

ДОМ ДЕНЬГИ

Продать за 72 часа

эксперимент

Бывают случаи, когда квартиру нужно продать очень быстро. Иногда надо решить все вопросы перед отъездом за границу; случается, что подвернулся идеальный вариант для альтернативной сделки и необходимо успеть, пока его не перехватили другие. Мы решили выяснить, что такое «срочный выкуп» квартир и насколько он в действительности срочный.

Три варианта

Задача была простая — попытаться продать свою квартиру за три дня. Многие риэлторы честно предупреждали, что денежные потери огромны — вплоть до 40–50% от рыночной стоимости, что сроки в несколько раз длиннее обещанного и вообще услуга эта сейчас почти не актуальна. Например, в компании Blackwood мне прямо так и сказали: «Это тема прошлого». Сразу замечу, что во многом риэлторы оказались правы. Но несколько компаний, промышляющих срочным выкупом, найти все-таки удалось.

Первое агентство, в которое я обратился в попытке продать квартиру за три дня, прямо так и называлось — 3days.ru. По крайней мере это было написано на сайте. Хотя чуть позже выяснилось, что это не отдельная компания, а одно из программ агентства «Мизаль». Я позвонил и по просьбе агента Петра кратко описал свою квартиру. И примерно в семь вечера я пришел в офис «Мизаль» на Кутузовском.

Петр по телефону извинился, что встретить меня в это время не сможет. Дежурила на этот раз Ольга, которая уже ждала меня с распечатками из виннеровской базы данных. Там было несколько продающихся квартир в моем доме, похожих на мою (у меня-то квартира нестандартная — над аркой, поэтому жилья с точно

такими же параметрами в базе нет). Стоили эти квартиры от 10 млн до 11 с небольшим миллионов рублей, что меня несколько расстроило — калькулятор на сайте «Индикатора рынка недвижимости» накануне показал на треть большую сумму. Я потом специально решил проверить риэлторов на честность и залез в базу ЦИАН: там были те же цены, что и в офисе на Кутузовском.

Ольга представила мне три варианта. Первый из них, собственно срочный выкуп, выглядел так. С завтрашнего дня я начинаю быстро готовить документы и собирать все необходимые выписки в ФМС и паспортном столе.

Тем временем представители агентства едут ко мне на квартиру, осматривают ее и фотографируют. После чего принимается окончательное решение, сколько стоит мое жилище на самом деле и с какой скидкой агентство готово его купить. Скидка обычно составляет 15–30% от реальной стоимости и зависит от ликвидности объекта. То есть хорошую «однушку» экономкласса агенты купят с минимальным дисконтом, а вот при срочном выкупе пентхауса в Южном Бутово придется пойти на большие уступки. Это связано с тем, что риэлторы используют для выкупа не собственные средства, а заемные, объяснила Ольга.

Вся эта возня действительно занимает всего три дня, после



Тому, кто действительно хочет продать квартиру за три дня, ничего не светит. ФОТО ИТАР-ТАСС/ИНТЕРПРЕСС

чего подписывается договор и деньги в присутствии продавца загружаются в банковскую ячейку. А вот тут меня ждал сюрприз. Оказывается, получить свои миллионы я смогу только через две недели — именно столько занимает официальная регистрация договора купли-продажи.

Видя мое смущение, Ольга предложила другой вариант — ускоренный поиск клиента. Для этого нужно всего ничего — платная реклама и конкурентная цена (примерно на 10% ниже рынка). «Сильно занижать стоимость тоже нельзя», предупредила Ольга. — У потенциального покупателя могут родиться подозрения.

Риэлтор сказала, что если все сделать как надо, то продажа вместе с регистрацией займет всего месяц. Две недели или месяц — разница не так уж и велика. А потери куда меньше — 10% скидки да 3% риэлторам.

Но задача состояла в том, чтобы получить деньги уже послезавтра. Поэтому рассматривался вариант номер три: агентство выкупит квартиру за 1–1,5 млн рублей и начинает потихоньку продавать мою квартиру. Этой первой суммы должно с лихвой хватить на любые срочные надобности, но, поскольку деньги большие, объем выплаты утверждается лично директором филиала. Этот аванс оформляется как договор займа, как у всех, с процентами. Но если я возьму кредит под залог жилья в банке, то продать свою квартиру при этом уже не смогу из-

за наложенных ограничений. А тут агентство само занимается продажей и освободит жилье от залога в нужный момент.

Условия кредита Ольга мне не сообщила, но объяснила, что проценты позволяют хоть как-то влиять на недобросовестных продавцов. «Одна женщина взяла аванс, но продолжала жить в своей квартире, не показывая ее покупателям и даже уезжала на два-три месяца», рассказала между делом Ольга. — Когда год спустя квартиру все-таки продали, аванс ей пришлось вернуть.

Цена ускорения

Вторым объектом исследования стало Агентство недвижимости Московско-парижского банка, предлагающее совсем уж вещь невероятную — выкуп квартиры всего за один день. Я позвонил и рассказал риэлтору

Елене о своем жилье, после чего пообещал приехать вечером.

Опять на стол легли распечатки из базы данных. Но Елена сказала, что не стоит верить им безоговорочно, что квартиру надо посмотреть и, быть может, она стоит все 15 млн, а может быть, только 10. Сейчас уже поздно, но завтра с утра ко мне могут приехать агент и фотограф. Мне тем временем нужно будет привезти все документы. Можно не отдавать, а просто показать их руководству, можно даже не оригиналы, а копии. И уже к вечеру руководство решит, с какой скидкой фирма готова купить мою квартиру. Дисконт составит от 15 до 20%. Поскольку для «однушки» моя квартира слишком большая и дорогая, то она может оказаться не очень ликвидной и скидка приблизится к верхней планке.

На этом чудеса про «выкуп за один день» заканчиваются, и начинается суровая действительность, связанная с регистрацией договора. А это, как мы уже знаем, две недели. Впрочем, при желании процесс можно «ускорить», Елена узнает, как и почему.

Я позвонил ей на следующий день, и Елена уточнила, что за 120 тыс. рублей регистрацию можно провести быстро. Мне лично контактировать с чиновниками не придется, всем займется агентство. В таком случае на процедуру регистрации уйдет три дня плюс тот первый день на осмотр и согласование.

А как выглядит срочный выкуп жилья с другой стороны баррикад? Мы решили распространить об этом участников рынка.

«Здесь больше рискует покупатель, то есть агентство», — уверена Ирина Могиладова, генеральный директор компании Tweed. — Есть риск, что прибыль не наступит, поскольку есть объекты с существенными минусами, неподдаваемые. Тут главное — верно оценить доходность и потенциал покупаемого объекта, чтобы он не лег мертвым грузом».

Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty, уточняет: «На элитном рынке купли-продажи совершить сделку за три дня практически невозможно. Поскольку покупатели такой недвижимости, прежде чем приобрести квартиру, рассматривают несколько вариантов, выбирают лучший и не торопятся с решением о покупке. Быстрая продажа наиболее возможна в сегменте «эконом», причем в условиях растущего спроса».

На рынке загородного жилья срочные сделки тоже большая редкость. Наталья Белова, руководитель офиса «Варшавский» департамента загородной недвижимости компании «Инком-недвижимость», смогла вспомнить лишь пару недавних примеров: «Одна из наших

сделок была проведена за два дня, когда клиент в срочном порядке уезжал за границу и нужно было продать дом площадью 300 кв. м, расположенный на Киевском шоссе, по цене 25 млн руб. Покупателя нашли только благодаря большому демпингу — дом был продан за 20 млн руб. Другая сделка была заключена за неделю только благодаря профессионализму агента, который помог покупателю получить ипотеку за пять дней и зарегистрировать сделку за три дня».

Итак, быстрая продажа по сниженной цене оказалась ничуть не менее срочной, чем пресловутый выкуп. А есть ли другие способы? Почему бы вместо продажи квартиры не попробовать заложить ее, а затем просто отдать залог банку?

Я обзвонил несколько банков и выяснил, что все не так просто. Во-первых, процедура проверки квартиры и утверждения залога долгая и занимает в лучшем случае месяц, а то и полтора-два. Во-вторых, объем кредита должен составлять не больше 70% от стоимости жилья, и то при наличии справки о доходах, подтверждающей, что я смогу потом этот кредит вернуть. Некоторые фирмы предлагают сделать то же самое без справки о доходах, но тогда не стоит рассчитывать больше чем на половину от настоящей цены жилья. В-третьих, умных банков есть свои ограничения. ВТБ, к примеру, не разрешает вкладывать полученные под залог жилья деньги в развитие бизнеса.

Итак, обещанные один или три дня на выкуп оказались не более чем рекламной уловкой. Минимальный срок срочного выкупа — это четыре дня при наличии полностью готовых документов и при платном ускорении чиновничьей работы. А если вы не хотите никакого материально стимулировать, то готовьтесь к тому, что продажа займет не меньше 15 дней.

Никита Аронов

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

VILLAGIO
ESTATE

MILLENNIUM PARK
ГОТОВ К ПРОЖИВАНИЮ*

Новорижское шоссе, 19 км

*осень
2010

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
ГРИНФИЛД | РИВЕРСАЙД | ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ | MONTEVILLE

*1-я ОЧЕРЕДЬ

Дизайнерский поселок de luxe Millennium Park совсем скоро сможет принять первых жителей — готовится к сдаче осенью 2010 года 1-я очередь из 150 домов со всеми коммуникациями. На общественных территориях уже разбиты шикарные парки, на бульварах высажены деревья редких пород, каналы украшены ротондами, представляющими собой настоящие произведения искусства. На готовых домах выполнена изысканная отделка с использованием мозаики и мрамора. На участках создается ландшафтный дизайн с устройством газонов, дорожек и высадкой деревьев, в том числе елей высотой 13 метров. Самый эксклюзивный поселок Подмосковья Millennium Park поразит воображение даже искушенных ценителей комфортной загородной жизни.

(495) 974 0000
www.villagio.ru