

## Профессионалам нужно вспоминать уроки работы на спокойном рынке

Время спекуляций на рынке недвижимости прошло, но это не означает, что он умер. Активность покупателей к середине лета возросла и ее показатели приблизились к характерным для нормальной стабильной экономики. Такой вывод сделали специалисты Аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» по итогам первого полугодия.

Существуют две крайности, поясняет руководитель центра Олег Репченко. Первая присутствовала на рынке до кризиса, в 2005 – начале 2008 гг. Тогда покупатели буквально «сметали все», вкладываясь в новостройки на нулевом цикле. На вторичном рынке время экспозиции зачастую не превышало пары недель, после которых квартира продавалась. Если рассматривать такую крайность, то до нее сегодня далеко, и вряд ли она проявится в подобном виде в обозримом будущем.

Есть другая крайность. Достаточно вспомнить последние месяцы 2008 года и почти весь 2009 год. Активность была близка к нулю, все, у кого были деньги, отнюдь не намеревались их куда-либо вкладывать. Рынок замер в ожидании.

По сравнению с описанной ситуацией годичной давности, конечно, рынок активизировался. Участились звонки в риэлторские агентства, к застройщикам, просмотры квартир, да и количество сделок выросло. Но до максимальной активности, конечно, далеко. Так что, по сравнению с нулевой активностью рынок оживился, но прежнего ажиотажа нет и, наверное, не будет.

Поэтому нынешний уровень активности следует называть умеренным и естественным для относительно стабильного рынка недвижимости. Подтверждение тому – опрос общественного мнения, проведенного весной журналом о недвижимости Metrinfo.Ru (см: «Народное мнение: без денег квартирный вопрос не решить»).

В частности, в нем говорилось, что рано или поздно квартирный вопрос, который так «испортил москвичей», приходится решать. Если жизненные обстоятельства не довлеют над скоростью его решения – в семье никто не женился; не появился ребенок; не дай Бог, никто не заболел так, что необходимо срочно съезжаться, то можно повременить, выбрать наиболее подходящий вариант, устраивающий по деньгам и месту расположения нового жилья.

На вопрос журнала Metrinfo.Ru, собираются ли москвичи менять жилье в течение ближайшего – 2010 года, положительно ответили 9,9% (то есть, они намерены улучшить жилищные условия) респондентов. Это и есть спокойный рынок. Такой показатель в ответах москвичей встречался и ранее – в 2000-2005 гг. Замер общественного мнения в эти годы показывал, что изменять жилищные условия планирует 7-10% населения столицы.

В период 2005-2008 годов этот показатель резко подскочил до 20-30%. Главная причина тому – активное развитие ипотеки «сверху», рычагами государственной «накачки» денег. Одновременно ипотека становилась все более и более либеральной, модно было писать о том, что улучшать жилищные условия стали те, кто даже раньше не задумывался об этом.

Вторая причина – цены стали резко расти, что многих напугало. Люди стали покупать квартиры, стараясь успеть приобрести что-то, что им по карману.

Поэтому главный вывод, по мнению специалистов Аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости», заключается в том, что покупательская активность на рынке сейчас вернулась к своему нормальному уровню. Активность в годы перед кризисом нельзя назвать

---

нормальной, она была, наоборот, аномальной. Не стоит спрашивать у врача: «А ничего, что у человека яркий румянец пропал? Он был такой красный, так активно двигал руками, когда у него температура была выше 40 градусов...». Ответ понятен – температура снизилась до 36,6, это свидетельствует, что больной выздоравливает.

Кризис положил конец аномальному ажиотажному спросу на квартиры. И в какой-то момент, действительно, пользуясь той же аналогией, можно сказать, что температура была близка к комнатной, что еще хуже. Но пока высказывать опасения дальнейшего снижения температуры, то бишь активности покупателей нет никаких оснований, считают специалисты портала [www.irm.ru](http://www.irm.ru). Ситуация уже отыграла назад, спрос вернулся к нормальным, умеренным показателям. А нормальными их позволяет считать то, что они наблюдались на протяжении многих лет ранее.

Вряд ли можно ожидать в ближайшее время нового витка ажиотажного спроса в Москве, считают специалисты Аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости». Когда-то, эта ситуация, может быть и повторится, но не сейчас. Есть желающие купить квартиру, есть желающие продать, сделки идут при выставлении умеренной цены. Но и застройщикам, и риэлторам нужно опять вспоминать уроки работы на спокойном стабильном рынке. При завышенных ценах продать что-то становится очень сложно, а для реализации товара с изъяном или малоликвидного нужен серьезный дисконт.

- [Новости отрасли](#)

**Источник (получено 2012-05-19 11:55):**

<http://www.mega-real.ru/ru/professionalam-nuzhno-vspominat-uroki-raboty-na-spokoynom-rynke>