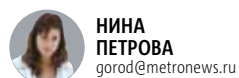


Покупателям жилья предложат «сыграть» по новым правилам

Газета Metro и строительная компания ЦДС продолжают рубрику «Азбука недвижимости». В простой форме мы рассказываем о том, что необходимо знать в первую очередь при покупке нового жилья



НИНА ПЕТРОВА
gorod@metronews.ru

Сегодня сборная России по футболу стартует на домашнем чемпионате мира матчем с командой Саудовской Аравии. Турнир обещает множество нововведений как для игроков и тренеров, так и для болельщиков. В частности, впервые на таком уровне опробуют видеоповторы, которые помогут арбитрам больше не ошибаться при определении взятия ворот. Пока вся страна (более того – весь мир) будет обсуждать голы, очки, секунды, «незаметно» в силу вступят новые правила и на рынке жилья, которые могут отразиться на миллионах простых граждан, задумывающихся об улучшении своих жилищных условиях или предполагающих инвестировать свободные деньги в недвижимость. Час икс – 1 июля.

Газета Metro рассказывает, что произойдет в этот день и почему он всё изменит в долевом строительстве.

Что произойдет 1 июля

В этот день вступят в силу новые, более жесткие требования к российским строительным компаниям, которые работают на первичном рынке. Во-первых, они больше не смогут привлекать деньги покупателей, то есть дольщиков, напрямую. Средства будут поступать на специальные счета в банке и храниться там, пока дом не сдадут. Это еще не отмена долевого строительства (такой радикальный шаг наметили на конец 2018 – середину 2019 года), но первая ласточка. Во-вторых, начинает действовать новое правило: один застройщик – одно разрешение на строительство. Теперь, пока строительная компания не закончит один проект, она не сможет начать второй. К тому же проектную документацию придется готовить в один присест, а это затратно.

Что это означает для покупателей

Не нужно быть экономистом, чтобы составить простую цепочку. Застройщи-



В июле покупателям придется играть уже по новым правилам | DEPOSITPHOTOS.COM

кам перекроют поток денег от дольщиков до ввода дома в эксплуатацию, а значит, им придется обходиться своими силами и банковскими кредитами. Это дорого. Только наивные могут надеяться на то, что бизнес будет заниматься благотворительностью. Платить придется покупателям. Насколько вырастут цены, сказать

сложно. Учитывая то, что сегодня спрос на жилье упал, а предложение достаточно широкое, резкого подорожания метра на 20–30% не будет, уверяют эксперты. Тем более что застройщики за полугодие получили в два раза больше разрешений на строительство, чем за тот же период прошлого года. Но даже подорожание на 5–10%,

которое вполне реально (это при средней стоимости метра в Петербурге в 100 тыс. рублей и средней площади стандартной «однушки» в 35 метров), означает плюс 175–350 тыс. к сумме за вашу жилплощадь. С учетом же того, что три из четырех квартир берутся сегодня в ипотеку, это еще больше (проценты на сумму). А ведь

реальные цифры подорожания сейчас просчитать никто не может. Пока и сами застройщики не до конца понимают «масштаб бедствия».

ЦДС СТРОИМ ДЛЯ ЖИЗНИ
партнер проекта

СТОИТ ЛИ ЖДАТЬ?!

Изменения в законодательстве, которые вступят в силу с 1 июля, однозначно повлияют на рынок недвижимости. Стоит ли ждать нововведений или лучше оформить покупку квартиры сегодня, разбираемся на примере конкретных цифр.

ЧТО ИЗМЕНИТСЯ

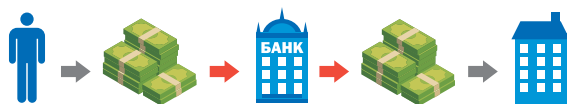
до 1 июля 2018 г.



застройщик получал деньги от дольщика напрямую



после 1 июля 2018 г.



деньги идут в банк и хранятся там, пока дом не сдадут



Один застройщик – одно разрешение на строительство

ЧТО ПРОИЗОЙДЕТ

при росте цен на 10%, на примере конкретной квартиры

4 703 519 руб.

Стоимость квартиры до 1 июля

713 802 руб.
ЭКОНОМИИ

при покупке в кредит до 1 июля (экономия за счет уменьшения переплаты по ипотеке)

26 884 руб.

ежемесячный платеж

до 1 июля

после 1 июля

3 947 руб.

сумма увеличения ежемесячного платежа

5 173 871 руб.

Стоимость квартиры после 1 июля

30 831 руб.

ежемесячный платеж

ЦДС «Московский»

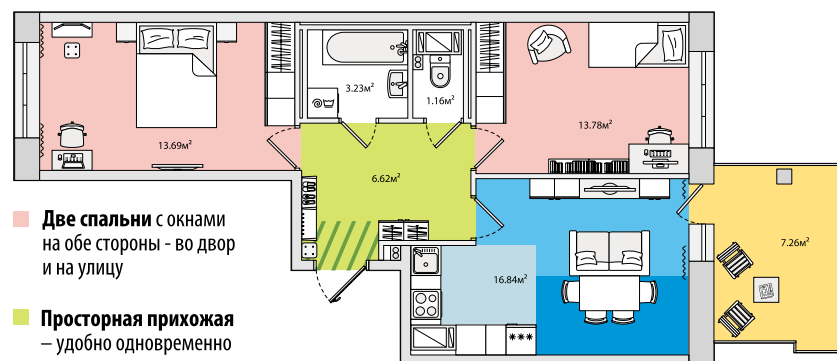
Двухкомнатная квартира, S = 62,58 м²

«Московская», «Звездная», «Купчино»

4 703 519 руб.

Балкон с остеклением

Отделка в подарок



ИПОТЕКА

первый взнос

1 500 000 руб.

кредит

3 203 519 руб.

ставка

9,0% годовых

ежемесячный платеж

26 884 руб.

ЦДС «Московский». Застройщик ООО «ГК». Проектная декларация на сайте stroim-spb.ru. АО «Россельхозбанк» Генеральная лицензия Банка России на совершение банковских операций №3349 от 12.08.2015г. Данный расчет произведен на срок выплат 25 лет. Первоначальный взнос от 15%, процентная ставка 9,1% годовых, при сумме кредита до 3 млн. руб., 9,0% годовых при сумме кредита от 3 млн. руб., валюта кредита рубль РФ, срок кредита до 360 мес. Ставки действительны при оформлении Заемщиком/Созаемщиком договора комплексного ипотечного страхования. Если Заемщик/Созаемщик отказывается осуществлять страхование жизни и здоровья до заключения кредитного договора, то процентная ставка будет увеличена на 1%. Расчет увеличения суммы ежемесячных платежей и стоимости квартиры при покупке в кредит произведен исходя из роста цены на 10% и расхода по кредиту на двухкомнатную квартиру приведенную в рекламе по указанной ипотечной программе. Все приведенные расчеты – ознакомительные.