Риэлторы Центральной России выбирают оптимизм

Проанализировав ценовую ситуацию на рынке жилья, риэлторы Ивановской, Костромской и Ярославской областей, собравшись на форуме, пришли к выводу, что в ближайшие два года ситуация, скорее всего, будет развиваться по оптимистическому сценарию. Это означает плавный рост цен, который, собственно говоря, уже начался.

В Ярославле 20-21 ноября состоялся IV Межрегиональный форум профессиональных риэлторов. Его темой была провозглашена такая: «Развитие рынка недвижимости Центрального региона России в новых экономических условиях». Главным организатором форума выступил Межрегиональный союз риэлторов Центральной России. Он был зарегистрирован осенью 2007 года и является на сегодняшний день одним из крупнейших профессиональных объединений, представляющих интересы работников рынка недвижимости Ивановской, Костромской и Ярославской областей.

На повестке дня - консолидация

Президент Межрегионального союза Евгений Воронцов выступил с программным докладом о необходимости консолидации усилий. Он убежден, что объединение риэлторов должны происходить не только вокруг так называемого центра, но и благодаря налаживанию связей между регионами. «Речь ни в коем случае не идет о полной децентрализации власти, - отмечает он. – В настоящее время Российская гильдия риэлторов охватывает большое количество городов России. К сожалению, чем дальше город расположен от Москвы, тем меньше он принимает участие в общих делах РГР. Это еще сильней проявляется в нынешних экономических условиях».

В форуме приняли участие около 200 профессионалов рынка недвижимости. Руководитель аналитического центра Ярославской региональной гильдии профессиональных риэлторов Наталья Афанасьева отметила, что за последние годы уровень докладов сильно возрос, и рассматриваемые вопросы отличались актуальностью. «Мероприятие было, возможно, не таким помпезным и масштабным, как раньше, зато прошло в действительно рабочем русле, все кратко и по делу», - рассказала она корреспонденту «БН.ру».

Два сценария

Наибольшее внимание публики привлек доклад исполнительного директора ООО «Адалин – Экспертиза собственности» Ольги Афанасьевой под названием «Рынки недвижимости в регионах – путь к равновесию?» Как подчеркнула автор, это даже не доклад, а целая научная работа, над которой трудилась группа специалистов. А знак вопроса означает, что прогноз, сделанный экспертами, представлен двумя сценариями.

«Мы взяли стандартный инструментарий для фондового рынка и применили его к рынку недвижимости, - объяснила Ольга Афанасьева. – Хотелось бы подчеркнуть, что это эксперимент. В результате появилось два варианта прогноза. Оптимистический сценарий – цена квадратного метра в ближайшие год-два увеличивается незначительно. При негативном – из-за резкого роста цена потом так же резко идет вниз. Выборку делали на основе средней цены предложения – но не среднестатистической, а средневзвешенной, это тоже важно. Сейчас мы каждую неделю отслеживаем ситуацию, как раз наступает такой переломный момент, когда можно будет определить перспективу».

Большинство участников форума сошлись во мнении, что осуществится оптимистический сценарий. В Иваново, кстати, плавный рост цен на «вторичке» начался еще в сентябре, а в Ярославле только в ноябре (в октябре было «минус 0,01%»). Но общая динамика, по мнению риэлторов, в Иваново и Ярославле все-таки примерно одинаковая. Кострома

прислала делегатов на форум, но никто из них, увы, не рискнул выступить в качестве докладчика.

Зато президент Гильдии риэлторов Ивановской области Анатолий Омехин в своем докладе (полностью он опубликован на сайте АН «Дельта Риэлти») попытался сопоставить между собой финансовые результаты кризиса августа 1998 года и нынешнего. И пусть природа происхождения обоих кризисов совершенно разная, отметил он, но результаты очень схожи. Падение цен в долларах США с августа 1998 года по июнь 2000 года практически повторяет снижение с июня 2008 года по февраль 2009 года. И там, и там средний показатель – 40%.

«В январе-феврале рынок просто стоял, видимо все были напуганы словом «кризис». В марте мы почувствовали оживление. В апреле по объему сделок сработали на 50% от прошлого года. В мае уже сравнялись с прошлым годом. Мое мнение, что игроки рынка сейчас уже успокоились, а покупатели поняли, что цены так низко, как они ждали, не упадут. Сильнее всего упали цены в Иванове на коттеджи, элитную недвижимость и землю», - констатирует Анатолий Омехин.

Автор: Игорь Воронин
(http://www.bn.ru/articles/2009/11/24/52483.html)