



НО ФРЖС РБ

# ФОРМУЛА ЖИЛЬЯ

НО Фонд развития жилищного строительства РБ

№1 (06) февраль 2018 г.

Специальный проект

С днём  
Зашитника  
Отечества

23

февраля



Не зря говорят, что строитель – самая мирная профессия на земле. Наше призвание – дарить людям радость жизни в светлых просторных домах, красивых городах и зеленых поселках.

Но мы можем строить не только роскошные небоскребы или уютные коттеджи. Если понадобится, будем строить крепости и ДОТы, рыть окопы и, сменив мастерок на автомат, грудью встанем на защиту своей земли.

Это призвание всех настоящих мужчин – строить и защищать!

С праздником, боевые друзья!

## Эффективный государственный механизм

В комплексе задач, решение которых возложено на Государственный комитет РБ по строительству и архитектуре, особое место занимает работа Некоммерческой Организации Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан. По сути своей работы Фонд нацелен на решение самой сложной и зачастую болезненной проблемы многих семей – приобретение собственного жилья. Главный вектор усилий и главный адресат обозначен четко и понятно – это строительство жилья экономического класса для льготных категорий граждан.

Отрадно сознавать, что за несколько последних лет – и прошедший 2017 год не стал исключением – Фонд только наращивает объемы предоставления и приобретения жилья. Результаты впечатляющие – только за 2017 г. Фондом реализовано 1 724 квартиры, общей площадью около

79 тыс. кв.м. на сумму 2 929,10 млн. рублей. Более того – еще не было случая, чтобы эта организация, учредителем которой является Правительство нашей республики в лице Госкомитета по строительству, сорвала выполнение плановых заданий как по объемам, так и по срокам. А для многочисленных очередников вопрос именно сроков – один из самых волнующих.

Реализация проектов жилищного строительства в рамках Концепции обеспечения жильем помещениями граждан рассчитана до 2025 года и предполагает строительство 5 900 квартир суммарной площадью 175,7 тыс. кв.м. Уверен, что 2018 станет новой, не менее успешной вехой в работе Фонда развития жилищного строительства Республики Башкортостан – заложенные в план этого года 136,3 тыс. кв. метров станут весомым вкладом в наше общее дело – активное и поступательное развитие Башкортостана.



Андрей ТРУХАН,  
Председатель Государственного  
комитета Республики Башкортостан  
по строительству и архитектуре

## Ипотечная финграмота



Банк России и Госдума в 2018 году займутся повышением уровня финансовой грамотности участников ипотечного рынка в области проектного финансирования.

В конце октября 2017 года президент России Владимир Путин поручил разработать меры по поэтапному замещению в течение трех лет долевого строительства жилья другими источниками финансирования. За этот срок необходимо отойти от прямых взаимоотношений между вкладывающими средства в строительство гражданами и застройщиками и привлечь банки в качестве третьей стороны. Правительство России в конце прошлого года утвердило план перехода от долевого строительства к проектному финансированию. Эта «дорожная карта» не предпо-

лагает радикальных решений, на первом этапе возможность перехода на такую модель строительства будет осуществляться по желанию застройщика.

Центробанк вместе с Госдумой будет работать над посыпом в области финансовой грамотности по направлениям, в том числе, долевого строительства и того проектного финансирования, которое приходит на смену долевому строительству. Как новая форма взаимодействия кредитора, застройщика, потребителя финансовой услуги оно несет в себе свои специфические риски. Важно, чтобы потребитель правильно понимал как плюсы, так и определенные издержки, сложности этой модели. ЦБ в текущем году планирует выпустить приложение с целью повышения финграмотности ипотечников, в котором будет по каждому финансово-му продукту набор сведений, полезных и важных при размышлении о том, брать этот продукт или не брать, и также при его использовании.

*Подготовлено по материалам  
РИА Новости*

## Миллионы сделок

Подводя результаты работы регистрирующей службы за прошедший год, в Управлении Росреестра по РБ отметили, что по итогам 2017 года по количеству зарегистрированных прав и сделок Республика Башкортостан занимает шестое место после города Москвы, Московской, Ростовской и Свердловской областей, Краснодарского края.

За 2017 год управлением зарегистрировано более 729 тыс. прав на недвижимость, сделок и обременений, кроме того произведено более 134 тыс. действий по кадастровому учету, что для управления Росреестра с 2017 года является новой функцией.

Ежедневно в Росреестр по РБ обращается около 4 тыс. жителей республики. Так, в 2017 году количество регистрационных записей об ипотеке увеличилось по сравнению с 2016 годом на 11% (78 321), также на 15% (17 198) увеличилось количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве.

Наталья ШАГИЕВА



# Срезаем ставку по ипотеке

Звонок по России бесплатный  
**8 800 100-0-100 | [www.rshb.ru](http://www.rshb.ru)**

Подробности по телефону, на официальном сайте и в офисах  
АО «Россельхозбанк».  
Генеральная лицензия Банка России № 3349 (бессрочная). Реклама.

## Откровенный разговор

Одна из самых популярных программ телеканала «Башкортостан» – это проект «Интервью», который ведет журналист Равиль Ватолин. Дважды в течение нескольких дней в эфире шел откровенный и деловой разговор по такой сложной проблеме, как строительство и ввод социального жилья. Гостями студии на этот раз были Генеральный директор НО ФРЖС РБ Григорий Невоструев и заместитель Генерального директора Константин Костенко.

Популярность программы понятна – для участия приглашаются только первые лица государственных органов и структур, промышленных и коммерческих организаций, чьи действия и решения оказывают максимальное влияние на повседневную жизнь наших сограждан.

Соответственно выбираются и темы бесед – от общих вопросов развития республики до предельно конкретных, жизненных ситуаций. Не стали исключением и программы с участием Григория Невоструева и Константина Костенко, тема которых была обозначена достаточно просто: «Ввод и строительство социального жилья».

За простотой вопроса скрывается целый айсберг проблем и задач, решать которые и призван Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан. О них и шла речь в эфире. Не зацикливаясь только лишь на успешных итогах прошедшего, 2017 года, руководители нашего Фонда особый упор сделали



на планы 2018-го и общие перспективы реализации инвестиционной программы, рассчитанной до 2025 года включительно.

Тележурналист Равиль Ватолин передал своим собеседникам вопросы телезрителей, которые касались порядка и правил регистрации граждан в качестве участников различных социальных программ федерального и республиканского уровня, работы с заявлениями, способов информирования и проведения личных консультаций.

Так, Константин Костенко в своей программе подробно остановился на тех проблемах, которые возникают у граждан при реализации своих прав на социальное жилье или на помощь со стороны государства. На конкретных примерах было показано, каким образом защищаются эти права и, самое главное – как «найти свое место» в этих программах заинтересованному зрителю.

**Повторы эфиров с участием руководителей Фонда доступны на официальном сайте БСТ в разделе «Интервью».**

## «Семейные» банки

Более 30 банков направили в Министерство финансов РФ заявки на участие в программе «семейной» ипотеки. Банки, которые хотят стать участниками программы «семейной» ипотеки, должны были подать заявки на выделение лимита кредитования. Полный список банков, которые смогут выдавать кредиты в рамках программы, сформирован Минфином и доступен на официальном сайте федерального министерства.

Президент РФ Владимир Путин в конце ноября минувшего года объявил о запуске специальной программы ипотечного кредитования под 6% для семей, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года рождается второй или третий ребенок. В рамках госпрограммы заемщики могут взять льготный кредит на покупку квартиры в новостройке или готового жилья у застройщика, а также рефинансировать уже существующий кредит, оформленный ранее на покупку жилья в новостройке. Государственная поддержка предусматривает сниженную ипотечную ставку 6% годовых в течение трех лет при рождении второго ребенка и пяти лет при рождении третьего ребенка. В случае, если в период действия льготной ставки в семье родится третий ребенок, то общий льготный период будет достигать 8 лет. По истечении льготного срока ставка по кредиту будет установлена на уровне ключевой ставки Банка России на дату заключения кредитного договора, увеличенной на 2 процентных пункта.

## Финиш «дачной амнистии»

1 марта 2018 года завершается срок действия «дачной амнистии» для объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Именно до этой даты государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на завершенный строительством объект ИЖС осуществляется лишь на основании технического плана, в состав которого в обязательном порядке входит разрешение на строительство. После 1 марта, в случае если срок действия «дачной амнистии» не будет продлен, для оформления прав потребуется получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Обращаем внимание, что данный срок (1 марта 2018 года) установлен именно для оформления права собственности на объекты ИЖС. Для оформления права

на земельные участки, которые были предоставлены гражданам до 30.10.2001 года для садоводства, огородничества, дачного хозяйства, а также индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства, а также других построек, возведенных на таких земельных участках: садовых и дачных домов, хозяйственных построек, бань, индивидуальных гаражей, «дачная амнистия» сроком не ограничена.

Таким образом, гражданам, желающим в упрощенном порядке (без получения разрешения на ввод) оформить право на жилой дом, стоит поспешить с подачей документов до 1 марта текущего года.

Подать документы на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на ИЖС можно через офисы приема МФЦ или в электронном виде через портал Росреестра.

**Из документов потребуются:**

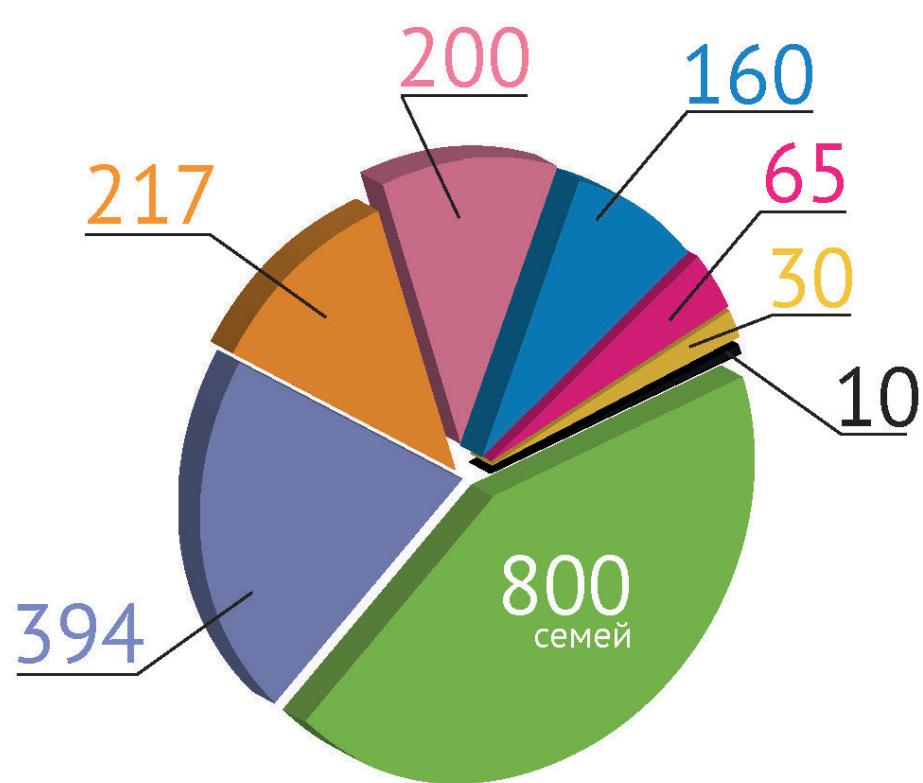
1) заявление об одновременном государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав (оформляется сотрудником приема);

2) технический план, изготовленный в соответствии с законодательством с приложением разрешения на строительство (составляется кадастровым инженером);

3) правоустанавливающие документы на земельный участок, если право на землю не было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Кроме того, необходимо уплатить предусмотренную Налоговым кодексом Российской Федерации государственную пошлину, размер которой для физического лица составляет 350 рублей.

2017



## Категории направления

На основании подписанных соглашений о сотрудничестве по ипотечному кредитованию с банками, присутствующими в городах и районах РБ, на территории которых осуществляется строительство объектов НО ФРЖС РБ, за 2017 год реализовано 755 квартир с ипотекой от банков на общую сумму 578,7 млн. рублей,

что составило

**61%**

от общего объема заключенных договоров с гражданами.

Общая площадь реализуемых квартир за 2017 год  
\_\_\_\_\_

**79**  
тыс. м<sup>2</sup>



Фондом реализовано  
**1 724**  
квартир

Реализация квартир гражданам превысила

**200%**  
от уровня 2016 года.



Количество заключенных договоров

2016 г.	2017 г.
613	1 235

Заключено муниципальных контрактов с администрациями МО:

**641**

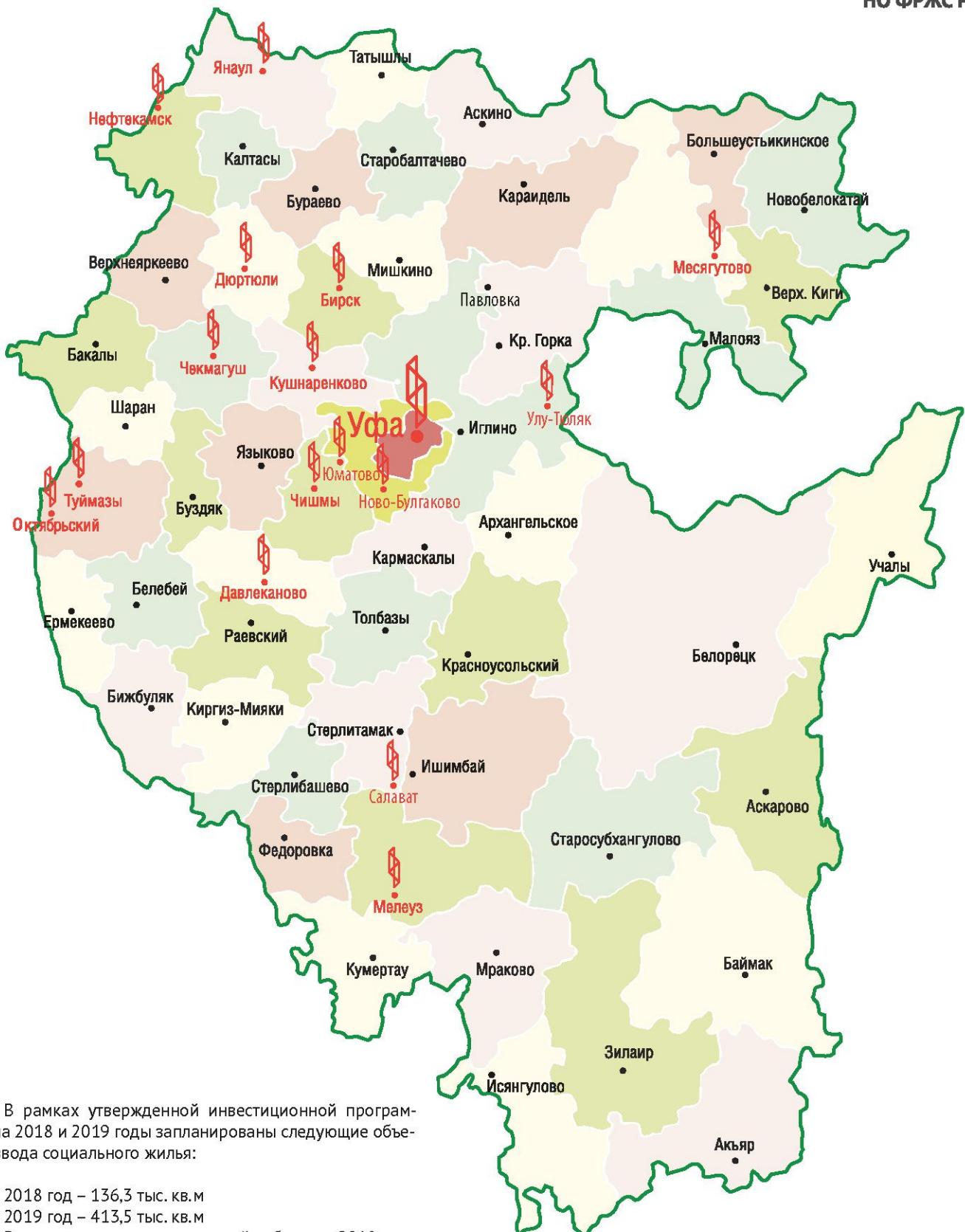


**34%**  
от общего объема

## Планы: сомнений нет!



НО ФРЖС РБ



В рамках утвержденной инвестиционной программы на 2018 и 2019 годы запланированы следующие объемы ввода социального жилья:

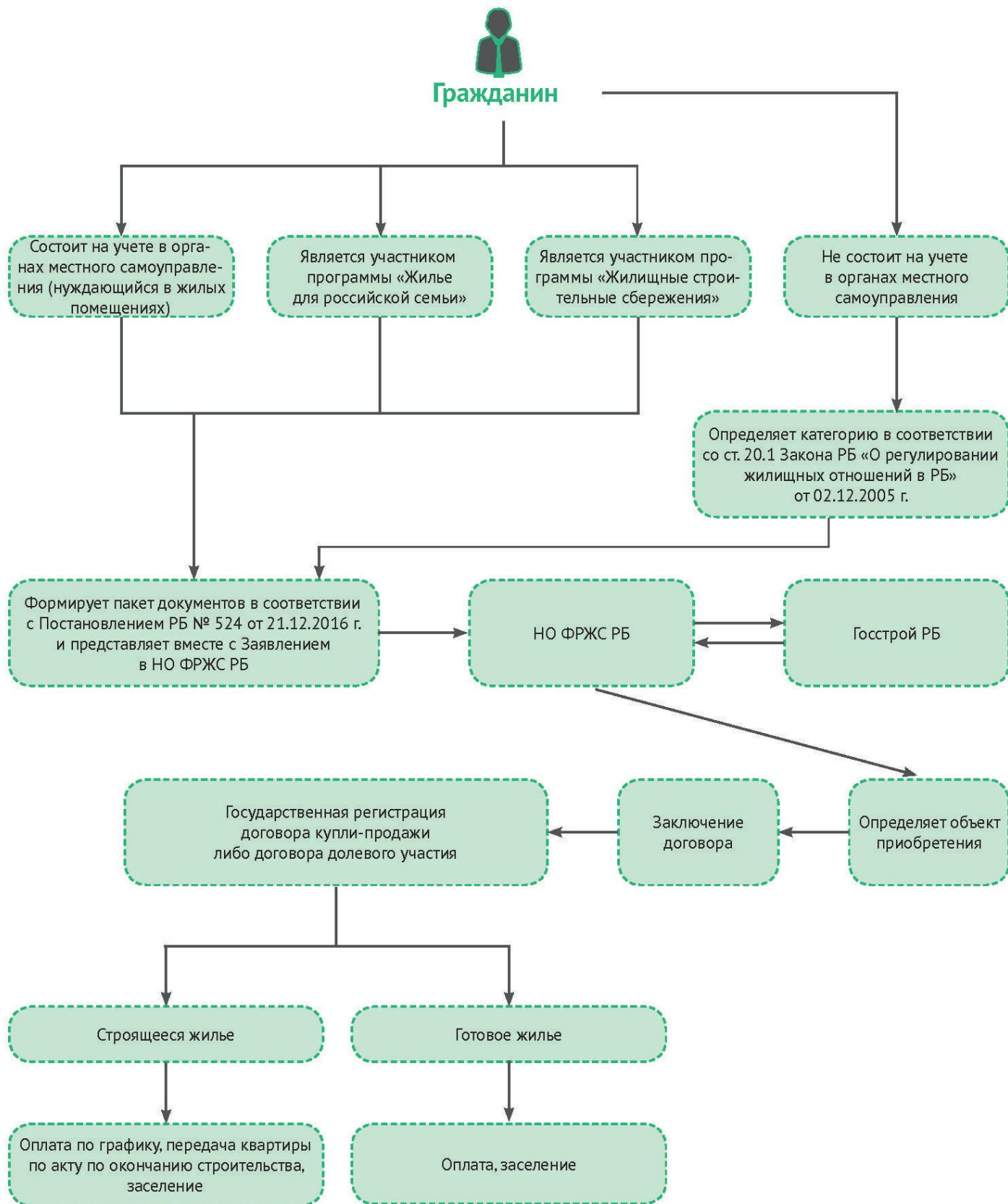
2018 год – 136,3 тыс. кв.м

2019 год – 413,5 тыс. кв.м

В числе основных направлений работы на 2018 год:

Реализация проектов жилищного строительства в рамках Концепции обеспечения жилыми помещениями граждан до 2025 года (285 тыс. кв.м жилья, 48 жилых домов, 5900 квартир).

## Инструкция по приобретению недвижимого имущества


**Примечание:**

1. Закон Республики Башкортостан от 02.12.2005 N 250-з (ред. от 26.12.2016) «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан» (принят Государственным Собранием - Курултаем - РБ 24.11.2005)
2. Постановление Правительства РБ от 21.12.2016 N 524 (ред. от 31.03.2017) «О Порядке обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан «О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан»
3. Госстрой РБ осуществляет проверку соответствия заявителей установленным отдельным категориям граждан по предоставленным документам и принимает решение о включении или об отказе во включении в список граждан для объекта жилищного строительства.

## Забыть о взносе

**Специальная программа НО ФРЖС РБ: Ипотека без первоначального взноса**

### СУТЬ ПОДДЕРЖКИ:

Данная мера поддержки ориентирована на граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и состоящих на учете в органах местного самоуправления, которые платежеспособны и одобрены банком в качестве заемщика по ипотечному кредиту, но не имеют накоплений на первоначальный взнос и не готовы ждать (накапливать требуемую сумму на ПВ).

Фонд готов предоставить данным гражданам заем на оплату первоначального взноса при покупке квартиры на следующих условиях:

- собственные средства гражданина – не менее 2% от стоимости квартиры;
- заем на первоначальный взнос – не более 18% от стоимости квартиры;
- срок предоставления займа на первоначальный взнос – не более 5 лет (60 месяцев);
- заем беспроцентный;
- возврат займа осуществляется равными ежемесячными платежами;
- возврат займа осуществляется параллельно с выплатой ипотечного кредита с первого месяца.

Расчетные данные	Пример расчета. Однокомнатная квартира	Пример расчета. Двухкомнатная квартира	Пример расчета. Трехкомнатная квартира
Площадь квартиры, кв. м.	34,00	46,00	59,00
Цена приобретения за 1 кв. м.	33 000,0 руб.	33 000,0 руб.	33 000,0 руб.
Стоимость квартиры	1 122 000,0 руб.	1 518 000,0 руб.	1 947 000,0 руб.
Первоначальный взнос гражданина 2%	22 440,0 руб.	30 360,0 руб.	38 940,0 руб.
Займ НО ФРЖС РБ на первоначальный взнос (от стоимости квартиры)	18%	18%	18%
Сумма займа НО ФРЖС РБ	201 960,0 руб.	273 240,0 руб.	350 460,0 руб.
Сумма ипотечного кредита	897 600,0 руб.	1 214 400,0 руб.	1 557 600,0 руб.
Ставка по ипотечному кредиту (на примере Сбербанка)	10,90%	10,90%	10,90%
Срок ипотечного кредита, мес.	180	180	180
Ежемесячный платеж по кредиту	10 145,8 руб.	13 726,7 руб.	17 605,9 руб.
Ежемесячный платеж в счет погашения займа НО ФРЖС РБ на ПВ (срок займа 5 лет)	3 366,0 руб.	4 554,0 руб.	5 841,0 руб.
Ежемесячные платежи первые 5 лет:	13 511,8 руб.	18 280,7 руб.	23 446,9 руб.
Всего выплаты за приобретенное жилое помещение за 15 лет (180 месяцев)	2 028 204,2 руб.	2 744 041,0 руб.	3 519 530,8 руб.

# Наем с правом выкупа

## СТЬ ПОДДЕРЖКИ

Данная мера поддержки ориентирована на тех граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и состоящих на учете в органах местного самоуправления, которые платежеспособны, но не могут получить одобрения банка в качестве заемщика по ипотечному кредиту по тем или иным причинам, при этом настроены решить свою жилищную задачу оперативно.

**Фонд предоставляет возможность гражданину заселиться и проживать в квартире, постепенно выкупая занимаемое жилое помещение, на следующих условиях:**

- первый выкупной платеж в размере не менее 4% от стоимости квартиры (учитывается в выкупной стоимости квартиры);
- срок найма – не более 15 лет (180 мес.);

- пониженная ставка по оплате ежемесячных арендных платежей;
- срок рассрочки по выкупу квартиры равен сроку найма;

- процент рассрочки по выкупу квартиры (опционной премии) – от 2% до 7% годовых;
- ежемесячный платеж по опционному договору состоит из опционной премии и выкупного платежа;
- ежемесячные выкупные платежи засчитываются в счет платежей в выкупную стоимость квартиры;
- отсутствует мораторий на досрочный выкуп квартиры;
- возможно внесение досрочных платежей в счет выкупа квартиры;
- выкупная стоимость квартиры фиксированная на дату заключения опционного договора купли-продажи жилого помещения и не подлежит изменению;

- переход права собственности на гражданина осуществляется после полной оплаты стоимости квартиры.

**При реализации данной меры поддержки гражданин заключает с Фондом два договора:**

- договор найма жилого помещения (дает право владения и пользования квартирой, по данному договору вносятся ежемесячные платежи в качестве платы за наем);
- опционный договор купли-продажи жилого помещения (дает гражданию 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).

# Изучите, сравните, подумайте!

Параметры приобретаемой квартиры (основа для сравнения)	Значение		Дополнительные расходы
Площадь квартиры, кв. м.	49,30		Страхование квартиры, в % от стоимости залога в год
Цена реализации, руб. за кв.м.	33 126,60		0,30%
Стоимость квартиры, руб.	1 633 141,38		Страхование жизни, в % от стоимости залога в год
Условия приобретения по ипотеке и программе Фонда «Наем с правом выкупа»	Ипотека	Наем с правом выкупа	4 409,48
Рассрочка по выкупу, мес.	-	180,00	Страхование квартиры, руб. в год
Срок ипотеки, мес.	180,00	-	7 349,14
Опционная премия Фонду, в пересчете на % годовых, %	-	7,00%	Налог на имущество как физ.лицо, % в год
Процент по ипотеке, %	9,40%	-	0,10%
			Налог на имущество, руб. в год
			970,61
			<b>ИТОГО дополнительных расходов, руб. в год</b>
			<b>12 729,23</b>

Расходы гражданина на проживание и/или приобретение квартиры	Наем с выкупом, ПВ = 4%	Наем с выкупом, ПВ = 10%	Ипотека, ПВ = 10%
Единовременный первоначальный взнос, руб.	65 325,66	163 314,14	163 314,14
Ежемесячная оплата по договору найма жилого помещения, руб.	1 848,67	1 848,67	-
Ежемесячный выкупной платеж по найму с выкупом + опционная премия, руб.	14 091,97	13 211,22	-
Ежемесячный платеж по ипотеке, руб.	-	-	15 259,73
<b>ИТОГ, ежемесячные платежи, руб.</b>	<b>15 940,64</b>	<b>15 059,90</b>	<b>16 320,50</b>
<b>ИТОГ, объем переплаты за квартиру, руб.</b>	<b>- 1 301 500,16</b>	<b>- 1 240 953,97</b>	<b>- 1 467 862,86</b>

	Шаг	Документ
1	Гражданин обращается в Фонд, выбирает квартиру	Заявление на наем квартиры по форме Фонда
2	Гражданин предоставляет в Фонд пакет документов на себя и на соправителей (членов семьи) при необходимости для проведения процедуры проверки платежеспособности	Список документов по перечню
3	Гражданин подтверждает наличие гарантийного взноса в размере не менее 4% от стоимости квартиры	Выписка со счета, открытого в банке
4	Гражданин с Фондом заключает Договор найма (на 5 лет) и Опционный договор купли-продажи жилого помещения (на 15 лет) и графики ежемесячных платежей. Договор найма заключается на срок не более 5 лет. По истечении срока найма Гражданин имеет преимущественное право на заключение договора найма на новый срок.	Договор найма + Опционный договор + Графики ежемесячных платежей к каждому договору
5	Гражданин подписывает все экземпляры договоров. В Фонд необходимо вернуть следующие документы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• опционный договор купли-продажи – 2 экз.;</li> <li>• договор поручительства – 1 экз.(при наличии);</li> <li>• договор солидарной ответственности нанимателей – 1 экз.(при наличии);</li> <li>• договор найма – 2 экз. (после получения из МФЦ, в случае если в МФЦ гражданину выдадут все экземпляры договора найма)</li> </ul>
6	Гражданин вносит первый выкупной платеж в размере не менее 4% от стоимости квартиры безналичным перечислением на счет Фонда в течение 2-х дней с даты подписания договоров.	Квитанция на оплату прилагается к опционному договору
7	Гражданин подает договор найма в органы государственной регистрации (МФЦ) для регистрации обременения права собственности на жилое помещение, возникающее на основании Договора найма.	В МФЦ сдаются все экземпляры договора найма + квитанция об оплате гос. пошлины Фонда (11 000 р.) + квитанция об оплате гос. пошлины гражданина (1 000 р.). Гос. пошлина в размере 1 000 р. оплачивается гражданином самостоятельно за свой счет.
8	Гражданин направляет копию Описи о сдаче документов на гос. регистрацию по электронной почте в Фонд (salyakhov@frgsrb.ru, mykh@frgsrb.ru).	Опись о сдаче документов на гос.регистрацию
9	В течение 5 дней с момента подписания Договора найма заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на оказание коммунальных услуг и с управляющей компанией на содержание и ремонт жилого помещения, самостоятельно и своевременно вносить в указанные организации коммунальные платежи, плату за содержание и ремонт жилого помещения, иные платежи, утвержденные общим собранием собственников жилого дома.	Копии указанных договоров, а также квитанций об оплате по мере оформления и оплаты высыпать на адрес электронной почты naem@frgsrb.ru, но не реже 1 раза в квартал.
10	Гражданин начинает исполнять обязательства (безналичным перечислением на счет Фонда): <ul style="list-style-type: none"> <li>• по оплате ежемесячных арендных платежей по Договору найма</li> <li>• по оплате ежемесячных платежей по Опционному договору купли-продажи жилого помещения</li> </ul>	Платежи оплачиваются каждый месяц не позднее последнего числа текущего месяца
11	После полной оплаты выкупной стоимости квартиры Гражданин подписывает Акт приема-передачи жилого помещения в собственность	Акт приема-передачи жилого помещения в собственность
12	Акт приема передачи жилого помещения сдается Гражданином совместно с представителем Фонда в МФЦ для регистрации перехода права собственности на жилое помещение к Гражданину	

# Год клиента: брать? Не брать?

**Ипотека в 2018 году должна развиваться еще более высокими темпами, чем в прошлом году, убеждены эксперты жилищного рынка. Серьезных предпосылок для этого на сегодняшний день существует несколько. Итоги 2017 года по объему выданных ипотечных кредитов также вселяют оптимизм - не только людям с хорошим достатком.**

В прошлом году общая сумма выданных ипотечных кредитов превысила 2000 миллиардов рублей, увеличившись по сравнению с 2016 годом на 36%. Популярности ипотеки добавило то, что ипотечная ставка снизилась ниже психологического уровня в 10%, а на рефинансирование финансово-кредитные учреждения выдали порядка 87 тысяч кредитов на общую сумму 156 млрд рублей.

**Независимые эксперты считают, что ипотеку стоит брать именно сейчас – ведь цена на сами квартиры снизилась. И произошло это не только из-за кризиса, но и благодаря развитию отрасли.**

По оценкам финансовых экспертов, объем рынка ипотечного кредитования будет расти и в 2018 году. Такая тенденция характерна в этом году как для Урала в частности, так и для всей страны в целом, считают специалисты финансового сектора, основываясь на динамике ипотечного рынка 2016-2017 годов.

Так, в 2017 году рынок ипотечного кредитования в Свердловской, Челябинской, Курганской областях и Республике Башкортостан увеличился по сравнению с 2016 годом более чем на 40%. Для сравнения – в среднем по России аналогичный сегмент прирос всего на 16%.

На активное развитие ипотеки влияют несколько ключевых факторов – это и снижение процентных ставок по кредитам, и развитие спецпрограмм от банков и застройщиков, а также и государственное субсидирование. Пример последнего – старт программы «Ипотека с государственной поддержкой для семей с детьми», которая предусматривает для конечного заемщика процентную ставку 6%.

Независимые эксперты считают, что ипотеку стоит брать именно сейчас – ведь цена на сами квартиры снизилась. И произошло это не только из-за кризиса, но и благодаря развитию отрасли. Появляются новые технологии, новые технологии закладки котлованов, новые закладки фундаментов, возведение стен. Если строительство будет учитывать все требования по проектированию, по срокам строитель-

ства, по энергоэффективности, потому что нам нужно снижать энергопотребление каждого построенного дома, как минимум в 10 раз, то результаты (по реальной стоимости квадратных метров) будут гораздо лучше, чем сейчас.

Банки тоже пытаются еще больше подстегнуть ипотечный спрос. Финучреждения активно внедряют цифровую ипотеку и для клиентов и для партнеров. Очень быстро будет развиваться электронная регистрация сделок и дистанционная идентификация клиентов. И действительно, например, Сбербанк внедряет подачу документов по фиксации сделки покупки жилья в Росреестре прямо через офисы компаний-партнеров. «Подать документы можно за 15 минут, уже через пять-семь дней все участники сделки получают зарегистрированные документы на электронную почту. Раньше процедура подготовки, сбора, подачи и регистрации документов по первичному жилью через Росреестр или МФЦ в среднем занимала до 30 дней», – рассказали в пресс-центре Уральского банка Сбербанка России.

На первичном рынке почти половина всех сделок осуществляется с ипотечным кредитом, отмечают эксперты. В свою очередь, почти 30% от выданных ипотечных кредитов приходится на приобретение новостройки. На вторичном рынке доля сделок с кредитом выросла до 35%. По прогнозам, в течение года этот сегмент будет развиваться.

При этом все ведущие кредиторы успешно освоили рефинансирование. В годовом объеме продаж доля рефинансирования близка к 8%. В результате около 87 тысяч заемщиков поменяли одного кредитора на другого. В награду за эту смену они получили новые кредиты

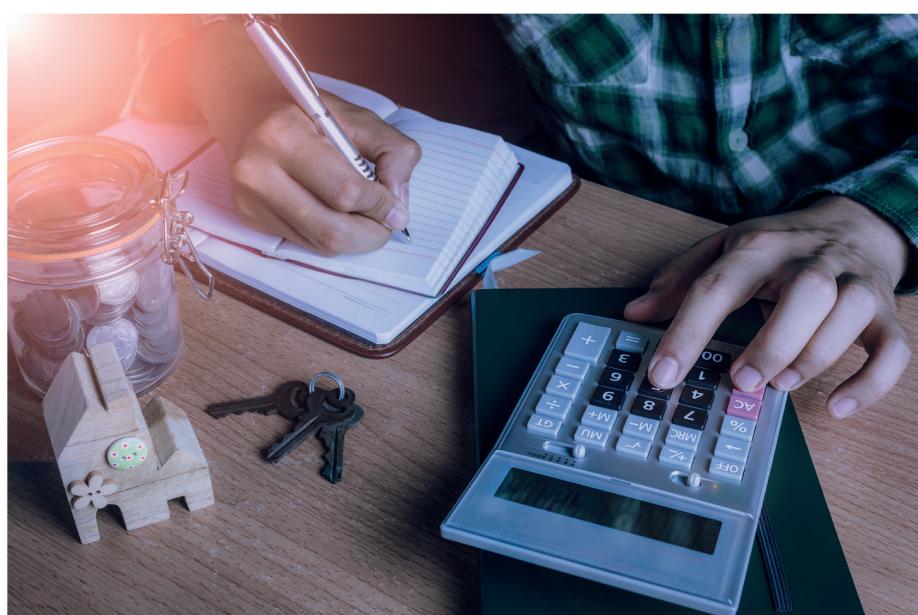
**2018 ГОД – ЭТО БУДЕТ «ГОД КЛИЕНТА». ВСЕ ИЗМЕНЕНИЯ ТОЛЬКО НА ПОЛЬЗУ ЗАЕМЩИКУ.**

по более низкой ставке на сумму порядка 156 млрд рублей, а старые кредиты были досрочно погашены. В 2018 году доля рефинансирования вырастет до 15% от объема продаж и с осени пойдет на убыль.

«В 2018 году рынок вырастет на 25%. Будет выдано 1,36 млн кредитов на сумму 2,53 трлн рублей. Это будет год клиента. Все изменения только на пользу заемщику. Средние ставки предложения для кредитов на покупку квартир на первичном и на вторичном рынке, снизились примерно одинаково на 2,2-2,3 пп. В январе не было пауз в снижении ставок, что является новацией. Обычно в январе случается небольшая пауза. В декабре средняя ставка по выданным кредитам будет стремиться к 8%. Снижение в течение года будет неравномерным. Бурная весна и спокойная осень», – дал свой прогноз руководитель аналитического центра РуспИпотека Сергей Гордейко.

Реальность российского рынка такова, что ставка по ипотечному кредитованию сейчас на 3,5-4% выше, чем инфляция. Мы очень быстро проходим путь развития ипотечного кредитования и это будет очень большое дело для нашей страны. Потому что жилье, работа и зарплата, развитие системы продаж в кредит – это основные моменты, на которых все сейчас держится. И для развития системы жилья необходима ипотека, которой уделяется все больше внимания.

**Виктор Романов**

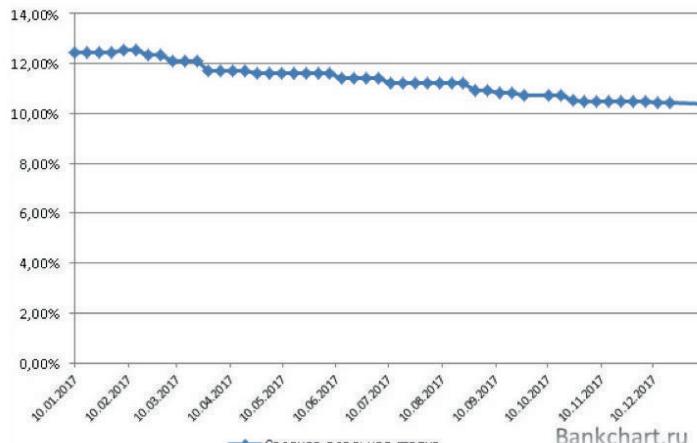


# «Качели процентов»

Как рассказали аналитики интернет-портала Bankchart.ru, по состоянию на 8 февраля 2018 года 13 банков из 30 крупнейших по размеру активов предлагают населению 28 программ по покупке квартиры в кредит на вторичном рынке недвижимости. Средняя реальная\* ставка по кредитам в рублях сроком на 30 лет составляет 13,0% годовых, минимальная – 8,75% годовых, максимальная – 10,0% годовых. Максимальный срок оформления ипотеки на вторичное жилье в национальной валюте равен 30 годам. Минимальный аванс составляет 10%.

\*Реальная ставка – это процентная ставка по кредиту с учетом всех комиссий (разовых, ежемесячных и т.д.).

**Динамика средней реальной ставки по ипотечным кредитам на вторичное жилье в российских рублях сроком на 30 лет в 2017-2018 г.г.:**



## ТОП-10 доступных кредитов на жилье на вторичном рынке в рублях сроком на 30 лет по состоянию на 8.02.2018 г.

№	Банк	Программа	Реальная ставка*, % годовых	Условия
1	Башкомснаббанк	Вклад 26 лет доверия	8,75	Процентная ставка – 8,0% Первый взнос – без первого взноса Максимальный срок – 30 лет
2	ВТБ 24	Накопительный счёт	9,5	Процентная ставка – 8,5% Первый взнос – любая сумма Максимальный срок – 30 лет
3	ВТБ Банк Москвы	Вторичное жилье	9,75	Процентная ставка – 9,25% Первый взнос – от 10% Максимальный срок – 30 лет
4	Россельхозбанк	Ипотечное жилищное кредитование	9,3	Процентная ставка – 9,3% Первый взнос – от 15% Максимальный срок – 30 лет
5	Сбербанк России	Приобретение готового жилья	10,00	Процентная ставка – 10% Первый взнос – от 15% Максимальный срок – 30 лет
6	Абсолют банк	Абсолютный максимум +	8,99	Процентная ставка – 8,99% Первый взнос – от 20% Максимальный срок – 30 лет
7	Альфа-Банк	Готовое жильё	10,24	Процентная ставка – 10,24% Первый взнос – от 15% Максимальный срок – 30 лет
8	Промсвязьбанк	Вторичный рынок	9,95	Процентная ставка – 9,95% Первый взнос – от 20% Максимальный срок – 25 лет
9	ЮниКредит Банк	Ипотека зовет!	10,15	Процентная ставка – 10,15% Первый взнос – от 15% Максимальный срок – 30 лет
10	Райффайзенбанк	Недвижимость под залог имеющегося жилья	9,75	Процентная ставка – 9,75% Первый взнос – от 15% Максимальный срок – 30 лет

## «Детская» ипотека: кому и зачем?

Уже само название документа дает ключ к пониманию его сути, целей и задач. Читаем: «**Правила предоставления субсидий** из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей».

Очевидно, что субсидии выплачиваются кредиторам, что удобно технологически. С кредиторов и начнем.

**Принципиальная выгода коммерческих банков** и АО АИЖК заключается в том, что они получают компенсации от ставок, по которым уже и так готовы кредитовать. Расчет компенсации в текущий момент осуществляется от ставки 9,5%, а в январе средняя ставка предложения составила 9,98% для приобретения новостроек со своим взносом 30% и 9,93% для кредитов на рефинансирование. В итоге банки за бюджетный счет делают клиентам выгодное предложение по ставке 6%.

Новости последних дней позволяют предположить, что средние ставки предложения февраля еще уменьшатся.

С такой ставкой можно уверенно рефинансировать чужих и своих клиентов. Ожидается, что этот продукт получит клиентский приоритет в 2018 году.

С одной стороны, программа выравнивает конкуренцию из-за имеющихся ограничений в виде ставки кредитования в 6% и ставки по окончании действия льготы (ключевая ставка на момент выда-

чи кредита +2 пп), которая определяется сейчас в 9,5 %. С другой стороны, сильные игроки найдут способ выделиться. Можно предложить льготную ставку 5,5% для кредита на приобретение новостройки, а по завершении льготного периода предложить фиксированные 8%.

Скоро мы увидим такие предложения. Уже в рекламе мелькало 5,75% на строительный проект.

Особенно это важно для компенсации страхов заемщика из-за увеличения ставки. Никаких пресловутых ипотечных пузырей банки не боятся. Заемщиков с детьми уже больше половины и кредитный анализ отложен.

Логично перейти к **выгодам для граждан**.

Цель программы заключается в поддержке родителей, у которых уже есть первенец и рождаются последующие дети. Легко объясним большая льгота при рождении третьего ребенка. Без увеличения количества семей с тремя и более детьми отрицательный демографический тренд не изменить.

Акцент сделан все-таки на родителей, которые имеют разную степень формализации отношений, а также могут быть одинокими. По смыслу программа является не семейной, а родительской, а цель концентрируется в слове «дети», которое удобно для сокращения названия программы.

Граждане с родившимся вторым или третьим ребенком в период с 1 января 2018 по 31 декабря 2022 года получают возможность снизить размер ежемесячного платежа. Даже субсидированные кредиты выдавались в 2015-2016 годах по ставке 12%. Для среднего кредита по

стране (1,86 млн рублей) за минимальные три льготных года можно сэкономить около 220 тысяч рублей.

При получении кредита на приобретение новостройки экономия уже меньше. Такие кредиты сегодня без всякого субсидирования предлагаются по ставке ниже 10%, а по совместным программам и 7-8% не редкость. Размер экономии находится в диапазоне 40-150 тысяч за три года.

Отметим изящный пункт, что при рождении третьего ребенка льгота длится пять лет, а при рождении второго и третьего до 31 декабря 2022 года и все 8 лет. Не забудем, что до конца 2021 года продлены выплаты материнского капитала, а это для части семей будет первоначальным взносом.

**Правительство тоже не в накладе и имеет свои выгоды.** Во-первых, в кратчайшие сроки выполнено указание Президента и утверждена Программа. Во-вторых, положительная практика работы Минфина по предыдущей льготной программе позволяет утверждать, что средства достоверно выполняют благородную цель поддержки демографии. В-третьих, удовлетворены в определенной степени постоянные призыва строительной отрасли сделать для нее хоть какую-нибудь программу субсидирования кредитов. Все в этой программе про новостройки. Даже рефинансируются только кредиты на приобретение новостроек. В-четвертых, программа имеет ограниченный лимит кредитования и срок действия, что позволяет обойтись большими, но не одиозными затратами. Например, в прошлой программе было потрачено около 15 млрд рублей, а в строительную отрасль пришло в 100 раз больше. В новой программе большая часть денежных средств уйдет на действительно социальную задачу снижения кредитной нагрузки после рождения второго или третьего ребенка.

И напоследок вспомним **выгоды для застройщиков**. Они не так велики, как в прошлой программе, которая принципиально и целенаправленно поддерживала отрасль. Часть кредитов по программе пойдет на приобретение новостройки. Оптимистично это 300 млрд рублей, но к ним добавятся средства заемщиков и в отрасль поступят 500 млрд рублей. Но положительный PR эффект участия в госпрограмме был успешно использован в прошлой программе и он пригодится в новой. Особенно на фоне болезненной реформы системы продажи квартир в новостройках.



(Продолжение следует)  
Сергей Гордейко,  
руководитель аналитического  
центра РусИпотека

## Тяга к низким процентам

Весь 2017 год ставки по ипотеке как с горки катились вниз. Вспоминается даже бородатый газетный штамп: «Такого не припомнят и старожилы». Хотя это чистая правда: ставки дошли до исторического минимума (9-10% годовых) почти за 20 лет существования российской ипотеки. Но и это еще не предел. По многим оценкам, вскоре нас ждут 8% и меньше.

Неудивительно, что услуга рефинансирования на этом фоне стала очень популярной и у банков, которые в условиях низкой инфляции ищут способы зарабатывать, и у заемщиков, страстно желающих перекредитоваться под более низкий процент. Стремление должников и кредиторов друг к другу взаимно, и, например, в АИЖК ожидают, что в 2018 году каждый пятый кредит будет рефинансирован.

Попробуем вместе разобраться в привлекательных ипотечных продуктах, которые, по идеи, облегчают положение заемщиков. При более пристальном рассмотрении становится очевидно, что специальные банковские продукты подходят далеко не всем клиентам.

### В ЧЕМ СУТЬ

Перекредитование или рефинансирование – это погашение кредита, полностью или частично за счет получения нового, более дешевого. Сегодняшние заемщики в основном стремятся уменьшить процентную ставку. (Есть и другой вариант – можно изменить сроки кредитования). Выдача нового кредита на закрытие старого позволяет заемщику сэкономить на процентных выплатах, если ставка по новой ссуде будет существенно ниже.

За рефинансированием приходится пока в основном обращаться в «чужой» банк, поскольку кредитные организации неохотно проводят эту процедуру своим клиентам в связи необходимостью увеличивать резервы по такой ссуде в соответствии с требованиями Банка России. (С формальной точки зрения считается, что



раз заемщик попросил о смягчении условий, значит, его положение стало хуже).

Тем не менее, рефинансирование популярно у заемщиков, и, например, сегодня те, кто брал ипотечные кредиты по ставке 12-13-14-15% годовых где-нибудь в 2014-2016 годах, сейчас хотели бы перекредитоваться под 9-10%.

Кредитные организации тоже «полюбили» этот вид бизнеса. По информации Сергея Гордейко, руководителя аналитического центра ООО «РУСИПОТЕКА», почти все банки, работающие на рынке ипотечного кредитования, имеют такие программы, а некоторые вообще делают на продукте половину плана.

### КОМУ ВЫГОДНО, КОМУ НЕВЫГОДНО

Сейчас банки предлагают рефинансирование в среднем под 9,5-10,5% годовых, и оно выгодно в том случае, если разница между текущей и новой ставкой составляет не менее 2-3 п.п. Но необходимо сравнить выигрыши затраты; хорошо, чтобы затраты окупались за три месяца.

Однако каждый случай индивидуален – все зависит от остатка долга и ставки. По усредненным расчетам, для среднестатистического кредита в стране, а это около 1,8 млн руб., изменение ставки на один процентный пункт уменьшает ежемесячный платеж на одну тысячу рублей. Если ставка была 13%, а теперь станет 9%, то выигрыш в месяц составит 4 тыс. рублей.

Процедура рефинансирования позволит заемщику сэкономить больше, если она будет проведена в первую половину срока кредита, когда сумма основного долга еще значительна и, соответственно, большую часть ипотечного платежа составляют проценты.

Допустим, вам осталось заплатить банку 2 млн рублей. Вы рассчитываетесь по ставке 14% годовых в течение 15 лет. Ежемесячный платеж у вас составляет 26,6 тыс. рублей, а переплата по кредиту – 2,8 млн рублей. Если перекредитоваться под 9,5% годовых, то ежемесячный платеж уменьшится до 20,8 тыс. рублей, а переплата – до 1,76 млн рублей. Если платеж

оставить прежним, то переплата по кредиту сократится до почти 1 млн рублей, а срок кредита уменьшится на 5,5 лет.

Теперь о тех, кому рефинансирование лишь усложнит жизнь. Невыгодно рефинансироваться, когда прошло больше половины срока кредита (при аннуитетном типе платежей), это значит, что проценты практически выплачены и клиент гасит тело кредита. Плюс у некоторых должен родиться второй ребенок, а соответственно, их ждет материнский капитал, который можно использовать для уплаты ипотеки.

В некоторых случаях разумно взять потребительский кредит для погашения ипотеки, даже несмотря на то, что проценты по нему выше. Такой шаг оправдан в случае, если оставшаяся до погашения сумма не столь значительна и заемщик планирует погасить ее относительно быстро. За счет более короткого срока кредита итоговая переплата может оказаться меньше. Кроме того, такая процедура позволит сэкономить на процедурах оценки залога.

Есть заемщики, которым в рефинансировании могут вообще отказать. Не стоит рассчитывать на перекредитование тем, у кого неважная кредитная история, есть просрочки, недостаточный «белый» доход. При этом неважно, в каком банке заемщик брал кредит. «Наименование и форма собственности банка-кредитора не влияют на решение рефинансировать кредит. При принятии решения банк оценивает клиента, его платежную дисциплину, объект залога и его стоимость, то есть те факторы, которые влияют на возвратность кредита. Банк-кредитор в данной ситуации не имеет значения.

А вот если заемщик – участник ипотечной программы с участием государства (военная ипотека, материнский капитал, ипотека с господдержкой), то тут сложности имеются. Рефинансирование военной ипотеки в настоящее время законом не предусмотрено!

В АИЖК обращают внимание на то, что зачастую ограничения программ рефинансирования связаны с техническими сложностями при оформлении нового кредита с учетом особенностей «Ипотеки с господдержкой» и «Материнского капитала». Например, при рефинансировании кредита после использования материнского капитала детей необходимо наделить долями в праве собственности (если ранее детей не включали в число собственников), требуется получение разрешения органов опеки, так как квартира должна быть оформлена в залог. Некоторые банки не готовы тратить дополнительное время и ресурсы для оформления таких ипотечных сделок.



## Вода и деньги

Как снизить расходы на холодную и горячую воду? Этот вопрос волнует часто, а особенно, когда видишь счета за потребление и отвод воды. Снизить расходы сложно, но вполне возможно. В первую очередь, необходимо пересмотреть свои привычки, ведь очень часто мы льем воду совершенно бездумно. Кроме того, путем выбора правильной сантехники и различных технических устройств можно значительно, чуть ли не в два раза, сократить потребление воды.

**Чтобы понять, как можно уменьшить потребление воды, необходимо знать, на что и в каких количествах она тратится.**

1. Для приема ванны – 150 литров.
2. Для душа – 30-50 литров.
3. В зависимости от диаметра и напора, через открытый кран вытекает от 10 до 16 литров воды в минуту.
4. Через неисправный кран сливается в канализацию от 24 литров (если из него капает) до 144 литров в сутки (если подтекает струйка).
5. За один слив унитаза тратится около 9 литров.
6. Бачок, из которого постоянно бежит вода, расходует 260 литров в сутки.

### СОВРЕМЕННЫЕ СМЕСИТЕЛИ

Уже уходят в прошлое смесители, краны которых приходилось туго затягивать, рискуя вывести из строя запорный механизм и получить неконтролируемый поток. На смену им приходят современные модели, которые гораздо удобнее и экономичнее. В магазинах сантехники выбор смесителей очень широк. Давайте рассмотрим, какие модели встречаются, и чем они хороши.

1. Смеситель с одним рычагом. С его помощью гораздо быстрее можно добиться комфортной температуры, не тратя времени на регулирование двумя кранами. Оставляя рычаг в одном положении, при последующем включении вы сразу получите воду той температуры, которая нужна. Экономия – до 8 литров при каждом открытии крана.

2. Еще один смеситель, благодаря которому не надо тратить время на регулировку, – с термостатом. На нем можно выставить нужную температуру. Она останется неизменной, даже если уменьшится или увеличится напор воды.

3. Еще одна модель, которая найдет свое применение в ванной комнате, – смеситель с однокликовым переключа-



телем. Он устроен по принципу дачных рукомойников. Для того чтобы полилась вода, необходимо нажать на язычок. Вода льется, пока стержень не вернется в исходное положение. Для того чтобы помыть руки, вам понадобится всего два нажатия.

### ТЕХНИКА-«ВОДОХЛЕБ»

Большое количество воды тратится при выполнении таких работ по дому, как мойка посуды и стирка белья. Чтобы снизить расход, а также для экономии своего времени стоит продумать покупку современной бытовой техники. Стиральные машинки есть уже практически у всех, а вот посудомоечные найдутся не на каждой кухне. Конечно, качественные модели стоят не дешево, но со временем они обязательно окупятся, ведь каждый месяц вы будете значительно меньше платить за потребление воды.

Перед тем, как купить новый бытовой прибор, следует обязательно ознакомиться с техническими характеристиками выбранной модели. Чтобы покупка была действительно удачной и работала на сохранение семейного бюджета, стоит присмотреться к технике класса А, А+ или А++. Не стоит останавливать свой выбор на моделях класса G, с ними никакой экономии не получится. Будет также неплохо почитать отзывы реальных людей, потому как не всегда потребление воды, заявленное производителем, совпадает с действительностью.

Посудомоечные машины нового поколения потребляют на один цикл всего около 14 литров холодной воды. И это при полной загрузке, куда входит грязная посуда, накопленная за целый день. Если учесть, что при мытье руками на такое количество уходит около 30-40 минут и, соответственно, 90-120 литров холодной и горячей воды, можно сделать вывод о значительной экономии. Для того что-

бы включить посудомоечную машину, не обязательно накапливать много грязной посуды. В современной технике есть функция половинной загрузки, где с уменьшением количества тарелок, снижается расход воды.

### ЭКОНОМНАЯ «ПОСТИРУШКА»

После того, как вы купили новую стиральную машину, внимательно прочитайте инструкцию. В ней должно быть расписано, какое количество воды и электроэнергии она потребляет при работе на том или ином режиме. Эта информация поможет вам значительно сократить расход ресурсов. Необходимо учесть, что на режим, при котором белье стирается максимально долго, тратится максимальное количество воды. Также стоит избегать двойного полоскания. Итак, каким образом можно сэкономить на стирке:

1. Не стоит каждый день включать машинку, чтобы прокрутить в ней пару футболок. Лучше заняться стиркой раз в неделю, но при полной загрузке.

2. Обязательно осматривайте белье, прежде чем загрузить его в барабан. Если на нем присутствуют какие-либо точечные загрязнения, их предварительно следует застирать. При таком подходе режим стирки можно выбрать более экономичный.

3. Не занашивайте вещи настолько, что придется выбирать длительный режим. Помните, что самая экономичная программа в стиральной машинке – «быстрая стирка».

4. Лучше всего пользоваться теми моющими средствами, которые не дают обильную пену. Не стоит загружать в контейнер машинки порошок, предназначенный для ручной стирки. Гелями тоже лучше не пользоваться. Если выполнять эти рекомендации, то вам не придется часто включать режим двойного полоскания.

# Уборка по-японски

**Говорят, все люди делятся на два типа. Одни убирают, чтобы было чисто, а другие – чтобы было не грязно. Однако и те, и другие тратят время и силы на рутинное занятие.**

**Чтобы ресурсы не расходовались впустую, советуем внимательно прочесть рекомендации, которыми руководствуются в уборке японцы. Они настолько педантичны, что даже в этом, казалось бы, нехитром деле выработали особую систему...**

## НАЧИНАЯ УБОРКУ, НУЖНО ЧЕТКО ПРЕДСТАВЛЯТЬ ЖЕЛАЕМЫЙ РЕЗУЛЬТАТ.

Уборку, как и любое дело, следует начать с планирования. Чем детальнее вы продумаете, как будет выглядеть ваша комната после того, как порядок будет наведен, тем лучший результат получите. Окинте взором масштабы бедствия, расскажите самому себе, что и как следует сделать, перечислите все вещи, которые безоговорочно пойдут в утиль, и, конечно же, нарисуйте перспективу новой жизни в доме, освобожденном от хлама.

## СОРТИРОВКА ВЕЩЕЙ В ШКАФУ.

Один из самых сложных этапов уборки – разобрать платяной шкаф, ведь здесь каждая вещь когда-то была куплена на кровно заработанные. Самостоятельно можно справиться с задачей сортировки вещей на те, что пригодны к носке, и те, с которыми пора попрощаться. Однако как только к этому процессу подключается кто-то из родственников, миссия становится практически невыполнимой. Чаще всего мама или бабушка может просить о том, чтобы вещи не выбрасывали и отдали ей поносить, но на практике чаще всего получается, что «обновки» так и пылятся в шкафу.



## ГЛАВНЫЙ ВОПРОС ПРИ СОРТИРОВКЕ ВЕЩЕЙ: ПРИНОСИТ ЛИ ЭТА ВЕЩЬ МНЕ РАДОСТЬ?\*

На первый взгляд, в вашей комнате может быть множество хлама. Но стоит присмотреться повнимательнее, и вот уже все вещи оказываются ценностями. Чтобы отделить зерна от плевел (а точнее, хлам от тех вещей, которыми вы дорожите), воспользуйтесь простой методикой. Возьмите поочередно в руки каждую вещь и ответьте себе на вопрос, приносит ли она вам радость. Оставляйте только то, что действительно дорого вам.



## ДОМАШНЯЯ ОДЕЖДА ДОЛЖНА БЫТЬ КРАСИВОЙ, А НЕ СТАРОЙ.

Время, которое мы проводим дома, должно быть максимально приятно. Будучи в кругу семьи или просто наедине с собой, мы отдыхаем, набираемся сил и энергии. Именно поэтому даже дома нужно заботиться о том, чтобы хорошо выглядеть и нравиться самому себе. Можно ли любоваться своим отражением в зеркале, когда на вас надеты вещи, которые вам не нравятся или которые выглядят непрезентабельно? Нет, конечно же. Именно поэтому оставьте в прошлом привычку носить дома старые вещи. Стоит обзавестись хорошим домашним костюмом, а все остальное нещадно выбрасывать.

## ВЕРТИКАЛЬНОЕ ХРАНЕНИЕ ВЕЩЕЙ.

Не пытайтесь возводить башни из вещей, складывая бесконечные стопки книг, старых журналов и одежды. Попробуйте технологию вертикального хранения, и вы поймете, что этот способ гораздо функциональнее. Во-первых, вы постоянно будете контролировать количество вещей. Во-вторых, найти нужную вещь станет гораздо проще. И, в-третьих, все ваши вещи останутся в идеальном состоянии, вы избежите трудностей, когда из-за

веса целой стопки нижние вещи деформируются.

## НЕ ХРАНИТЕ В ШКАФУ ВЕЩИ В УПАКОВКАХ.

Перестаньте оставлять новые вещи в шкафу запакованными, и у вас сразу же освободится много места. Полиэтиленовые и картонные упаковки, а также бирки и ярлычки не пригодятся в будущем, зато не будут захламлять бельевые полки.

## ХРАНЕНИЕ НЕСЕЗОННОЙ ОДЕЖДЫ.

Храните несезонную одежду в шкафу, не убирая, чтобы ее можно было носить на протяжении целого года при необходимости. Зимние аксессуары и летние морские принадлежности нужно убирать, чтобы они не занимали места, поскольку в них нет надобности в несезон.

## ОСТАВЛЯЙТЕ ТОЛЬКО ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ВАЖНЫЕ СУВЕНИРЫ, А ВСЕ БЕЗДЕЛУШКИ ВЫБРАСЫВАЙТЕ БЕЗ СОЖАЛЕНИЯ.

Каждый из сувениров, который сейчас пылится на полке, появился у нас для того, чтобы сохранить в памяти воспоминание о чем-то, пережитом однажды. Важно понимать, что сувениры – это лишь напоминание, и в большинстве случаев мы и так сохраним самые важные события. Прислушайтесь к своему внутреннему голосу, задайте себе вопрос, что по-настоящему важно, а что хранить бессмысленно, и смело освобождайте свое жизненное пространство от всего, что утратило актуальность.



Все эти советы опубликованы в книге эксперта по уборке из Японии Мари Кондо. Ее книга «Магическая уборка» стала настоящим бестселлером и уже успела стать настольной книгой для многих хозяек.

## Купи и танцуй

**В 2017 году на рынке недвижимости произошли сразу несколько позитивных событий для покупателей квартир в новостройках. Во-первых, стремительное снижение ипотечных ставок позволило россиянам улучшить жилищные условия. Во-вторых, появилось большое количество интересных с архитектурной и градостроительной точки зрения жилых комплексов. Представляем вам топ-3 самых необычных запросов.**

### 1. ОКНО В ОКНО, ГЛАЗА В ГЛАЗА.

Самым романтичным запросом 2017 года стало желание молодой пары, которая еще не готова к совместному проживанию, купить квартиры в соседних домах: напротив друг друга, окна в окна. Клиенты объяснили свой выбор тем, что проживание в разных корпусах позволит быть рядом, но сохранит возможность уединения на собственной территории, а возможность посыпать второй половине воздушные поцелуи и признаваться в своих чувствах с помощью световой азбуки Морзе продлит конфетно-букетный период.

### 2. КВАРТИРА-ОФИС ДЛЯ ГЕЙМЕРА.

Наибольший интерес к квартирам-офисам по итогам 2017 года проявляли дизайнеры и юристы, занимающиеся частной практикой. Однако самый необычный запрос на данный формат жилья поступил от геймера, чье хобби – увлечение компьютерными играми – по совместительству является его основной работой. Клиент приобрел квартиру-офис, чтобы разграничить частную и профессиональную сферу, а также изменить режим жизни в лучшую сторону. Согласно планам покупателя, он разрешит себе играть только на офисной территории, не более 8 часов в сутки.

### 3. ТАНЦУЮТ ВСЕ!

Покупательница, активно увлекающаяся танцами, находилась в поиске квартиры, пригодной для выписывания изящных па у себя дома. Сначала она остановила свой выбор на просторном хайфлэте, расположенном на первом этаже дома. Железный аргумент: высокие

потолки позволяют без труда упражняться в прыжках, не нарушая спокойствия соседей. Впрочем, уже через несколько дней будущая жительница перебронировала квартиру на ситихаус с собственным «приусадебным участком». И снова не поспоришь, ведь сальса и ча-ча-ча на свежем воздухе обеспечат не только подтянутую фигуру, но и гарантированный заряд бодрости на целый день!



## Кто в доме хозяин

По последним данным Росстата, на одного россиянина в среднем сейчас приходится чуть больше 24 квадратных метров жилья. Интересно, что подавляющая часть жилищного фонда (свыше 90 процентов) находится у жителей нашей страны в собственности. Этим Россия заметно отличается от стран Европы и США.



В этих странах многие люди предпочитают арендовать квадратные метры, а не владеть ими. К примеру, в Греции в собственности находится лишь 74 с небольшим процента жилья, во Франции 56 процентов, а в Дании этот показатель не дотягивает даже до 50. В США он на уровне 68,3 процента.

Высокий уровень собственного жилья в России в первую очередь связан с его массовой приватизацией в 1990-х годах. С тех пор наличие своей квартиры и тем более дома прочно ассоциируется с высоким уровнем благосостояния человека или семьи, и это убеждение заботливо поддерживается рекламными проспектами застройщиков. При этом случающиеся примерно раз в десятилетие кризисы и особенно девальвация рубля подтверждают правоту тех, кто использует недвижимость для сохранения своих

накоплений, отмечает Александр Голяшев, эксперт Аналитического центра при правительстве РФ.

В Европе целью большей части населения в основном является собственный дом, а квартира, нужная в первую очередь для proximity to work, обычно арендуется, напоминает Голяшев. Население западных стран, особенно молодое, более мобильно, чем в России, в том числе в плане трудоустройства: для смены работы европейцы и американцы легко могут переехать в другой город даже расположенный в другой части страны, а собственная квартира этому только мешает.

При этом если говорить о благах цивилизации, то процент жилья, где, к примеру, есть водопровод, в США и большинстве стран Европы превышает 85-90. В нашей стране этот показатель лишь немногим выше 77.

### 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.

### Редакционная коллегия

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

### Типография

- ООО «Печатник»  
450591, Республика Башкортостан  
Уфимский район, с. Чесноковка  
ул. Воровского, 32  
Тел.(347) 271-85-57  
Дата выхода февраль 2018 г.  
Заказ №331/02  
Тираж 5 000 экз.