



СНИЖЕНИЕ РИСКОВ покупки квартиры В НОВОСТРОЙКАХ



ОСНОВНЫЕ РИСКИ

- Схема реализации*
- Срыв темпов строительства и риск недостроя
- Качество строительства



* Схема реализации должна вписываться в нормы, предусмотренные законодательством. Особенно должны насторожить такие схемы как заключение предварительных договоров ДДУ, договоров инвестирования.

ПРИЧИНЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ РИСКОВ

- Финансовая нестабильность застройщиков в кризисных условиях
- Общее удорожание экономики строительства
- Умышленная экономия застройщиков на затраты в процессе строительства
- Несовершенство законодательной базы



ЭФФЕКТИВНАЯ БОРЬБА С РИСКАМИ ДОЛЖНА БЫТЬ ТРЕХСТОРОННЕЙ

- ГОСУДАРСТВО
- ПОКУПАТЕЛЬ
- ЗАСТРОЙЩИК



В КРИЗИСНОЕ ВРЕМЯ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ОСОБЕННО НУЖДАЕТСЯ В ДОЛЖНОМ КОНТРОЛЕ СО СТОРОНЫ ВЛАСТЕЙ:

- **Повышение требований к открытости застройщиков**
- **Разработка эффективного механизма обеспечения исполнения обязательств застройщика**
- **Активная борьба с незаконными схемами реализации недвижимости**



ОЦЕНКА НАДЕЖНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- Учредительные документы
- Свидетельство о государственной регистрации
- Свидетельство о постановке на учет
- Оценка репутации застройщика
(судебная практика и анализ завершенных проектов)
- Проверка финансовой состоятельности застройщика
(сведения из Проектной декларации и финансовой отчетности)



ОЦЕНКА ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

- Проектная декларация
- Разрешение на строительство
- Права на земельный участок
- Этапы и сроки реализации
- Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию
- Оценка всех возможных рисков и сопоставление их с экономической ситуацией



АККРЕДИТАЦИЯ ПРОЕКТА В БАНКЕ КАК ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ГАРАНТИЯ НАДЕЖНОСТИ ПРОЕКТА

Крупные банки проводят полный анализ и работают с застройщиками, имеющими завершенные проекты, хорошую репутацию и высокую динамику строительства



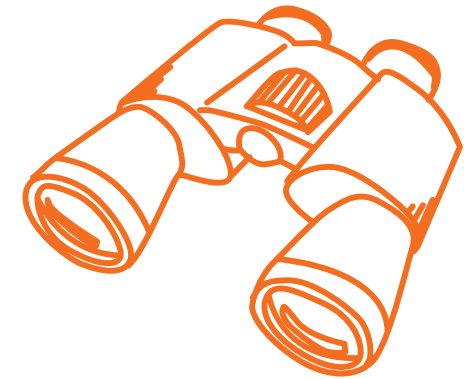
В КРИЗИСНОЕ ВРЕМЯ И ПРИ УВЕЛИЧИВАЮЩИХСЯ ОБЪЕМАХ РЫНКА ПРЕИМУЩЕСТВО ПРИБОРЕТАЮТ ЗАСТРОЙЩИКИ:

- С максимально законной схемой реализации
- С надежной репутацией
- С открытой информацией о деятельности



ПРОГНОЗЫ

- Концентрация новых проектов в Москве
- Увеличение доли массового жилья
- Оживление рынка Новой Москвы
- Уменьшение количества некрупных застройщиков
- «Боковая» коррекция цены
- Сохранение доли ипотечных сделок на высоком уровне благодаря продлению льготной ипотеки



Спасибо за внимание!



НАТАЛЬЯ ШАТАЛИНА,

Генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» | Февраль 2016