

31 октября 2019 года

## Спрос и предложения: Почему в области растут цены на жилье

До 20% выросли цены на жилье в области за год. Подорожали и новые квартиры, и на вторичном рынке. Однако спрос такой, что застройщики не успевают сдавать дома, как амурчане уже раскупают квадраты.



10 хороших шагов от двери до балкона - и квартира Дениса закончилась. Свою крошку, которая не дотягивает даже до 30 квадратов, молодой человек искал долго. Нашел через несколько месяцев после того, когда повышение цен уже произошло. И переплатил примерно 200 тысяч ипотечных рублей.

Денис Семионов:

– Нужно было решить жилищный вопрос до нового года. Выбор пал на эту квартиру. На тот момент она стоила 2,2 млн рублей. Сейчас такие квартиры с эконом ремонтом стоят около 2,5 и выше.

Цены действительно взлетели до заоблачных высот, говорят эксперты. Примерно, как в 2014 году, когда люди стремились накопления вложить в недвижимость. И если в Амурскоте фиксируют за год в среднем по области на первичном рынке повышение в 10%, а на вторичном - почти в 7%, то у строительных компаний другие цифры.

В прошлом году в микрорайоне Благовещенска квадратный метр оценивали в 50 тысяч рублей, сегодня в 60-65 тыс. Столько, сколько квадрат стоил до повышения в центральной части города. После - от 70 до 80 тыс. - в зависимости от площади, района, инфраструктуры.

Одна из весомых причин - изменение схемы финансирования строительства. Если раньше компании могли брать напрямую деньги у дольщиков, то теперь, чтобы защитить людей, федеральное законодательство изменили. В итоге некоторые пошли за кредитами.

Максим Малышев, руководитель отдела маркетинга строительной компании:

– Они не имеют права пользоваться денежными средствами покупателей, дольщиков до ввода объекта в эксплуатацию. То есть все строительство ведется за счет банковских средств. Соответственно застройщик несет затраты за пользование кредитными средствами, платит за это проценты. Соответственно, это накладывается на стоимость квадратного метра.

Влияет и сезонный спрос. Повышенный интерес к покупке жилья проявляют, к примеру, аграрии или золотодобытчики после получения премий по итогам сезона. Кроме того, снижается ипотечная ставка, а молодым дальневосточникам и вовсе обещают ипотеку под 2% - даже разговоры об этом подогревают рынок.

«На примере нашего вводного объекта. Улица Артиллерийская-Амурская. На период ввода объекта в эксплуатацию реализовано 100%. Сейчас спрос на новостройки превышает предложение. Из-за этого цена идет вверх», - объяснил руководитель строительной компании Константин Зиновенко.

Константин Зиновенко рассказывает: возводит сейчас восемь домов. Но только три на продажу, остальные - заказ государства или бизнес-структур. Предложение на рынке жилья в целом по области ограничено, считают застройщики. В том числе потому, что из-за нововведений слабые компании уходят. Хотя по официальным данным темпы ввода домов в этом году останутся на уровне прошлого. Эксперты говорят: цены будут либо держаться на прежнем уровне, либо снова вырастут. Поэтому Денис решил не откладывать еще одну ипотеку - своей девушке он также ищет квартиру-малютку - самый популярный вариант у молодежи.

<http://gtrkamur.ru/news/2019/10/31/32571>