Телепорт РФ

27 марта 2019 года

Долевое строительство: что ждет амурчан после 1 июля, разбирался "Телепорт"

Грядет революция и в долевом строительстве. Причем информация о том, как все это будет, постоянно меняется. И чего конкретно ожидать в итоге, пока непонятно.

Эскроу

С 1 июля должен заработать новый порядок. Его суть в том, что дольщик несет деньги не застройщику, а в банк - на специальный «эксроу-счет». Причем там деньги будут как будто просто лежать - проценты на них не «капают». В том случае, если с застройщиком что-то случится, то эти деньги вернут несостоявшемуся покупателю квартиры. Таким образом защищаются его интересы. Банк отдает деньги строителю только после того, как будет построен объект. Заодно банк может выдать застройщику кредит на возведение этого дома. Какой именно процент будет, пока непонятно. Если ранее речь шла о 5-6% годовых, то теперь уже говорят о 12%. Учитывая, что строить дом нужно года два, то строительная компания переплатит где-то 25%. И, естественно, заложит эти расходы в стоимость квартир. И будут ли тогда квартиры, купленные при долевом строительстве, дешевле других вариантов - это еще большой вопрос.

- На мой взгляд, логика долевого строительства при таком развитии событий потеряется, - считает Виталий Злочевский. - Люди шли в долевое строительство, потому что было выгодно. Платили в рассрочку и дешевле. На мой взгляд, маловероятно, что эта схема жизнеспособна.

Застройщики же будут либо кредитоваться, либо строить за свой счет. А кто-то и вовсе закроется, не сумев приспособиться к новым реалиям.

Как будут обстоять дела с теми объектами, по которым уже начали работы, пока непонятно. Изначально речь шла о том, что эти дома, разрешения на строительство которых получено до 1 июля, можно будет достраивать по старой схеме работы с дольщиками даже после 1 июля. Когда эта информация прозвучала, некоторые строительные компании начали в авральном режиме получать разрешения на строительство. Одна из амурских компаний набрала их примерно на 15 объектов - это сама по себе большая работа, потребовавшая определенных расходов и времени, и средств. Но в декабре было озвучено, что с 1 июля по всем объектам нужно будет работать в новом режиме, то есть через эскроу-счета. А потом прошла информация, что по старой схеме работы с дольщиками можно будет строить, если дом находится в готовности на 30%. Словом, конкретики мало, а срок все ближе, напряжение растет.

Для Амурской области революция в долевом строительстве может дать интересные последствия. Нашим регионом могут заинтересоваться китайские инвесторы, которые имеют возможность брать средства под 2-4% годовых в китайских банках. И им строить в Приамурье будет выгоднее, чем местным конкурентам. Логично предположить, что квартиры в их домах будут дешевле, и амурчане потянутся к китайским застройщикам.

Купить трудно

Тем временем на амурском рынке недвижимости наблюдаются интересные тенденции. Если раньше владельцам вторичного жилья было трудно продать свои квартиры, и они снижали цены, то теперь все наоборот. Сильно повысился спрос, и найти квартиру, чтобы ее приобрести, теперь довольно сложно. Это происходит с мая прошлого года, и причин тому несколько. В том числе и ожидание изменений в закон о долевом строительстве. Люди понимают, что надвигается что-то неизвестное, и перестраховываются, стараются уже не откладывать запланированную покупку недвижимости. Тем более что с момента вступления в силу закона о долевом строительстве застройщики уже дважды поднимали стоимость квадратного метра, а за первичным рынком с некоторым опозданием обычно следуют и цены на «вторичку». В среднем цена за вторую половину прошлого год по Благовещенску выросла примерно на 12%. И в этом году, скорее всего, тренд на повышение сохранится. Еще один фактор повышенного спроса - рекордно дешевая ипотека. Прошлым летом средняя ставка составляла 9,5%, чего раньше в России не было. Для сравнения: раньше рекордный год был 2014, когда по стране выдали 1 триллион 740 миллиардов рублей ипотечных кредитов. Далее был спад из-за кризиса. Потом уровень восстановился: в 2017 года выдали около 2 триллионов. А по итогам прошлого года - уже 3 триллиона рублей. А вот статистика ввода жилья в эксплуатацию показывает обратную тенденцию - строят все меньше. Рекордным год в области был 2014 год, когда сдали 363 тысячb квадратных метров. В 2017 - уже 180 тысяч, а в 2018, по данным Амурстата, - всего 156 тысяч. А в этом, судя по прогнозам, будет еще меньше.

По всем этим причинам теперь очень сложно купить квартиру. А чем больше спрос, тем быстрее разбирают приемлемые варианты, предложений на рынке становится меньше, а цена, соответственно, растет.

- Если планируете покупать жилье для себя, то затягивать не надо, потому что в ближайшее время дешевле не станет, - рекомендует Виталий Злочевский. - А если для инвестиций - то вопрос спорный, но, скорее всего, это выгодно. А что касается продажи, то, возможно, стоит подождать.

Отметим, что в Амурской области спрос на жилье традиционно повышается весной, когда все возвращаются из зимних отпусков. А также с конца сентября и по конец декабря. Но осенне-зимний период оживления рынка обусловлен особенностями конкретно нашего региона. Область у нас золотодобывающая, аграрная и дотационная. И все эти три фактора складываются, как правило, осенью, когда появляются деньги у золотодобытчиков и аграриев, а властям надо освоить бюджеты.

Сергей НАБИВАЧЕВ.

http://www.teleport2001.ru/news/2019-03-27/109526-dolevoe-stroitelstvo-chto-zhdet-amurchan-posle-1-iyulya-razbiralsya-teleport.html