



Эра дешевых метров в новостройках закончилась? Похоже, да - весной многие девелоперы подняли цены на строящееся жилье. В итоге [купить квартиру](#) стало дороже на 5-15%.

"Купить квартиру в строящемся доме - просто. Гораздо сложнее - дожидаться завершения строительства и сдачи в эксплуатацию. Мы купили жилье еще в 2008 году, нам обещали сдать дом в 2009-м, потом перенесли на 2010-й, сейчас присылают каждый месяц письма - сдача 1 марта, сдача 1 апреля, теперь - 1 июня. Когда сможем начать ремонт, непонятно - в доме есть только электричество, воды нет, лифты не работают", - рассказывает киевлянка Инга Самсонова. Впрочем, г-же Самсоновой все же повезло - застройщик не прекращал строить даже в кризисный 2009 год. "Тогда на площадке было всего около десяти строителей, да и кран работал не каждый день, но все равно работы шли", - говорит счастливая владелица почти построенной квартиры, пишет Деньги.

Сегодня многие застройщики возобновили активность - часто работы на площадках не прекращаются даже в выходные. Причин этому несколько - прежде всего, банки возобновили финансирование девелоперов. А еще украинцы все чаще предпочитают большую новую квартиру по цене 10-12 тыс. грн за метр старым маленьким хрущовкам, где цена метра зашкаливает за 13 тыс. грн. "Деньги" выяснили, какие из строящихся квартир доступны, и так ли уж недорого стоит новое жилье, как о том рассказывают застройщики.

Как строят застройщики

Стройки оживают. По крайней мере, об этом свидетельствуют официальные данные - за январь-март строительных работ выполнено на 7,8 млрд грн, что на 6,8% больше, чем в первом квартале прошлого года. Кроме того, по данным Госкомстата, уменьшилось количество объектов незавершенного строительства - если в 2010 году таких было почти 19 тысяч, то сегодня - чуть более 18,2 тысяч. Из них около 2,5 тысяч - недострои, строительство которых было заморожено в кризис.

В мае Минрегионстрой планирует закончить инвентаризацию всех незавершенных объектов строительства, чтобы выяснить, какие объекты в ближайшие несколько лет стоит достроить и сколько на это нужно средств. Пока министерство только намеревается выяснить ситуацию с недостроями, председатель Киевгорадминистрации Александр Попов предлагает выставлять на аукцион те недострои, которые стоят уже десятки лет. По его мнению, продавать их необходимо вместе с прилегающим

земельным участком.

Правда, неясно, какой смысл новому инвестору покупать недострой, квартиры в котором практически полностью распроданы, а затраты на его завершение могут составлять миллионы гривен. Более того, некоторые объекты построены с нарушением требований, и сдать их в эксплуатацию вообще не представляется возможным. Например, скандально известный комплекс "Днепровские башни" в Деснянском районе Киева построен с нарушениями строительных и пожарных норм, а в 2006 году один из построенных домов комплекса дал трещину. Неизвестно, найдется ли на этот проект покупатель.

Квартиры в Киеве дорожают

"С прошлой осени занимаюсь поиском квартиры для дочери. Тогда ПСГ "Ковальская" предлагала квартиры на Осокорках по цене 10 тыс. за метр, а сейчас цена квадрата - уже 11 тыс. грн", - рассказывает киевлянин Анатолий Богун. Действительно, в марте-апреле большинство столичных застройщиков повысили цены на 5-15%. Отчасти рост связан с ходом строительства: девелоперы считают, что если дом построен уже хотя бы до 5-го этажа, то цены должны быть выше, чем при покупке метров на этапе фундаментных работ.

Другая причина - рост интереса со стороны покупателей. Сплошь и рядом маячат рекламные объявления о продаже жилья от застройщиков, и украинцы соглашаются инвестировать в строящиеся квартиры. Конечно, большинство сделок по-прежнему заключается на вторичном рынке, но и первичный с приходом весны ощутил приток клиентов: по данным компании SV Development, в первом квартале в Киеве было совершено 1,8 тыс. сделок купли-продажи квартир на вторичном рынке, а на первичном - всего 484 сделки. Однако если в январе застройщики Киева привлекли деньги всего 94-х инвесторов, то уже в марте вложить в строительство согласились 264 покупателя.

Интересно, что повышать цены начали и те компании, проекты которых находятся еще на начальном этапе строительства. Например, компания "Эверест плюс" зимой предлагала инвестировать в ЖК по ул. Лохвицкой, 4 по цене 6,8 тыс. грн за квадрат. Однако, залив фундамент, застройщик предпочел повысить цену метра до 7 тыс. грн. Это сегодня самое дешевое строящееся жилье в Киеве. На этапе фундамента жилье в столице стоит 7-8,6 тыс. грн за метр.

Если же строительство идет активно и дом готов хотя бы на 50%, то девелоперы продают новые квартиры по цене 11-12 тыс. грн за метр площади эконом-класса и 12-16 тыс. грн - за "квадрат" в проектах бизнес-класса. Некоторые продавцы вообще отказываются называть цену квартиры, уговаривая покупателей приехать в офис компании. "У нас метр стоит 13,5-15 тыс. грн. Но есть скидки, и когда вы приедете к нам, я скажу окончательную стоимость квартиры", - сказал корреспонденту "Денег" менеджер отдела продаж ЖК "Парковый город".

Квартиры под Киевом дешевле?

Мнение, что круто сэкономить можно, купив квартиру в городе-спутнике, далеко от истины. Как и в столице, дешевизна пригородных метров связана лишь с тем, что строительство - на начальном этапе, а иногда вообще на "нулевом" (вырыт только котлован). В итоге стоимость "квадрата" в Ирпене, Броварах, Буче и Вышгороде - 7-9 тыс. грн. Причем, если дом только возводится, то цена 7-8 тыс. грн. А вот в уже построенном доме ЖК "Ольжин град" (Вышгород) метр стоит 9,8 тыс. грн. То есть квартира площадью 42,8 кв. м обойдется в \$52,4 тыс. Примерно за столько же можно купить "однушку" и в строящемся доме на окраине Киева.

Конечно, в городах-миллионниках квартира обойдется дешевле - доходы в регионах скромнее киевских, да и, в отличие от столицы, цена метра там за последние три месяца не изменилась. Самые "бюджетные" - Харьков и Львов. Там приобрести жилье можно за 5,1-6,8 тыс. грн за "квадрат". Например, в Харькове квартира в жилом доме по ул. Сухумской площадью 50,4 кв. м обойдется в \$35,9 тыс. \$31 тыс. стоит однокомнатная площадью 45 кв. м в строящемся доме по ул. Шевченко во Львове. Днепропетровск и Донецк дороже - там цена метра жилья колеблется от 8 до 10 тыс. грн. Чуть лояльнее ценовая политика одесских застройщиков - обзавестись новым жильем в городе моряков стоит 7-9 тыс. грн за "квадрат".

Акции для покупателей квартир

"Собиралась приобрести квартиру на Позняках в Киеве, услышала, что цена - 8,3 тыс. грн за метр. Но в итоге отказалась от покупки - мне нужна двухкомнатная, а по такой цене продаются только "трешки", - рассказывает менеджер по рекламе Виолетта Макарова. Увы, акции и скидки сегодня действуют только на определенные типы квартир и при условии внесения полной оплаты по договору. Либо скидки предлагаются на те секции дома, которые застройщик только-только начинает возводить.

ПСГ "Ковальская" предлагает при покупке двухкомнатной в доме на Осокорках скидку 5% при условии оплаты всей суммы в течение двух месяцев. Компания "Житло-Инвест"

готова продать две двухкомнатные квартиры в строящемся доме по ул. Маяковского (Борисполь) по цене 4,7 тыс. грн за "квадрат". В киевском ЖК "Чайка" в мае действует акция на покупку паркоместа в крытом паркинге - теперь его стоимость составляет 85 тыс. грн. В Ирпене предлагается подписать договор о покупке квартиры в ЖК "Суворова", внести \$5 тыс. и получить рассрочку на 2 года.

А в уже построенном ЖК "Голосеево" началась распродажа - при покупке квартиры предлагается скидка 5-15%. Впрочем, по мнению "Денег", какими бы заманчивыми ни казались акции застройщиков, целесообразнее покупка жилья если не в готовом, то в построенном хотя бы на 70-80% доме. Ведь, инвестируя в строящийся дом, покупатель несет очень высокие риски - никто не может дать гарантию того, что дом будет достроен и сдан.

Источник: «SV-Development»