

Дефицит жилья и рост цен до 25%. Чем обернется ужесточение долевого строительства?

1 июля 2018 года наступает «день икс» для застройщиков и покупателей жилья на первичном рынке. На смену долевого строительству постепенно приходит проектное финансирование. Застройщики больше не смогут распорядиться деньгами самостоятельно. Расходование средств будет контролироваться банками.

С 1 июля в России вступят в силу изменения в законе о долевом строительстве, а именно - запрет на продажу квартир в строящихся домах. Застройщик сможет получить деньги только по факту сдачи дома в эксплуатацию.

Отныне вводится обязательное банковское сопровождение. На конкретную новостройку будет заводиться банковский счет с деньгами дольщиков. На средства с него можно только строить дом или рекламировать его, другие операции запрещены.

Проводимая реформа предполагает, что в конечном итоге деньги дольщиков должны заменить кредитные организации. Но тут есть проблема: найдется ли у банков такой объем ликвидности? Чтобы полностью заменить средства дольщиков в реализации строительных проектов, потребуется около трех триллионов рублей.

Также остается под вопросом процент, под который банки будут предоставлять средства застройщикам.

Кроме того, вступающие в силу законодательные поправки закрепляют требования к застройщикам. Строительная компания должна иметь трехлетний опыт подобной работы в качестве генподрядчика, техзаказчика или застройщика. За обозначенный трехлетний период девелопер должен построить не менее 10 тысяч квадратов жилья. Также строительная компания не должна иметь никаких долговых обязательств, кроме целевых кредитов непосредственно для строительства.

На момент строительства на счету у компании должно быть минимум 10% своих и 40% кредитных средств от стоимости проекта. Из всех средств тратить застройщик может не более 10%. Целевое назначение трат тоже ограничено и не может выходить за рамки расходов по строительному проекту: на зарплату сотрудникам, ЖКХ, рекламу и так далее.

Застройщик также обязан создавать на каждый объект отдельное юридическое лицо - для того, чтобы компания не смогла использовать средства на завершение других объектов, а банк мог контролировать все расходы на строительство.

Как видим, вступающие в силу с 1 июля законодательные изменения в высокой степени ужесточают контроль за деятельностью застройщиков. Чем ответят строительные компании? Конечно же, поднятием цен на жилье для покупателей.

Застройщики на ужесточение закона о долевом строительстве планируют отреагировать поднятием цен на жилье. По некоторым оценкам, удорожание

составит от 5 до 25%.

Среди других последствий нового строительного законодательства: уход с рынка небольших компаний, у которых нет так называемой подушки ликвидности и, как следствие, консолидация рынка и ослабление конкуренции, а также дефицит жилья, который может появиться уже через три года.

В случае ухода с рынка небольших игроков есть риск получить по всей стране массу недостроенных в случае, если эти компании не станут завершать уже начатые строительные проекты.

Окончательно долевое строительство в его нынешнем виде прекратит существовать 1 июля 2019 года - с этого момента реализовывать квартиры застройщики смогут только через счета эскроу, которые предполагают, что до момента сдачи объекта застройщик вообще не имеет никакого доступа к средствам дольщиков.

Ликвидацию долевого строительства власти объясняют борьбой с проблемой обманутых дольщиков. Ожидается, что изменения помогут сделать рынок более цивилизованным и безопасным:

банки будут контролировать процесс расходования денег на строительство, застройщики больше не смогут своевольно и не по назначению распоряжаться деньгами.



Ранее по теме:

[Долевое строительство: приказано упразднить!](#)

Автор: Влад Красов © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, РОССИЯ 👁 14870
29.06.2018, 14:10 📄 1569

URL: <https://babr24.com/?ADE=178165> Bytes: 3920 / 3720 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com



Автор текста: **Влад Красов**,
политический обозреватель.

На сайте опубликовано **5122**
текстов этого автора.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)

