

Недвижимость



Фото из архива «ММ», Дмитрий Ружмаёв

Дёшево, но сердито

В Магнитогорске сегодня цены на квартиры ниже, чем в соседних Сибее и Белорецке

Жильё в городе в 2015 году заметно подешевело, что вызывает чувства неоднозначные – вроде бы недвижимость стала доступнее, но именно цены на квартиры – один из показателей экономического спада.

Своим видением ситуации на рынке жилья поделился специалист в сфере недвижимости с 22-летним стажем Сергей Иванцов (на фото).



Ситуация в Магнитогорске не уникальна, в этом Сергей Анатольевич убедился, побывав в Сочи на III Общероссийском конгрессе, который ежегодно организует Сбербанк России для специалистов рынка недвижимости и застройщиков. Аналогичное падение цен в прошлом году, на 13–15 процентов, – тенденция общероссийская. Сказалось снижение покупательской способности населения, что повлекло превышение предложения над спросом. Свою роль сыграли и активные темпы строительства в последние несколько лет.

В 2015 году застройщики вынуждены были демпинговать. Стоимость квартир в новостройках стала сдерживающим фактором для «вторички».

Безусловно, на рынке недвижимости отразилось ослабление рубля. В конце 2014 года все, кто планировал решить жилищный вопрос, постарались сделать это как можно скорее, опасаясь роста цен и ипотечных процентов. После этого бума рынок жилья стабилизировался, а затем встал. И продавцы, и покупатели заняли выжидательную позицию – нефть дешевеет, валюта

дорожает. Цены постепенно поползли вниз. И всё же кризис нынешний оказался менее драматичным, чем кризис 2008–2009 годов.

Стоимость жилья в феврале достигла «дна». Дешевле не будет. Резкого скачка вверх в ближайшем будущем тоже не ожидается – мы вошли в полосу стабилизации. Но к концу года, по прогнозам аналитиков, цены вырастут на шесть процентов.

Какое жильё интересует магнитогорцев больше всего? Всегда ликвидно малогабаритное жильё – малосемейки, однокомнатные. Выгодные варианты раскупили в начале года. Сейчас спрос дошёл до более крупного жилья – от двухкомнатных до многокомнатных квартир. По наблюдениям Сергея Иванцова, современные покупатели очень взыскательны. Большинству важно взять либо новую квартиру с отделкой, либо вторичку в состоянии «заяжай и живи». Жильё хотят купить сразу и недорого. Например, многие молодые пары стараются взять сразу как минимум «двушку», в расчёте на будущих детей, и обращают внимание на инфраструктуру микрорайона – есть ли рядом садик, школа, остановки общественного транспорта.

Сергей Иванцов напоминает о новшествах в законодательстве в сфере недвижимости. 29 декабря 2015 года вышел федеральный закон, регламентирующий порядок оформления сделок. Отныне требуется обязательное нотариальное удостоверение сделок «группы риска» – с участием несовершеннолетних и недееспособных граждан, а также сделок с долями. По ним нередко возникали судебные разбирательства, и государство делегировало нотариусам полномочия по надзору. Стоимость нотариального удостове-

ния – 0,5 процента от кадастровой стоимости или же от оценочной стоимости объекта – причём оплачивается та из этих сумм, которая окажется больше. Остальные сделки можно заключать в простой письменной форме через Росреестр – бывшую Регистрационную палату.

В ходе беседы с Сергеем Анатольевичем зашла речь и о «чёрных риелторах». Громкие скандалы, связанные с ними, поутихли. Испугавшись пристального внимания правоохранительных органов, мошенники ныне переквалифицировались на микрофинансовые услуги – краткосрочные займы под бешеные проценты. Но до сих пор, несмотря на многократные предупреждения в СМИ, находятся люди, готовые взять кредит под залог своей квартиры, причём залог оформляется сделкой купли-продажи. Не так давно Сергей Анатольевич встретил в регистрационной службе бывшую клиентку, Наталью Л. Когда-то он помог ей выгодно купить трёхкомнатную квартиру. Разговорились, и женщина показала ему... договор, согласно которому она продаёт эту самую квартиру за 30 тысяч рублей. Наталья срочно понадобились деньги. Кредитор клялся, что сделка безопасна – после возврата долга он снова оформит жильё на прежнюю хозяйку, иначе никто же не поверит, что она продала «трёшку» за такую смехотворную сумму. Аргументы, мягко говоря, сомнительные. В отличие от простодушной женщины, Сергей Иванцов знал, что такие квартиры очень быстро уходят за бесценок, меняют одного хозяина за другим, и концов не найдёшь, а доверчивые простаки оказываются на улице. Наталья показала ему «покупателя» – но стоило профессиональному риелтору начать задавать ему неудобные вопросы, как тот банально сбежал. Наталья повезло – иначе осталась бы без крыши над головой.

Подытоживая сказанное, Сергей Иванцов подчеркнул: дальнейшего падения цен не будет. По терминологии экономистов, на рынке недвижимости в городе и стране сформировалась ситуация отложенного спроса. Люди ждали наиболее подходящего момента – и он наконец настал.

Елена Лещинская

Транспорт

По рельсам быстрее

В Магнитогорске продолжается работа по оптимизации работы муниципального предприятия «Электротранспорт».

За последнее время много сделано для того, чтобы отрегулировать график и интервал движения вагонов. Цель у электротранспортников проста: улучшить качество обслуживания, чтобы как можно больше пассажиров отдавали предпочтение трамваю. А для этого нужно, чтобы вагоны ходили чётко по графику, интервалы движения были минимальны, а в салонах было чисто, комфортно.

Чтобы не оказаться в ещё большем минусе, транспортники предусматривают напряжённость пассажиропотока по разным направлениям. Общее количество оборотных рейсов по городу в сутки приближается к восьмистам.

– Ежедневно в рейс выходят 112 трамваев, – рассказал руководитель МП «Электротранспорт» Егор Тимофеев. – Добились того, что отклонений от графика практически нет, разве что при возникновении ДТП или другой нештатной ситуации. За неделю общий пассажиропоток составил 350 тысяч человек, на 60 тысяч больше, чем на предыдущей неделе. Соответственно, увеличилась выручка: в среднем 520 тысяч рублей. Месячный доход предприятия – больше четырёх миллионов рублей.

Не принесли газету «Магнитогорский металл»?

ВОВРЕМЯ?

39-60-87

График приёма граждан в депутатском центре
Магнитогорского местного отделения
партии «Единая Россия»
по адресу: ул. Суворова, 132/3.

22 марта с 14.00 до 16.00 – приём Сергея Юрьевича Скарлыгина, заместителя главы Правобережного района.

23 марта с 10.00 до 12.00 – приём ведёт помощник депутата Законодательного собрания Челябинской области Лены Рафиковны Колесниковой.

24 марта с 14.00 до 16.00 – тематический приём по вопросам жилищного, семейного и наследственного права ведёт Вадим Назибович Базилов, юрист компании «Единство».

29 марта с 13.00 до 15.00 – тематический приём по юридическим вопросам ведёт Денис Антонович Ващенко, юрист центра «Равноправие».

29 марта с 15.00 до 17.00 – приём Сергея Николаевича Лахтина, депутата МГСД.

Справки и запись по телефону 21-76-96.

График приёма граждан в депутатском центре
Магнитогорского местного отделения
партии «Единая Россия»
по адресу: пр. Пушкина, 19.

21 марта с 13.00 до 15.00 – тематический приём ведёт юрист центра «Равноправие» Денис Антонович Ващенко, член партии «Единая Россия».

22 марта с 14.00 до 17.00 – тематический приём по вопросам пенсионно-коммунального обеспечения ведёт Елена Викторовна Богдановская, заместитель начальника пенсионного фонда по г. Магнитогорску.

23 марта с 15.00 до 17.00 – тематический приём по вопросам жилищно-коммунального хозяйства ведёт представитель УЖКХ города.

24 марта с 15.00 до 17.00 – приём Александра Ивановича Дерунова, депутата МГСД по избирательному округу № 31.

28 марта с 13.00 до 15.00 – тематический приём ведёт юрист центра «Равноправие» Денис Антонович Ващенко, член партии «Единая Россия».

Справки и запись по телефону 248-298.



1000 долларов, вложенная Уорреном Баффетом в акции, через 40 лет обернулась 5,5 млрд. долларов

Узнай как! 24 марта на бесплатном семинаре «Инвестор: Ваша обязательная вторая профессия!»

Запись по тел.: (3519) 38-18-18

Представитель Учебного центра «ФИНАМ» в г. Магнитогорск — ООО «Финам-Магнитогорск», пр. Ленина, 15. Проводится дистанционное обучение в Учебном центре «ФИНАМ».



ФИНАМ
Инвестируйте грамотно

реклама