

РЫНОК ЗАВИСИТ ОТ МАКРОЭКОНОМИКИ

Цены на нефть, уровень роста ВВП и ставки инфляции — вот основные факторы, которые влияют на московский рынок недвижимости. При этом себестоимость строительства на уровне цен на московском рынке напрямую не сказывается.

Такой вывод сделали участники конференции «Недвижимость—2014: что нового предложит рынок?», которую организовал «Московский бизнес-клуб». Руководитель «Индикаторов рынка недвижимости» Олег Репченко считает, что ситуация на рынке недвижимости напрямую зависит от регулирования и макроэкономических показателей. «Из-за конфликта на Ближнем Востоке цены на нефть продолжают держаться на высоком уровне. Развитие конфликта может загнать нефть до \$200 за баррель. Приток нефтяных денег приведет к росту экономики и увеличению цен на рынке недвижимости. Если таких процессов не произойдет и нефть подешевеет, то ситуация на рынке может оказаться печальной», — заявил эксперт в своем докладе.

Как отметил Олег Репченко, колебания цен никак не связаны с себестоимостью строительства. «Если у людей нет денег платить больше, они больше не платят. Затратная часть не является существенной. Более того, если власти сделают искусственно дешевой ипотеку, то цены на квартиры снова взлетят: удешевлением денег в России социальных проблем не решить», — добавил он.

Впрочем, рынок способен изменить и введение налога на недвижимость — в основном за счет сокращения доли инвесторов на рынке. Именно государственное



Доля инвестиционных сделок в прошлом году продолжала сокращаться — это связано с тем, что квартиры выходили на рынок в начальной стадии строительства по более высоким ценам

регулирование, по мнению первого заместителя генерального директора Центра независимой экспертизы собственности Кирилла Кулакова, является в последнее время одним из факторов, серьезно влияющим на рынок. В частности, речь идет об определении кадастровой оценки объекта, ее корректировке и изменении правил расчета в течение ближайших лет.

Директор департамента маркетинга «Интеко» Жанна Зиновьева подтвердила, что доля инвестиционных сделок в прошлом году продолжала сокращаться — это связано с тем, что квартиры выходили на рынок в начальной стадии строительства по более высоким ценам. «В общем объеме рынка доля жилья бизнес-класса увеличивается до 30%, формат апартментов

занимает около 20%. При этом география таких объектов расширяется, и бизнес-класс уже не только сосредоточен в центре, но и присутствует во всех округах», — пояснила эксперт. По ее данным, в этом году средневзвешенная цена предложения на рынке бизнес-класса выросла всего на 2% — до \$7468 за 1 м².

В сегменте апартментов рост цен был гораздо более значительным. Так, по словам директора по продажам KR Properties Александра Подускова, на «Даниловской мануфактуре» в 2011 году 1 м² стоил 153 370 руб., в 2013 году фактически зафиксирована цена на уровне 313 000 руб. за «квадрат». В Manhattan House за тот же период стоимость 1 м² увеличилась с 156 500 до 328 650 руб. ◉