

Кризис сделал своё дело, и ряд застройщиков, не выдержав безденежья, остановил строительство. А некоторые из них просто обанкротились. Те, которые выжили, возобновляют работы на начатых новостройках, но и им приходится не сладко. Оборотных средств мало, банки очень осторожно подходят к кредитованию строителей, и покупатели **недвижимости** уже не набрасываются на такие востребованные ранее **квартиры в новостройках** . В преимущественном положении находятся компании, предлагающие **квартиры** в законченных или почти законченных домах. И, пожалуй, только самые отчаянные инвесторы, учитывая низкую цену на объекты недвижимости в стадии котлованов, готовы рискнуть и вложить деньги в ещё не существующие квартиры.

По сведениям проектной группы "Архиматика", в Киеве занимаются строительством более 100 компаний. Но, однако, строительные работы в прошлом году вели только 28 застройщиков. По различным причинам в столице прекращено строительство на 40-50 объектах. Одним из примеров такой «замороженной» новостройки в Киеве является комплекс Family town (компания "ДВК"). Сюда жильцы должны были вселиться ещё в 4-ом квартале 2009 года. В это же время должны были получить свои квартиры и инвесторы незаконченой стройки в Голосеевском районе (ООО "Житловик"). Такие же серьезные проблемы испытывают и многие другие компании.

Наибольшее количество замороженных объектов в недвижимости бизнес-класса. Инвесторы эконом-класса пострадали меньше за счёт того, что в этой категории недвижимости львиную долю новостроек возводит компания "Киевгорстрой", которая не останавливала строительство. Со слов старшего консультанта компании Knight Frank LLC Ukraine Аллы Куценко, на данный момент замороженными в бизнес-классе остаются 23% домов. В эконом-классе ситуация получше: остановлено строительство только в 13% новостроек.

В других крупных городах ситуация ещё сложней. Харьковская корпорация "Авантаж" в 2010 году запланировала к сдаче в эксплуатацию 15 новостроек, а ввели только 2 объекта. Испытывают сложности застройщики и в других городах-миллионниках. Всего простаивает около 40% новостроек. Одна из крупнейших компаний Донецка, например, из-за отсутствия оборотных средств, заморозила строительство на четырёх объектах

из семи.

Исходя из сегодняшней реальности, вывод очевиден: необходимо очень придирчиво выбирать как объект для инвестиции, так и застройщика. Нужно обращать внимание как на финансовое состояние продавца квартиры в новостройке, так и на историю постройки дома: если объект строится долго и с приключениями, есть большая вероятность обнаружения в последствии серьёзных дефектов дома.

Сказать сегодня однозначно, какому застройщику следует доверить свои средства, очень сложно. И до кризиса серьёзные компании разорялись, например, такие как, "Агробудпереробка", "Киеввысотбуд". Испытывала трудности и компания "Галичинабуд". Поэтому в первую очередь необходимо проверить финансовую состоятельность компании.

Получить информацию о финансовом состоянии компании застройщика можно косвенным путём.

Благонадёжность застройщика определяется по количеству сданных в эксплуатацию объектов и по объёмам строительных работ, производимых на сегодняшний день. Если компания за последние два кризисных года вводила в эксплуатацию свои объекты, то это является наиболее существенным признаком её надёжности. Изучив репутацию застройщика, не будет лишним посетить стройплощадку, побеседовать с рабочими, охраной.

В офисе компании не помешает изучить полный пакет документов компании, лицензии, разрешения на проведение строительных работ. Поинтересоваться договором на аренду земельного участка, на котором производится строительство. Косвенным индикатором надёжности застройщика также является цена, по которой предлагается инвестировать недвижимость. Заниженная цена – это сигнал о проблемности данной новостройки.

Основные ловушки в договорах об инвестировании квартир в новостройках:

1. Не указан номер квартиры в строящемся доме.
2. Нет штрафных санкций за задержку сроков строительства, либо они чисто символические.

3. Предусмотрены штрафные санкции для инвестора при расторжении договора в связи с невыполнением застройщиком своих обязательств.
4. Доплата по рыночной цене за "лишние" квадратные метры.
5. Не предусмотрено договором право инвестора получить от застройщика информацию о стадии готовности объекта.
6. Предусмотрен сложный процесс устранения дефектов некачественного выполнения работ застройщиком.

Застройщики и условия продажи квартир в новостройках

Город

Название компании

Объект

Цена 1 м², грн

Условия продажи жилья

Банк-партнер

Киев

ХК «Киевгорстрой»

ЖК «Новодемеевский»

10 997

Договор купли-продажи имущественных прав

Universal Bank, Индекс-банк

Киев

«Лико-Холдинг»

Комплекс по ул. Академика Вильямса

10 200

Выпуск опционных сертификатов

Universal Bank

Киев

ООО «Мегаполисстрой»

ЖК по ул. Руданского
10 260
ФФС
Piraeus Bank
Киев
НБК
ЖК «Парковый»
8990
Облигации
Нет
Киев

ТММ

Комплекс «Авиатор»

14 000

Право собственности

Ощадбанк

Киев

УМК

ЖК «Четыре сезона»

12 500

Предварительный договор купли-продажи

Нет

Киев

Корпорация «Гранит»

Дом по ул. Урицкого

13 500

Облигации

АктаБанк

Киев

НЕСТ

ЖК «Времена года»

17 600

Право собственности

Нет

Киев

Трест «Югозаптрансстрой»

ЖК «Печерский квартал»

18 530

ФФС

Банк «Таврика»

Киев

ПСГ «Ковальская»

Дом на Осокорках

7500

Облигации

Нет

Днепропетровск

ООО «Градостроитель»

Дом на бул. Рубиновый

5500

ФФС

Банк «Аркада»

Харьков

«Жилстрой-2»

Дом на пер. Яроша

7600

ФФС

Нет

Одесса

Компания «Руником Стройинвест»

ЖК «Радужный»

7500

Договор купли-продажи имущественных прав

Нет

Донецк

Заказчик – ООО «Европейский-Северный»

ЖК «Европейский»

8500

Право собственности

Нет

Львов

Компания «Ваш дім»

ЖК «Пасічний»

5600

Договор купли-продажи

Банк «Львов»

Долгострои в Киеве

Расположение объекта

Кто строит

Примечания*

Пер. Клименко – Кривоноса

«Экосорб»

Начало строительства	2007 год.

Дом готов на 65% по	оценке комисии ГАСК на 08.11.2010.

Ул. Борщаговская («Три Богатыря») и комплекс «Астонпарк» на ул. Соломенской

«Киевреконструкция»

Компания обанкротилась.

Ул. Драгомирова

«Сантанна»

Строительство начато в 2006 году. Со слов инвесторов, с конца 2008 г. и до середины 2010 г.

Ул. Олевская

«Укоинвестбуд»

Ссылаясь на отсутствие средств не могут достроить с 2005 года.

Комплекс по ул. Герцена

«Интербудинвест»

Начало строительства - 2007 г. Сегодня строят, но очень медленно.

Для уменьшения рисков возможных потерь и увеличения гарантий получения недвижимости в собственность, инвестору необходимо тщательно изучить историю компании, воочию убедиться, что застройщик действительно строит, а так же грамотно

оформить договор инвестирования квартиры.