

НОВОСТРОЙКИ ДОРОЖАЮТ

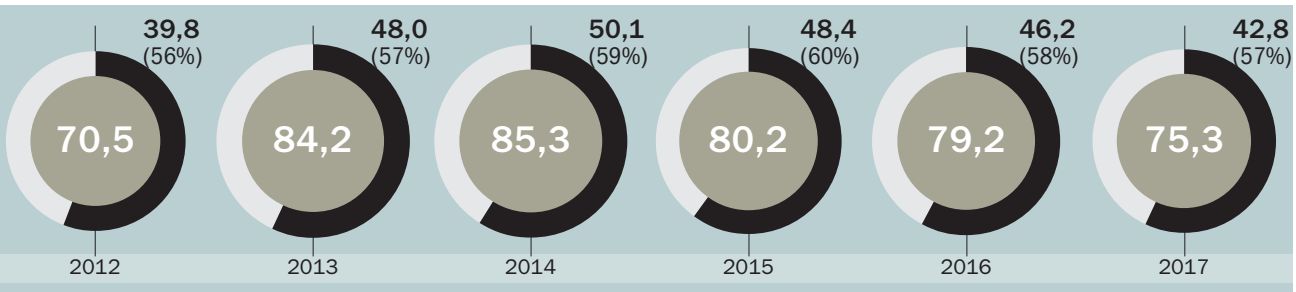
СПРОС НА КВАРТИРЫ В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ СНИЖАЕТСЯ

Покупатели жилья в новостройках столичного региона скорректировали предпочтения по готовности домов: за прошлый год выросло число сделок в готовых комплексах, особенно в Московской области, где рынок отреагировал на крах крупнейшего застройщика — Urban Group. Эта тенденция будет усиливаться из-за перехода на продажи строящегося жилья через эскроу-счета. Новостройки подорожают — разница в цене между квартирами в комплексах на начальном этапе строительства и готовыми существенно сократится.

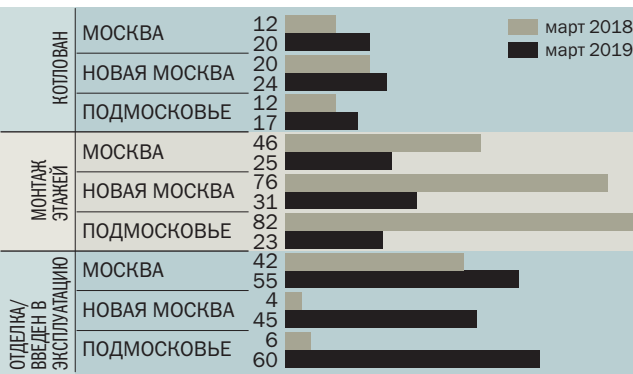


ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**

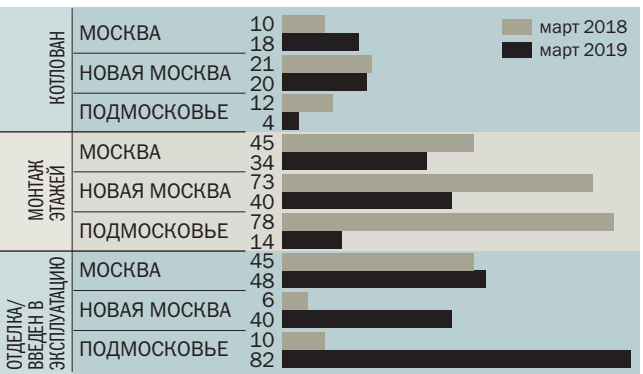
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВВОДА ЖИЛЬЯ В РОССИИ Источник: Рейтинговое агентство строительного комплекса по данным Росстата.



ДИНАМИКА ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ПО СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (%) Источник: «Инком-Недвижимость».



ДИНАМИКА ДОЛИ СПРОСА ЖИЛЬЯ ПО ГОТОВНОСТИ ПРОЕКТОВ (%) Источник: «Инком-Недвижимость».



14,6 тыс. заключенных договоров долевого участия на строительство квартир общей стоимостью 50 млрд руб. Чтобы достроить все дома, Urban Group, по оценкам аудиторов (E&Y и «НЭО-центра»), потребуется 67,6 млрд руб.

В Москве основное предложение на рынке новостроек формируют проекты комплексной застройки, в которых есть и готовые, и строящиеся очереди. Уверенность покупателей укрепляет репутация застройщиков — это крупные известные компании. «Что позволяет сохранять стабильный спрос на всех этапах строительства жилья», — уточняет господин Кочетков.

Динамика спроса на проекты на стадии котлована в прошлом году была разнонаправленной. В старых границах города спрос вырос на 8 п. п., до 18%, в Новой Москве снизился на 1 п. п., до 20%, а в Подмоскowie упал на 8 п. п., до 4% от всех продаж. «В Москве проекты, вышедшие на рынок в первой половине прошлого года, не удовлетворяли потенциальных владельцев по разным причинам, сформировался отложенный спрос: с появлением нового предложения он был реализован», — объяснил Валерий Кочетков.

В этом году разница в цене между квартирами в проектах на начальной стадии строительства и тех, что в высокой стадии готовности, существенно сократится. Ранее она могла достигать 15–20% стоимости. Обновление отраслевого законодательства и изменение механизма финансирования строительства приведут к росту цен в проектах, что будут выходить на рынок. Сегодня разница в стоимости квартиры в доме на высокой стадии готовности в момент покупки по сравнению с тем, какой будет цена после ввода дома в эксплуатацию, составляет 6–9%. Девелоперы прогнозируют повышение до 10% в этом году. «В проектах, где продажи будут идти через эскроу-счета, в соответствии с новыми требованиями законодательства дисконт такого размера можно будет получить только при покупке гораздо раньше — за полтора года до ввода», — объясняет генеральный директор РАСК Николай Алексеенко. Это приведет к тому, что до 60% покупателей в ближайшем будущем предпочтут готовое жилье, считают в «Инком-Недвижимости». Сейчас, по данным ЦИАН, 23% сделок с жильем в новостройках столичного региона проходит с квартирами в домах высокой стадии строительной готовности ●