

Всеми виной ажиотаж

Почему в Твери дорожают новостройки

Последний год в России стал годом стремительного роста цен на жилье после относительного многолетнего покоя. Если верить рейтингу Global House Price Index, наша страна в этом списке поднялась с 46-го на 19-е место. Темпы роста цен в 4,6 раза превысили прошлогодние. Только по итогам 2-го квартала 2019 года квартиры подорожали почти на 7%. Это вдвое выше среднемирового уровня. Согласно данным Росстата, типовая квартира-новостройка во втором квартале 2019 года стоила 58,5 тыс. руб. за 1 кв. м, «вторичка» — 52,8 тыс. руб. за 1 кв. м. Это на 6,7% и 6% выше аналогичных показателей прошлого года соответственно. Тронутся с места и рынок вторичной недвижимости, видимо, реагируя на судьбу новостроек. По данным ЦИАН, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост цен составил 9%. Особенно отличился Красноярск, где средняя цена на «вторичку» выросла сразу на 16%

Дорогие квадраты

Специалисты считают, что резкий рост цен на недвижимость связан с повышением доступности ипотеки и изменениями в законодательстве. Напомним, с 1 июля этого года изменился порядок обеспечения обязательств застройщика при долевом строительстве. Дольщики отдают свои деньги не застройщику, а вносят на специальные банковские эскроу-счета, откуда застройщик сможет получить деньги только после сдачи объекта. То есть застройщик

стоимость жилья в новостройке — на уровне 48 тысяч рублей за «квадрат».

По информации Правительства Тверской области самое дорогое жилье в Твери — 49936 рублей за кв. метр, немногим дешевле в Конаковском районе — 45 тысяч рублей. Примерно на

удобно для покупателей. Есть возможность сравнить. Почти каждый жилой комплекс демонстрирует свою индивидуальность. Одни продают квартиры только с ремонтом, другие оформляют тематические подъезды, третьи берут инфраструктурой. Месторасположе-

курения между застройщиками.

Но есть и другое мнение

Генеральный директор строительной компании ООО «ГК Мегаком» Дмитрий Головин считает, что объективных предпосылок для подорожания нет,

чи эскроу-счетов, и на этих объектах стоимость квадратного метра в среднем составляет 185 тысяч рублей, тогда как в привычной «долевке» — 175 тысяч. Разница незначительная. Как поведет себя дальше рынок, непонятно. В некоторых случаях банки не хотят давать



одном уровне — 35 тысяч рублей — жилье в Вышнем Волочке, Кимрах, Ржеве, Торжке, Осташкове, Удомле, Зубцове, Калезине. Далее следует большая группа городов, где метры оце-

ние обязывает, поэтому чем ближе к центру, тем дороже, несмотря на индивидуальное отопление. За последний год некоторые наиболее успешные застройщики, по мониторингу редакции, сообщали о повышении цены на свои новостройки каждые три месяца. В итоге стоимость, к примеру, двухкомнатной квартиры за год повысилась на 700 тысяч рублей.

По данным тверского агентства недвижимости «Парамоновъ», средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке в июне 2019 года составляла 51256 руб., в новостройках — 47546 руб., где примерно еще одну треть стоимости квартиры надо будет выложить на ремонт. Увеличение стоимости в первом полугодии 2019 года эксперты агентства оценивают в объеме 7,3% за год. Наиболее существенно подорожали квартиры в Московском районе Твери.

По мнению агентства, существенной причиной подорожания являются изменения в 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве». И, скорее всего, до конца 2019 года тенденция продолжится. Однако рост будет несущественным. Это объясняется тем, что при общем низком уровне платежеспособности наших граждан в регионе строится много жилья различной ценовой категории и существует высокая кон-

а застройщики поднимают цену на фоне ажиотажа, вызванного непонятной пока ситуацией на рынке недвижимости, а также заранее закладывают определенный процент на компенсацию возможных затрат.

— Закон о дольщиках пока никак не повлиял на ценовую политику. В Твери по новым требованиям строится еще только 2-3 дома. Всего одна-две фирмы имеют эскроу-счета. Все новостройки Твери, которые начали строиться до вступления в силу нового закона и освоили не менее 30% объема работ, играют сейчас по старым правилам. Но даже переход на новую систему пока, на примере Москвы, не должен принести существенного подорожания. Там открыто 3 тыся-

кредиты застройщику — и имеют на это право, если тот не соответствует определенным критериям. Также пока непонятна ситуация с налогово-обложением готовых объектов. По прогнозам, 2021-22 годы будут провальными в плане жилищного строительства. Это понятно уже сейчас. Если в прошлом году в городе было выдано 75 разрешений на строительство, то в этом за первое полугодие — только одно. На этом фоне, скорее всего, начнет дорожать вторичное жилье, хотя людей оно привлекает все меньше. Слишком много появилось новостроек, и старые стены и трубы в этом сравнении значительно проигрывают.

Юлия ИЛЬИНА

За последний год некоторые наиболее успешные застройщики, по мониторингу редакции, сообщили о повышении цены на свои новостройки каждые три месяца. В итоге стоимость, к примеру, двухкомнатной квартиры за год повысилась на 700 тысяч рублей.

изначально может рассчитывать только на кредит в банке, получение которого предполагает жесткие требования: необходим опыт в строительстве не менее 3-х лет, площадь сданных объектов не менее 10 тыс. кв. м, отсутствие долгов по кредитам и т.д.

Сейчас лидеры по росту цен — Москва и Новосибирск (по 11%). Самая дорогая недвижимость, разумеется, в столице. В среднем 205 тысяч рублей за квадратный метр. Регионы идут с большим отрывом. В топ-15 по подорожанию (где самым дешевым оказался Челябинск с расценками 41 тысяча за квадратный метр) почему-то не попала Тверь, где сейчас средняя

ниваются в 30 тысяч рублей. Самая низкая стоимость — 20 тысяч — в Весьегонском, Лесном, Краснохолмском, Сандовском, Сонковском, Нелидовском, Жарковском районах.

Небоскребы, небоскребы...

Бум жилищного строительства в последние 3 года наблюдается в областной столице. В рекордно короткие сроки выросло несколько микрорайонов на окраинах города, много точечной застройки ближе к центру. Наиболее продвинутые агентства недвижимости организуют для потенциальных клиентов экскурсии сразу по нескольким новостройкам, что, кстати,

По прогнозам, 2021-22 годы будут провальными в плане жилищного строительства. Это понятно уже сейчас. Если в прошлом году в городе было выдано 75 разрешений на строительство, то в этом за первое полугодие — только одно. На этом фоне, скорее всего, начнет дорожать вторичное жилье, хотя людей оно привлекает все меньше. Слишком много появилось новостроек, и старые стены и трубы в этом сравнении значительно проигрывают.