

Цей ринок завжди жвавий, криза

Рівненська ріелторка розповіла про основні те

Минулий рік був непростим для більшості бізнесу. Карантин і обмеження в роботі суттєво вплинули на фінансові показники. Хтось перейшов на онлайн-платформи, інші прийняли рішення про закриття. А як із ринком житлової нерухомості? Про те, як розвивалася ця сфера в крайні місяці та про сучасні тенденції розпитали у директорки одного з найбільших агентств нерухомості нашого міста Катерини МАРЧУК.

– Пані Катерино, розкажіть, як карантинний рік вплинув на сферу нерухомості?

– Ринок нерухомості завжди динамічний. Звісно ж, певні кризові явища вплинули й на нього. Але лише в частині ціни за квадратні метри. Люди завжди купують



та продають нерухомість. Хтось шукає більші площі, хтось – навпаки, хоче їх зменшити. Ще хтось розглядає купівлю як інвестицію грошей. Як і торік, цей ринок жвавий. Звісно, 2020-й для нас, як і для багатьох, був складним. Але ми не припиняли працювати ні на день. Коли лише почалися карантинні обмеження, багато хто був стривожений, не впевнений у тому, що буде далі. Але й тоді теж було багато дзвінків, люди цікавилися різними варіантами. Звісно, наші ріелтори



зіткнулися з труднощами: як організувати огляд. Тоді ми стали знімати відео-презентації з об'єктів, які пропонували. Детально показу-

вали всі приміщення, обстановку. Після перегляду потенційний покупець вирішував: цікавить чи ні, чи варто дивитися «живу». І тоді, озброївшись масками, бахілами, рукавичками і антисептиками, ішли оглядати.

– А як кризовий період вплинув на рівень цін?

– Вони зросли. Зараз ціни вищі, порівняно з тим, якими вони були навіть два-три роки тому. Це був поступовий ріст. Подорожчали матеріали, які використовуються

при будівництві та опорядженні, подорожчала робота будівельників. Коли зростає в ціні ринок новобудов, то й «вторинка» реагує на ці процеси. Продавці відповідно корегують вартість. Тобто нині ми маємо вищі цифри і там, і там.

– Які об'єкти є нині найбільш популярними на ринку житлової нерухомості?

– Звісно, більше цікавляться новобудовами. Однак є кілька чинників, що впливають на остаточний вибір. Один із ключових факторів – локація. Далі додаткові умови – інфраструктура, віддаленість від центру чи якихось важливих для покупця точок. Звісно, важливий момент – вартість. Адже ціни нині чималі. Якщо ж людина хоче інвестувати у нерухомість, то це однозначно новобудови. Адже

Впливає лише на ціну тенденції на ринку нерухомості

тут комунікації і мережі зроблені за новими стандартами з сучасних матеріалів. Такі будинки утеплені. Звісно ж, вторинний ринок – це теж непогано, але нове є нове. Ви купили і не потрібно додаткових інвестицій упродовж певного часу.

Купують нині й ті об'єкти, де будівництво ще не завершено. Чим раніше ви вкладаєте у такий об'єкт, тим нижчою буде ціна. Однак (аби уникнути втрати коштів) важливо мати справу з забудовником із доброю репутацією. Коли ми продаємо об'єкти на стадії будівництва, то завжди повністю перевіряємо всю документацію, наявність дозволів та різних погоджень. Основна задача ріелтора – зробити угоду купівлі для клієнта повністю безпечною. Працюємо лише з перевіреними забудовниками. Якщо є ризики, ми попереджаємо покупців і таку угоду не супроводжуємо.

– Кажуть, що нині найкраще зберігати заощадження не в доларах чи євро, а в квадратних метрах. Кажуть, що невелика квартира площею до 50 метрів квадратних є найкращою інвестицією. Чи це так?

– Це вірно. Нині великі площі житлової нерухомості не користуються попитом. Люди з дуже великих будинків (площею 200-400 квадратних метрів) переселяються в менші. Навіть якщо мають можливість жити й у великому житлі. Це робиться тому, що великі площі непотрібні. Якщо мова йде про квартири, то, звісно ж, найбільш привабливий варіант для інвестування – це одно-двокімнатні квартири площею 30-50 ква-

дратних метрів. Таке помешкання завжди буде затребуване і ціна на нього не падатиме. Очевидно, що важливу роль має локація. Головне для інвестиції – район із розвинутою інфраструктурою. Щоб поруч були магазин, аптека, зупинка громадського транспорту і так далі. Центр завжди найдорожчий. Тут «хрущівка» може коштувати за ціною новобудови, але ж це зовсім інша квартира. «На Щасливому» теж добрий район для інвестування, адже він новий. До того ж уже має інфраструктуру і далі розвивається. Звісно, нині будують житло у різних районах. Місто розбудовується, і якщо поруч із новим житловим масивом лише поле, то за кілька років там теж буде все необхідне для життя. Але й у таких локаціях ціни ростуть.

– Чи можна придбати квартиру без ріелторів?

– Агентства забезпечують операцію, готують необхідні документи, перевіряють історію того чи іншого об'єкта, наявність заборгованостей. У цьому полягає зручність для клієнта. Звісно, можна шукати варіанти самому. Проте ніколи не знаєш із чим можеш зіткнутися. Можуть виникати певні нюанси. Приміром, кілька власників нерухомості. Може також бути заборона на продаж чи обтяження. Це стосується і вторинного, і первинного ринків. Я б радила віддати перевагу агентству. Відгуки можна знайти в гуглі, на форумах. Ніхто не заперечує, що можна безпроблемно знайти і купити житло самому. Однак безпечніше це робити з фахівцями.

Спілкувалася Наталія НИРКОВА