

Надо брать

НЕДВИЖИМОСТЬ

Стоит ли сейчас жителям Тверской области покупать жилье?

За шесть месяцев 2019 года жилье в Твери в новостройках подорожало на 1,8%, а на вторичном рынке всего на 1,2%. Несмотря на все нововведения в сфере недвижимости, эксперты предрекают этому рынку в регионе длительную стагнацию.

С 1 июля в силу вступили новые правила для застройщиков. Теперь они не имеют права возводить объекты жилой недвижимости на деньги дольщиков. Покупатель может купить квартиру на стадии строительства дома, но компания-застройщик эти деньги увидит только тогда, когда завершит объект. До этого времени они будут находиться на специальном банковском эскроу-счете. Это значит, что бизнесу придется строить дома или за свой счет, или с использованием проектного банковского финансирования.

Для понимания отметим, что порядка 80% объектов жилой недвижимости сейчас достраивается на деньги дольщиков. Они вложили в покупку квартир на ранних этапах строительства более 3,5 трлн рублей.

Но стоит сделать одну важную оговорку. С 1 июля все-таки можно в виде исключения привлекать деньги дольщиков. Застройщик получит право достроить свой объект «по старинке», если к 1 июля выполнил не менее 30% намеченных работ. Оцениваться будет не только сам дом, но и все затраты по проекту, в том числе на строительство коммуникаций.

Отметим, что, по оценкам федеральной компании «Талан», большинство строящихся объектов в стране достраивают по старым правилам. В Твери более 22% домов, находящихся в стадии возведения, будут достраиваться с помощью эскроу-счетов. Для сравнения, в Калуге таких домов всего 1%, в Новосибирске 4%, в Санкт-Петербурге 18%, а в Москве 20%.

Ожидалось, что с 1 июля новостройки начнут дорожать. Происходит ли это на самом деле? По данным портала «Авито Недвижимость», с июня 2018-го по июнь 2019-го года на рынке новостроек в среднем по стране стало на 12,5% больше предложений, а цены выросли в среднем на 11%. Чаще всего покупают «однушки» (48%), 33% приходится на «двушки» и 16% на трехкомнатные квартиры. Более габаритное жилье продается только в 2% случаев.

Больше всего цены выросли на востоке страны — в Амурской области на 32%, а на Камчатке на 18%. Почти на 20% подорожала недвижимость в Тартарстане и на 23% в Кемеровской области.

Есть регионы, где жилье за год и вовсе подешевело. В Республике Ингушетия на 4%, в Коми на 7%, а у наших соседей — в Новгородской и Ярославской областях — на 7% и 1% соответственно. А что происходит в нашем регионе?

По открытым данным тверского агентства недвижимости «Парамоновъ», в 2018 году цены в новостройках выросли на 7%, а на вторичном рынке на 5%, аренда квартир подорожала на 2,7%. Средняя цена квадратного метра в новых и

Пролетарском районах всего на 1%.

Московский район — лидер по росту цен и на вторичном рынке недвижимости. Рост составил 3,5%. В Пролетарском цены на «вторичку» увеличились на 1,6%, а в Заволжском и Центральном районах упали на 0,5%.

Будут ли цены расти дальше? Директор группы компаний «Премьер Development», руководитель НП «Институт регионального развития» Павел Парамонов считает, что в Твери рост будет незначитель-

вышать цены сейчас бессмысленно.

Павел Парамонов отмечает, что, как правило, люди покупают однокомнатную или двухкомнатную квартиру эконом-класса в ипотеку. На дорогое жилье у них просто нет денег. Эксперт считает, что даже значительное снижение ипотечной ставки до уровня в несколько процентов, как на Западе, ситуацию не изменит. Сначала должны значительно вырасти доходы нашего населения.

— Пока для этого, увы, нет предпосылок, но если так и слу-

проект «Жилье и городская среда». Он предполагает введение к 2024 году 120 млн кв. метров нового жилья по всей России.

Аналитики Центробанка РФ даже подсчитали, что если эти показатели будут выполнены, то через 7-9 лет квартиры резко подешевеют, а объемы строительства сократятся. Это может произойти из-за перенасыщения рынка недвижимости предложениями.

Павел Парамонов считает, что достичь показателей нацпроекта невозможно:



Еще один фактор перемен на рынке недвижимости — желание людей жить в комфорте. И если сейчас для многих людей жилье эконом-класса — это радость, то их дети могут уже не согласиться жить в таких условиях.

строющихся домах составила 46,6 тыс. рублей, а на вторичном рынке 50,6 тыс. рублей. Больше всего выросли в цене двухкомнатные квартиры в новостройках — на 9,5%. «Трешки» выросли в цене всего на 2,7%. На вторичном рынке наблюдается стабильный рост по всех сегментах жилой недвижимости.

За первые шесть месяцев 2019 года цены в новостройках выросли на 1,8%, а на вторичном рынке на 1,2%. Средняя цена одного квадратного метра нового жилья составляет 47,5 тыс. рублей, а на вторичном рынке 51,2 тыс. рублей. Стоимость аренды снизилась на 3,4%.

На рынке новостроек цены больше всего выросли в Московском районе — на 4,2%. В Центральном районе областной столицы жилье выросло в цене на 2,9%, а в Заволжском

ном, не выше уровня инфляции:

— Я положительно отношусь к принятию нового закона об эскроу-счетах. На Западе никто не строит дома за счет дольщиков. В нашей стране это ранее могли делать даже непонятные ООО с уставным капиталом в 10 тыс. рублей. Как следствие — в нашей стране до сих пор есть множество людей, которые так и не получили купленные ими на ранних стадиях строительства квартиры. Новая система строительства защитит интересы покупателей. Приведет ли она к удорожанию жилья? Сомневаюсь. Надо объективно смотреть на вещи. Реальные доходы населения падают уже пять лет, как следствие — покупательский спрос снижается. Строительному рынку придется учитывать сложившуюся экономическую ситуацию. Значительно по-

чится, то все дома эконом-класса, в которые, как правило, переезжают люди из районов области, превратятся в гетто, — предполагает Павел Парамонов. — Там останутся только те люди, которым просто негде жить. Остальные или купят жилье лучше, или уедут за лучшей долей в Москву или Санкт-Петербург. Во всем западном мире сносят подобные дома. Подобный процесс начался и в Москве. А значит, он доберется и до Твери, когда у нас появятся деньги.

Еще один фактор перемен на рынке недвижимости — желание людей жить в комфорте. И если сейчас для многих людей жилье эконом-класса — это радость, то их дети могут уже не согласиться жить в таких условиях.

Многие эксперты связывают надежды на развитие рынка недвижимости в связи с нац-

— Объемы строительства и в стране в целом, и в Тверской области снижаются, и я не вижу предпосылок их роста. Я не знаю, как рассчитывался показатель в 120 млн кв. метров жилья, но он оторван от реальности и невыполним.

Но не будем загадывать так далеко. За 7-10 лет и в стране, и на рынке недвижимости может очень многое измениться. Пока ясно одно, цены на недвижимость в новостройках и на вторичном рынке жилья в Твери если и будут расти, то пока незначительно — на уровне инфляции.

Еще год-два застройщики будут достраивать дома «по старинке». К тому же, рынок недвижимости очень консервативен, так что как он отреагирует на новые правила, мы сможем оценить только через несколько лет.

Василий СТЕКЛОВ