

ДОМ ДЕНЬГИ

Сайт себе риэлтер

ЛИЧНЫЙ ОПЫТ

Веб-сайты агентств недвижимости похожи на сувениры, продающиеся в курортных городах. Независимо от качества исполнения, которое может колебаться от халтурного до высокопрофессионального, их объединяет одно: они чаще всего абсолютно бесполезны. В этом убедился спецкорреспондент „Ъ“ **Алексей Алексеев**.

Интернет и жулье

В теории интернет должен быть замечательным инструментом для продавцов и покупателей квартир и коттеджей, арендаторов и арендодателей. Покупатель, сидя у любимого компьютера, парой щелчков мыши отбирает из десятков тысяч объектов недвижимости наилучший по лично ему, покупателю, требуемым параметрам — район, тип дома, этаж, размер кухни. Сравнивая ценовые предложения с разных сайтов, покупатель выбирает самое выгодное. Клик-клик — пора вызывать грузчиков.

На первый взгляд практика совпадает с теорией. Стоит только в поисковике Яндекс или Rambler ввести слова «купить квартиру» («снять квартиру»), и вас буквально засыплет ссылками. Подобные запросы задаются сотнями тысяч в месяц, ответы даются на миллионах веб-страниц. Но стоит копнуть немножко глубже, и первоначальная эйфория пройдет. Почти все найденное мусор, не имеющий никакой практической ценности.

С самого начала не стоит задавать поисковикам запрос «квартира без посредников». Не полагаете же вы в самом деле, что найдете в сети объявление от 75-летней пенсионерки, решившей не пользоваться услугами агентств исключительно для того, чтобы продать (сдать) свою жилплощадь по ценам ниже рыночных? Нет таких старушек.

Зато в поисках несуществующей бабушки можно выяснить, что компьютеризация добралась до многочисленных лохотронных агентств, продолжающих свято хранить традиции и работать по накатанной еще в доинтернетную эру схеме продажи «информационных услуг», то есть распечаток с телефонными номерами за привлекательно низкую сумму. Специально для компьютерно грамотных лхов эти списки называют «базами данных», которые, естественно, «обновляются в режиме реального времени». Как показывают счетчики на этих страницах, некоторые лохотроны могут похвастаться десятком тысяч виртуальных посетителей. Правда, неизвестно, какой процент составляют реально облопошенные.

Называть адреса страниц, принадлежащих мошенникам, я не буду, просто сове-

тую прежде, чем пользоваться услугами какого-либо агентства или риэлтера, подумать головой и обязательно проверить название фирмы, Ф.И.О. контактной персоны, номер телефона, указанный в объявлении, в черных списках, составляемых во многом с помощью пострадавших от жульничества. Рекомендую раздел «Черный список» на форуме сайта <http://www.sdadim.ru>, список номеров телефонов лохотронщиков на <http://www.vigvam.ru/index.php?page=4632>, список «гнилых» квартир на <http://www.torent.ru/?show=4fe2cf91ff011676cdcb3fcc6a622d1a&cp=141>.



На сайте агентства «Контакт-риэлт» информация не всегда соответствует действительности

Тем, кто интересуется не арендой, а покупкой квартиры, обязательно стоит посетить сайт «Большая стирка квартир» (<http://bstirka.h1.ru>), на котором опытные покупатели и будущие покупатели жилья в Москве и Подмоскowie обмениваются информацией, которую вам никогда не расскажет ни одна строительная или риэлтерская компания.

С риэлтерского на русский

Методы работы риэлтеров в реальном мире полностью переходят и в мир виртуальный. Откровенные мошенники остаются мошенниками, представители мелких фирмочек хронически привирают и лукавят, лидеры рынка вальсжны и ориентированы на клиентов побогаще.

Наглое жулье мы обсудили выше — поговорим о лукавстве. Рассмотрим в качестве примера следующее объявление: «Сдается 1-комнатная квартира рядом с метро

„Сокол“, 7 минут пешком, 4-й этаж 9-этажного кирпичного дома, после ремонта, гарнитурная мебель, металл. дверь, домофон. \$750. Тел.—...» На профессиональном жаргоне все это называется «залипухой» — на русский язык переводится так: «Телефон агентства недвижимости — № ...»

Вся остальная информация в объявлении не имеет никакой практической ценности. Те, кому слово «залипуха» кажется простым народным, употребляют термин поболагорнее — «виртуальные квартиры». Как ни называй, результат разговора по телефону будет следующим. Вариант номер один (менее профессиональный). Агент сразу заявляет, что квартира уже сдана, но есть другие, еще лучше. Вариант номер два (более профессиональный). Агент врет, что ему надо созвониться с хозяином, и просит оставить ваш номер телефона. Потом перезванивает — далее см. вариант номер один.

Я проделал следующий эксперимент. Взял несколько агентств из первой десятки, выданной «Яндексом» по запросу «снять квартиру», на сайте каждого агентства нашел первое попавшееся привлекательное объявление, после чего позвонил в агентство.

Результаты таковы. Агентство «Контакт-риэлт» (<http://www.kontakt-rielt.ru/base/>), «сдается» в монолитном доме на «Октябрьском поле» за \$800. Вариант номер два. Перезвонили, о том, что я просил, даже не упоминали, предложив взамен квартиру на первом этаже хрущевки.

Агентство «Практикум» (<http://www.flatrent.ru>). Вариант номер один. Заинтересовавшая меня квартира якобы сдана еще летом. Позже из «Практикума» мне перезвонили еще раз — по поводу квартиры, о которой я говорил совсем в другом агентстве.

Хуже всего сложилось общение с агентством недвижимости «Доки» (www.doki.ru). Отрицательного ответа по поводу трехкомнатной квартиры в доме рядом с метро «Сходненская» за \$1000 в месяц я ждал две недели. При том что компания явно всерьез относится к интернету и не только сделала очень красивый сайт, но и не пожалела денег на размещение своей рекламы в службе «Яндекс-директ».

В агентстве «Континент-недвижимость», позабывшем разместить свое на-

вание на сайте <http://www.arendarus.ru/>, предлагалась вообще замечательная квартира — двушка на Озерковской набережной в десяти минутах ходьбы от Кремля за какие-то \$1000. Увы, и этот вариант остался недоступным.

Разумеется, сами агентства не признаются в лукавстве. По их версии, дешевая квартира просто быстро сдается. И в этом есть доля истины.

Если по странной случайности в объявлении идет речь о реальной квартире, в нем может плохо соответствовать действительности какая-нибудь другая информация. Например, расстояние до метро. Все без исключения риэлтеры измеряют его каким-то своим специальным образом. «Десять минут транспортом» от конечных станций метро часто означает, что квартира находится в Подмоскowie. Если речь идет о других станциях, то от них до нужного дома за указанные минуты можно будет добраться только глубокой ночью на машине класса «Формула-1». Но интернет и здесь помогает. Достаточно набрать адрес дома на сайте <http://maps.yandex.ru/> и по карте Москвы определить, где находится нужная вам квартира на самом деле.

Еще одно замечание по поводу профессионального жаргона. Популярное выражение «ремонт под евро» означает лишь, что в квартире сделан ремонт. Слово «евро» — это так, коллективное бессознательное.

Сайты грандов рынка — «МИЭЛЬ-недвижимости» (www.miel.ru), МИАНа (www.mian.ru) и «Инком-недвижимости» (www.incom.ru) — могут порадовать профессиональным дизайном и огорчить тех, кто выходит в сеть через dial-up. Фразиться эти сайты могут очень долго.

Да, я, как клиент, безусловно, не могу прожить без информации о том, что МИЭЛЬ осознает социальную ответственность бизнеса и спонсирует «Кремлевский балет», а МИАН помогает в проведении фотоконкурса «Серебряная камера». Что касается поиска квартиры через сайт, то с этим у монстров все обстоит примерно так же, как и у их более мелких конкурентов. Самое дешевое то ли уже снято-куплено, то ли никогда и не существовало. В одном из трех ведущих агентств мне честно признались, что специально обновлением информации в базе данных никто у них не занимается. Квартира просто автоматически исчезает из базы через определенный срок, так как, по расчетам, за это время ее должны снять, а если нет — то не снимут уже никогда.

Нелюбовь к обновлениям приводит к тому, что на сайтах некоторых компаний можно увидеть «продающиеся» квартиры вторичного рынка по цене \$2000 за квад-



На сайте компании ДСК-1 можно найти информацию о ценах

ратный метр. Понятно, что информация не обновлялась, как минимум, год.

На свежую информацию может рассчитывать лишь тот, кто в состоянии платить хотя бы \$2000 в месяц за аренду однокомнатной квартиры или хочет купить подмосковный коттедж за семизначную сумму. Тогда другое дело. Можно и фотографии интересующих объектов посмотреть, и видеоролики, и планировки. Это будут реальные объекты.

Важное уточнение. Я не исключаю, что в вышеперечисленных компаниях клиенту найдут квартиру или хотя бы постараются найти. Да, цены будут повыше заявленных. Если вы сразу готовы платить больше, то выяснится, что некоторые квартиры на сайте реально существуют. Чем выше цена, тем выше шансы. Хотя гораздо проще вообще не тратить время на интернет, а сразу звонить в агентство. Любое, но лучше покрепче.

Бесценные дома

Подробно рассказывать о том, как обстоит дело с продажей квартир через сайты агентств недвижимости, не имеет смысла. Похоже, веб-сайты агентств недвижимости существуют только для того, чтобы сообщать клиентам нужный номер телефона (или, особенно продвинутым, ICQ).

В отличие от посредников-риэлтеров, строительные компании на своих веб-сайтах не помещают виртуальных, то бишь несуществующих квартир. Хотя в отдельных случаях профессионально сделанный сайт остается всего лишь красивой визитной карточкой с вензелями вроде фотографий, планировок, flash-анимации. И, разумеется, текстами про социальную ответственность. Так, на сайтах «Дон-строй» (www.donstroy.com) и «Баркли» (www.barkli.ru) информации о ценах мне найти не удалось. В противоположность им «Лавмострой-недвижимость» (<http://www.gmsn.ru>) ни-

сколько не боится шокировать посетителей своего сайта ценой \$93 100. Нет, не за квартиру. За машиноместо. Квартира стоит \$17 700 за метр. После такой шоковой терапии \$2467 за квадратный метр в другом доме «Лавмостроя» кажутся благотворительной акцией.

На сайте ДСК-1, строящего все-таки не такое дорогое жилье, как «Дон-строй» и «Баркли», информацию о ценах найти нелегко. Гораздо проще находится информация об эмитенте и интереснейшие фотографии, например «Подъем готовой сантехкабины на Хорошевском заводе ЖБИ». Нужно догадаться и щелкнуть по одному из трех баннеров внизу начальной страницы (многие пользователи интернета, кстати, стараются на баннеры не смотреть). Самые догадливые попадают на «дочерний» сайт командитного товарищества «ДСК-1 и компания» (<http://www.dsk1ko.ru/dsk1ko/pricelist/default.aspx>). Вот там с нужной информацией проблем не будет: цены указаны с точностью до рубля.

Сайт группы компаний ПИК несколько запутан. Если вас почему-то не интересует конкурс детских рисунков в Таганроге и список аффилированных лиц, лучше всего сразу идти по ссылке http://www.pikmoscow.ru/address_info/, где будут конкретные адреса, планировки и цены.

С технической точки зрения все сайты ведущих строительных компаний можно упрекнуть лишь в перегруженности. Через модем эти сайты будут грузиться очень медленно. С другой стороны, если у человека есть деньги хоть на какое-то жилье, неужели у него нет денег на широкополосный доступ?

Вам спам

Общение с риэлтерами в ходе написания этой заметки имело для меня неожиданные последствия. Мне стали беспрерывно названивать подозрительные личности с предложением ненужных мне квартир и лохотронных списков за 3000 рублей. При этом звучали названия фирм, в которые я никогда не обращался. Многие из этих шарашкиных контор в соответствии с последней жульнической модой прикрывались названиями, копирующими наиболее популярные в сфере недвижимости имена, только с приставкой ООО, которую личности забывали произносить. Кто именно «слил» мой телефон — догадываюсь, но доказательств не имею. Как себя обезопасить от подобных назойливых звонков? Не знаю. Видимо, пользоваться только услугами агентств «большой тройки», а еще лучше — искать квартиры только через знакомых.

коттеджный посёлок



Никольская
Слобода

Современные уютные дома

Земля без подряда на строительство

Центральные коммуникации

Профессиональная служба безопасности

Теннисные корты

Ландшафтный парк

Круглосуточная служба сервиса

Универсальные спортивные площадки

Ресторан

Искусственный пруд

Северо-Запад
управляющая компания

www.nwest.ru

797-5454