

Рынок недвижимости, меняющийся под влиянием Интернета

Аня Левитова

Evans Property Services

Интернет вместо агентов?

- Доступность информации и механизация множества процессов делает посредника лишним
- Доступность информации по недвижимости постоянно увеличивается
- Приведет ли это к вымиранию агентов?
- Если да, то когда, как и выживет ли кто-нибудь в этом новом пространстве доступной информации



Агенты доисторического прошлого (до Интернета)

- Монополия агента на информацию об объектах недвижимости
 - Доступ к предлагающимся объектам и клиентам в поиске
 - Знали, где искать то, чего им не хватало
- Агенты продавали информацию и охраняли свою монополию на нее



Как ведут себя покупатели / арендаторы сегодня?

- Ищут различные варианты online
- Большое количество информации о недвижимости:
 - Адрес, фотографии дома и интерьера
 - Доступности магазинов, спортклубов, медицинских учреждений и т.д.
 - Рейтинги образовательных учреждений

Зачем таким покупателям/ арендаторам агент?

Могут ли продавцы / арендодатели обойтись без агента?

- Оценить недвижимость, посмотрев другие предложения на аренду/ продажу рядом
- Отрекламировать недвижимость online - разместить фотографии, сделанные самостоятельно, план и т. д.
- Показывать квартиру самостоятельно
- Для совершения сделки обратиться к нотариусу

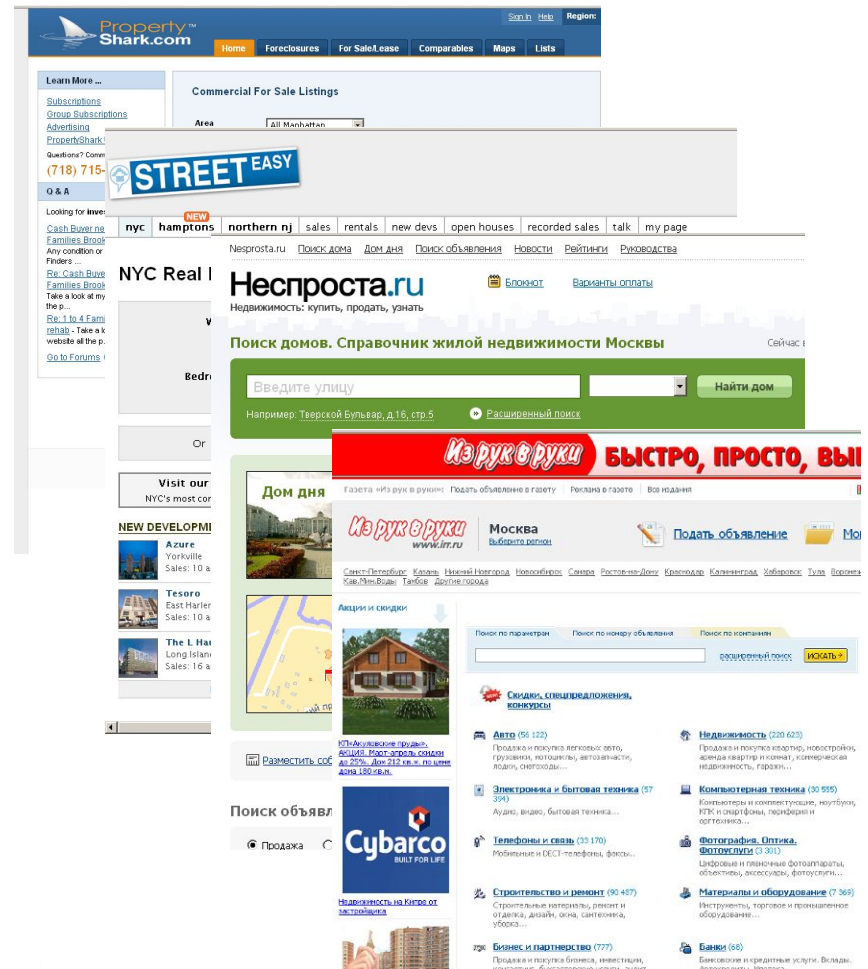


Агент не нужен?

- Покупатель в любом случае должен сам бегать по городу на просмотры
 - Продавец должен показывать квартиру сам (если он живет в квартире)
 - Есть примеры практически повсеместного вымирания агентов в подобных ситуациях.
 - в США практически вымерли турагенты – клиенты бронируют билеты и гостиницы online*
 - в США полностью вымерли страховые агенты – страховые продукты покупаются и продаются online
- *в России это пока не произошло повсеместно, но происходит постепенно

Недвижимость online

- В США
 - Property shark
 - Streeateasy
- В России
 - Неспроста.ru
 - ИРР.ру



243 W 60 St Lincoln Square

Report prepared by PropertyShark on 4/16/2010

Building Overview

Condo Billing Lot (R0)

Building name	Adagio	Stories	9
Primary address	243 W 60 St	Res units	n/a
Zip	10023	Has extension	No
Borough	Manhattan	Has garage	No
First 3 alt addresses	243-245 W 60 St	Year built	n/a
		Year last altered	n/a



Property Taxes

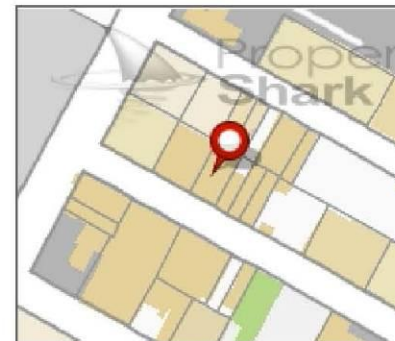
Actual land	\$0	Actual total	\$0
Tax class	2		
Annual tax bill	\$0	Annual tax bill projected	\$0



Residential Units For Sale

4 Residential Units For Sale

Least expensive	#8A	\$1,350,000	Condo	1,302 Sqft, 1 Beds, 1.5 Baths
Most expensive	#7A	\$1,475,000	Condo	1,302 Sqft, 1 Beds, 1.5 Baths



Valuation Model

Within the last 6 months 300 similar properties (property class R) sold for more than \$25,000 in the 10023 zip code.

Price	20%	Median	80%
	\$685,000	\$1,610,000	\$10,000,000
Price/SF	20%	Median	80%
	\$946	\$1,362	\$5,478

Neighborhood

Lincoln Square, Upper West Side

School district	3	Community board	7
Police precinct	20	City council	6

Building: Gramercy Starck at 340 East 23rd Street in Gramercy Park



Just a few blocks from the legendary private park that makes the neighborhood one of the city's most desirable addresses, Gramercy Starck Condominium invites you to live in the world of acclaimed designer Philippe Starck. Gramercy Starck Condominium offers 207 luxurious residences, ranging from studio to three bedroom apartments. Purchasers are offered one of three finishing packages coordinated by Starck. The building offers array of amenities, including library lounge, roof terrace, roof deck and what will be the city's wittiest residential gym.

Architect: GKV Architects
Construction: Bovis Lend Lease

Developer: Victor Homes Development

Interiors: Philippe Starck
Project complete date: Summer 2008

Sales and marketing: The Shadian Group of Prudential Douglas Elliman

Sales office addr: On Site #PH1E - By Appointment Only

Sales office tel: 917-749-3600

Sales start: May 2007

Website: <http://gramercystarck.com>

Send us a photo or send us a description for this building, or let us know about a problem

SAVE this building for email updates on new or changed listings. **PRINT** this building. **EMAIL** this building to a friend.
This building has been saved by 141 users.

Gramercy Park

79 floorplans available

5 discussions

Past sales

1 floors



MARKET DATA

15 active sales listings:	\$1,406 per ft ² (avg)
11 active rentals listings:	\$62 per ft ² (avg)
97 previous sales listings:	\$1,378 per ft ² (avg)
103 previous rentals listings:	\$66 per ft ² (avg)
212 recorded sales:	\$1,245 per ft ² (avg)

LOCAL SCHOOLS

Schools zoned for this building:

- PS 40 Augustus St-gaudens (K-5)
- Simon Baruch Middle School (Ms 104) (6-8)

Share on
Facebook

SALES LISTINGS FOR THIS BUILDING

Active Listings (14)

[SAVE](#) 

340 East 23rd Street #PH4D 3 beds 1,688 ft² **\$2,750,000**
Open House: Sun, Apr 18 (by appointment only)

340 East 23rd Street #PH1E 2 beds 1,428 ft² **↓ \$1,795,000**
Open House: Sun, Apr 18 (1:30 - 3:00)

340 East 23rd Street #PH-1A 2 beds 843 ft² **\$1,690,000**

340 East 23rd Street #9D 2 beds 1,071 ft² **\$1,395,000**
Open House: Sun, Apr 18 (1:30 - 3:00)

340 East 23rd Street #10E 2 beds 1,280 ft² **\$1,335,000**
Open House: Sun, Apr 18 (1:30 - 3:00)

340 East 23rd Street #8C 1 bed 655 ft² **\$995,000**

340 East 23rd Street 1 bed 704 ft² **\$975,000**

340 East 23rd Street #14F 1 bed 630 ft² **↓ \$875,000**
Open House: Sun, Apr 18 (1:30 - 3:00)

340 E 23rd Street #3A 1 bed 653 ft² **↓ \$810,000**

340 East 23rd Street 1 bed 630 ft² **\$800,000**

340 East 23rd Street #12J 436 ft² **\$649,000**

340 East 23rd Street #11B 435 ft² **↓ \$639,000**

340 East 23rd Street #14-I 435 ft² **\$625,000**
Open House: Sun, Apr 18 (12:30 - 2:00)

340 East 23rd Street #10-I 435 ft² **↓ \$579,000**

Listings in Contract (1)

[SAVE](#) 

340 East 23rd Street #PH4A 1 bed 842 ft² **↓ \$1,125,000**

RENTALS LISTINGS FOR THIS BUILDING

Active Listings (11)

[SAVE](#) 

340 East 23rd Street 2 beds **↓ \$5,500**
Open House: Sun, Apr 18 (3:00 - 4:00)

340 East 23rd Street 2 beds 1,280 ft² **\$5,000**

340 East 23rd Street 2 beds 843 ft² **\$4,250**

340 East 23rd Street 1 bed **\$3,800**

340 East 23rd Street 1 bed 650 ft² **\$3,600**

340 East 23rd Street 1 bed 630 ft² **↓ \$3,400**

340 East 23rd Street 1 bed 630 ft² **\$3,300**

340 E 23rd Street 435 ft² **\$2,600**

340 East 23rd Street **\$2,350**

340 East 23rd Street **↓ \$2,300**

340 East 23rd Street **↓ \$2,300**

Listings in Contract (0)

[SAVE](#) 

None



Основной адрес

Москва, Поварская ул., д.26

[Узнать об этой улице](#)

Альтернативные адреса

Воровского ул., д.26

Поварская ул., д.26, стр.1



[Купите отчет о доме](#)

[Закажите досье дома](#)

Дом

Отчет по району

Месторасположение

Ближайшие станции метро	Арбатская 730 метров ~ (?) 9 мин. пешком (?) Смоленская 990 метров ~ (?) 12 мин. пешком (?) Баррикадная 1010 метров ~ (?) 12 мин. пешком (?)
-------------------------	--

Параметры дома

Тип дома	Дореволюционный дом
Серия	Индивидуальный проект
Год постройки	1912
Год надстройки	Нет
Этажность	6
	Показать посекционно
Подземных этажей	1
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные
Общее количество квартир в доме	54
NEW	
Общая полезная площадь дома, кв.м	3688
Количество 1-комн. квартир	22
NEW	
Общая площадь 1-комн. квартир, кв.м	1006

- [+ Объявления продажи в этом доме \(5\)](#)
- [+ Объявления аренды в этом доме \(1\)](#)
- [+ Найти такие же дома \(?\)](#)

Фотографии Дома

[+ Добавить фото](#)



[Больше фотографий](#)

Планировочные решения типового этажа дома индивидуального проекта [\(1\)](#)

[Данные по запросу](#)

Износ дома

[Расчетный процент износа](#) [30.8% на 2010 год](#)

[Процент износа, установленный БТИ](#) [28% на 1995 год](#)

[Год переоборудования](#) [Нет](#)

[Год капитального ремонта](#) [1977](#)

Включен ли дом в планы на капитальный ремонт [Нет](#)

Включен ли дом в планы на снос [Нет](#)

Инженерные коммуникации

Лифты в доме [1 лифт](#)



Неспроста.ru

Можно ли покупать / снимать недвижимость online?

Некоторые типы недвижимости, где условия сделки важнее объекта:

- Инвестиционная недвижимость, предназначенная для сдачи в аренду
- Другие виды инвестиционных покупок
 - Торги
 - Продажа залогодержателей
 - Квалифицированные покупатели



Покупатель с ограниченным бюджетом

- Не имеют агента на всех этапах сделки
- Используют «юридическое сопровождение»

Новая роль агента:

меньше работы – ниже компенсация.



Продавцы

- Без агента – только самые смелые
- Не боятся рекламировать и показывать недвижимость сами
- Для оформления используют юридическое сопровождение

Новая роль агента:
меньше работы – ниже компенсация.



Местные особенности в помощь агенту

- Очень низкая правовая грамотность
- Взаимное недоверие покупателей и продавцов
- Сериалы про черных риэлторов
- Бюрократические сложности



Местные особенности в помощь агенту

- непонимание покупателями и продавцами юридических аспектов сделки
- Отсутствие традиции привлечения юристов
- Отсутствие юристов с обширной практикой в недвижимости
- Отсутствие доступной и авторитетной информации
- Постоянные (бессмысленные) изменения процедуры и названия/ ролей уполномоченных органов
- Отсутствие прозрачности в деятельности государственных органов



Не только местные сложности – объективные сложности

- Объекты недвижимости – неоднородный продукт
- Восприятие недвижимости субъективно
- Недвижимость – самая большая инвестиция большинства людей
- Большой эмоциональный компонент покупки собственного дома



Совсем без агента сложно

- В массовом сегменте роль агентов будет уменьшаться до
 - Юридического сопровождения сделок для покупателей
 - Помощи в рекламе объектов для продавцов
- Вознаграждение снижаться



Кому всегда нужен агент?

Состоятельные / известные клиенты

- Ценят возможность сэкономить время
- Избегают публичности
- Нуждаются в более сложной структуре сделки



Новые агенты не продают информацию

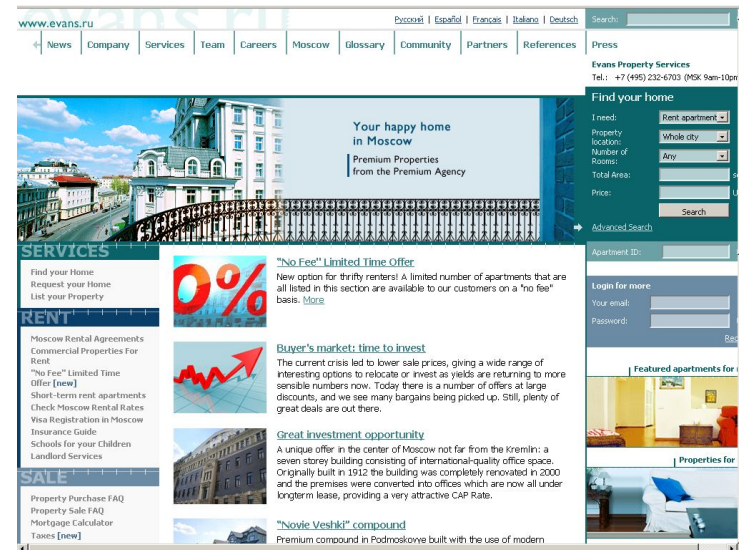
Они продают услугу:

- Экономят время клиента
- Специальные знания и консультации
- Много бесплатной информации
- Широкий спектр дополнительных услуг

Value proposition нового времени – Вы можете все сделать без агента, на нашем сайте написано как, но с нами быстрее, легче и безопаснее

Эванс – рассказываем клиентам все

- В 2002 году выложили на сайт полную базу данных недвижимости на аренду и продажу
- инструкции по вступлению в наследство, согласованию перепланировки, получению налогового вычета
- Рассказываем все
- На шести языках
- Сотрудничаем с Неспроста.ру



Выбираем перспективный сегмент

Успешные агенты будут развивать премиум сегмент и предлагать дорогие услуги, заботу о клиенте, управление активами и помощь по хозяйству.

Остальные – в Интернет ☺

Они справятся сами

