

Купить по старинке

В Тверской области более 20% объектов недвижимости строятся по новой системе — через эскроу-счета. Окончательный переход на новые правила произойдет с 1 июля. Какие застройщики все же смогут привлекать деньги дольщиков?

В России большинство домов возводились на деньги дольщиков. Покупатели охотно приобретали квартиры на ранних сроках строительства. (К слову, разница в цене между новым жильем и квартирой

не менее 30% намеченных работ. Оцениваться будет не только сам дом, но и все затраты по проекту, в том числе на строительство коммуникаций. Только пройдя необходимую экспертизу, застройщик получит право строить по-старому.

И если даже застройщик когда-то набрал множество разрешений на строительство, возводить свои объекты придется уже с помощью банковского проектного финансирования или за свой счет. Строители смогут заранее продавать свои квартиры, но деньги за

придется за счет банковского финансирования.

Эксперты говорят, что переход на новую систему будет поэтапным. Большинство объектов жилой недвижимости будут завершены по старым правилам. Федеральная компания «Талан» провела анализ рынка и выяснила, что более 80% строящихся объектов страны в июле не перейдут на эскроу-счета.

Любопытно, что Тверь является одним из лидеров по числу объектов, которые перешли на новую систему работы. В областной столице более 22%

льез объекты, реализация которых началась в третьем и четвертом кварталах 2018 года (и сдача которых произойдет не ранее 2 квартала 2021 года), а также начавшие строиться в 1 квартале 2019, — отмечают в компании.

Показательно, что в 2018 году с помощью эскроу-счетов было заключено всего 0,18% договоров долевого участия по России! Подобные счета были открыты в пяти банках страны, в их числе «Сбербанк» и «ВТБ».

Застройщики как могут оттягивают переход на новые правила работы,

живую введение этой модели в России. Она защитит интересы простых людей. Бизнесу же нужно какое-то время, чтобы научиться работать по новым правилам, — считает Павел Парамонов. — Моя компания уже работает по новой модели. Мы взяли кредит под 12% годовых. Это неизбежно приведет к повышению стоимости жилья. Мы стремимся оцифровать рабочие процессы, повысить производительность труда, чтобы как-то минимизировать этот рост.

Как вырастут цены — неизвестно. Строитель-

(и вторичного, и нового жилья) осуществляются с помощью ипотеки. Темпы строительства падали, а покупательский спрос, напротив, рос. Если в 2017 году в Верхневолжье было выдано почти 9,5 тыс. кредитов, то в 2018-м уже 13,4 тыс. Средний размер ипотечного жилищного кредита в Тверской области в 2018 году составил 1,86 млн рублей, средний срок кредитования — 204 месяца, или почти 18 лет. Любопытно, что в 2017 году ипотеку брали в среднем на 193 месяца, или ровно на 17 лет.



на стадии строительства до сих пор может составлять до 40%). Люди получили скидки, а застройщики живые деньги, необходимые, чтобы закончить объект. Показательные цифры: сейчас порядка 80% объектов жилой недвижимости строятся на деньги дольщиков. Они купили квартиры на ранних этапах строительства на общую сумму более 3,5 трлн рублей.

Есть у такой схемы очевидный минус. Некоторые компании не выполняли взятых на себя обязательств. В итоге люди оставались без жилья. Есть обманутые дольщики и в Тверской области.

С 1 июля привлекать деньги дольщиков по старым правилам смогут только те застройщики, которые начали возводить объект еще по старым правилам и выполнили

них они получают только после сдачи дома в эксплуатацию. На практике это выглядит следующим образом. Покупатели и строитель заключают договор о покупке жилья. Деньги кладутся на банковский эскроу-счет. После завершения строительства бизнес получает деньги, человек — квартиру. Это значит, что строить жилье бизнесу

Эксперты говорят, что переход на новую систему будет поэтапным. Большинство объектов жилой недвижимости будут завершены по старым правилам. Федеральная компания «Талан» провела анализ рынка и выяснила, что более 80% строящихся объектов страны в июле не перейдут на эскроу-счета.

строющихся домов перейдут на новые правила. В тройке лидеров также Уфа и Казань. Чуть отстают Москва с 20% и Санкт-Петербург с 18% рынка. В Ярославле таких объектов всего 7%, в Новосибирске 4%, а в Калуге всего 1%!

— На новую схему с эскроу-счетами с высокой долей вероятности будут вынуждены перейти жи-

но постепенно он все равно произойдет. Директор группы компаний «Премьер Development», руководитель НП «Институт регионального развития» Павел Парамонов считает, что в выигрыше от введения новой модели финансирования окажутся крупные федеральные компании, которые строят массовое жилье по всей России, в том числе и в Тверской области. Они удерживают цены на относительно невысоком уровне, имеют низкую маржинальность, но выходят в плюс за счет больших оборотов. Небольшие компании или уйдут с рынка, или будут реализовывать уникальные проекты, в первую очередь премиум-класса.

— Почти во всех странах мира строительная отрасль работает по такому принципу. Я поддер-

ный рынок очень консервативный и, как правило, постепенно компенсирует свои потери. С 2014 по 2016 год цены на жилую недвижимость медленно снижались. Ситуация изменилась в 2018 году. Цены на новое и вторичное жилье выросли в Твери в среднем на 2-5%. По данным Тверьстата на конец 2018 года, стоимость квадратного метра на вторичном рынке была 45,6 тыс. рублей, на первичном — 45,1 тыс. рублей без учета стоимости отделки.

Отметим, что в 2018 году было возведено всего 72% жилья относительно 2017-го. По темпам строительства наша область оказалась на предпоследнем месте вместе с Брянской областью. Еще ниже темпы строительства только в Костроме.

Большинство сделок на рынке недвижимости

Ключевой фактор ипотечного бума — максимально низкая ипотечная ставка за всю новейшую историю страны — всего 9,5% годовых. В 2017-м ипотечные кредиты выдавали под 10,6% годовых. В 2019 году ипотечная ставка поднялась до 10,5%. В итоге темпы ипотечного кредитования начали снижаться.

Достигнет ли в этом году ипотечный бум очередного пика? Это зависит от многих факторов. В первую очередь — от размера ипотечной ставки и темпов роста цен на недвижимость. Возможно, многие люди захотят купить квартиры еще по старым правилам. Первые итоги перехода на эскроу-счета можно будет оценить только во второй половине 2019 года.

Василий СТЕКЛОВ