

## Некоторые нерешенные вопросы оценки рыночной стоимости для целей внесения ее в государственный кадастр недвижимости

**Н.П. Баринов**

директор по научно-методической работе группы компаний «Аверс», FRICS, доцент, кандидат технических наук (г. Санкт-Петербург)

Николай Петрович Баринов, nb@avg.ru

Общие правила проведения оценки рыночной стоимости недвижимости, сформированные в нормативных правовых актах (Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральные стандарты оценки), не предусматривают все ситуации, возникающие на практике. Например, в ситуациях, связанных со спорами в комиссиях по оспариванию кадастровой стоимости и судах, возникают коллизии позиций, отражающих противоположные интересы сторон. При этом каждая сторона имеет обоснование своей позиции, приоритет которой должны, но затрудняются оценить неспециалисты в оценке (большинство членов комиссий и судей). В таких условиях естественна разногласия решений в комиссиях и судах разных регионов. Обеспечить методическое единообразие решений по спорным вопросам можно закреплением их в обязательных к применению нормативных правовых актах – федеральных стандартах оценки, методических указаниях Министерства экономического развития Российской Федерации (далее также – Минэкономразвития России) либо методических рекомендациях, одобренных Советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

В настоящей публикации рассматриваются несколько таких неурегулированных вопросов<sup>1</sup> с конфронтацией позиций сторон (приведены в таблицах).

### Оценка земельных участков

***Земельные участки, выделенные собственником в объекты самостоятельного кадастрового учета после завершения строительства на общем земельном участке, предоставленном для застройки под определенный вид разрешенного использования (например парковки гипермаркетов, бизнес-центров, логистических центров; внутренние проезды территории предприятия, коттеджного поселка, садоводческого товарищества; санитарные зоны производственных объектов и т. п.)***

#### Позиции

Оцениваемый земельный участок (далее также – ЗУ) является отдельной единицей кадастрового учета и должен рассматри-	Оцениваемый ЗУ является частью другого ЗУ, предоставленного для застройки объектами капитального строительства
---	--

<sup>1</sup> Большинство из таких вопросов были рассмотрены в сообщении автора настоящей статьи на X юбилейной Поволжской научно-практической конференции «Математические методы и модели в российской оценке. Новые идеи, подходы и методы. 10 лет пути от теории к практике», проходившей в городе Нижнем Новгороде 8–10 июня 2017 года.

<p>ваться как самостоятельно используемый в соответствии с видом его фактического использования, как того требует пункт 20 ФСО № 7 [1]</p>	<p>определенного вида разрешенного использования и обеспечивает выполнение градостроительных требований и (или) требований ведущегося на нем бизнеса к соответствующей застройке</p> <p>Оформление оцениваемого ЗУ в качестве самостоятельного объекта кадастрового учета после завершения строительства «основного объекта» не меняет первоначального вида его использования</p>
--	---

Методическими указаниями о кадастровой оценке [2] предусмотрена возможность разделения объекта недвижимости до монофункций его частей с оценкой по каждой функции отдельно. Таким образом, при проведении кадастровой оценки возможна оценка учтенного в кадастре земельного участка по частным функциям его использования и расчета кадастровой стоимости как суммы стоимостей его частей, относимых (фактически или условно) к каждой из функций использования. Эта позиция логично распространяется и на составные участки (со своими кадастровыми номерами) общего землепользования (производственная площадка, логистический комплекс и т. п.).

Однако при оценке рыночной стоимости выделенного ЗУ с частной функцией использования подобный подход может быть оправдан не всегда. Необходимо, чтобы градостроительные требования и (или) требования бизнеса к застройке по «основной», общей функции использования обеспечивались на оставшейся после выделения части «общего» ЗУ. Тогда оцениваемый ЗУ с частной функцией может рассматриваться как избыточный для основного вида использования и оцениваться в рамках самостоятельного использования.

В остальных же случаях такие ЗУ, искусственно выделенные в отдельные учетные единицы на территории основного использования, должны рассматриваться как необходимые для единого вида использования части (бизнес-центр, гипермаркет, производство, коттеджный поселок и т. п.) и оцениваться по этому виду использования.

***Параметры существующей застройки земельного участка превышают максимально разрешенные действующей градостроительной документацией***

Здесь можно выделить две оценочные ситуации:

- объект оценки расположен на территории регулируемой исторической застройки и является объектом культурного наследия (далее – ОКН). Ограничения действующих градостроительных норм для объектов культурного наследия не учитываются. Рассматривается фактическая застройка, противоречий нет;
- объект расположен на территории исторически сложившейся застройки, превышающей по своим параметрам действующие градостроительные нормы (например брандмауэрная застройка), но не регулируемой законодательством по охране исторических памятников. В этой ситуации действуют градостроительные нормы, определяющие допустимые параметры застройки. Оценка земельного участка как незастроенного с учетом действующих ограничений приводит к существенным искажениям стоимости по сравнению с фактическим использованием на дату оценки.

*Позиции*

<p>Адвалорное налогообложение земель предполагает поощрение эффективного пользователя ЗУ и дискриминацию неэф-</p>	<p>В основе оценки кадастровой, а также рыночной стоимости для внесения ее в кадастр недвижимости лежит предположение</p>
--	---

<p>фактивного</p> <p>Возможное снижение кадастровой стоимости при гипотетическом новом строительстве с меньшими параметрами застройки вполне согласуется с поощрением фактического эффективного пользователя ЗУ</p> <p>Действующие градостроительные ограничения для новой застройки должны учитываться при оценке рыночной стоимости ЗУ</p>	<p>о продолжении использования объекта в его существующем виде</p> <p>Для близких по экономической эффективности использования объектов, различающихся лишь охранным статусом объекта или территории, существенная разница в оценках базы для налогообложения противоречит принципу экономической обоснованности</p> <p>Отсутствие части ограничений, связанных с охраной ОКН, приводит не к повышению (как следовало бы ожидать), а уменьшению стоимости ЗУ</p> <p>Действующие градостроительные ограничения новой застройки ЗУ, приводящие к ухудшению параметров застройки по сравнению с существующими, не должны учитываться при оценке рыночной стоимости ЗУ</p>
--	--

В рамках кадастровой оценки указанная коллизия разрешена с утверждением Методических указаний [2]:

«1.2. Для целей Указаний фактическое разрешенное использование объекта недвижимости – фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости. ...

1.8. При определении кадастровой стоимости объект недвижимости оценивается исходя из допущения о продолжении сложившегося фактического использования такого объекта недвижимости. ...

1.13. Расчет кадастровой стоимости застроенных земельных участков производится исходя из необходимости и достаточности площади земельного участка для функционирования расположенных на нем улучшений», то есть кадастровая оценка проводится исходя из фактического использования ЗУ.

Однако при оценке рыночной стоимости, в том числе для внесения ее в государственный кадастр недвижимости, коллизия не разрешается в рамках существующих нормативных правовых актов. Необходимо закрепление одной из позиций, либо описание ситуаций применения каждой из них в нормативных документах.

Например, закрепление второй позиции (разделяемой автором) возможно введением в пункт 20 ФСО № 7 после слов «При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования» дополнительного условия: «Параметры предполагаемой застройки при этом должны быть не хуже параметров фактической застройки земельного участка».

**Учет обеспеченности инженерными коммуникациями застроенных земельных участков. «Застроенный ЗУ оценивается как незастроенный...» (п. 20 ФСО №7)**

*Позиции*

<p>«Незастроенный» означает, что ЗУ свободен от застройки и ничем не обеспечен</p>	<p>«Незастроенный» означает, что ЗУ свободен от застройки его территории</p>
--	--

	Подведенные инженерные коммуникации повышают стоимость свободного от застройки участка и подлежат учету
--	---

Необходимость учета подведенных к ЗУ коммуникаций закреплена в Методических указаниях [2]: «Земельный участок для целей Указаний считается обеспеченным инженерной инфраструктурой в объеме подведенных к границе ЗУ инженерных коммуникаций при возможности их использования».

Аналогичная норма была бы уместной в ФСО № 7 либо в методических рекомендациях (указаниях) по оценке рыночной стоимости для оспаривания кадастровой стоимости, разработка которых была бы крайне желательной.

Следует отметить объективные трудности оценки рыночной стоимости инженерно обеспеченных земельных участков как незастроенных в силу дефицита рыночных данных. Обеспеченные коммуникациями (и при этом свободные от застройки) ЗУ предлагаются на рынке редко, а большинство незастроенных ЗУ инженерно не обеспечены. В то же время известно, что в силу длительности процессов согласования и подключения к инженерным сетям вклад коммуникаций в стоимость ЗУ на рынке часто бывает заметно больше единицы. Это ограничивает возможность оценки вклада инженерного обеспечения на основе затрат, необходимых для подключения к сетям.

В связи с этим представляется перспективной оценка ЗУ как незастроенного на основе модифицированного метода выделения (см. [3–6]), позволяющего обрабатывать цены застроенных земельных участков (объектов недвижимости). Необходимо развивать этот метод в направлении учета изменения удельной стоимости с изменением масштаба строительства, а также построения многофакторных моделей для оценки ЗУ на территории развитых поселений.

## Оценка объектов капитального строительства

### Учет НДС при оценке рыночной стоимости

#### Позиции

Включение НДС в величину кадастровой стоимости и требование включать НДС в величину рыночной стоимости при оспаривании (практика ряда субъектов Российской Федерации)	Недопустимо включение (выделение) НДС в величину рыночной стоимости
---	---

В Методических указаниях [2] отсутствуют положения или комментарии на этот счет, хотя в проектах этого документа содержались положения о неучете НДС. Таким образом, вопрос о включении (невключении) НДС в состав кадастровой стоимости объектов капитального строительства остается неурегулированным.

Мы разделяем позицию «рыночная стоимость без НДС» (см. [7, 8]) независимо от его учета при расчете кадастровой стоимости в отличие от известных рекомендаций «рыночная стоимость как кадастровая стоимость» (см. [9, 10]), которые можно признать прагматичными с точки зрения «прохождения» комиссий по оспариванию, но никак нельзя признать единообразными с точки зрения методологии, экономического содержания и справедливости.

Надеемся, что ответ Верховного Суда Российской Федерации на запрос Минэконом-

развития России о единообразной судебной практике по этому вопросу (см. [10]) закрепит практику «кадастровая стоимость без НДС», что позволит снять этот спорный вопрос и для оценки рыночной стоимости.

**Выделение стоимости прав на относимый земельный участок из стоимости объектов капитального строительства, обращающихся на рынке без оформления прав на землю**

*Позиции*

<p>Объекты капитального строительства (далее – ОКС) и ЗУ являются самостоятельными объектами кадастрового учета и расчета кадастровой стоимости. Законодатель освободил от платы за землю владельцев помещений (жилых и нежилых) в многоквартирных жилых домах</p> <p>Стоимость относимой к помещению части ЗУ жилого дома должна вычитаться из стоимости помещения, рассчитанной с учетом его местоположения методами сравнительного и (или) доходного подходов</p> <p>Включение в кадастровую стоимость такого помещения стоимости относимого к нему ЗУ с последующей уплатой налога противоречит указанной выше позиции законодателя</p>	<p>Квартиры и нежилые помещения в многоквартирных жилых домах обращаются на рынке без оформления прав на ЗУ, застроенных зданиями, в состав которых входят оцениваемые помещения</p> <p>Таким же образом обращаются на рынке помещения в нежилых зданиях и строениях, находящихся на ЗУ, принадлежащих третьим лицам. Собственники таких помещений не освобождены от платы за часть ЗУ, относимую к помещению</p> <p>Величина рыночной стоимости объектов недвижимости не зависит от правил ведения кадастрового учета и определяется в том числе местоположением, то есть с учетом стоимости относимых к ним ЗУ</p> <p>Согласно принципам адвалорного налогообложения собственники двух активов примерно равной стоимости несут примерно равную налоговую нагрузку</p> <p>Собственник помещения, освобожденный от платы за землю, должен платить примерно столько же, сколько платится налогов за аналогичный актив суммарно за ОКС и ЗУ</p> <p>Законодатель освободил от платы за землю собственников таких помещений именно потому, что их цены на рынке включают стоимость прав на ЗУ. В связи с этим рыночная стоимость ЗУ не подлежит вычитанию из стоимости таких ОКС</p>
---	--

В Методических указаниях [2] содержится следующее положение: «1.14. При определении кадастровой стоимости ОКС исключается стоимость земельного участка, на котором он расположен». Какие-либо исключения не указаны, то есть в существующей редакции реализуется первая из названных позиций.

Представляется, что требование безусловного вычитания стоимости относимого к помещению земельного участка базируется, скорее, на формально-учетной точке зрения, чем на рассмотрении экономического содержания рыночной стоимости оцениваемого актива как основы для формирования базы налогообложения. Практика предыдущих туров кадастровой оценки ОКС в стране подтверждает позицию дифференцированного подхода к элиминации стоимости прав на ЗУ, относимого к ОКС. Для объектов недвижимости, у

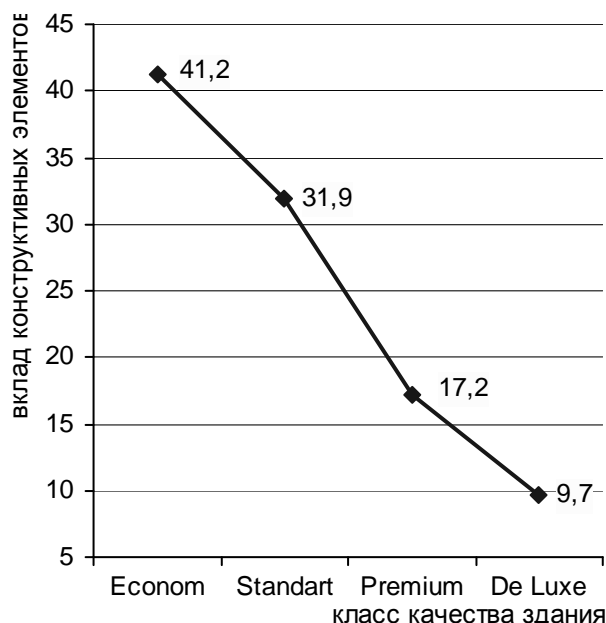
которых обе их части (ОКС и ЗУ) являются единицами кадастрового учета и собственники (или пользователи) которых вносят плату за землю, такая элиминация проводится. Для объектов, обращающихся на рынке без оформления прав на землю и имеющих освобождение от платы за нее, элиминация стоимости прав на ЗУ не проводится.

Анализ решений комиссий по оспариванию в ряде субъектов Российской Федерации также показывает отрицание возможности вычета стоимости прав на землю из рыночной стоимости помещений (жилых и нежилых) в многоквартирных домах, то есть позицию, противоположную закрепленной ныне в Методических указаниях [2].

Мы разделяем позицию дифференцированного подхода к элиминации стоимости прав на ЗУ из рыночной стоимости объекта недвижимости. Полагаем, что в этой части Методические указания будут приведены в соответствие со сложившейся практикой, соответствующей экономическому содержанию формирования базы налогообложения недвижимости. Считаем также, что указанная позиция должна быть закреплена и в методических рекомендациях (указаниях) по оценке рыночной стоимости для оспаривания кадастровой стоимости.

### **Выбор класса качества здания по справочникам «Ко-Инвест»**

Алгоритм выбора класса качества зданий постоянно совершенствуется авторским коллективом справочника (справочники с уточнениями алгоритма выпускались, например, в 2011, 2014 и 2016 годах). Однако остается нерассмотренной ситуация, когда применение существующего алгоритма приводит к результату, не согласующемуся со здравым смыслом. Пример (из реального отчета об оценке по оспариванию кадастровой стоимости) соотношения вкладов конструктивных элементов в отнесение зданий к различным классам качества в подобной ситуации представлен на рисунке.



Вклад конструктивных элементов в отнесение зданий к разным классам качества, %

По действующему алгоритму при разности оценок двух смежных классов более 5 процентов предпочтение отдается классу с максимальной оценкой. Применение существующего алгоритма не вызывает вопросов в ситуациях, когда в оценках присутствуют конструктивные элементы и «низших», и «высших» классов, а максимум оценок приходится на один из «промежуточных» классов – Standard или Premium.

В приведенном примере максимальная оценка (41,2%) соответствует «низшему» классу Econom, и так как она более чем на 5 процентов превосходит соседний максимум (31,9%), для сравниваемых объектов выбирается «низший» класс качества. При этом доля элементов, относящихся к более «высоким» классам (Standard, Premium, De Luxe), в сумме составляет более половины – 58,8 процента. То есть вес элементов «высоких» классов заметно больше веса элементов «низшего», а класс качества принимается по «низшему». Такой выбор не согласуется с логикой рассуждений и требует дополнительного обоснования. В этой ситуации логичным выглядел бы выбор класса Standard.

Различие в удельных затратах на создание ОКС с классами качества Econom и Standard (при прочих равных) может достигать 30 процентов и более. Таким образом, актуальность проблемы очевидна.

Вопрос доведен до сведения авторского коллектива Справочника. Надеемся, что будут даны дополнительные разъяснения относительно выбора класса качества в этой ситуации либо последует уточнение алгоритма выбора.

**Расчет прибыли предпринимателя (девелопера) при оценке части здания**

*Позиции*

Учитывается концепция равнополезного аналога части здания	Учитываются параметры строительства здания
---	--

При оценке части здания (например торгово-развлекательного центра на четырех этажах восьмиэтажного здания) методами затратного подхода период проектирования и строительства определяется оценщиком по параметрам равнополезного аналога (четырёхэтажного здания торгово-развлекательного центра). Однако в реальной жизни понесенные затраты на строительство части здания будут «заморожены» до окончания строительства всего здания (минимум до окончания наружных отделочных работ в оставшейся части). Таким образом, необходимо учитывать сроки строительства здания до момента, когда оцениваемая часть здания может быть доступна для эксплуатации.

Неучет этого обстоятельства приводит к занижению оценки величины прибыли предпринимателя и, как следствие, оценки рыночной стоимости в рамках затратного подхода.

Вопрос не урегулирован. Необходимы уточняющие нормы оценки рыночной стоимости (методические рекомендации, указания).

**Расчет прибыли предпринимателя (девелопера) по модели вмененных издержек**

*Позиции*

Модель вмененных издержек (см. [11,12]) предусматривает премию за временно замороженные инвестированные в строительство средства. Предполагается учет реально инвестированных средств, то есть в ценах различных периодов их инвестирования	Затраты на создание (замещение, воспроизводство) ОКС рассчитываются в ценах на одну дату (оценки)
---	---

На рынках с заметной динамикой цен на строительно-монтажные работы (далее – СМР) возникает ощутимая разница между расчетной суммой затрат на создание объекта недвижимости в ценах на дату оценки и суммой разнесенных по периодам инвестирования частей затрат в ценах периодов инвестирования. В таких случаях корректно дефлировать затраты в ценах на дату оценки к периодам инвестирования по известным индексам удо-

рожения СМР и затем наращивать их к концу строительства номинальной ставкой наращивания (дисконтирования).

Утверждение ФСО № 7 устранило основания для споров о необходимости учета стоимости прав на земельный участок при расчете величины прибыли предпринимателя при оценке ОКС. До того момента, когда (и если) в ФСО № 7 будут введены соответствующие изменения, прибыль предпринимателя рассчитывается с учетом стоимости прав на ЗУ.

Стоимость прав (собственности или долгосрочной аренды) на земельный участок также корректно определять в ценах на начало периода инвестирования с последующим наращиванием номинальной ставкой наращивания.

Примеры таких расчетов можно найти в отчетах по оспариванию кадастровой стоимости на сайте Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу [13].

### Резюме

В настоящей публикации затронута лишь часть методически неурегулированных вопросов, возникающих при расчетах рыночной стоимости для целей внесения ее в государственный кадастр недвижимости (для оспаривания кадастровой стоимости). В каждом из таких случаев стороны, противостоящие в споре, имеют обоснование своей позиции, и совместить эти позиции не представляется возможным.

Решения в этих (и, возможно, ряде других) методически непростых ситуациях приходится принимать комиссиям по оспариванию и судами, в большинстве своем не имеющим возможности привлечения высококвалифицированных специалистов-методологов.

Для того чтобы избежать подобных спорных ситуаций, необходимо закрепление одной из позиций в нормативных документах. С этой целью уместной была бы разработка методических рекомендаций (указаний) по оценке рыночной стоимости при оспаривании кадастровой стоимости, которые имели бы обязательный к применению статус.

### ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611.

2. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226. URL: <https://rg.ru/2017/05/30/mer-prikaz226-site-dok.html>

3. *Лейфер Л. А., Кашникова З. А.* Модифицированный метод выделения для оценки рыночной стоимости земельных участков производственно-складского назначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2006. № 10 (61). URL: [http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_article-27\\_land\\_valuation.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-27_land_valuation.htm)

4. *Мисовец В. Г.* Опыт применения модифицированного метода выделения к широкому классу объектов оценки / Теория и практика стоимостной оценки: региональный аспект : сборник научно-практических статей, посвященный 20-летию оценочной деятельности в России. Екатеринбург : Свердловское областное региональное отделение Российского общества оценщиков, 2014.

5. *Лейфер Л. А.* Метод оценки земельных участков, основанный на использовании рыночных данных о единых объектах недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 4 (163).

6. *Слуцкий А. А.* Обобщенный модифицированный метод выделения на примере оцен-



ки домовладения (коттеджа на земельном участке) // Бюллетень RWAY. 2017. № 262.

7. *Козырь Ю. В.* К вопросу об учете НДС при оценке рыночной стоимости имущества // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 3 (162).

8. *Карцев П. В.* Рекомендации по подготовке отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости в качестве ее кадастровой стоимости : [Аналитический портал «Отрасли права»]. URL: <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/4381>

9. URL: <https://maxyline.ru/analitika/rekomendacii-po-uchetu-naloga-na-dobavlennuyu-stoimost.html>

10. URL: <https://www.vedomosti.ru/economics/articles/2017/05/03/688603-nuzhno>, <http://reality.interfax.ru/ru/news/articles/81106>

11. *Озеров Е. С.* Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб. : Издательство «МКС», 2007.

12. *Грибовский С. В.* Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие. М. : Маросейка, 2009.

13. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу : [сайт]. URL: [https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko!/ut/p/z1/04\\_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQy93UOdZAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUiAQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAIbBmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6\\_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007 =MEcontroller!listReports==/](https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko!/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfljo8zi3QNNXA2dTQy93UOdZAwcPQO8nMI8nQ0MDMz1w9EUBBqaAxU4ehsaG7obGPgb6keRph9DAUiAQ7gaADUH4VmBaoLnI0IKAA5kZAIbBmhEQaZnooANTW-bQ!!/p0/IZ7_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0080=CZ6_GQ4E1C41KGUB60AIPJBVIC0007 =MEcontroller!listReports==/)

\* \* \*



## КАК ПОСТРОИТЬ И ПРОДАТЬ?

Конференция Urban Space 2017

14 ноября 2017 года, Москва

По итогам третьего квартала 2017 года суммарная площадь всех квартир и апартаментов, реализуемых на первичном рынке Москвы, вплотную приблизилась к отметке в 4 миллион квадратных метров. С начала года этот показатель увеличился на 21,4 процента. К такому выводу пришли аналитики премии Urban Awards 2017.

Наиболее значительное увеличение объемов было зафиксировано в сегментах апартаментов премиум-класса (более чем в 2 раза) и квартир бизнес-класса (более чем в 1,5 раза). Однако и в других категориях рост был довольно существенным: апартаменты в массовом сегменте прибавили 17,6 процента, а квартиры этого же класса в старых границах Москвы – 17,1 процента, общая площадь реализуемых апартаментов бизнес-класса увеличилась на 10,8 процента, а квартир премиум-класса – на 9,7 процента.

Во многом это стало следствием вывода большого количества новых проектов на рынок: продажи стартовали более чем в 60 новых жилых и апартаментных комплексах, а суммарное количество реализуемых новостроек увеличилось на 14,4 процента и достигло отметки 350 объектов. Столь внушительный рост предложения (на 55 процентов) был отмечен на фоне рекордных объемов сделок: по данным Росреестра, в январе – сентябре в столице было зарегистрировано 36,7 тысячи договоров долевого участия, что на 55 процентов больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Таким образом, сегодня увеличение объемов предложения сильно опережает спрос даже при высокой активности покупателей. Это может свидетельствовать о затоваривании рынка. И при замедлении спроса переизбыток предложения способен спровоцировать возникновение серьезных проблем у девелоперов.

*Информация предоставлена оргкомитетом конференции Urban Space 2017*