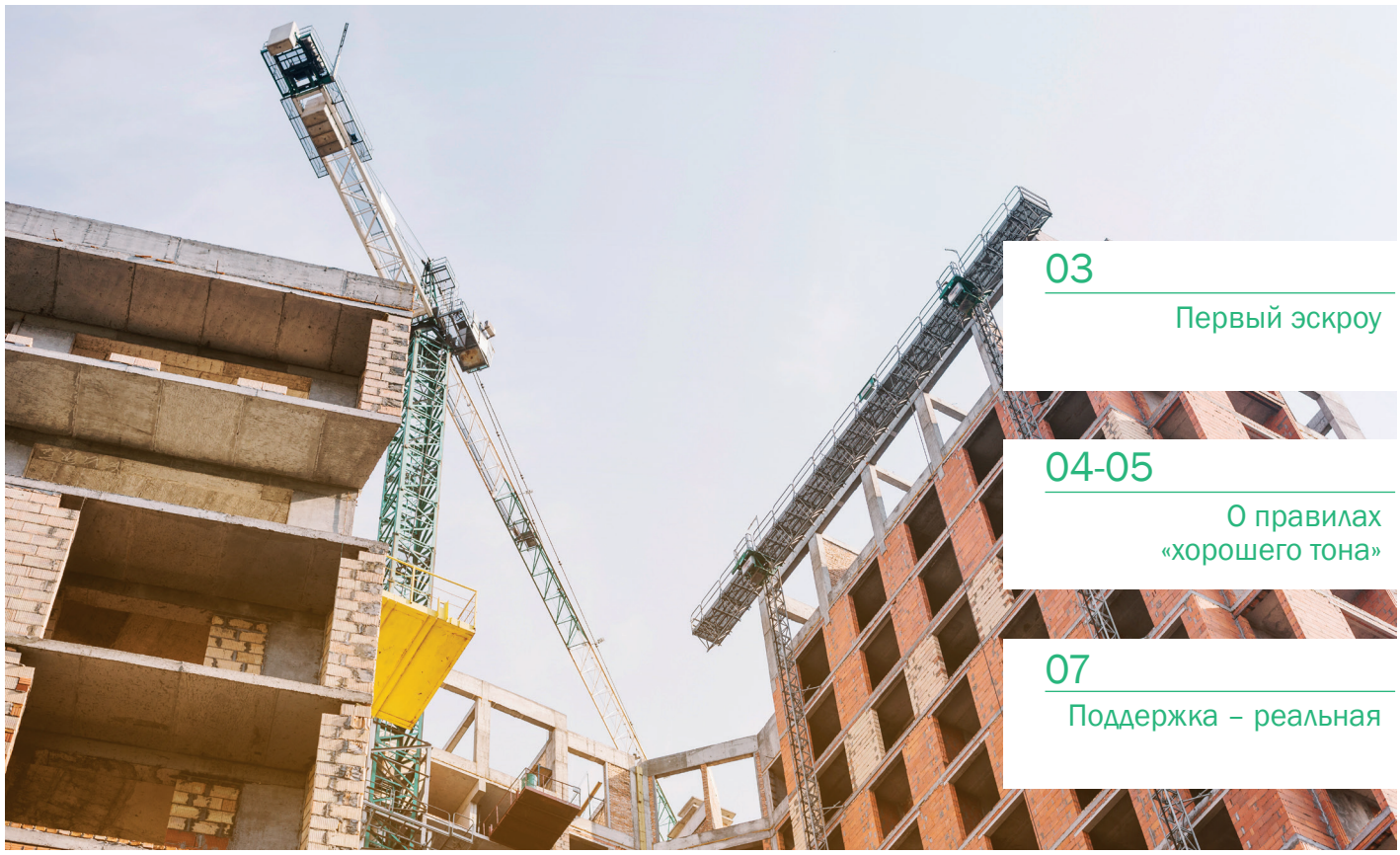
НО ФРЖС РБ

12+

ФОРМУЛА ЖИЛЬЯ

НО Фонд развития жилищного строительства РБ | №13 (18) ноябрь 2018 г. | Специальный проект



03
Первый эскроу

04-05
О правилах «хорошего тона»

07
Поддержка – реальная

Плюс 1000 семей

В Республике Башкортостан с 2014 года успешно реализуется программа «Жилстройсбережения». По условиям программы, граждане открывают накопительный жилищный вклад сроком от 3 до 6 лет в одном из банков-партнеров.

К ежемесячному взносу гражданина из бюджета республики начисляется премия в размере до 30% от суммы взноса. С учетом бюджетной премии эффективная процентная ставка по вкладу может достигать 20% годовых и выше.

Участники республиканской программы, накопившие первоначальный взнос, получают право оформления ипотечного кредита по ставке 6-7% годовых.

С помощью программы можно купить квартиру или любую другую жилую недвижимость, а также построить собственный дом или приобрести земельный участок для индивидуального жилья. Кроме того, средства «Жилстройсбережений» могут быть направлены на погашение ранее взятой ипотеки.

«В настоящий момент более 1000 семей уже улучшили свои жилищные условия, еще порядка 300 закончивших накопления граждан получили одобрение от банков на получение ипотечного кредита под 7% годовых», – отметил руководитель Дирекции по развитию ипотечно-накопительных механизмов и программ ФРЖС Республики Башкортостан Евгений Декатов.

Федеральные эксперты считают, что опыт Республики Башкортостан демонстрирует наиболее эффективный для бюджета механизм государственной поддержки граждан, приобретающих жилья с помощью ипотечного кредитования, и его необходимо использовать в качестве стандартизированного механизма запуска ипотечно-накопительных программ в других регионах, что будет прямым образом способствовать реализации задач «майского» указа Президента России по увеличению объемов жилищного строительства и снижению ипотечной ставки.

Напомним, Комитетом Государственной Думы Российской Федерации по финансовому рынку в настоящее время разрабатывается законопроект о стимулировании долгосрочных жилищных сбережений граждан, во многом основанный на практическом опыте Республики Башкортостан. На данный момент программы, помогающие населению накапливать средства на первоначальный взнос по ипотеке, также реализуются еще в нескольких субъектах Российской Федерации.

2 ▶

Информационное сообщение № 56/2018 «Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литеры 1, 2, 3) на участках 56/39, 56/40, 56/41 в квартале №56 мкрн. «Кузнецовский Затон» в Кировском р-не ГО г. Уфа РБ. Литер 1».

В соответствии с утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 21 декабря 2016 года № 524 порядком обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан» Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан (далее - Некоммерческая организация) извещает о том, что с 15 ноября 2018 года начинает реализацию жилых помещений для отдельных категорий граждан, а также для муниципальных нужд.

Объект жилищного строительства: Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литеры 1, 2, 3) на участках 56/39, 56/40, 56/41 в квартале №56 микрорайона «Кузнецовский Затон» в Кировском районе городского округа город Уфа РБ. Литер 1.

Общее количество жилых помещений, в отношении которых от граждан принимаются заявления – 30 квартиры; в том числе: однокомнатных – 7 квартир, двухкомнатных – 9 квартир, трехкомнатных – 14 квартир.

Предварительная запись на подачу заявлений с 15 ноября 2018 года по телефонам: +7 (347) 286-59-74, +7 (347) 286-59-73 или по адресу: г. Уфа, ул. Высотная, д. № 14/1, каб. № 3.

Время приема заявлений с прилагаемыми документами с 21 ноября 2018 года в рабочие дни с 8.30 до 16.30 часов, перерыв с 13 до 14 часов.

Место приема граждан с заявлениями по адресу: г. Уфа, ул. Высотная, д. № 14/1, каб. № 18, 20.

Информация о завершении формирования списка граждан и прекращении приема документов будет размещена на официальных сайтах Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре, Некоммерческой организации в сети Интернет.

Перечень прилагаемых документов к заявлению размещен на сайте Некоммерческой организации в разделе «Кто и как может купить», вкладка «Как можно купить» (www.frgsrb.ru/kak-reshit/).

Плюс 1000 семей

◀1

Кроме того, предстоит масштабная презентация опыта нашей республики на Всероссийском экономическом собрании, посвященном профессиональному празднику «День экономиста», который учрежден решением Правительства Российской Федерации в дату основания ВЭО (Вольное экономическое общество) России.

Разработчики республиканской программы жилстройсбережений не первый раз участвуют в этом высоком Собрании лучших представителей экономического сообщества страны, поскольку активно сотрудничают с ВЭО России в работе специализированных круглых столов, посвященных различным аспектам финансирования жилищного строительства, в том числе проводимых на Общественном телевидении России.

Осенью прошлого года Вольное экономическое общество России в рамках взаимодействия с Контрольным управлением Администрации Президента РФ по исполнению майского «жилищного» Указа Президента РФ (от 07 мая 2012 года №600) организовало экспертную сессию, один из ключевых докладов которой был посвящен опыту ипотечно-накопительной программы Республики Башкортостан и потенциалу ее использования на общефедеральном уровне. По итогам мероприятия соответствующее экспертное заключение было направлено в Администрацию Президента РФ.

Информационное сообщение № 57/2018 «Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литеры 1, 2, 3) на участках 56/39, 56/40, 56/41 в квартале №56 микрорайона «Кузнецовский Затон» в Кировском р-не ГО г. Уфа РБ. Литер 2».

В соответствии с утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 21 декабря 2016 года № 524 порядком обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан» Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан (далее – Некоммерческая организация) извещает о том, что с 15 ноября 2018 года начинает реализацию жилых помещений для отдельных категорий граждан, а также для муниципальных нужд.

Объект жилищного строительства: Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литеры 1, 2, 3) на участках 56/39, 56/40, 56/41 в квартале №56 микрорайона «Кузнецовский Затон» в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литер 2».

Общее количество жилых помещений, в отношении которых от граждан принимаются заявления – 43 квартиры; в том числе: однокомнатных – 19 квартир, двухкомнатных – 12 квартир, трехкомнатных – 12 квартир.

Предварительная запись на подачу заявлений с 15 ноября 2018 года по телефонам: +7 (347) 286-59-74, +7 (347) 286-59-73 или по адресу: г. Уфа, ул. Высотная, д. 14/1, каб. № 3.

Время приема заявлений с прилагаемыми документами с 21 ноября 2018 года в рабочие дни с 8.30 до 16.30 часов, перерыв с 13 до 14 часов.

Место приема граждан с заявлениями по адресу: г. Уфа, ул. Высотная, д. 14/1, каб. № 18, 20.

Информация о завершении формирования списка граждан и прекращении приема документов будет размещена на официальных сайтах Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре, Некоммерческой организации в сети Интернет.

Перечень прилагаемых документов к заявлению размещен на сайте Некоммерческой организации в разделе «Кто и как может купить», вкладка «Как можно купить» (www.frgsrb.ru/kak-reshit/).

Первый эскроу

В нашей республике продолжается отработка практических механизмов взаимодействия застройщиков, подрядчиков, банков и граждан в рамках нововведений Федерального закона ФЗ-214.

Так, в октябре месяце застройщик ООО ИСК «Агидель-ИнвестСтрой» заключил договор с ПАО «Сбербанк» в соответствии с поправками в закон о долевом строительстве ФЗ-214 от 1 июля 2018 г.

Теперь средства, поступающие от дольщиков, будут аккумулироваться на эскроу-счете до сдачи дома, а строительство будет осуществляться путем целевого кредитования. Заблокированные средства станут доступны застройщику только по окончанию строительства.

– После получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома средства с эскроу-счета будут переведены на расчетный счет застройщика, с которых будут произведены расчеты по кредитному договору, оставшиеся средства застройщик может распределять по своему усмотрению – комментирует руководитель управления финансирования недвижимости Башкирского отделения №8598 Сбербанка Тимур Маликов.

Важно отметить, что новая система расчетов не влечет за собой дополнительных затрат для участников строительства, а призвана обезопасить их от рисков. Застройщикам предстоит подстроиться под новые методы финансирования строительства, но уже сейчас есть компании, которые начинают работать с эскроу-счетами, что, несомненно, положительно сказывается на доверии покупателей недвижимости.

Не дожидаясь, когда этот механизм станет обязательным для всех застройщиков, застройщики приступили к заключению первых договоров долевого участия в строительстве в рамках новой системы финансирования строительства — перехода застройщиков от самостоятельного приема денег дольщиков к размещению этих средств на банковских счетах эскроу. В рамках сделки Сбербанк открыл компании кредитную линию для строительства домов, общей жилой площадью 11,8 тыс. кв. м., – прокомментировал юрисконсульт Денис Вахрушев.

Напомним, что поправки в ФЗ-214 вступили в силу 1 июля 2018 года, а с 1 июля 2019 года застройщики смогут привлекать деньги граждан только на эскроу-счета в уполномоченных банках, но уже сейчас начался процесс заключения подобных договоров.

Школьные этажи

В Уфимском районе на средства республиканского бюджета будет построена новая 4-х этажная школа в ЖК «Миловский парк» на 1225 мест.

Проектная документация и отчёты по результатам инженерно-экологических изысканий уже получили положительное решение государственной экспертизы.

На очередном экспертном совете Госстроя РБ будет рассмотрен вопрос включении школы в региональную адресную инвестиционную программу (РАИП). После прохождения согласований будет назначена дата начала конкурсной процедуры по определению подрядной организации.

Проектом предусмотрена модульная котельная для отопления школы, 2-х этажный дополнительный блок, системы видеонаблюдения и контроля управления данными.

Информационное сообщение № 58/2018 «Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литеры 1, 2, 3) на участках 56/39, 56/40, 56/41 в квартале №56 мкрн. «Кузнецовский Затон» в Кировском р-не ГО г. Уфа РБ. Литер 3».

В соответствии с утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 21 декабря 2016 года № 524 порядком обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан» Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан (далее – Некоммерческая организация) извещает о том, что с 15 ноября 2018 года начинает реализацию жилых помещений для отдельных категорий граждан, а также для муниципальных нужд.

Объект жилищного строительства: Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литеры 1, 2, 3) на участках 56/39, 56/40, 56/41 в квартале №56 микрорайона «Кузнецовский Затон» в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литер 3».

Общее количество жилых помещений, в отношении которых от граждан принимаются заявления – 72 квартиры; в том числе: однокомнатных – 32 квартиры, двухкомнатных – 14 квартир, трехкомнатных – 26 квартир.

Предварительная запись на подачу заявлений с 15 ноября 2018 года по телефонам: +7 (347) 286-59-74, +7 (347) 286-59-73 или по адресу: г. Уфа, ул. Высотная, д. 14/1, каб. № 3.

Время приема заявлений с прилагаемыми документами с 21 ноября 2018 года в рабочие дни с 8.30 до 16.30 часов, перерыв с 13 до 14 часов.

Место приема граждан с заявлениями по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Высотная, дом № 14/1, кабинеты № 18, 20.

Информация о завершении формирования списка граждан и прекращении приема документов будет размещена на официальных сайтах Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре, Некоммерческой организации в сети Интернет.

О правилах «хорошего тона»

Сегодня правило «хорошего тона» обязывает застройщиков предлагать своим приобретателям различные программы лояльности, бонусные программы и другие механизмы стимулирования продаж в целях максимальной привлекательности своих объектов.

Мы намеренно взяли термин «хороший тон» в кавычки – по той простой причине, что это скорее правило «вынужденного тона». Почему? Потому, что реализовывать построенное – надо, а покупать… А покупать до сих пор могут немногие.

Казалось бы, сложно найти человека, который отказался бы от покупки квартиры, особенно если речь идет о жилье в новостройке, где первый покупатель недвижимости одновременно является новоселом. Однако на деле лишь совершенно скромный процент граждан РФ на сегодняшний день способен приобрести квартиру. Главная причина — отсутствие денег.

ВЦИОМ подсчитал, что в 2016 году безболезненно (или с высокой степенью уверенности) «взять ипотеку» могли 7,8% сограждан, теперь – 10,8. Высокие проценты и обязательное страхование приводят к тому, что покупка жилья в кредит автоматически подразумевает значительную переплату. В итоге ситуация кажется безвыходной: достаточной для покупки суммы нет, а ставки по ипотечным кредитам многим гражданам до сих пор не по карману.

Особенно остро это заметно на примере тех категорий граждан, для обеспечения жильем которых и создавался республикой наш Фонд развития жилищного строительства. Если обеспеченные работой, находящиеся в активном трудовом возрасте и располагающие хорошими (высокодоходными) профессиями люди не могут «потянуть» даже 20-30% первоначального взноса с одновременной нагрузкой на семейный бюджет в пределах тех же 30-40%, то что говорить о детях-сиротах, инвалидах, ветеранах войны и вооруженных сил, начинающих врачах, учителях и так далее? Таких «особых» категорий, для которых предусмотрена помощь государства в приобретении жилья и которые реализуются в программах Фонда – более 90 процентов.

Однако, правило «хорошего тона» действует и для нас. Мы не можем (и не должны) даже по определению, по сути и организационной форме Фонда, конкурировать с коммерческими застройщиками. Будучи организацией некоммерческой, мы не ставим своей целью извлечение прибыли. Тем не менее, понимая свою социальную и гражданскую ответственность, сохраняем «хороший тон» в отношении своих слабо защищенных категорий граждан.

Цель создания Фонда (Из Указа Президента Республики Башкортостан от 03.07.2014 № УП-178):

«…Обеспечить доступным по цене жильем отдельные категории граждан, определенные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, ст. 20.1 Закона Республики Башкортостан от 27 февраля 2015 года № 196-з «О внесении изменений в Закон Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан»».

Существующие на сегодняшний день проблемы все те же, что и были:

– низкий уровень доходов отдельных категорий граждан, который не позволяет улучшить жилищные условия ни за счет накопления собственных средств, ни за счет заемных: невысокие доходы не дают возможность получить заемные средства в объеме, необходимом для покупки квартиры. Тем не менее, поставленную перед нами задачу выполнять надо.

Кроме «аккумулирования средств для строительства жилья экономического класса, реализуемого с предоставлением государственной поддержки нуждающимся гражданам и развитие такого строительства в районах и городах Республики Башкортостан, в том числе в рамках реализации федеральных, республиканских и муниципальных жилищных программ с привлечением внебюджетных средств», как это следует из Указа Президента Республики Башкортостан от 21 января 2011 года № УП-9, правило «хорошего социального тона» предполагает поиск таких инструментов и механизмов, которые позволяют удерживать планку приобретения жилья на доступном уровне независимо от складывающейся экономической ситуации.

Повторюсь, но социальная ориентация Фонда предполагает реализацию жилья гражданам на условиях доступности бОльшей, чем предлагает коммерческий рынок жилья. Поэтому приобретатель жилья, застройщиком которого является наш Фонд, помимо рассрочки и ипотеки любого банка, может претендовать на выбор нескольких мер, разработанных специалистами Фонда.

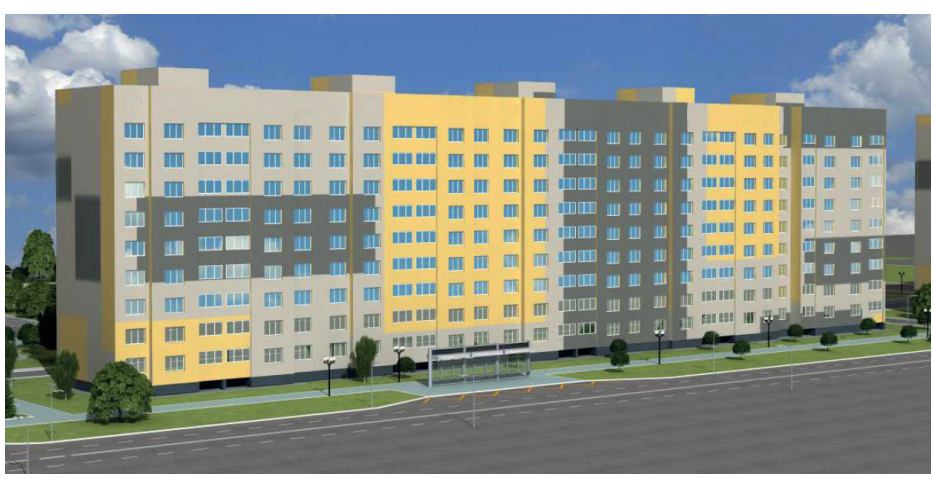
Одним из механизмов создания доступности является предоставление 8% займа на приобретение жилья, построенного или строящегося Фондом на территории Республики Башкортостан – так называемая «Социальная» ипотека».

(Подробнее об этой программе – см. 7 стр. нашей газеты)

Еще один эффективный инструмент, разработанный специалистами нашего фонда – это наем с правом выкупа. Как механизм приобретения жилья, подобный формат на рынке далеко не новость. Похожие программы эпизодически разрабатывались и в других регионах страны, но далеко не везде существуют и успешно функционируют структуры по образу и подобию Фонда развития жилищного строительства РБ.

Называться они могут по-разному, но главным является реальная возможность такого фонда (или иной организации) финансировать строительство жилья без стартового притока капитала от граждан. Благодаря поддержке Правительства республики мы такими возможностями располагаем, что и позволило развивать программу.

Чисто технологически ничего нового в найме с правом выкупа нет – это предоставление гражданину готового к проживанию жилья на правах найма, с рассрочкой выкупа этого жилья в течение 15 лет. Гражданин получает возможность выкупить жильё под 7-8% годовых с минимальным первоначальным взносом 4%.



5 ▶

◀4

Работа по продукту «Наем с правом выкупа» предполагает одновременное заключение гражданином 2-х договоров с Фондом:

– договор найма жилого помещения (дает право владения и пользования квартирой, по данном договору вносятся ежемесячные платежи в качестве платы за наем);

– опционный договор купли-продажи жилого помещения (дает гражданину право в течение 15 лет требовать от Фонда заключить и исполнить договор купли-продажи жилья по фиксированной на каждый год/месяц стоимости (твердой цене), снижаемой ежемесячно, в случае исполнения гражданином обязательств по договору найма.

По мере исполнения покупателем его обязанностей по внесению платежей он обладает все большими возможностями по участию в ипотечном кредитовании банка, т.к. остаточная выкупная сумма постоянно снижается, а размер фактически внесенных Фонду выкупных платежей увеличивается.

По экономической или финансовой сути, наем с выкупом есть способ продажи жилья в рассрочку под процент (7% годовых). Мониторинг соотношения цен аренды (найма) жилья в городах республики показал, что наше предложение не просто адекватно среднерыночному, но во многих случаях предполагает более низкие платежи за наем жилья. И самое главное – нанимая жилье на стороне, гражданин ни на шаг не приближается к приобретению собственной квартиры, а аренда у Фонда предполагает, в конечном итоге, переход собственности на жилье к нанимателю.

***

Цели и задачи, для решения которых был создан Фонд развития жилищного строительства Республики Башкоротостан – понятные, достаточно четко определенные и регулируемые как на федеральном, так и региональном уровне. Однако любая цель предполагает наличие конкретного инструментария для ее достижения.

Разработанная в нашем Фонде и принятая правительством республики «Концепция обеспечения жильем отдельных категорий граждан» предполагает строительство более 1 миллиона кв. метров жилья эконом-класса в чистовой отделке с низкой себестоимостью по доступной цене для очередников.

Подчеркнем, что речь идет в первую очередь о ДОСТУПНОСТИ цены. Здесь мы справедливо гордимся тем, что удалось на практике использовать, применить те возможности, которые предоставлены некоммерческим организациям федеральным и региональным законодательством. Именно эти возможности и легли в основу программ и механизмов, о которых мы говорили выше.

Таким образом, экономическая и социальная составляющая правил «хорошего тона» государственного застройщика – это конкретное, реальное решение жилищных проблем в виде покупки квартиры, готовой к проживанию, по максимально доступной цене. Дело даже не в детализации механизмов – социальной ипотеки, домокомплектов, льготной аренды или права выкупа жилья по фиксированной стоимости, не подверженной рыночным колебаниям. Это весь комплекс возможностей, которые предоставлены в рамках закона и реализация которых – действительно хороший тон.

Бородина С. И., руководитель отдела по работе с региональными проектами НО ФРЖС РБ

Запретить «микроипотеку»

Роспотребнадзор решил повысить доверие граждан к МФО. Для этого в службе решили применить принцип «кнута и пряника», только без пряника. Там предлагают среди прочего запретить МФО кредитование под залог имущества, если его стоимость существенно превышает размер займа. По сути, речь идёт об ограничениях кредитов в ипотеку.

На рынке микрофинансирования опережающими темпами растёт сегмент займов под залог недвижимости. Рост за восемь месяцев этого года составил порядка 35%, что практически втрое выше темпов роста рынка МФО в целом. При этом работа ряда МФО характеризуется недобросовестными практиками, которые ранее Роспотребнадзор неоднократно выявлял и пресекал.

Сейчас по закону любая компания или человек, зарегистрированный как индивидуальный предприниматель (ИП), может выдавать россиянам кредиты под залог недвижимости. Причём для этого необязательно быть поднадзорным ЦБ. Из-за этого всё чаще непрофессиональные кредитные организации с помощью разных схем вводят граждан в заблуждение, чтобы потом отнять у них жильё.

Информационное сообщение № 59/2018 «Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литеры 1,2,3) на участках 56/44,56/46,56/47 в квартале №56 мкрн. «Кузнецовский Затон» в Кировском р-не ГО г. Уфа РБ. Литер 1».

В соответствии с утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 21 декабря 2016 года № 524 порядком обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан» Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан (далее – Некоммерческая организация) извещает о том, что с 15 ноября 2018 года начинает реализацию жилых помещений для отдельных категорий граждан, а также для муниципальных нужд.

Объект жилищного строительства: Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литеры 1, 2, 3) на участках 56/44, 56/46, 56/47 в квартале №56 микрорайона «Кузнецовский Затон» в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литер 1».

Общее количество жилых помещений, в отношении которых от граждан принимаются заявления – 40 квартир; в том числе: однокомнатных – 11 квартир, двухкомнатных – 15 квартир, трехкомнатных – 14 квартир.

Предварительная запись на подачу заявлений с 15 ноября 2018 года по телефонам: +7 (347) 286-59-74, +7 (347) 286-59-73 или по адресу: г. Уфа, ул. Высотная, д. 14/1, каб. № 3.

Время приема заявлений с прилагаемыми документами с 30 ноября 2018 года в рабочие дни с 8.30 до 16.30 часов, перерыв с 13 до 14 часов.

Место приема граждан с заявлениями по адресу: г. Уфа, ул. Высотная, д. 14/1, каб. № 18, 20.

Информация о завершении формирования списка граждан и прекращении приема документов будет размещена на официальных сайтах Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре, Некоммерческой организации в сети Интернет.

Перечень прилагаемых документов к заявлению размещен на сайте Некоммерческой организации в разделе «Кто и как может купить», вкладка «Как можно купить» (http://frgsrb.ru/kak-reshit/)

Что случится со ставками?

Осенью практически все крупнейшие банки объявили о повышении ставок по ипотеке. Объясняют они это одинаково – увеличением стоимости денег в экономике. Еще до нового года средние ставки по ипотеке могут откатиться до уровней января и снова стать выше 10 процентов, а в 2019 году – вырасти и до 12 процентов.

Ставки по жилищным кредитам продолжали снижаться практически весь этот год (это началось еще весной 2017 года). В марте президент Владимир Путин говорил в Послании Федеральному Собранию, что среднюю ставку по ипотеке нужно довести до 7-8 процентов. После этого руководители крупнейших банков делали заявления о том, что такая стоимость ипотеки – дело относительно недалекого будущего. Так, глава Сбербанка Герман Греф прогнозировал, что банк способен понизить ипотечные ставки до 7 процентов буквально за год-два. Глава ВТБ Андрей Костин подчеркивал, что банк тоже стремится к ставкам в 7-8 процентов.

Состояние рынка ипотеки (и финансового рынка в целом) весной и почти все лето действительно позволяло рассчитывать, что до такого падения ставок осталось не так уж и долго. Позднее экономические условия изменились – расширение санкций, колебания на финансовых рынках развивающихся стран (включая и российский) ускорили инфляцию. На это отреагировал Банк России, повысив в середине сентября ключевую ставку, что всегда автоматически приводит к росту процентов по вкладам и кредитам. После этого банки и начали повышать ставки по ипотеке. В среднем, в зависимости от банка, рост составил от 0,5 до 1 процентного пункта. Официальная статистика Банка России по средневзвешенным ипотечным ставкам этот процесс еще отразить не успела – самые свежие данные (на 1 октября) пока фиксируют снижение ставок. К этой дате они как раз достигли очередного исторического минимума.

Но скоро показатель развернется в обратную сторону. Ставки будут расти весь остаток 2018 года и как минимум в начале 2019 года, говорит управляющий директор по розничным продуктам Абсолют Банка Антон Павлов. Он не исключает, что средний уровень ставки по ипотеке превысит 10 процентов уже до конца этого года.

В 2019 году ситуация со ставками может пойти по двум сценариям, продолжает Павлов. Первый сценарий, который можно считать самым вероятным: средняя ставка по ипотеке увеличится еще на 1-2 процентных пункта и будет в районе 12 процентов, считает он. Таким образом, она вернется к показателям начала 2017 года. Но даже в этом случае спрос на ипотеку вряд ли сильно изменится, прогнозирует Павлов. «Вероятно, объем выдач может быть несколько меньше, чем по итогам 2018 года (результаты этого года действительно рекордные, и их сложно повторить), но сокращение будет не столь значительным. Так как все-таки даже при условии повышения ставок условия кредитования остаются достаточно комфортными», - полагает он. Если стабильность в экономике сохранится, то можно ожидать, что со второй половины 2019 года ставки по ипотеке начнут снижаться и снова вернутся к уровню 9,5 процента, добавляет предправления банка «Дельта-Кредит» Мишель Кольбер.

Существует еще и второй сценарий развития событий, он негативный и может стать реальностью в случае экономических шоков. Тогда ставка по ипотеке поднимется в 2019 году выше 12 процентов и выдача жилищных кредитов заметно сократится, говорит Павлов. Правда, на спрос влияют не только ставки, важны еще как минимум динамика реальных доходов россиян и ситуация с рублем. Пока развитие событий по второму сценарию он считает маловероятным.

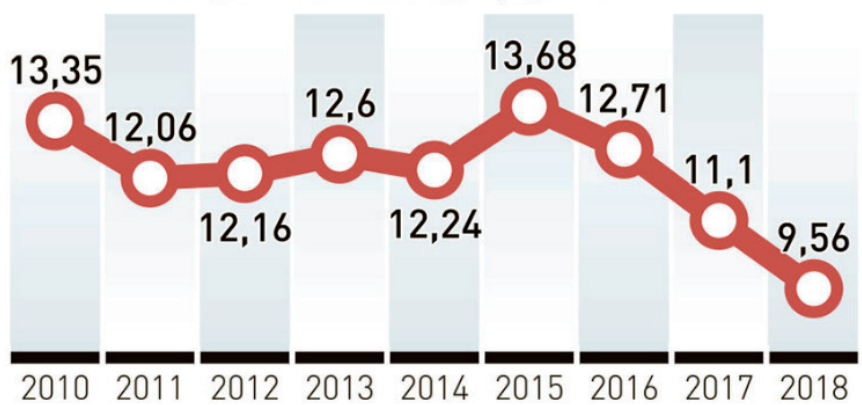
Вместе с ростом ставок снизится и объем программ по рефинансированию, прогнозирует Павлов. Основная часть заемщиков успели улучшить условия взятой ипотеки на волне низких ставок в этом году. Пик рефинансирования ипотеки пришелся на май 2018 года, говорилось в исследовании бюро кредитных историй «Эквифакс». В будущем спрос на рефинансирование ипотеки может вернуться, допускает Павлов. Процесс тоже связан с динамикой ставок. Банк России уже отмечал, что рост ключевой ставки – это временное явление, по его прогнозу, инфляция, а вслед за ней и ключевая ставка будут снижаться в 2020 году. Тогда же вниз могут пойти и ставки по всем видам кредитов, включая и ипотеку. При этом средняя величина первоначального взноса по ипотеке вряд ли заметно изменится в ближайшее время, считает Павлов. «Первоначальный взнос – это, с одной стороны, проверка заемщика на готовность вкладывать собственные средства в покупку, его умения копить. И с этой точки зрения пятая часть от стоимости недвижимости - достаточный мотиватор», – говорит он.

Одновременно ЦБ пытается снизить долю ипотечного кредитования с низким первоначальным взносом (оно считается рискованным). Поэтому в ближайшее время банки сведут к самому минимуму выдачу жилищных кредитов с первоначальным взносом меньше 20 процентов, прогнозирует Кольбер. На этом фоне вместе с вероятным повышением ставок и ростом цен на жилье (особенно в новостройках) общий объем выдачи ипотеки в 2019 году снизится, считает ведущий аналитик по банковским рейтингам «Эксперт РА» Екатерина Щурихина.

Таким образом, условия по ипотеке для потенциальных заемщиков, если смотреть только на ставки, в следующем году будут ухудшаться. Однако при желании взять кредит на жилье нужно оценивать не только проценты (прошедший рост ставок пока не так сильно отразился на величине ежемесячного платежа), но и возможность на протяжении ряда лет стабильно выплачивать кредит и иметь финансовую «подушку безопасности» на случай непредвиденных обстоятельств.

КАК МЕНЯЛАСЬ СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА ПО ИПОТЕКЕ, % ГОДОВЫХ

Источник: Банк России (данные на 01.10 каждого года по выданным с начала года кредитам)



Поддержка – реальная, адресат – социальный

Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан создан с целью строительства жилья экономического класса в интересах граждан республики, нуждающихся в жилье и имеющих право на государственную поддержку при его приобретении.

В условиях повышения ставок коммерческих банков откладывать приобретение жилья до лучших времен – не самая удачная идея, даже учитывая снижение реальных доходов населения.

Социальная направленность Фонда предполагает реализацию жилья гражданам на условиях доступности бОльшей, чем предлагает коммерческий рынок жилья. Одним из механизмов создания такой доступности является предоставление 8% займа на приобретение жилья, построенного или строящегося Фондом на территории Республики Башкортостан.

Что же такое ипотечный заем в нашем случае? Особенно если учесть, что Фонд – это не банк? «Социальная» ипотека – это целевые денежные средства, предоставленные Фондом заемщику на возвратной основе на определенный срок с начислением процентов за пользование займом. Целевые они потому, что предоставлены исключительно для приобретения жилья путем участия в долевом строительстве многоквартирного дома или путем заключения договора купли-продажи готового жилья в проектах жилищного строительства, реализуемых Фондом на территории Республики Башкортостан.

Такую меру поддержки Фонд имеет возможность оказывать в рамках реализации Распоряжения Правительства Республики Башкортостан от 04.05.2011 № 454-р.

Право на получение ипотечного займа имеют заинтересованные в приобретении у Фонда жилых помещений граждане, отвечающие определенным требованиям, а именно:

– граждане, принятые (поставленные) на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях до 1 марта 2005 года в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма;

– граждане, признанные нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, после 1 марта 2005 года и поставленные на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

– граждане, признанные нуждающимися по основаниям статьи 51 Жилищного кодекса Российской Федерации.

УСЛОВИЯ ВЫДАЧИ ЗАЙМА:

1. Первоначальный взнос – не менее 20% стоимости приобретаемого жилого помещения;
2. Возраст заемщика – не менее 21 года, но не старше возраста, позволяющего ему погасить ипотечный заем до окончания срока трудоспособного возраста (для женщин 55 лет, для мужчин 60 лет);
3. Постоянное место работы, стаж не менее 6 месяцев;
4. Уровень дохода заемщика – в соотношении платеж/доход в размере, не превышающем 35%;
5. Отсутствие у заемщика отрицательной кредитной истории;
6. Оформление договора имущественного страхования предмета залога (приобретаемой недвижимости).
7. Срок возврата займа – не позднее 28.10.2027 года.

До полного исполнения обязательств заемщика по договору займа приобретаемое жилое помещение находится в залоге у Фонда (ипотека в силу закона).

Некоммерческая организация
ФОНД РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Республика Башкортостан
г. Уфа, ул. Высотная, д. 12/1
+7 (347) 285-01-77
+7 (347) 285-01-88
main@frgsrb.ru
www.frgsrb.ru

Пример	
Стоимость квартиры	1 500 000 руб.
Первоначальный взнос	300 000 руб. (20%)
Сумма ипотечного займа	1 200 000 руб. (80%)
Срок ипотечного займа	9 лет (108 мес.)
Процентная ставка	8%
Ежемесячный платеж	**15 824,16 руб.**

Информационное сообщение № 60/2018 «Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литеры 1, 2, 3) научастках 56/44, 56/46, 56/47 в квартале №56 мкрн. «Кузнецовский Затон» в Кировском р-не ГО г. Уфа РБ. Литер 2».

В соответствии с утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 21 декабря 2016 года № 524 порядком обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан» Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан (далее – Некоммерческая организация) извещает о том, что с 15 ноября 2018 года начинает реализацию жилых помещений для отдельных категорий граждан, а также для муниципальных нужд.

Объект жилищного строительства: Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литеры 1, 2, 3) на участках 56/44, 56/46, 56/47 в квартале №56 микрорайона «Кузнецовский Затон» в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литер 2».

Общее количество жилых помещений, в отношении которых от граждан принимаются заявления – 60 квартир; в том числе: однокомнатных – 25 квартир, двухкомнатных – 19 квартир, трехкомнатных – 16 квартир.

Предварительная запись на подачу заявлений с 15 ноября 2018 года по телефонам: +7 (347) 286-59-74, +7 (347) 286-59-73 или по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Высотная, д. 14/1, кабинет № 3.

Время приема заявлений с прилагаемыми документами с 30 ноября 2018 года в рабочие дни с 8.30 до 16.30 часов, перерыв с 13 до 14 часов.

Место приема граждан с заявлениями по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Высотная, д. 14/1, каб. № 18, 20.

Информация о завершении формирования списка граждан и прекращении приема документов будет размещена на официальных сайтах Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре, Некоммерческой организации в сети Интернет.

Перечень прилагаемых документов к заявлению размещен на сайте Некоммерческой организации в разделе «Кто и как может купить», вкладка «Как можно купить» (www.frgsrb.ru/kak-reshit/).

Информационное сообщение № 61/2018 «Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литеры 1, 2, 3) на участках 56/44, 56/46, 56/47 в квартале №56 мкрн. «Кузнецовский Затон» в Кировском р-не ГО г. Уфа РБ. Литер 3».

В соответствии с утвержденным постановлением Правительства Республики Башкортостан от 21 декабря 2016 года № 524 порядком обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан» Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан (далее – Некоммерческая организация) извещает о том, что с 15 ноября 2018 года начинает реализацию жилых помещений для отдельных категорий граждан, а также для муниципальных нужд.

Объект жилищного строительства: Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литеры 1, 2, 3) на участках 56/44, 56/46, 56/47 в квартале №56 микрорайона «Кузнецовский Затон» в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан. Литер 3».

Общее количество жилых помещений, в отношении которых от граждан принимаются заявления – 74 квартиры; в том числе: однокомнатных – 31 квартира, двухкомнатных – 25 квартир, трехкомнатных – 18 квартир.

Предварительная запись на подачу заявлений с 15 ноября 2018 года по телефонам: +7 (347) 286-59-74, +7 (347) 286-59-73 или по адресу: г. Уфа, ул. Высотная, д. 14/1, кабинет № 3.

Время приема заявлений с прилагаемыми документами с 30 ноября 2018 года в рабочие дни с 8.30 до 16.30 часов, перерыв с 13 до 14 часов.

Место приема граждан с заявлениями по адресу: г. Уфа, ул. Высотная, д. 14/1, кабинеты № 18, 20.

Информация о завершении формирования списка граждан и прекращении приема документов будет размещена на официальных сайтах Государственного комитета Республики Башкортостан по строительству и архитектуре, Некоммерческой организации в сети Интернет.

Перечень прилагаемых документов к заявлению размещен на сайте Некоммерческой организации в разделе «Кто и как может купить», вкладка «Как можно купить» (www.frgsrb.ru/kak-reshit/).

Концепция проекта

► Государственный комитет РБ по строительству и архитектуре

► Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан

Учредитель

► Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан

Издатель

► Издание «Формула жилья» зарегистрировано в Управлении Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций по Республике Башкортостан.

► Свидетельство № ПИ-ТУ02-01572 от 26 декабря 2016 г.

► Распространяется бесплатно.

► (с) — материалы охраняются законом «Об авторском праве и смежных правах» № 231-ФЗ от 18.12.2006 г.

► Адрес издателя: 450103, г. Уфа, ул. Высотная, 14/1.

Редакционная коллегия

Председатель редколлегии:
К.О. Костенко
Главный редактор:
С.И. Бородина
Авторский дизайн и верстка:
О.Р. Латыпова
Адрес редакции:
450103, г. Уфа, ул. Высотная, 14/1
E-mail: main@frgsrb.ru
Тел.факс: (347) 216-60-01,
(347) 285-00-80

Типография

ООО «ИдеалПро»

450074, Республика Башкортостан
г. Уфа, ул. Проспект С. Юлаева, д. 3
Тел.: (347) 292-11-62
Дата подписания – 12.11.2018 г.
Дата выхода – 14.11.2018 г.
Заказ № 1513/01
Тираж 500 экз.