дом зарубежная недвижимость

Долгострой по-европейски

риски

Истории с долгостроями уже порядком надоели россиянам, и они все чаще и чаще интересуются зарубежной недвижимостью: в Европе зачастую и цены ниже, и качество жилья много выше, чем в России. Однако и в портфелях зарубежных застройщиков попадаются самые настоящие долгострои.



Многофункциональный комплекс Elbphilharmonie в Гамбурге — самый знаменитый европейский долгострой ФОТО REUTERS

Что-то новенькое

Некоторые эксперты говорят, что по нашим меркам любое строительство нового жилья во Франции — долгострой. Французы не любят заранее оплачивать вторые и третьи стадии строительства, поэтому застройщики работают в одну стадию — от начала и до конца. Но интересно, что в парижских пригородах настолько редко появляются новые проекты, что все готовы ждать завершения строительства целую вечность, а квартиры раскупаются очень быстро, самая действенная реклама — телефон на заборе стройки. Французы так долго ждут новенького, что купят все и сразу.

Кроме того, эксперты утверждают, что французское законодательство обязывает любого застройщика страховать объекты строительства сроком на десять лет. Поэтому вкладывать средства в строящееся жилье во Франции довольно безопасно. Даже если застройщик не успеет закончить строительство в срок, указанный в договоре, ущерб выплатит страховая компания. Учитывая минимальные риски, французские страховщики не отказываются работать с девелоперами.

Кроме того, право собственности на жилье в строящемся доме оформляется уже на первой стадии строительства, так что французский «дольщик» защищен со всех сторон.

Просто фантастика

В странах Западной Европы случаи долгостроя крайне редки. «Например, в Германии банк, который кредитует строительство, сам несет ответственность и выступает гарантом окончания работ в срок,— объясняет генеральный директор компании МИЭЛЬ-DPM Наталья Завалишина.— Поэтому в западноевропейских странах проблем со срывом строительства очень мало».

Кстати, в особо трудных случаях западноевропейские государства оказывают поддержку своим гражданам, купившим долгострой в другой стране. «Например, в конце 2010 года правительство Великобритании назначило советника по зарубежной недвижимости, задача которого — связываться с инициативными группами и помогать решить проблемы, возникшие у британцев, владеющих недвижимостью в Испании,— рассказывает эксперт Tranio.Ru Марина Филичкина.— Однако сделать это тоже непросто, поскольку ни одно иностранное государство не имеет права вмешиваться в законодательную систему Испании».

В развитых странах Европы (Англия, Франция, Германия, Австрия, Швейцария и т. д.) «обманутых дольщиков» практически не бывает, потому что права потребителей здесь надежно защищены.

«Застройщик, прежде чем приступить к строительству, имеет всю разрешительную документацию, а главное — все необходимое финансирование от банка,— говорит партнер компании Chesterton Екатерина Тейн.— Кроме того, строительство всегда фазировано: выделяется первый транш, строится первая фаза, анализируются продажи. После того как девелоперы рассчитались с банком, они получают разрешение на строительство и финансирование следующий стадии. То есть продажи могут начаться только тогда, когда есть гарантированное финансирование от банка».

Долгострой в Европе — это фантастика. Такого мнения придерживаются многие эксперты. В частности, управляющий партнер компании Blackwood, вице-президент Российского союза инженеров Константин Ковалев уверяет, что обычно все риски страхуются и в случае банкротства застройщика и недостроя вложенные деньги просто возвращаются покупателям. «Часто проекты строятся на собственные средства застройщика и/или кредиты банков и основная часть суммы за недвижимость перечисляется покупателем после сдачи дома в эксплуатацию»,— отмечает эксперт.

По его словам, в Великобритании в случае, если дом сдан с нарушением сроков, застройщика вообще могут лишить лицензии.

Однако и на старушку Европу тоже бывает проруха. «Если говорить не о массовых фактах долгостроя, а о единичных случаях, то единичные долгострои, к сожалению, могут происходить фактически где угодно»,— признает президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель.

Один такой случай произошел недавно в Швейцарии. «В новом комплексе были куплены апартаменты, а застройщик затянул сроки строительства, но понимал, что при сдаче апартаментов позже заявленного срока он будет платить огромную неустойку,— рассказывает региональный директор департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Russia & CIS Елена Юргенева.— Поэтому сами апартаменты были сданы вовремя, но отделка общественных зон не была завершена в срок. В итоге девелопер выплатил компенсацию собственнику апартаментов за доставленное неудобство».

По словам эксперта Knight Frank Russia, фундаментальная разница между российскими и европейскими девелоперами заключается в том, что в Европе покупатель никогда не выплачивает полную стоимость объекта до окончания строительства. «Как правило, платежи привязаны к степени готовности проекта,— пояснила Елена Юргенева.— На этапе котлована покупатель вносит 5–10% стоимости, когда возведен каркас — 30%, все остальное — определенными долями по мере завершения строительства. Поэтому девелоперам невыгодно затягивать строительство: они связаны долговыми обязательствами с банками, которые профинансировали проект полностью. Это российская практика — строить на собственные средства. В Европе это всегда привлеченные средства. Также банки, предоставляя средства, делают обязательным условием страхование рисков, из-за чего продление сроков строительства оказывается очень дорогим для застройщиков».

Недострой как символ

Чаще всего с долгостроем сталкиваются покупатели недвижимости в странах Восточной и Центральной Европы.

Станислав Зингель говорит, что традиционной причиной возникновения массового долгостроя является кризис на спекулятивных рынках недвижимости: «К таковым в Европе в первую очередь относятся Испания и Болгария. Именно в этих странах строительные компании чаще других испытывают различные финансовые проблемы, апогеем которых является реальное банкротство».

К примеру, во втором квартале 2012 года из 2272 компаний, обанкротившихся в Испании, 680 (31%) оказались строительными. Вполне понятно, что длительная процедура банкротства замедлила процесс реализации их проектов.

«Как правило, причинами для несоблюдения сроков строительства являются либо финансовые проблемы отдельно взятой компании, либо бюрократические проволочки, либо малая эффективность самого проекта, либо недостаточно высокий темп привлечения средств инвесторов,— объясняет Станислав Зингель.— В ряде случаев сроки строительства увеличиваются из-за непрофессионализма подрядчика или неверного определения сметы строительства».

Яркий пример тому — многофункциональный комплекс Elbphilharmonie, который строится в Гамбурге. «Несмотря на стабильность экономики Германии, добропорядочность немецких застройщиков и даже благотворительные взносы со стороны общественности (комплекс имеет большое социальное значение), проект завершить пока не удается,— рассказывает глава агентства Gordon Rock.— Виной всему постоянно растущая смета строительства. За последние годы стоимость реконструкции старых пятиэтажных складов в 20-этажное здание, включающее элитные апартаменты, гостиницу, ночные клубы и филармонию, увеличилась со €100 млн до €341 млн. При этом злые языки пророчат увеличение сметы еще на €100–150 млн. Подрядчик из-за срывов строительства скоро вынужден будет выплачивать неустойки и штрафы в размере €200 тыс. в день. На этом фоне сроки завершения строительства в очередной раз продлили — до 2013 года. При этом первоначально объект планировалось сдать еще в 2009 году. Горожане, собравшие на возведение филармонии €64 млн собственных средств, стоически ждут первого концерта, одновременно с этим уже успев признать недострой символом города».

В числе основных причин появления недостроя эксперт называет недостаток финансирования, банкротство компании, инициировавшей проект, приостановку проекта вследствие недостаточного спроса или иных причин, технические сложности, законодательные изменения или же двоякое толкование местными властями действующих законов, а также кардинальное изменение основных характеристик проекта (стоимости, площади и проч.).

Группа риска

Из направлений, популярных у россиян, в группу риска входят такие страны, как Болгария, Черногория и Испания. «В период с 2001 по 2008 год в этих странах велось активное строительство, люди скупали недвижимость еще на стадии проекта,— рассказывает Анна Левитова.— Однако с приходом кризиса продажи остановились, банки, страхуясь, практически перестали выдавать кредиты девелоперам, и многие компании, оставшись без финансирования, не смогли продолжить строительство даже проданных объектов. В этих странах плохо отлажен механизм государственного контроля строительства. К примеру, ни в Испании, ни в Болгарии государство массовую застройку побережья не ограничивает. Строительством и продажей недвижимости часто занимаются люди, не имеющие должного опыта и профессионализма».

К примеру, известен случай, когда в Черногории дома возводились на земле, не предназначенной для жилой застройки, и в итоге собственники не только лишились квартир, но и не получили никакой компенсации.

Еще одну историю — про незавершенное строительство пятизвездного гольф-курорта Corvera Golf and Country Club в Испании — рассказал Станислав Зингель. Застройщик проекта компания Calidona обанкротилась, оставив сотни дольщиков без обещанных апартаментов.

Кстати, в связи с существующей экономической проблемой в Испании уже сейчас многие эксперты прогнозируют рост числа долгостроев. Только по итогам девяти месяцев 2012 года число новых проектов недвижимости на испанском рынке уменьшилось примерно на 80 тыс. В этом году будут завершено всего 170–180 тыс. строящихся объектов, а в следующем планируется еще меньше — 150–160 тыс.

В Болгарии же каждая пятая строительная фирма — банкрот. «Перед покупкой недвижимости на стадии строительства стоит поинтересоваться состоянием дел компании, почитать отзывы в интернете, ознакомиться с завершенными проектами,— предупреждает Марина Филичкина.— Основным критерием надежности застройщика служит большой опыт работы на рынке строительства. Кроме того, в этих странах нет законов, защищающих права инвесторов, и плохо отлажен механизм государственного контроля строительства».

По словам эксперта, законодательство стран из группы риска не предоставляет гарантий покупателям строящихся объектов. Инструменты саморегулирования тоже отсутствуют, поскольку рынки еще молодые. Это и приводит к тому, что строительством и продажей недвижимости часто занимаются люди, не имеющие должной квалификации. Они застраивают любые свободные участки, не оценивая при этом маркетинговых перспектив.

На практике

Одним из способов избежать «попадания» в долгострой является ипотечный кредит. «Примерно за €5 тыс. банк проводит всестороннюю и подробную проверку объекта и финансовых гарантий девелопера,— говорит Елена Юргенева, эксперт компании Knight Frank Russia & CIS.— То есть если ипотека одобрена, то можно говорить о том, что проект, скорее всего, надежен. Если же банк отказывает, предлагая поменять объект, то в таких проектах приобретать жилье достаточно рискованно».

Если же вы все-таки нарвались на долгострой, у вас есть три пути: ждать, пытаться договориться с застройщиком об обмене или судиться.

«В ситуации, когда покупатели уже попались, лучше вести переговоры с застройщиком, чтобы поменять купленный, но недостроенный объект на что-то готовое из актива девелопера,— объясняет Екатерина Тейн.— У нас есть клиенты, которые попадали в такие ситуации: отказавшись в свое время от помощи консультантов, они вложились на свой страх и риск. Надо признать, что их дальнейшие действия были достаточно мудрыми: смирившись с потерей денег, они поменяли свои потенциальные 100 кв. м в недострое на 60 кв. м в готовом комплексе того же застройщика. В результате они хоть и потеряли в деньгах, но остались с недвижимостью. Другие же частные инвесторы в этом комплексе выбрали путь судиться и добиваться возврата денег. Деньги им не вернули, а предложили все те же квартиры в другом объекте, только там уже было нечего выбирать — остался один неликвид».

К счастью, в большинстве европейских стран законодательство четко регламентирует действия инвесторов в подобной ситуации. «Призвав к содействию компетентного юриста, можно смело действовать в рамках, очерченных законом,— пояснил Станислав Зингель.— И решать вопрос возврата средств либо в досудебном, либо в судебном порядке».

Мария Лукина

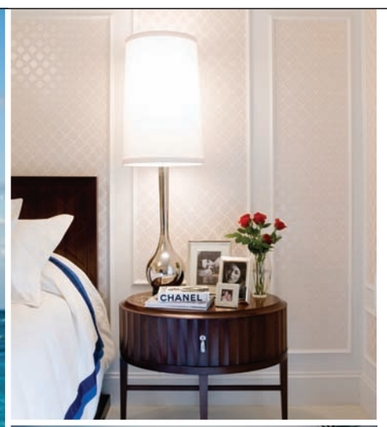
ДОЛГОСТРОЙ НА ВЕКА

История знает два самых громких и известных долгостроя — Кельнский собор в Германии и храм Святого Семейства в Испании.

Кельнский собор сам по себе представляет одну из крупнейших церквей в Европе и является символом Кельна. Его строительство началось в 1248 году, но он до сих пор считается недостроенным. В том виде, в котором он существует сейчас, собор был построен в 1842–1880 годах. Считается, что его до сих пор «доводят до ума» — только внешние признаки строительства отсутствуют.

Знаменитое на весь мир детище архитектора Антонио Гауди храм Святого Семейства в Барселоне строится на порядок меньше — с 1882 года по сей день. Однако финансируется он за счет частных пожертвований, поэтому за 130 лет городу так и не удалось собрать необходимую сумму.

И хотя эти объекты не являются жилыми, они в полной мере демонстрируют, что такое явление, как долгострой, не только российская реальность.



РОСКОШНАЯ ЖИЗНЬ *в тропическом раю*

Четыре новых роскошных отеля, великолепное казино, которое может соперничать с лучшими игровыми площадками Лас-Вегаса и Монте-Карло, поле для гольфа от признанного лидера – дизайнерского бюро Джека Никлауса, два спа-салона мирового класса и целая коллекция всемирно известных магазинов, ресторанов и развлекательных центров – все это собрано в настоящем тропическом раю.
Baha Mar – новый адрес роскошной жизни на карте мира, находящийся всего в 45 минутах лета от Майами, Флорида.
И теперь Вы можете стать обладателем эксклюзивной резиденции в одной из наиболее инвестиционно привлекательных стран мира.

- Владение недвижимостью на правах freehold (полная собственность)
- Возможность сдачи недвижимости в аренду, дающей налоговые преимущества
- Возможность получения статуса постоянного резидента на Багамах
- Преимущества проживания в сети отелей в 300 курортах мира

Частные резиденции в анклаве Baha Mar, Нассау, Багамы – стоимость от $1,5 млн (от 46,5 млн руб)

intermark savills

Получить подробную информацию можно на презентации проекта в Москве, которая пройдет в отеле Lotte Hotel с 22 по 26 октября 2012г.

Зарегистрироваться: В Москве: +7 (495) 775 2240 | j.ovchinnikova@intermarksavills.ru | Юлия Овчинникова
В Лондоне: +44 (0) 207 016 3746 | oturner@savills.com | Ольга Тернер

BAHA MAR THE BAHAMIAN RIVIERA



Любите место, в котором живете. BAHAMAR.COM

Данная реклама не является договором оферты. Проект принадлежит, рекламируется, продается, строится эксклюзивно компанией Baha Mar Ltd. Покупка недвижимости в данном проекте должна осуществляться для собственного использования без привязки к потенциальному доходу от аренды, налоговым и прочим преимуществам. Мы не предлагаем финансовых консультаций, покупатели самостоятельно принимают решение о целесообразности инвестирования средств, исходя из своих задач и финансовой ситуации. Мы не даем гарантий о получении вида на жительство или гражданства, данные запросы должны осуществляться через соответствующие органы. Все изображения являются изображением художников и могут не отражать реального состояния объектов.