|  |
| --- |
|  |

**Зачем нужен риэлтор?**

|  |
| --- |
|  |

Риелтор —

это посредник между покупателем и продавцом в сфере недвижимости.

Все мы рано или поздно сталкиваемся с необходимостью изменить свои жилищные условия. Вырастают дети, потом женятся и выходят замуж. Возникает необходимость приобретения новой квартиры или замены старой на большую. Возможен и обратный вариант: вышедшие на пенсию владельцы не хотят или не могут содержать свое просторное жилище и мечтают переехать в другое - поскромнее и подешевле. Раньше, в советское время, большинство послушно становились в очередь и ждали, когда государство облагодетельствует - "даст" квартиру. Теперь каждый сам распоряжается своим жильем. Вот только сделать это грамотно совсем не просто. Мало того, что надо знать, с чего начать, какие документы собирать, в какие чиновничьи двери стучаться. Но стоит также учесть, что жилищный рынок весьма криминализирован и практически любая сделка на нем сопряжена с весомыми рисками.

В Америке, где история объектов недвижимости ведется уже свыше 100 лет, случаи мошенничества и незаконной продажи жилья практически не встречаются. Тем не менее, американцам и в голову не приходит совершать сделки с недвижимостью самостоятельно, без участия профессионалов. Все знают, что в России жилищный рынок криминализирован, но российский человек часто считает, что все может сам, что беда именно его не коснется, и задается вопросом: зачем мне риэлтерское агентство?

Попробуем разобраться…

**1.     Правильная оценка**

Некоторые люди считают, что оценить свою квартиру легко. Достаточно посмотреть цены на аналогичные квартиры. Но двух абсолютно одинаковых квартир не существует, а вот оценить плюсы и минусы своей квартиры в денежном эквиваленте может не каждый. Кроме того, большинство людей, любя свою квартиру, склонно переоценивать ее плюсы и не замечать ее минусы. Ведь они-то к ним уже привыкли.

И не менее важно то, что большинство людей совсем не учитывает влияние условий сделки на цену объекта.

**2. Умение продавать**

Большинство людей, показывая свою квартиру потенциальным покупателям, не может грамотно показать все достоинства и недостатки соей квартиры. Многие склонны «захваливать» свое любимое детище и старательно прятать недостатки (иногда, в прямом смысле слова, закрывая спиной дырку на обоях). Непонимание нужд покупателей и неумение получить и правильно использовать информацию, полученную от покупателей, приводит к удлинению сроков прохождения сделки, уменьшению выгоды, а иногда, срыву планов и прочим негативным последствиям.

**3. Безопасность взаиморасчетов**

Безопасность взаиморасчетов – это, пожалуй, самый основной аргумент при обращении в риэлтерское агентство. Квартиры стоят немалые деньги, поэтому знания и опыт специалистов на этом этапе просто необходимы. Необходимо правильно выбрать банк, при составлении договора по взаиморасчетам учесть интересы продавца и покупателя, обойти множество подводных камней в этом вопросе, которые неспециалист даже не увидит и с наименьшими затратами прийти к конечной цели (получить деньги в полном объеме или ключи от квартиры).

Хочу заметить, что при взаиморасчетах большинство конфликтов возникает не из-за того, что человека грубо обманули (это отдельный разговор), а из-за того, что вполне приличные люди не могут договориться между собой, акцентируя внимание на мелочах и не видя главной проблемы. Каждый человек пытается отстоять свои интересы и не хочет идти на компромисс, чтобы учесть интересы и противоположной стороны.

Кроме того, если человек самостоятельно продает или покупает жилье, он все равно сталкивается с риэлтором, представляющим интересы противоположной стороны. И будьте уверены, что опытный риэлтор будет проводить сделку исключительно в интересах своего клиента.

**4. Чистота сделки**

Выяснение факторов, по которым сделка может быть признана недействительной – это работа, с которой никто кроме серьезного агентства не справится. Понятно, что сам покупатель такую проверку произвести не в состоянии. Мало того, в большинстве случаев он даже и не представляет, на что следует обратить внимание, знакомясь с документами на квартиру. Цена такой беспечности равняется стоимости приобретаемого жилья.

**5. Комфорт и спокойствие**

Спокойствие в период покупки или продажи жилья дорогого стоит. Многие клиенты хотят чтобы риэлтор не просто занимался сделкой, но и выполнял дополнительные услуги: сбор справок к нотариату, организация переезда, помощь при конвертации валюты по наиболее выгодному курсу в условиях максимальной безопасности и т.д. Работающему человеку совсем непросто подготовить документы к нотариату. Надо посетить несколько инстанций и не по одному разу. В каждой инстанции свои часы работы и огромные очереди. При этом надо знать последовательность сбора документов и учесть срок их действия. А то бывает, пока пытались получить одну справку, истек срок действия другой. И так бегаем по кругу, теряя нервы и время.

Подавляющее большинство сделок с недвижимостью проходит в полном соответствии с российским законодательством. Но проблемы, безусловно, есть. Профессиональный риэлтор не хочет подвести ни свою фирму, ни своего клиента. Он знает, где можно очень больно «упасть», причем отнюдь не по собственной вине, и поэтому таскает за собой воз соломы, щедро устилая оной опасные места.

**Так нужен ли Вам риэлтор?**

|  |
| --- |
|  |

Источник:

<http://www.rooom.narod.ru/riealestate.htm>