



Кризис на рынке строящегося жилья продолжается, но цены на [квартиры в новостройках](#)

остаются на том же уровне, что и три месяца назад.

Застройщики сумели устоять -- они прекратили строительство многих объектов, что позволило им сдержать и цены на **новые [квартиры](#)** и увеличение количества предложений. Пострадали покупатели, вложившие деньги в строительство еще накануне кризиса.

"У нас праздник -- наш дом наконец-то достроили и готовятся сдавать. Это означает, что мы вскоре получим все документы на **квартиру** и начнем делать ремонт", --

рассказала счастливая владелица

КВ

квартиры в киевской новостройке

Лада Кузьмина.

Радость г-жи Кузьминой пока не могут разделить тысячи других инвесторов, вложивших свои средства в **строящиеся квартиры** -- в 2010 году немногие строительные проекты были завершены. Впрочем, украинские чиновники считают, что строительству уже удалось выйти из кризиса. "Если бы вы полгода назад проехали по Киеву, вы бы увидели, что все строительные площадки стояли "замороженными". Сейчас на них ведется активное строительство", -- уверяет премьер-министр Николай Азаров.

Увы, сотни недостроенных по всей стране остаются замороженными: работы не ведутся, а площадки зарастают сорняками. Директор финансово-строительной компании "Пагода" Клавдия Бондарева отмечает, что сегодня примерно на 70% объектах приостановлено строительство. "Работы на всех этих объектах могут возобновиться не ранее середины следующего года, а точнее -- когда появится возможность привлечь денежные средства", -- говорит г-жа Бондарева. Многие застройщики рассчитывают на активизацию ипотечного кредитования и, как следствие, на рост потребительского спроса -- как следствие, на приток покупательских денег. Другие застройщики ищут возможности привлечь банковское финансирование под конкретные проекты.

По мнению директора проектной группы "Архиматика" Александра Попова, на украинском рынке недвижимости примерно 30% проектов относятся к категории жизнеспособных. Но 70% -- неликвидные объекты с затянутыми сроками сдачи, что отпугивает покупателей. Г-н Попов считает, что у "неликвидов" два пути: либо снос, либо реконцепция.

Ждут помощи от бюджета

Оказавшись в сложной ситуации, некоторые застройщики рассчитывают на государственную поддержку. В октябре 2010 года Украинская строительная ассоциация (УСА) начала активно лоббировать законопроект, приписав ему важную цель -- проведение реформы в строительной отрасли. Застройщики хотят упростить процесс землеотвода, а также уменьшить его сроки с 270 до 60 дней. Они просят

сократить сроки проведения разрешительных процедур со 175 до 50 дней.

Председатель УСА Лев Парцхаладзе (его корпорация "XXI век" серьезно пострадала во время кризиса) надеется, что реформа на 90% снизит коррупционную составляющую при строительстве жилья в Украине и привлечет капиталовложения в отрасль, в том числе со стороны зарубежных инвесторов.

Застройщики ожидают, что упрощение разрешительных процедур и снижение затрат застройщика на их прохождение позволят снизить себестоимость строительства жилья на 10--20% (до 30% стоимости жилья застройщики тратят на взятки и ускорение процесса получения разрешений, землеотвод, прочие формальности). Теоретически это дает шансы на снижение цен для покупателей **квартир** -- если, конечно, сами застройщики будут готовы делиться с клиентами этой экономией.

Кроме законодательных инициатив, государство может помочь строителям денежными ресурсами, если объект подпадает под программу строительства доступного жилья (в ней участвуют дешевые объекты со степенью готовности 50% и выше). Заместитель министра регионального развития и политики Дмитрий Исаенко рассказал, что в начале года в Украине было 800 объектов незавершенного жилья со степенью готовности 50% и выше. Сейчас их осталось 600. "За 10 млрд грн было достроено 200 объектов", -- с гордостью отмечает чиновник. По его словам, часть оставшихся объектов также можно будет достроить за счет государственных средств, однако уже в 2011 году.

В целом же в Украине почти 3 тысячи недостроенных многоквартирных домов. Общий объем инвестиций украинцев в жилье, которое "заморожено", оценивается в 18 млрд грн. С одной стороны, это колоссальные потери, с другой -- эти объекты в случае возобновления банковского кредитования могут быть достроены и предложены на рынке.

Драгоценные метры

Осенние месяцы не внесли никаких кардинальных изменений в ценовую политику компаний-застройщиков. Ни роста, ни снижения цен не наблюдалось. В сентябре--ноябре 2010 года в Киеве можно было заметить лишь незначительные колебания цен -- плюс-минус 1--2%.

По данным из открытых источников, средняя стоимость метра первичного жилья в Киеве сейчас составляет чуть больше 13 тыс. грн. При этом жилье экономкласса предлагается за 9--10 тыс. грн за 1 м², а **квартиры в новостройках**, которые позиционируются как бизнес-класс, стоят от 14 тыс. грн за 1 м².

Похожая ситуация и на рынке **первичной недвижимости** в других крупных городах. В Харькове 1 м² жилья экономкласса предлагается за 5,7 тыс. грн, жилье бизнес-сегмента стоит от 9 тыс. грн. Днепропетровская "первичка" также стабильна: несмотря на крайне низкий спрос, застройщики предпочитают держать цены.

Квартиры

экономкласса в городе реализуются по цене от 7 тыс. грн, а бизнес-класса -- от 9 тыс. грн за "квадрат". В Донецке "бюджетную"

квартиру

купить

можно от 5,4 тыс. грн за 1 м², а жилье бизнес-класса обойдется в среднем за 8,8 тыс. грн/1 м². Во Львове и Одессе строящееся жилье стоит от 5,5 тыс. грн.

И скидки, и кредиты

Несмотря на внушительный объем предложения **квартир в строящихся домах** (только в Киеве -- более 1,3 тыс.), спросом пользуются очень немногие из них. Сделки заключаются в основном по

квартирам

в сданных или в строящихся домах со степенью готовности минимум 80%. Жилье, построенное менее чем на 50%, сегодня мало кому интересно -- слишком высоки риски инвесторов (подробнее о рисках инвестирования в строящееся жилье).

Как правило, потенциальным **владельцам квартир** в строящемся доме компании-застройщики предлагают покупку имущественных прав с последующим оформлением права собственности на квартиру после сдачи дома в эксплуатацию. Но есть и другие варианты (подробнее -- в таблице "Какие существуют способы приобретения квартир на этапе строительства"). Финансирование строительства через ФФС или покупку облигаций регулируется Законом "Об инвестиционной деятельности". Что касается покупки имущественных прав, то этот способ

приобретения квартиры

в новостройке регулируется только отчасти несколькими статьями Гражданского кодекса, которыми, в частности, предусмотрена возможность покупки-продажи имущественных прав, а также дается определение самого понятия таких прав. Самыми законодательно урегулированными способами юристы признают инвестирование через ФФС и покупку облигаций.

Чтобы привлечь разборчивых покупателей, застройщики проводят специальные акции и предлагают скидки. Перед Новым годом ряд компаний предлагает **купить квартиру** со скидкой от 10 до 30%. Кроме того, существуют акции, приуроченные к сдаче дома, когда

квартиры

предлагаются по специальной цене, но при условии, что клиент оплатит покупку сразу, не пользуясь рассрочкой или кредитом от застройщика.

Приобрести квартиру в новостройке можно с помощью программ кредитования -- многие застройщики сотрудничают с определенными банками по кредитованию

покупки квартир

в своих объектах. Однако активизации покупателей в связи с развитием ипотечного кредитования пока не наблюдается. Во-первых, только 14 банков сегодня предлагают такие кредиты, а во-вторых, их требования к заемщикам слишком жесткие, а процентные ставки порой достигают 28% годовых в гривне.

Что будет дальше? Пока кризис в строительной отрасли не будет преодолен, а покупатели не начнут активно покупать, цены с места не стронутся. Проблемы со своевременной сдачей отпугивают потенциальных покупателей. Заемщиков отпугивают высокие ипотечные ставки. Давит на цены и вторичный рынок, которому предрекают дальнейшее проседание. Так что средняя стоимость **квартиры в новостройке** вполне может снизиться на 5--10% в течение ближайших полугода.

На какие объекты действуют акции*

Объект/сайт застройщика

Цена, грн за 1 м²

Акции

Кредиты/рассрочка

Условия

ЖК «Парковый» (Киев), www.nbk.ua

8990

При 100%-й оплате действует специальная цена на 30 квартир – 8990 грн за 1 м²

Каждому покупателю могут быть разработаны индивидуальные условия оплаты

ЖК «Коцюбинский» (Коцюбинское, Киев), www.kotsyubynsky.com.ua

9800

Скидка 5–10%, при полной оплате

Возможна рассрочка на 6–36 месяцев

Первоначальный взнос – 55–60%. При рассрочке на 6 месяцев проценты не начисляются.

При рассрочке на год начисляется 12% годовых на оставшуюся сумму.

При рассрочке на три года – начисляется 15%

Жилой дом по ул. Крамского (Киев), www.ibk.kiev.ua

13 530

Скидка 15% на 15 квартир

ЖК «Фаворит» (Донецк), www.altcom.com.ua

6500

ЖК по ул. Луи Пастера (Харьков), www.kdsk.com.ua

4200

Скидки 5% при первоначальном взносе 50% и 10% – при 100%-й оплате

Беспроцентная рассрочка до сентября 2011 года

Дом по ул. Родниковая (Харьков), www.kdsk.com.ua

5000

До конца года цены снижены на 10%

Беспроцентная рассрочка до конца строительства (второе полугодие 2012 года)

Первоначальный взнос – 30%

Дом на бул. Рубиновый (Днепропетровск), www.kdsk.com.ua

5300

Кредит от банка «Аркада»

Первоначальный взнос – 30%, кредит под 19% годовых

ЖК «Янтарный» (Одесса), www.micromegas.com.ua

5700

При 100%-й оплате – скидка до 8%

ЖК «Пасичный» (Львов), www.vashdim.com.ua

6500

При 100%-й оплате – скидка 5%

Рассрочка до 20 месяцев на покупку паркинг-места

* – Примеры акций, полная информация доступна на сайтах компаний.

Сколько жилья было введено в эксплуатацию:

- за 2007 г. было введено 10,244 млн. м2
- за 2008 г. было введено 10,496 млн. м2
- за 2009 г. было введено 6,4 млн. м2
- за 2010 г. планируется 6-7 млн. м2 ввести.

По данным Госкомстата

Какие существуют способы приобретения квартир на этапе строительства

Способ покупки	Механизм	Риски
Через Фонд финансирования инвестпроект	Инвестор передает деньги Фонду финансирования строите	Внести можно как 30% ст
Через облигации*	Покупка долговой ценной бума	В числе рисков – задержка сроков строительства, повышение цены жилья
Через закладные	Покупатель дает застройщи	Через закладные
Договор купли-продажи	Приобретение приватизированной квартиры	Договор купли-продажи

* – Только эти две схемы предусмотрены Законом Украины.

Дмитрий Шостя, руководитель отдела продаж компании "НБК":

-- По сути, главной гарантией того, что строительство завершится, является репутация застройщика, количество реализованных им объектов, а также его стремление достроить запланированные объекты в срок, продать квартиры и получить свою прибыль. Ведь мы понимаем, что те, кто купил у нас квартиру один раз и остался доволен результатом нашей работы, обязательно обратится к нам снова. Не сам, так друзья, коллеги.

Наиболее безопасная схема покупки строящейся квартиры, по нашему мнению -- через выпуск и продажу целевых облигаций. Потому что существует ГКЦБФР, которая курирует их выпуск. Она имеет право полностью проверить эмитента, и если в

разрешительной документации есть нарушения или участок вообще не оформлен под застройку, то Госкомиссия запретит выпуск подобных облигаций.

Резюме: Цены на рынке первичной недвижимости стабильны. При оплате полной стоимости или в рамках новогодних акций можно выторговать солидные скидки.

Автор: Татьяна Сидоренко

Источник: "Деньги UA"