

ЖИЛЬЕ

КВАРТИРНЫЙ ОТВЕТ

РФ По словам зампреда-седателя правительства РФ Виталия Мутко, квартиры в новостройках подорожали за этот год примерно на семь процентов. Это реакция застройщиков на появление новой схемы продажи недвижимости с использованием эскроу-счетов. Теперь деньги покупателей не идут к ним напрямую, как раньше, а поступают на специальные счета в банках. Получить эти средства строительные компании могут только после сдачи дома. А если не хватает своих ресурсов на возведение, прямая дорога за банковским кредитом. И поскольку займы выдают под проценты, то и стоимость работ увеличивается. По мнению Мутко, по мере адаптации рынка к новым правилам рост замедлится.

- В следующем году цены на новостройки будут соответствовать сезонному спросу и в зависимости от ситуации на рынке меняться как в большую, так и в меньшую сторону в пределах десяти процентов, - считает замдиректора Департамента новостроек «Инком-Недвижимости» Валерий Кочетков. Раньше россияне покупали много новостроек, после появления эскроу-счетов многие люди делать этого не спешат. Они еще не очень разобрались, как работает новая схема и насколько это надежно. В итоге спрос на вторичном рынке стал оживляться, и некоторые продавцы решились повысить цены. Например, в Москве, по данным «Инком-Недвижимости», в среднем квадратный метр стоит сейчас 212 тысяч рублей. Резкого подорожания квартир в следующем году никто



Новые дома манят яркими огнями. Вот только стоимость их кусается.

не ждет. Ведь покупать жилье по завышенной стоимости мало кто будет, поскольку доходы людей не выросли. Эта же причина ограничит и рост стоимости аренды, в том числе в Москве.

- Сейчас в столице собственники жилья стремятся проиндексировать снижение своих доходов увеличением стоимости проживания в их квартирах в среднем на десять процентов. Но не всегда им удается серьезно повысить ставки, так как наниматели не готовы к существенному увеличению арендного бюджета, - отмечает замдиректора Департамента аренды квартир «Инком-Недвижимости» Оксана Полякова. - Увеличение на пять-семь процентов в следующем году все же возможно, потому часть потенциальных покупателей решит повременить с покупкой и снимать жилплощадь, а некоторые собственники пока откажутся от продажи своих объектов и станут их сдавать.

РБ - Рынок недвижимости в республике - долларový, люди здесь все еще ориентируются на цены в валюте. Сейчас средний уровень продажи квартиры в Минске составляет 1,3 тысячи долларов за квадратный метр на первичном и 1,4 тысячи долларов на вторичном рынке. В регионах ценники находятся на уровне от 500 до 700 долларов за квадратный метр. Подороже жилье стоит в Бресте и Солигорске, - рассказывает аналитик рынка недвижимости Артем Сахаревич.

Последние пару лет в Беларуси наблюдается кредитный бум. Нацбанк снизил ставку рефинансирования, и кредиты с тридцати-сорока процентов подешевели до двенадцати-четырнадцати. В результате объемы банковских средств, выданных на покупку недвижимости, многократно выросли, и по всей стране появился высокий спрос на квартиры.

По наблюдениям Артема Сахаревича, на этом фоне недвижимость подорожала: за этот год на пять процентов. Хотя в долла-

ровом эквиваленте цены по-прежнему остаются более низкими, чем были до кризиса конца 2014 года.

Кстати, до этого времени россияне активно покупали квартиры в Минске. До девальвации российского рубля стоимость белорусской недвижимости не была для них высокой. Она находилась на уровне рынков таких городов, как Волгоград или Воронеж. Сейчас недвижимость Минска стоит дороже, чем в любом российском городе-миллионнике, кроме Москвы и Санкт-Петербурга. Поэтому число сделок с участием покупателей из РФ снизилось в два-три раза.

- Думаю, в следующем году стоимость квартир сильно не изменится, потому что те, кому было нужно жилье, уже получили кредиты и купили его. Темпы выдачи кредитов начнут постепенно снижаться, рынок стабилизируется, подниматься выше ценам будет очень тяжело, - считает Артем Сахаревич.

Эксперт отмечает, что сейчас люди активно покупают квартиры для сдачи в аренду. В Минске доходность такого бизнеса находится на уровне шесть-семь процентов годовых. Дело в том, что в последнее время белорусская столица стала очень привлекательной для иностранцев: вступил в силу 30-дневный безвизовый режим для жителей больше чем восьмидесяти стран. По этой причине расцвел сегмент посуточной аренды.

Сдать однокомнатную квартиру в Минске на долгий срок можно за 270 долларов в месяц, двухкомнатную - за 360 долларов. Краткосрочная аренда стоит 20 - 25 долларов в день для однушек и 50 - для двушек. В регионах эти цены в два-три раза ниже. При этом сегмент посуточной аренды, по ожиданиям экспертов, еще больше вырастет в 2020 году, а долгосрочной - вряд ли.

- Из-за демографического кризиса 90-х годов студентов становится все меньше. По этой причине цены на сдачу бюджетных квартир, которые чаще всего снимали именно учащиеся вузов, расти не будут. Аренда двух-, трехкомнатных квартир, в которые заселяются молодые пары или семьи с детьми, станет дорожать, - прогнозирует Сахаревич.

КУДА НЕСЕШЬСЯ, «ТРОЙКА»

ЭХ, ПРОКАЧУ!

РФ С нового года подорожает проезд в общественном транспорте. Ранее чиновники заявляли о том, что будут контролировать несанкционированное увеличение стоимости проезда и не дадут ценам сильно взлететь.

Уже известно, что с 1 февраля разовые поездки в московском метро станут стоить больше на два рубля. Проезд по карте «Тройка» обойдется в 40 рублей, а разовый билет - в 57. В Санкт-Петербурге «подземка» подорожает с 45 до 55 рублей, а услуги наземного транспорта с 40 до 50.

Цены на бензин в России в следующем году будут расти в пределах инфляции. Никаких резких скачков тут не ожидается. Сильно подорожать не даст бензину так называемый демпфирующий механизм. Работает он так. Если экспортная цена топлива оказывается выше внутрироссийской, государство компенсирует нефтяным компаниям эту разницу, чтобы они не поднимали цены в РФ.

Автовладельцы мрачно шутят, что при такой дороговизне бензина машины должны раздавать бесплатно.

РБ Пока готовых решений о повышении тарифов на проезд нет. Но транспортники Беларуси говорят, что их надо увеличить минимум на десять копеек. Сейчас этот вопрос обсуждается.

Пока часть затрат транспортных компаний республики субсидируется из бюджета. В следующем году из казны на эти цели хотят выделить около 293 миллионов рублей. Это почти на семь процентов меньше, чем было.

Министр финансов РБ Максим Ермолович сообщил, что если Россия не компенсирует республике потери от налогового маневра, то в 2020 году цены на бензин в Беларуси опять поднимутся. Возможно, топливо станет самым дорожающим товаром в стране. Напомним, что за этот год эти цены изменялись 21 раз. Самое последнее повышение, на одну копейку, произошло в начале декабря.



ТОЧКА ЗРЕНИЯ

«ОЩУЩЕНИЯ РЕДКО ОТРАЖАЮТ ИСТИНУ»

Вадим НОВИКОВ, старший научный сотрудник РАНХиГС:

- Часто люди не верят официальным цифрам по инфляции. Они говорят, что эти данные занижены, и на самом деле все подорожало гораздо сильнее. Росстат и правда время от времени дает поводы для сомнений в объективности своих данных, но его цифрам по поводу роста цен я доверяю. В отличие от сложнопроверяемых вещей, вроде доли теневой экономики, эти можно сравнить с реальными прайсами в магазинах. Росстат публикует не просто показатель инфляции, но и сами цены, которые были использованы в расчете.

Сравнивая впечатления по росту цен с расчетами Росстата, следует иметь в виду две вещи. Во-первых, корзина, изменение стоимости которой рассчитывает ведомство, только случайно может совпасть с корзиной конкретной семьи. Во-вторых, ощущения насчет цен редко отражают истину. Потребитель обычно держит в голове стоимость особенно дорогих или часто покупаемых товаров, по ним и считает «инфляцию». Но это впечатление не обязательно отражает объективную ситуацию. Кстати, такой особенностью активно пользуются магазины. На товары, которые влияют на восприятие, наценка бывает даже отрицательной. Чтобы человек отвлёкся на них и не заметил, как подорожали другие. Хорошо то, что особенно низкой обычно оказывается наценка на так называемые социально значимые товары.