Строительство жилья вышло из серой зоны

Доверие граждан к механизмам покупки строящегося жилья с использованием счетов эскроу является важным фактором роста и изменения структуры спроса на первичном рынке жилья. Об этом свидетельствуют данные исследования ВЦИОМ, проведенного совместно с ДОМ.РФ.

Доля семей, готовых приобрести жилье на этапе строительства возросла на треть – с 53 до 70% от общего количества семей, планирующих приобретение квартиры в многоквартирном доме, а доля семей, готовых рассмотреть покупку квартиры на раннем этапе строительства – в 3 раза, с 15% до 35%.

В 2019 году была поставлена точка в реформе долевого строительства и в новом 2020 году люди получили возможность безопасно вкладывать деньги в строительство домов, не зависимо от того, строит ли застройщик на свои деньги, получает ли проектное финансирование в банке или завершает проект по старой схеме.

Согласно данным на портале наш.дом.рф, всего в стране строится 105,3 млн квадратных метров многоквартирных домов. Порядка 88% всех новостроек возводится застройщиками с привлечением средств дольщиков. Часть из них – 66,5 млн «квадратов» – это проекты, которые достраиваются по «старым» правилам, с Фонда защиты прав дольщиков. Такая возможность была дана проектам в которых строительная готовность на 1 октября 2019 года была 30% и выше, а доля проданных площадей – не менее 10% от общего объема строительства. По прогнозам аналитического центра ДОМ.РФ, более 85% таких домов будет достроено до 2022 года включительно.

По эскроу на сегодняшний день строится 26,2 млн «квадратов», и надо сказать, что эксперты прогнозируют дальнейшее увеличение

доли таких проектов, а со временем и полный переход к модели.

«Сегодня риски для потенциальных покупателей по большому счету отсутствуют: при любых обстоятельствах человек либо вернет свои деньги, либо получит жилье. Все мы помним, что с 1 июля 2019 года правила игры поменялись, и все новые проекты девелоперы могут начинать только после получения в банке проектного финансирования, либо за счет собственных средств, а деньги дольщиков хранятся на счетах эскроу. Но от того и рынок стал только безопаснее», – считает генеральный директор РАСК Николай Алексеенко.

По его словам, паника и запугивание гигантским ростом цен на жилье в первой половине прошлого года во многом дали возможность ряду игроков, в том числе и риелторам, для спекуляций и максимально быстрой реализации квартир.

«В принципе, это продолжается и сейчас, например, постоянные разговоры о серой или красной зоне, рассказывает эксперт ОНФ «Качество жизни» Арсений Беленький. «Не очень понятно, почему вдруг, застройщики, которые не перешли на проектное и не получили заключение, для всех стали проблемными. Скорее всего, это застройщики, которые достроят проекты с помощью собственных ресурсов. Рынок не стоит на месте, предложения реализуются, приходит новый спрос», – поделился мнением эксперт.

По его словам, в том числе платежеспособный спрос обеспечивается за счет снижения ставок по ипотеке, которые во многих кредитных организациях опустились ниже 9%. Свою роль сыграют и программы для семей с детьми.

По данным портала наш.дом.рф, количество проектов, которые не получили заключение о соответствии и не используют счета эскроу, стремительно уменьшается. С 1 октября их объем сократился более чем в 2 раза – с 28 до 12,6 млн кв. метров.

«Это дома в высокой степени готовности, которые будут достроены за счет имеющихся ресурсов застройщиков (5,7 млн кв.

метров) или проекты, строительство которых еще не начато, а доля проданного жилья – минимальна (6,4 млн кв. метров), такие проекты в скором времени перейдут на проектное финансирование. И 0,3 млн кв. метров – прочие проекты строительства жилья. Регистрация новых договоров долевого участия в отношении таких проектов не осуществляется», – рассказали в компании.

Сейчас есть чёткое понимание, где и как строится каждый дом. Всё это видно по системе и чётко контролируется, отметил Рустам Арсланов, директор по продажам ГК «Гранель».

Также крайне маловероятно, что значительная часть компаний ушли «в банкроты – мы видим, что уже долгое время количество проблемных домов почти не меняется» – сказал Арсланов.

У девелоперов было достаточно времени на подготовку к новым правилам, и большинство компаний им воспользовались. «Новая схема финансирования в итоге несет положительный эффект для всех сторон. Потребитель получил цивилизованный и понятный рынок, а застройщики – прозрачные источники финансирования и бизнес-модель», – отметил управляющий директор Группы «Самолет» Андрей Пахоменков.

По его словам, теперь критично важна и экономика проекта: сроки и стоимость возведения объекта определяют его привлекательность для инвестора и стоимость фондирования. «Эффективность все больше определяется применением современных технологий на всех этапах строительства (PropTech) и продаж, упрощением процессов, нестандартными инженерными, менеджерскими и бизнес-решениями», – резюмировал эксперт.

Источник: дом.рф