ИА АмурИнфо

23.12.2019

Ипотека под 2% «разогрела» рынок недвижимости в Амурской области

Фото: pixabay.com

В Амурской области растет спрос на первичное жилье благодаря возможности взять ипотеку под 2 %. За прошедшую неделю зарегистрировано 70 заявок от потенциальных заемщиков, подходящих под программу дальневосточной ипотеки. В агентствах недвижимости отмечают, что число сделок в декабре выросло и в целом по жилищным кредитам.

В Амурской области примерно 1 500 семей теоретически могут стать участниками льготной ипотечной программы. Больше 300 амурчан уже обратились в банк за консультацией по поводу ипотеки под 2 %. Примерно 20 семьям кредиты уже одобрили. Согласно правилам программы дальневосточной ипотеки, жителям городов на кредитные средства можно купить только первичное жилье. В Амурской области его немного.

«Ипотеку под 2 % очень ждали многие потребители и дольщики. Поэтому поток дольщиков в течение прошедших трех месяцев был сравнительно небольшой, шли именно те граждане, кто не попадал под критерии, установленные правительством РФ. А вот уже с даты подписания председателем правительства этого постановления, поток желающих приобрести квартиры под 2 % существенно возрос, только на (прошлой – **Прим.ред.**) неделе зарегистрировано более 70 заявок, подходящих под программу.

Компания (…) на сегодняшний день стоимость квадратного метра жилья не поднимала. Из новостроек мы предлагаем три жилых дома, которые строятся: 2 дома в микрорайоне, около Пенсионного фонда и один в микрорайоне Подсолнухи. Стоимость квадратного метра там составляет 65 тысяч рублей. В центре города все квартиры у нас проданы, спрос на такие квартиры есть, но последняя была продана еще три месяца назад», – рассказал Амур.инфо заместитель генерального директора строительной компании Василий Абросимов.

По данным Амурстата, в ноябре 2019 года организациями всех форм собственности построена 341 квартира, в январе-ноябре 2019 года – 1 975 квартир. Темпы строительства жилья в регионе за последние годы заметно снизились. За весь 2018 год на территории области введено в эксплуатацию 2 768

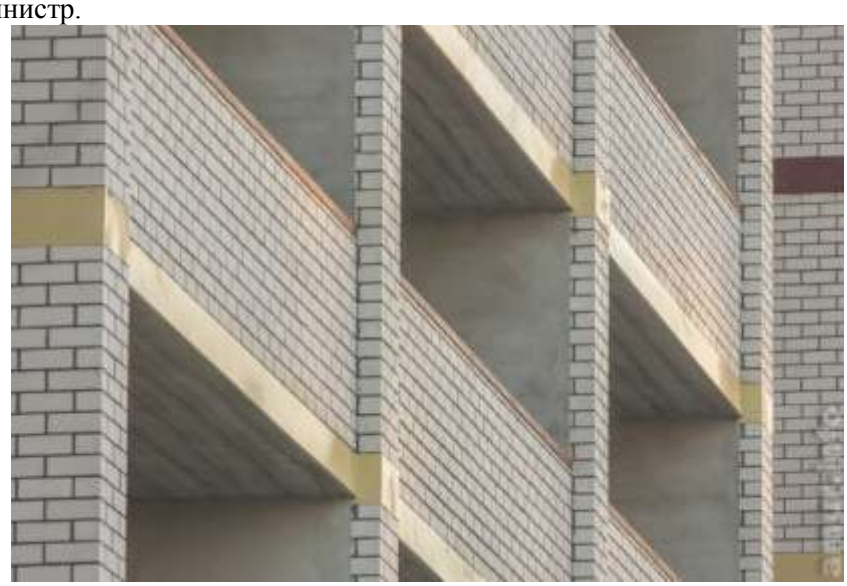
квартир общей площадью 156,2 тысячи квадратных метров, или 86,0 % к уровню 2017 года. За 2017 год было введено 181,6 тысячи квадратных метров, или 82,1 % к уровню 2016 года.

В ситуации, когда спрос растет, а предложение ограничено, власти опасаются существенного роста цен. По словам губернатора Амурской области, ипотека под 2 % «разогревает» рынок.

«Мы видим большой всплеск активности у тех категорий, у молодежи, кто может претендовать на получение льготной ипотеки, внимательно смотрим, как эта ситуация будет развиваться. Есть потенциальные опасения, что может вверх пойти стоимость квадратного метра, потому что мы разогреваем рынок. При этом на рынок наши строители не готовы дать достаточное количество квадратных метров, есть определенные риски. Но тем не менее, стратегически это правильное решение, мы абсолютно в этом уверены. Задача здесь закрепить молодежь», – сообщил Василий Орлов.

За ситуацией наблюдают не только власти в регионе, но и в Москве. Как сообщало Амур.инфо, глава Минвостокразвития Александр Козлов обратился к банкирам, строителям, городским и региональным властям и призвал их не допускать необоснованного роста стоимости жилья в связи со стартом дальневосточной ипотеки под 2 %.

«Большая работа предстоит командам губернаторов, мэрам городов для того, чтобы вместе со строительными компаниями не допустить необоснованного роста стоимости, и, конечно, дать людям возможность воспользоваться этой ипотекой.(...) Я хотел бы обратиться к землякам, дальневосточника: нужно воспользоваться обязательно этой возможностью. И (обратиться) к тем, от кого зависит реализация этой программы. Это наши банкиры, строители, главы городов. Нам нужно будет сделать вместе большую работу», – сказал министр.



Однако цены на квадраты в Амурской области растут и будут расти, по словам застройщиков, обоснованно. На это влияют стоимость стройматериалов, транспортные расходы, подключение к коммунальным сетям, особенно к тепловым, и затраты на строительство сетей.

«Мы все уже ознакомились с просьбой Александра Козлова. Самое главное, слышать, что он сказал. Всем дальневосточным губернаторам необходимо провести встречу со строителями, со всеми заинтере-

сованными лицами и принять меры, чтобы не поднималась стоимость квадратного метра. Надо от этого и плясать. А прошла ли эта встреча-совещание со всеми перечисленными? Но даже и после того, как проведут эту встречу, что изменится? Как может строитель не повышать стоимость квадратного метра, если уже сегодня выросла на 20 % стоимость цемента и всего прочего. Как и за счет чего строитель не будет поднимать в такой ситуации стоимость, вы можете ответить?

Стройматериалы в Амурской области не производятся, их везут монополисты по железной дороге ит.д. Поэтому надо объединять всех. Если бы на себя взяли обязанность прокладки электро- и теплосетей муниципалитеты, тогда и может вопрос о стоимости квадратного метра принял совершенно другой вектор рассмотрения. Обеспечение новостроек всей инфраструктурой на себя должен брать только муниципалитет. Стоимость квадратного метра не зависит абсолютно от строителя. Известь, металл, цемент каждый квартал дорожают. Как строители, загнанные в такие рамки, должны выживать и не поднимать стоимость?» – прокомментировал Амур.инфо сотрудник отдела продаж одного из амурских застройщиков.

Судя по предложениям на «Авито», цены за квадрат жилья среднего класса в Благовещенске доходят уже до 90 тысяч рублей, а порой превышают эту сумму.

Жилья, которое стоит до 2 миллионов рублей или меньше, немного. Это, как правило, студии или «однушки» до 30 квадратов, в отдаленных районах, в Чигирях или других селах, близких к Благовещенску.

По официальным данным, в третьем квартале текущего года средняя цена одного квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке составила 60 595 рублей, на вторичном – 61 663 рубля. Цены на первичном рынке по сравнению с предыдущим кварталом возросли на 1,1 %, на вторичное жилье – на 2,2 %.

«В 2020-м повышение стоимости квадратного метра – это обычная реальная ситуация. На протяжении всего 2019 года она также повышалась, например, в начале года она составляла 63 тысячи рублей за квадратный метр, а уже с октября стоимость увеличилась до 65 тысяч рублей. Стоимость поднялась, потому что подорожало абсолютно всё. Для примера, в 2018 году цена за квадратный метр составляла от 46 до 58 тысяч рублей за метр квадратный. Сегодня все строительные материалы подорожали, что и стало огромным скачком увеличения стоимости жилья. Подорожали авто- и железнодорожные перевозки, подключение к теплосетям и так далее.

Ни для кого не секрет, что на Дальнем Востоке Благовещенск – самый дорогой город по подключению к теплоснабжению. (…) Ни в одном дальневосточном регионе такой дорогой стоимости подключения нет. Отсюда и получается, что строительство новостроек – это очень дорогое удовольствие, а также прокладка коммуникаций и инженерных сетей. Все эти нюансы и отражаются на стоимости квадратного метра. Ситуацию мы понимаем, что у населения свободных денег нет, ипотека, тем более под 2 % – это выгодно. Стоимость у нас оптимальная, и в сложившейся ситуации наживаться нельзя», – пояснил Василий Абросимов, заместитель руководителя строительной компании.

По прогнозам президента гильдии риелторов Приамурья Виталия Злочевского, программа дальневосточной ипотеки не должна серьезно повлиять на застройщиков.

«Мы должны понимать, что рынок недвижимости – это не продажа пирожков. Влияние этой правительственной программы пока не ощутимо на территории области. По мере вовлечения в эту программу потенциально желающих слоёв населения, естественно, будет стимулироваться и спрос, и рост стоимости квадратного метра, но насколько, этого вам сейчас никто не скажет. Понятно, что, чем выше будет

спрос и меньше будет предложений, тем будет и выше цена. Не думаю, что само наличие данной программы серьезно повлияет на застройщиков. На сегодняшний день реально озвучена цифра в 1 500 потенциальных амурчан, которые могут попасть в эту программу, но сколько фактически из них дойдет до банков, большой вопрос, а также будет вопрос ещё сколько одобрят сами банки. Думаю, отсев будет серьезный», – считает Виталий Злочевский.

Цены на жилье в Амурской области уже сегодня высокие и даже, по словам Виталий Злочевского, завышенные. За последние полтора года они поднялись в регионе больше, чем на 15 %. На это повлиял в том числе переход на эскроу-счета.

«Сейчас ситуация будет развиваться таким образом: пока какое-то время застройщики вероятнее всего будут сидеть на паузе, так как правительство РФ разбирается с новой формой долевого строительства. Сегодня у застройщиков мало желания работать по новым правилам, они отрабатывают старые разрешения, которые они получили до нововведений. Региональные застройщики надеются на некоторые послабления со стороны государства, поскольку строить по новым правилам пока сложно. Если изменений не будет, то часть сегодняшних застройщиков будет банкротиться, а кто-то станет филиалом крупных московских компаний. Хотелось бы, чтобы у нас в Приамурье все-таки были и свои застройщики» – резюмировал президент гильдии риелторов Приамурья.

https://www.amur.info/news/2019/12/23/165291