

# ЗОЛОТОЙ КЛЮЧИК

ОТ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ «ЛАРЕЦ»

Лучшая риэлторская компания на рынке продаж вторичного жилья

Грани успеха  
конкурс достижений и инноваций в сфере недвижимости и строительства

РОССИЙСКАЯ ГИЛЬДИЯ РИЭЛТОРОВ, РГР, ПЕРМСКИЙ КРАЙ

СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ

№ 3 (03), 15.04.2015

## Куда глаза глядят

Специалисты агентства недвижимости «Ларец» составили список новостроек, которые вызывают наибольший интерес у покупателей жилья.



### Спортивный микрорайон «Ива»

Ул. Сакко и Ванцетти

Застройщик: ООО «Ива-

Девелопмент» («Девелопмент-Юг», «Камская долина»)

Срок сдачи: III-IV квартал 2015 года

Стоимость: от 1,9 млн рублей

– На популярность спортивного микрорайона «Ива» влияют сразу несколько факторов. Во-первых, местоположение. Многие любят Садовый, жилье здесь традиционно пользуется спросом. Во-вторых, надежность застройщика с 20-летним опытом в Краснодаре. В-третьих, масштаб проекта. «Ива-Девелопмент» в течение нескольких лет планирует построить на около 1 млн кв. метров жилья, школы, детские сады, поли-

клиники и другие инфраструктурные объекты.

### ЖК «Солнечный город»

Ул. Островского, 93 Б

Застройщик: «ПМ-Девелопмент»

Срок сдачи: IV квартал 2015 года

Стоимость: 2,64 млн рублей

– Кто привык жить в центре, приобретая новое жилье, стараются не менять район. К сожалению, выбор новостроек у таких покупателей невелик, так как здесь строится намного меньше жилья. «Солнечный город» привлекает местоположением. Конечно, цена в данном ЖК несколько выше, но преимущества компенсируют разницу в стоимости: хорошая транспортная развязка и развитая инфраструктура.

### «Первый Пермский микрорайон»

с. Лобаново

Застройщик: «КамСтройИнвест»

(входит в ГК «Строительные проекты»)

Срок сдачи: III квартал 2015 года

Стоимость: от 1,515 млн рублей

– Очень масштабный проект, который предполагает строительство жилья, школы, детского сада и физкультурно-оздоровительного центра. Строительство контролируется федеральными ведомствами. Это дополнительная гарантия надежности застройщика. И, конечно, большую роль играет доступная цена и близость к городу.

### ЖК «Журавли»

Ул. Вильямса, 51а, 51б

Застройщик: ООО СК «Петрострой»

Срок сдачи: Вильямса, 51а – IV

квартал 2016 года, Вильямса, 51б –

IV квартал 2017 года

Стоимость: от 970 тысяч рублей

– Жилой комплекс находится в центре микрорайона Гайва с развитой социально-бытовой и транспортной инфраструктурой. В микрорайоне есть парк и Дворец культуры им. Чехова, стадион «Гайва». В радиусе 1 км – 2 детских сада, 2 общеобразовательные школы, торговые центры, стадион, конноспортивный клуб. Рядом находятся лес, реки Кама и Гайва.

### ЖК «Новый центр»

Ул. 25 Октября, 59

Застройщик: ООО «Талан»

Срок сдачи: I квартал 2017 года

Стоимость: от 2,99 млн рублей

– Это дом высокого класса, поэтому предусмотрена дизайнерская отделка холла и входных групп, импортные лифты, качественные металлические двери, дополнительная шумоизоляция. Придомовая территория устроена с особым вниманием и заботой о жителях. Здесь расположены детские и спортивные площадки, зоны отдыха и по-европейски безупречный ландшафтный дизайн. Покупку жилья здесь многие рассматривают как выгодную инвестицию, чтобы сохранить и приумножить свои сбережения. Поэтому часто приобретают в новом жилом комплексе сразу несколько квартир.

## КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

Мария Спиридонова,

руководитель Центра новостроек:

– В последнее время покупателям в основном интересуют два противоположных сегмента: эконом-жилье и элитные предложения. Для пермяков, которые относятся к первой категории, цена и возможность взять кредит на выгодных условиях – ключевой фактор. Квартиры в более дорогом сегменте приобретают, как правило, за наличные. Люди стараются сохранить свои средства и вкладывают их в недвижимость – один из самых надежных инвестиционных инструментов.

Агентство недвижимости «Ларец» приглашает посетить

## «Центр новостроек»

- Полная презентация новостроек Перми и Пермского района в одном офисе.
- Бесплатные автобусные туры по новостройкам.
- Консультации ипотечного брокера и оформление ипотеки.
- Переезд в подарок.
- Дисконтная карта.

Ждем Вас по адресу: ул. Карпинского, 17

Тел.: (342) 2-780-155, 2-700-155 (доб. 1), 8-902-64-153-48. [www.an-larec.ru](http://www.an-larec.ru)

Режим работы: пн-пт 10.00-19.00, сб 10.00-16.00





## «Ларец» предлагает новую услугу — срочный выкуп квартир

Агентство может приобрести вашу квартиру за 5 дней

АН «Ларец» выкупит квартиры у собственников, заинтересованных в ее скорейшей продаже. Недвижимость приобретается на деньги компании, ее владельцам не нужно ждать появления покупателя. В результате получить деньги за квартиру можно уже через 3-5 дней.

Кому стоит воспользоваться услугой «Срочный выкуп»?

### 1. Должникам по ипотечным кредитам

Не справляетесь с выплатами по ипотеке? Не нужно закрывать глаза на проблему, она не решится сама собой. Если просто сидеть сложа руки и ждать, пока банк заберет квартиру, в которую уже вложены приличные деньги, можно остаться без жилья, а то и с долгами перед финансовой организацией. Найдите правильную альтернативу. Наши специалисты помогут в этом. Агентство недвижимости «Ларец» не только выкупит вашу квартиру, но и подберет подходящий вам вариант нового жилья.

### 2. Тем, кто меняет старую квартиру на новую

Вы уже нашли понравившуюся квартиру, но пока нет покупателя вашей недвижимости. Цена на новостройки растет с каждым днем, а на вторичном рынке, наоборот, стоимость квартир уменьшается. При этом застройщики уже неохотно принимают старую квартиру в зачет новой.

Как в такой ситуации не потерять в деньгах и не упустить выгодный вариант покупки? Обратитесь к профессионалам. Агентство «Ларец» может выкупить вашу старую квартиру с небольшим дисконтом. Или на собственные средства приобретите новую и ждите, пока найдутся покупатели на вашу квартиру.

### 3. Должники по квартплате

Накопили долги по коммунальным платежам? Кажется, что невозможно найти необходимую сумму для их погашения и вам грозит выселение? Не тяните и не ждите, пока будет принято судебное решение. Вы можете поменять свое жилье на квартиру меньшей площади и получить доплату. Благодаря этому вы выплатите долг и останетесь «с крышей над головой».

### 4. Тем, кому срочно нужны деньги

Специалисты АН «Ларец» не раз сталкивались с ситуациями, когда у людей нет времени на продажу жилья. Наши клиенты могут получить деньги за квартиру в течение 3-5 дней.

# Теперь можно взять ипотечный кредит по ставке 11,5%

Благодаря поддержке государства банки снижают проценты

Правительство РФ приняло решение об ограничении ипотечной ставки в новостройках. Благодаря государственному субсидированию банков ипотечный кредит можно получить по ставке 11,5%.

Последние несколько месяцев тем, кто давно планировал поменять жилье, приходилось откладывать покупку.

Для снижения процентной ставки по ипотеке из федерального бюджета выделено 20 млрд рублей в рамках целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы и «антикризисного фонда». Этих средств должно хватить для субсидирования ипотечных займов на 400 млрд рублей.

Но специалисты предупреждают: выделенной суммы не хватит всем, кто желает получить кредит по низкой ставке. И, действительно, россияне начали очень активно подавать заявки на получение ипотечных кредитов по льготной ставке. Увидев спрос, правительство вынуждено было заявить о возможности увеличения суммы субсидий.

«Мы сейчас уже получили от коммерческих банков заявки на общую сумму 500 млрд рублей кредитования ипотеки, хотя изначально рассчитывали на при-



влечение 400 млрд рублей кредитных ресурсов для этих целей. Поэтому посмотрим, как пойдет. Если ипотека будет развиваться, спрос на нее превысит наши ожидания, то мы увеличим, соответственно, объемы софинансирования, увеличим объемы субсидирования ипотеки», – заявил министр финансов Антон Силуанов на съезде Ассоциации российских банков.

По условиям кредитования максимальная сумма для жителей Пермского края составляет 3 млн рублей. При этом жилье должно приобретаться у юриди-

ческих лиц в объектах, которые строятся или построены в рамках 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»

**Узнать больше о возможностях покупки жилья по сниженной процентной ставке и бесплатно подать заявку на получение жилищного кредита вы можете у ипотечного брокера АН «Ларец» Марины Кузьминой по телефону 8-902-645-95-71 или оставить заявку на сайте агентства: an-larec.ru.**

## УСПЕВАЙТЕ КУПИТЬ!

## ВЫГОДНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ АН «ЛАРЕЦ»



Спортивный микрорайон «Ива»

от 1926 тысяч рублей



ЖК «Янтарь»

от 1710 тысяч рублей



ЖК «Журавли»

от 970 тысяч рублей



ЖК «Триумф. II Квартал»

от 1680 тысяч рублей



[www.an-larec.ru](http://www.an-larec.ru)

Ждем Вас по адресу: ул. Карпинского, 17

Тел. (342) 2-780-155, 2-700-155 (доб. 1), 8-902-64-153-48

# Кредит по средствам

**Стоит ли покупать жилье в кризис? Как быть, если банки отказали в выдаче ипотеки? Как изменится качество новостроек в ближайшие несколько лет? На эти и другие вопросы интернет-портала «Пропермь.ру» ответил руководитель агентства недвижимости «Ларец» Андрей Ляшков.**

– Андрей Владимирович, в январе 2015 года банки в Пермском крае выдали 991 ипотечный кредит, что на 12% меньше, чем в январе 2014 года. Вы как риэлтор заметили сокращение объемов кредитования?

– У риэлторов количество сделок упало гораздо сильнее в сравнении с 2014 годом.

Рынок недвижимости сильно зависит от ипотечного. Если начинают падать объемы кредитования, то останавливаются и продажи жилья. В Перми рынок сейчас стоит, так как большое число одобрений на выдачу ипотеки было получено в конце 2014 – начале 2015 года. Сейчас рынок развивается по инерции, кредиты выдаются по старым одобренным заявкам.

– Какова роль банков в падении рынка ипотечного кредитования?

– Они существенно ужесточили требования к заемщикам. Раньше ипотеку можно было получить буквально по двум документам, и это действительно было так. Теперь требуется гораздо больше, стало сложнее подтвердить доход. Поменялось отношение банков к целым отраслям.

– То есть если человек занят в определенной сфере, ему не выдают кредит?

– Да. Не кредитуют тех, кто работает в сфере строительства, недвижимости, туризма. Отчасти – занятых в торговле и автобизнесе. Настороженно относятся к тем компаниям, где ожидаются сокращения сотрудников и падение производства или продаж. Конечно, работа в той или иной сфере не является официальной причиной отказа в выдаче ипотеки, но негласно в ряде банков эти правила действуют.

– Государство решило поддержать рынок, выделив 20 млрд рублей на субсидирование ипотеки по ставке 12%. Как оцениваете это решение?

– На состоянии рынка эта программа почти никак не скажется, она лишь поддержит минимальный платежеспособный спрос. Объем субсидирования всего 20 млрд рублей. Думаю, месяцев через шесть эти деньги уже закончатся.

К тому же в рамках программы государство поддерживает только первичный рынок. В кредит можно приобрести строящееся или только построенное жилье. При этом застройщики, работающие по схеме жилищно-строительных кооперативов, под программу не попадают. В Перми, например, «Камская долина» работает по схемам ЖСК, частично ПЗСП.

Есть и возрастные ограничения для заемщика. К окончанию срока выплаты ипотеки мужчина должен быть не старше 60 лет, а женщина – 55 лет. Учитывая, что средний срок ипотеки 15 лет, на кредит с субсидированной ставкой могут рассчитывать только молодые заемщики.

– Вы говорили о том, что люди ждут падения цен на недвижимость. Когда оно произойдет?

– Цены сейчас стоят, а платежеспособный спрос отсутствует. Через некоторое время это повлечет за собой падение. Но не стоит ждать резкого снижения цен. Стоимость квадратного метра будет падать постепенно, долго и мучительно. Думаю, что своего дна она достигнет в 2017 году. К концу 2015 года, на мой взгляд, мы увидим цены на вторичное жилье ниже на 10-15%. Хотя звучат и прогнозы о падении на 40-50%.

– Что посоветуете делать сейчас потенциальным покупателям?

– Не ждать, идти покупать и требовать от продавца дисконта. Если долго ждать понижения цены, то с рынка уйдут все ликвидные объекты, как было, например, в 2009-2010 годах. Тогда в продаже остались квартиры на первом и последнем этажах,

которые в обычное время покупают неохотно.

Последствием падения цен станет снижение качества жилья. Компании сейчас и так ориентированы на эконом-сегмент, а начнут строить еще более экономно. Начнут пользоваться материалами с более низким уровнем качества. Поэтому пока есть, надо покупать еще качественно сделанные новостройки. Потом мы будем вынуждены мириться с панельными домами высотной этажности, где на этаже будет длинный коридор и двадцать однокомнатных квартир маленькой площади.

– Сейчас целесообразно брать ипотеку?

– Брать дорогостоящий ипотечный кредит в нынешних условиях я не советую. Сейчас особенно осторожно нужно подходить к использованию заемных средств и искать им замену, потому что есть риск потерять работу, бизнес, существенную часть дохода.

Человек приходит в агентство недвижимости и говорит: «Мне нужна ипотека». Начинаем разговаривать с клиентом, выясняется, что у него есть дача, гараж, автомобиль, всё это можно продать и получить деньги, чтобы вложить их в покупку жилья. Не нужно ставить ипотеку во главу угла, так как есть много других возможностей.

Ипотека – самый простой способ. Но простые способы в кризис не работают. Стоимость квадратного метра снизится, а значит, увеличится доступность альтернативных источников. Например – обмен с рассрочкой. Мы на днях провели такую сделку с рассрочкой на два года по ставкам, которые предлагают банки. Ежемесячный платеж составил 7 тыс. рублей.

– Какая сумма ипотечного кредита по силам среднестатистическому пермяку?

– Не более 1 млн рублей. Если сейчас человек берет такой кредит по дей-



ствующим ставкам лет на 15, то его ежемесячный платеж равен 15-16 тыс. рублей, а прибавьте еще коммунальные платежи и прочие расходы. По ставкам 2014 года платеж составлял 10-11 тыс. рублей.

– Что еще кроме ипотеки может получить распространение на рынке недвижимости?

– В отсутствие платежеспособного спроса распространение получают обменные схемы. Возможно, это будет один из основных способов улучшения жилищных условий. Когда на рынке нет денег, становится реальным натуральный обмен. Появятся сложные обменные схемы, с множеством участников. Где-то будут использоваться деньги, где-то другое имущество, например, автомобиль. В моей практике был договор, когда квартиру плюс телевизор «Рубин» меняли на дом.

Хочу еще подчеркнуть: главное, чтобы покупатели не боялись, так как ничего страшного на рынке не происходит. Людям просто нужно опуститься с небес на землю, в результате появится качественный продуманный спрос. Не будут семьи, которые еле сводят концы с концами, приходиться и говорить – мы хотим купить дом. Рынок отрезвеет, а люди начнут рационально использовать деньги.

Источник: Городской интернет-портал Properm.ru

## ХОТИТЕ

- купить, продать или обменять недвижимость,
- использовать материнский капитал,
- найти выгодные предложения по ипотеке

## ОБРАТИТЕСЬ К СПЕЦИАЛИСТАМ АГЕНТСТВА «ЛАРЕЦ»

Ждем Вас по адресу: ул. Карпинского, 17  
Тел.: (342) 2-780-155, 2-700-155 (доб. 1), 8-902-64-153-48  
www.an-larec.ru



## Освойте новую профессию

«Ларец» запустил образовательный курс для специалистов по жилой и коммерческой недвижимости

Агентство недвижимости «Ларец» приглашает начинающих риэлторов и тех, кто только мечтает посвятить себя этой профессии, принять участие в образовательной программе «Операции на рынке недвижимости». Особое внимание авторы курса уделили юридическим аспектам при совершении сделки, а также вопросам повышения имиджа работы риэлтора.

В рамках курса студенты узнают об основных понятиях и структуре рынка недвижимости, психологических особенностях профессии и методах поиска новых клиентов. Они научатся планированию, ведению переговоров и продвижению объектов. Новичкам предстоит освоить технологии проведения сделок как поодиночке, так и в команде. Ведь совместная работа – это возможность реализации крупных и интересных проектов.

Получение теоретических знаний соединено с практикой. Первые деньги начинающие специалисты могут заработать на продаже недвижимости еще во время учебы!

**Наталья Меркушева, директор по развитию АН «Ларец»:**

– В экономике наступили непростые времена, когда многие люди лишаются работы. Мы считаем, что к этому жизненному событию стоит относиться как к возможности поменять род деятельности. И поэтому даем людям такой шанс. Наш курс поможет начинающим риэлторам приобрести уверенность в своих силах, научиться зарабатывать и откроет путь к успеху и процветанию.



Измените свою жизнь прямо сейчас! Узнайте подробности образовательной программы и запишитесь на курс «Операции на рынке недвижимости» по телефону 2-700-155. Количество мест ограничено.

## АН «Ларец» объявляет набор сотрудников:

**Специалист Центра новостроек**

**Специалист по продаже коммерческой недвижимости**

**Специалист по жилой и загородной недвижимости**



**Ларец**

### Требования:

- Креативное мышление
- Умная голова
- Трудолюбие

### Работа в «Ларце» — это:

- ✓ Дружный коллектив
- ✓ Достойная зарплата
- ✓ Постоянное развитие

Тел.: (342) 2-780-155, 2-700-155 (доб. 1), 8-902-64-153-48

[www.an-larec.ru](http://www.an-larec.ru)

# В Перми состоялся X Международный Камский форум профессионалов рынка недвижимости

«Ларец» получил 5 наград на профессиональном конкурсе «Грани успеха»

Специалисты агентства «Ларец» приняли участие в работе X Международного Камского форума профессионалов рынка недвижимости, который проходил в Перми 25-27 марта.

Камский форум – это крупнейшее мероприятие региона, которое собирает на одной площадке специалистов по недвижимости, застройщиков и представителей органов власти. Его главная задача – выработка мер развития строительной отрасли и повышение качества риэлторских услуг.

Специалисты агентства «Ларец» принимали активное участие в Камском форуме. Руководитель агентства недвижимости «Ларец» Андрей Ляшков выступил модератором секции «Рыночные и правовые аспекты малоэтажного строительства».

Одним из самых ожидаемых событий явился конкурс инноваций и достижений в сфере недвижимости и строительства Пермского края «Грани успеха». Ежегодно признанные профессионалы в сфере недвижимости и смежных отраслях определяются лучшие среди застройщиков, агентств недвижимости, управляющих и оценочных компаний.

«Ларец» получил сразу пять дипломов. Агентство признано лучшей риэлторской компанией в сегменте вторичного жилья. «Ларец» активно работает над повышением качества оказываемых услуг, проводит тщательный отбор со-



трудников, вкладывает средства в развитие специалистов.

Сайт агентства «Ларец» тоже стал победителем. Пермьки всегда могут найти на нашем сайте актуальную информацию о выставленных на продажу объектах.

Специальным дипломом отмечен вклад агентства в развитие рынка ипотечного кредитования. Это во многом заслуга руководителя одного из офисов компании Марины Павловны Кузьминой, чей труд также был отмечен специальным дипломом в номинации «Лучший ипотечный брокер».

Профессиональное сообщество отметило и вклад в развитие отрасли руководителя компании. Наталью Меркушеву, директора по развитию компании, организаторы конкурса признали победителем в номинации «Лучший управляющий агентством недвижимости». Благодаря ее усилиям компания открывает новые офисы, реализует смелые, амбициозные проекты.

**Андрей Ляшков, директор агентства недвижимости «Ларец»:**

– Получение профессиональной награды – для нас не случайность. К этой цели мы шли много лет. Нашим приоритетом на этом пути было повышение качества обслуживания: мы совершенствовали принципы и подходы к взаимодействию с клиентами.

Награда на профессиональном конкурсе «Грани успеха» – это мощный стимул и дальше держать высокую планку качества. Теперь мы просто не имеем права совершать ошибки.

