

Застройщики отказываются от дольщиков

БАБР внимательно следит за событиями на рынке красноярской недвижимости. В прошлых публикациях мы уже пришли к ряду неутешительных выводов.

Недвижка в Красноярске: горшочек, не вари!

Ипотечный бум. Дальше — только лопнувший пузырь

Вспомним их тезисно.

Красноярск — среди лидеров в списке городов-миллионников, где цены на жильё в новостройках взлетели более всего. По данным ЦИАН, стоимость новых квартир в краевом центре за год выросла на 31%. Впереди Нижний Новгород (39%), Пермь (38%) и Санкт-Петербург (36%). А с февраля по марта 2021 года Красноярск и вовсе оказался на первом месте, разделив его с Санкт-Петербургом — за указанный период жильё в двух городах подорожало на 8%.

Небывалый рост цен происходит на фоне падения объёмов жилого строительства и роста спроса. То есть цены и спрос растут вместе, вопреки базовым законам экономической теории. Среди причин ценовой вакханалии на рынке недвижимости называют льготную программу ипотеки на жильё в новостройках: до 1 июня россияне могут приобрести жильё в новостройках по льготной ставке не выше 6,5% годовых. Однако ценовая пляска вышла далеко за пределы одного фактора и сейчас происходящее напоминает странную мистерию, объяснить которую не в силах сами ни риелторы, ни застройщики. Среди других факторов, которые сейчас толкают цены на квадратные метры вверх, — снижение объёмов строительства, удорожание стройматериалов, а также введение системы эскроу-счетов.

В



системе эскроу деньги дольщиков не попадают напрямую в руки застройщика, а хранятся в банке до тех пор, пока жилой объект не будет завершён. И лишь потом застройщик получает деньги клиентов. Соответственно,

вести строительство застройщик вынужден либо за счёт собственного капитала (а таких мало), либо привлекать коммерческие займы.

В связи с отменой старой схемы взаимоотношений между застройщиком и дольщиками, когда девелопер сразу получал доступ к их деньгам, на рынке недвижимости в Красноярске наметилась интересная тенденция. Красноярские застройщики отказываются от дольщиков. О новой тенденции пишет NGS со ссылкой на местных риелторов и строителей. Компании всё чаще объявляют продажи в домах, когда работы в них уже завершились и получены документы на ввод в эксплуатацию.

Руководитель агентства недвижимости «Ремесленник» Вячеслав Мельников рассказывает, что застройщики сейчас предпочитают не брать деньги у банка в кредит, а вкладывать в работы собственные средства. Используя собственный капитал, девелоперы реализуют уже готовые объекты по гораздо более высокой цене, чем на долевым этапе. А долевым этап исчезает как таковой.

«Например, в строящемся ЖК на Вильского, построенном по такому принципу, продажи стартовали за 90 тысяч рублей за квадрат. Но это всё равно интереснее, чем на вторичке покупать: там надо переделывать коммуникации, есть проблемы с обслуживанием», — цитируют NGS Мельникова.

Очевидно, что такую схему строительства могут позволить себе лишь богатые застройщики с достаточными оборотными средствами. Такие в меньшинстве.

Предложить свою тему и связаться с редакцией БАБРа в Красноярске можно по адресу krasbabr@gmail.com.

Автор: Макс Веселов © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, КРАСНОЯРСК 👁 7526 22.04.2021, 15:16 📄 989
URL: <https://babr24.com/?ADE=213007> Bytes: 3411 / 3131 Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Вайбер](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Красноярском крае и Хакасии:
krasyar.babr@gmail.com



Автор текста: **Макс Веселов**,
политический обозреватель.

На сайте опубликовано **1440**
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: equatoria@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](#)