проблематичной для бизнеса в России остается строительная сфера. По сложности процедуры получения строительных разрешений Россия — неизменный аутсайдер рейтинга (182-е место), хуже нее — только Эритрея, где на практике получить разрешение невозможно. Сейчас для получения в России строительных согласований необходимо потратить 540 дней и пройти 53 процедуры (годом ранее 704 дня и 54 процедуры, но уровень затрат при этом увеличился).

Данилин Николай Николаевич, редактор, alldoma.ru, Москва и область

Какая реальная цена жилья в малоэтажном секторе для Москвы, Санкт-Петербурга и регионов? Как Вы относитесь к термину жилье "эконом-класса"?

Ответ

Хорошо бы уточнить, что такое «реальная» цена в Вашем понимании. Себестоимость? Кроме того, есть два разных сегмента. В «ближнем радиусе» (20-25 км) стоимость домовладения будет определяться ценой сопоставимой городской квартиры. (Условно – дом 100 кв.м эквивалентен «трешке»). Дальше – поправки на экологию и природу (плюсы) за вычетом социалки и транспортных проблем (минусы). Дальше – стоимость содержания... Усугубление проблем мегаполиса и расширение возможностей работы из удаленного доступа ценность пригородного жилья увеличивают.

Дачный пояс – это уже второе жилье, это рынок, который строится по другим законам (по законам сегмента «лакшери»). Здесь сильное давление «шестисоточных традиций» с одной стороны и готовность части клиентов платить дорого за воду, воздух, лес и ландшафт.

Насчет эконом-класса: для девелоперов и риэлтеров – это обозначение массового сегмента (обычно еще делится на собственно эконом и комфорт-), все, что не бизнес-класс. Строго говоря, 80% любого рынка – это эконом-класс. Для Миррегиона – совокупность параметров, плохо формализованных и к тому же меняющихся. Сам термин «Эконом-класс» мне не очень нравится. Получается, что на этом жилье экономят... Мне ближе термин «стандарт». Есть базовые стандарты качества строительства – это и массовое жилье. Бизнес сегмент – предполагает дополнительный тюнинг в виде встроенных парковок, систем безопасности и т.д., а элита это не только тюнинг, но и местоположение.

Попенкер Рудольф Генрихович, консультант, ООО "Адвекс Невское агентство", Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич! Вот уже много лет мы, риэлторы, ждем принятия нормального закона о риэлторской деятельности. Как Вы считаете, будет ли что-то сделано в этом направлении?

Ответ

В этом направлении сделано уже многое. Российская Гильдия Риэлторов в русле закона о Саморегулируемых организациях подготовила проект Закона о риэлторской деятельности. Я надеюсь, что в 2012 году он будет доработан и поступит на обсуждение в Государственную думу.

Дарья Тыртова, Санкт-Петербург

Скажите пожалуйста, уважаемый Александр Юрьевич, каковы, на ваш взгляд, перспективы развития ближних пригородов Петербурга (Шушары, Бугры, Кудрово, Ново-Девяткино)? Лучше купить студию в городе или полноценную квартиру в одном из перечисленных пригородов?

Ответ

Уже сейчас в петербургских пригородах строится более 1,5 млн кв.м жилья – примерно половина городской застройки. А на подходе еще несколько масштабных проектов – «Южный», «Планетоград»... Жилье за пределами городской черты, как правило, на 10-15% дешевле, чем в Петербурге. Конечно, в такой застройке есть свои риски. Прежде всего они связаны с транспортной доступностью и с объектами социальной инфраструктуры. И обязательно надо смотреть, кто отвечает за «социалку»: если застройщик – с него хотя бы можно спросить. Если администрация – претензии предъявлять будет некому. Хотя и в Кудрово работают вполне цивилизованные строители («Отделстрой», Setl City). А если разговоры о предстоящем объединении города и области станут не просто разговорами, это искусственное разграничение и вовсе отпадет само собой).

Дмитрий Смирнов, Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич! Как Вы оцениваете перспективы роста цен в 2011/2012 гг. на квартиры в новых домах? Имеет ли смысл инвестировать средства в новостройки? Заранее спасибо за ответ!

Ответ

Основной мотив для инвестирования – гарантированное удорожание объекта инвестиций до момента выхода из них. В случае с жильем строительный цикл составляет два-три года. При этом доходность инвестиций должна быть выше уровня инфляции. Стандартное удорожание квартиры от стадии котлована до сдачи – 25-30%. Уровень реальных доходов населения в последние месяцы не только не растет, а к сожалению снижается (по данным Росстата). Рассчитывать на значительное увеличение спроса не приходится. Ждать дефицита в сфере предложения – тоже не стоит: квартир в уже начатых и заявленных проектах очевидно больше, чем готовы купить платежеспособные граждане. (Кроме центра, где строительство ограничено). Так что резон для инвестиций есть – но только если вы уверены в застройщике (в том, что он сдаст объект в срок) и если вы готовы покупать на ранней стадии. Осталось выбрать ликвидное место(в идеале – которое будет дорожать) и самый ходовой формат (студии, единички).

Семенова Елена Николаевна, стажер, АН Согласие, Санкт-Петербург

Здравствуйте, расскажите, пожалуйста, о законе о разрешении строительства индивидуального жилого дома, который существует у нас в Санкт-Петербурге, по которому можно строиться на уч-ке размером от 12 соток. Что это за закон такой и как быть тем, у кого уч-к меньше? Будут ли изменения в этом законе?

Ответ

Согласно законодательства и амнистии до 2015 года можно строить жилой дом на участке от 12 соток без разрешения (подробности у специалистов). Если участок меньше 12 соток и он уже сформирован, также можно строить. По поводу будущих изменений в законе информации нет.

Яковлева Светлана Викторовна, пенсионер, частное лицо, Санкт-Петербург

Александр Юрьевич! Предлагаю создать ЕДИНУЮ школу подготовки квалифицированных риэлторов СПб, с правом работы на рынке недвижимости и с присвоением им особого статуса квалификации. Это отлично работает в СНГ. А в Питере не знаешь, кому доверять больше... Люди теряются... Надо провести тщательную ревизию кадровой политики в компаниях оставить только действующие и продуктивные... А то создадут фирму, наберут людей и... работайте как хотите, лишь бы деньги носили...

Ответ

Абсолютно согласен, единая система обучения необходима. В нашем городе есть и Институт недвижимости, есть и система аттестации специалистов и сертификации компаний. Проблема в другом – это система добровольная, а не обязательная с тех самых пор, как в 2001 году была отменено лицензирование риэлтерской деятельности. Я надеюсь, что когда будет принят закон о риэлтерской деятельности ситуация

изменится. Мы сами заинтересованы в том, чтобы поднять порог доступа в профессию, чтобы риэлторский услуги оказывали настоящие профессионалы.

Игорь Антонович, Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич! Скажите, что ожидается по ценам на недвижимость в Приморском районе Санкт-Петербурга, там где будет строиться Лахта центр. И насколько будут соблюдаться интересы частного сектора жителей этих районов (поселка Лахта и Ольгино)? Спасибо заранее.

Ответ

Насколько нам известно, планы Газпром-нефти и владельцев Лахта-центра не ограничиваются развитием купленной территории (около 50 га). Несомненно, реализация такого крупного проекта даст толчок развитию прилегающих районов. Также понятно, что такой серьезный инвестор будет всячески способствовать решению транспортных и инфраструктурных проблем (строительство ЗСД, развязки, водовод, энергоснабжение...) Девелоперы уже потихоньку готовятся повышать цены в Приморском районе, именно с учетом Лахта-центра. Распространится ли эта «благодать» на поселок Лахта – сказать трудно.

Поляков Александр Юрьевич, юрист, Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич!

Разъясните цель существования общественных организаций, в частности Ассоциации Риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области? Про то, что написано на сайте, а также про членские взносы и монополизацию рынка можете не говорить - и так понятно. Почему Комитет по этике при АРСП занимается отписками от реальных претензий потребителей, а не выполняет заявленных функций? По конкретике можете посмотреть майское заседание 2011 года, чтобы не быть голословным.

Ответ

Основная цель любой общественной профессиональной организации – формирование цивилизованного рынка, создание единых стандартов деятельности, кодекса этики. Это касается и Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга. Что касается конкретной ситуации, о которой вы пишете, я не могу её комментировать т.к. не в курсе.

Отчик Екатерина Николаевна, Санкт-Петербург

Александр Юрьевич, здравствуйте!

Каково будет расширение Санкт-Петербурга? За счет чего оно будет происходить? Как вы думаете, куда пойдет рынок недвижимости жилья в СПб?

Ответ

Сегодня рынок выглядит сбалансированным. Его развитие в значительной мере зависит от продвижения крупных проектов с государственным участием – например, реновации «хрущевок», расселения коммуналок и пр. Но в гораздо большей степени благополучие рынка зависит от роста реального уровня доходов населения. Дешевая ипотека не спасет: это всего лишь продажа ваших будущих доходов строителям. Географического (административного) расширения границ ждать не стоит, да это не так и важно: рынок уже вполне успешно преодолевает границы. Петербургские компании строят дома в области, петербуржцы покупают в них квартиры...

Если же говорить о перспективах развития самого Петербурга, то нашим властям придется решать те же проблемы, что и столичным. Просто они у нас еще не настолько критичны. Ученые видят выход в создании сети городов-спутников, в выносе части центров притяжения (и административных функций) на окраины и даже за них.

Миленин Юрий Алексеевич, бизнесмен, Санкт-Петербург

Александр Юрьевич!

Когда общественные организации в сфере недвижимости, руководителем и почетным членом которых вы являетесь, будут реально нести ответственность за слова и обещания взятые перед потребителями? Когда риэлторские компании будут действительно проверять квартиры на юридическую чистоту, перед тем как сдать ее и получить 100% от арендной платы за месяц?

Ответ

Общественные организации решают другие задачи, а ответственность должны нести риэлторы, согласно договора, заключенного между сторонами. Большинство сертифицированных компаний проверяют квартиры

перед проведением сделки на вторичном рынке жилья. К сожалению, на рынке аренды нет такой практики, что часто приводит к некачественной услуги. Пока не будет закона ситуация вряд ли изменится.

Капник Мария Александровна, КАМ, СПб

Александр Юрьевич, добрый день.

Считаете ли Вы соизмеримы цену и качество жилья в СПб, с качеством и ценой например в NY? квартира в центре NY стоит так же, как квартира в Московском р-не СПб без отделки! Очень хочется знать Ваш прогноз на ближайшее время: будет доступным жилье или нет.

Ответ

Цена жилья определяется не только ее себестоимостью, это не сумма затрат на материалы. В России (и Петербург не исключение) накоплен многолетний дефицит жилой площади. И пока он не компенсирован - цены снижаться не будут. Для россиянина квартира обладает сверхценностью, для жителя Нью-Йорка это такой же товар, как колбаса или автомобиль. Под эту потребность подстраиваются все: и производители стройматериалов, и энергетика, и административная структура города, которая продает участки под застройку по МАКСИМАЛЬНОЙ цене. Географические сравнения вообще коварная вещь: в Болгарии жилье еще дешевле, но сколько вы там сможете заработать? И надо еще помнить: сегодня рынок жилья ориентирован на потребности (и возможности) верхних, высокодоходных, 10-12% населения. Проблемы с обеспечением жильем социально незащищенных групп все-таки должно решать государство.

Дмитриев Игорь, Санкт-Петербург

Как долго еще продлится стагнация на РН Питера?

Когда начнется активный рост, сопоставимый с ростом 2006 года?

Ответ

Роста, сопоставимого с докризисным, не будет НИКОГДА. Потому что уже не повторится ситуация накопленного за много лет дефицита, бурно растущих (хотя бы у части населения) доходов, относительно доступных кредитов – без малейших представлений о том, как и из чего их придется отдавать. И это к лучшему. И покупатели, и застройщики, и финансисты стали намного осторожнее, а сам рынок – более сбалансированным. Можно назвать это стагнацией. Можно посмотреть на США, где доля «выморочной» (отчужденной за долги) недвижимости все растет и придавливает цены, тормозит строительство. Не говоря уж о социальном аспекте этой проблемы – около миллиона американцев выселено за долги. Это тоже расплата за бурный рост 2006-2007-го.

Иванов Олег Иванович, Петербург

добрый день!

1. какой Ваш прогноз по рынку жилой недвижимости эконо сегмента Петербурга на ближайшие 1-2 года? будет ли рост цен? если да, то какой?

или все же стагнация?

2. в какой сегмент рынка недвижимости Петербурга Вы бы инвестировали свободные средства?

спасибо

Ответ

Полагаю, рынок будет оставаться сбалансированным, без резких колебаний. Кому нужно решить жилищные проблемы – те их и решают. Для инвесторов сейчас не лучшее время: риски велики, выигрыш не бесспорен. Сейчас, чтобы вкладывать средства в развитие недвижимости, нужно воспринимать проект на личном уровне: знать организаторов, чувствовать рынок, понимать, как будет развиваться прилегающая территория. А это уже не столько инвестиции, сколько девелопмент.

Михаил Добрецов, СПб

Каков Ваш прогноз на движение цен на рынке жилья (как вторичном, так и первичном) в Петербурге?

Каковы основные перспективы? Какие основные факторы повлияют на ситуацию?

Ответ

В ближайшее время рынок в СПб будет стабильным как на первичном, так и на вторичном рынке жилья,

возможен небольшой рост в рамках инфляции. В случае более доступной и "дешевой" ипотеки возможен рост цен, но ближайшие 2 года это нам не грозит.

Резкин Иван , Частное лицо, Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич! У меня к Вам несколько вопросов.

- 1.Насколько стоит покупать жилую недвижимость в инвестиционных целях, и что сейчас происходит с инвестиционными сделками на Западе?*
- 2.Насколько эффективно сейчас отдавать квартиры в доверительное управление риэлторским компаниям, или лучше самому заниматься подбором арендаторов?*

Ответ

Возможно вложение денег в новое строительство в случае уверенности в застройщике. В этом случае обычно после сдачи стоимость метра выше на 20-30%. На вторичном рынке целесообразно инвестировать в объекты с уникальным местоположением и возможностью срока реализации не менее 5 лет.

К сожалению есть сомнения в профессионализме компаний, занимающихся доверительным управлением, так как это относительно новый бизнес, поэтому в любом случае лучше контролировать данный процесс.

Федяева Ольга Викторовна, Санкт-Петербург

Александр Юрьевич, здравствуйте!

Скажите, насколько адекватны, на ваш взгляд, цены на риэлторские услуги в Санкт-Петербурге?

Соответствует ли качество оказываемых риэлторами услуг их цене?

Заранее спасибо!

Ответ

Средний процент комиссионного вознаграждения по нашему городу 4-6%. Это соответствует международным стандартам. В Европе он немного ниже, в США – немного выше. Что же касается качества риэлторских услуг, то, к сожалению, в этом вопросе мы от Запада отстаем. Не забывайте, что в большинстве цивилизованных стран деятельность риэлтора лицензируется. Там есть порог доступа в профессию. У нас сейчас этого еще нет.

Поэтому есть риэлторы и «риэлторы». Кто-то работает качественно, кто-то нет.

Я сейчас опять вернусь к вопросу необходимости принятия закона о риэлторской деятельности и обязательной системе обучения и аттестации агентов. А пока закона нет, могу только сказать, что вероятность получения квалифицированной услуги на сегодняшний день в агентствах прошедших добровольную сертификацию выше, чем в несертифицированных.

Мурашко Ольга Александровна, Санкт-Петербург

Уважаемый Александр Юрьевич!

Прошу вас ответить на вопрос, насколько российский рынок риэлторских услуг является цивилизованным в настоящий момент, насколько российские стандарты работы в этой сфере отличаются от западных? Что нужно предпринять для повышения уровня качества оказываемых российскими риэлторами услуг?

Ответ

На сегодняшний день российский рынок риэлторский услуг нельзя назвать цивилизованным по причине отсутствия закона о риэлторской деятельности и порога доступа в профессию. Профессиональные стандарты Российской Гильдии Риэлторов мало отличаются от западных и соответствуют международным стандартам, за исключением более низких требований к образованию и повышению квалификации.

Необходим закон о риэлторской деятельности с обязательной аттестацией специалистов и системой повышения квалификации.