НО ФРЖС РБ

ФОРМУЛА ЖИЛЬЯ

НО Фонд развития жилищного строительства РБ | №4 (09) май 2018 г. | Специальный проект

По весне растут... дома!

Опережающими темпами идет строительство группы жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями (литер 1,2,3) на участках 54/10, 54/11, 54/12 в квартале № 54 микрорайона «Кузнецовский Затон» в Кировском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан.

Застройщик – НО ФРЖС РБ

Популярная ипотека

В Башкирии значительно возросло число выданных ипотечных кредитов. К 1 марта этого года выдано 6,9 тысячи ипотечных кредитов на общую сумму 11 млрд рублей. По сравнению с январем-февралем 2017 года, число ипотечных кредитов выросло в регионе на 215 процентов

Между тем, средневзвешенная процентная ставка по ипотеке в республике снизилась к 1 марта до 9,8 процента. Что касается стоимости квартир, то средние цены на рынке жилья в первом квартале 2018 года составили на первичном рынке 54,6 тысячи рублей за квадратный метр. Это на 0,03 процента меньше, чем в четвертом квартале 2017 года.

На вторичном рынке жилья цены подросли за это же время на 1,2 процента и достигли 51,6 тысячи рублей за «квадрат».

Пресс-служба Госстроя РБ

Информационное сообщение

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 16 мая 2018 года начинает реализацию жилых помещений для отдельных категорий граждан, а также для муниципальных нужд.

Объект жилищного строительства: Жилой дом (литер 2) в квартале № 6 по ул. Летчиков в западной части жилого района «Затон» Ленинского района ГО город Уфа Республики Башкортостан (2 очередь).

Общее количество жилых помещений, в отношении которых от граждан принимаются заявления – 71 квартира; в том числе: однокомнатных – 71 квартира.

Предварительная запись на подачу заявлений с 16 мая 2018 года по телефонам: +7 (347) 285-01-77, +7 (347) 285-01-88 или по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Высотная, дом № 14/1, кабинеты № 18, 20.

Время приема заявлений с прилагаемыми документами с 21 мая 2018 года в рабочие дни с 9 до 16 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.

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/).

Лидер социального жилья

Фонд развития жилищного строительства РБ был удостоен Диплома 1 степени в номинации «Профессиональный подход к предоставлению услуг на рынке недвижимости». Очередная награда нашего Фонда была вручена в рамках состоявшегося недавно Весеннего форума строительства и ЖКХ.

Конкурсная комиссия этого крупнейшего выставочного мероприятия межрегионального уровня отметила не только адекватное соотношение стоимости и качества жилья, но и успешное исполнение фондом целого ряда государственных программ обеспечения жильем отдельных групп граждан, нуждающихся в поддержке.

Людей посмотреть, себя показать...

В выставочном комплексе «ВДНХ-Экспо» прошел Весенний форум строительства и ЖКХ, объединяющий специализированные отраслевые выставки «Инженерные сети. ЖКХ», «Строительство», «Малоэтажное строительство», «Недвижимость». Ежегодно на одной деловой площадке собираются более 200 ведущих строительных и промышленных компаний. Среди традиционных участников деловой и дискуссионной программ форума – НО Фонд развития жилищного строительства РБ. Наши специалисты и руководители проводят рабочие встречи и консультации не только на выставочном стенде НО ФРЖС РБ, но и участвуют в базовых панельных дискуссиях, проведении круглых столов и семинаров.

Так, состоялся круглый стол для населения «Реализация социальных и жилищных программ: вопросы и ответы». В числе спикеров мероприятия, которое вела начальник отдела реализации социальных жилищных программ Государственного комитета РБ по строительству и архитектуре Ирина Булатова, были также руководитель Отдела реализации НО ФРЖС РБ Светлана Бородина и менеджер проектов Дирекции по развитию ипотечно-накопительных механизмов и программ Ольга Порсина. Они представили гостям форума новые возможности приобретения жилья отдельными категориями граждан и программу жилищных строительных сбережений Республики Башкортостан.

В эти дни год назад...

Ровно год назад, 15 мая 2017 года, наша газета опубликовала материал «Старт «Кузнецовского затона».

«Приступая к комплексному освоению территории микрорайона «Кузнецовский затон», распложенного в границах улиц Бельской, Геофизиков и Пугачева, в котором предполагается строительство более 186 тыс.кв. метров социального жилья, т.е. более 3500 квартир, мы уверенно прогнозировали большой интерес жителей столицы к нашим объектам, однако реальность превзошла все самые смелые ожидания.

Выполняя свои обязательства перед республикой и жителями Уфы, НО ФРЖС РБ 15 мая разместил первые информационные сообщения о начале приема документов от граждан для приобретения части квартир по первым 7 домам строящейся серии по цене, утвержденной Госстроем РБ.

В связи со значительным объемом реализуемых квартир (более 3 500) и выраженным интересом жителей Уфы к их приобретению, Фонд выставляет на реализацию квартиры частями, исходя из своих физических возможностей по приему заявлений от граждан. В среднем, качественная обработка заявлений определяет уровень не более чем 100 заявлений в день. Метод реализации всего объема квартир частями и названный выше темп работы с последующей подготовкой документов позволяет сотрудникам Фонда своевременно обрабатывать поступающие документы и заключать договоры».

Комплексная застройка микрорайона «Кузнецовский затон» стала знаковым событием не только для множества жителей Уфы, которые получили реальную и очень весомую возможность улучшения жилищных условий. Это стало событием и для нашего Фонда — причем сразу по нескольким ключевым параметрам. Мы не гнались за рекордами, но превзошли несколько собственных достижений – от сроков оформления разрешительной и технической документации до практического строительства и ввода в эксплуатацию.

Итак, прошел год. Проект был завершен в июне 2017 года. На площади в 10 гектаров был построен современный микрорайон, жилые дома которого включают 1320 квартир, а их общая площадь превышает 60 000 кв.м.
Стоимость всего проекта составила 2 миллиарда 364 млн. руб.

Это стало возможным благодаря налаженному сотрудничеству с Государственным комитетом РБ по строительству и архитектуре, администрацией г. Уфы и выбору надежных подрядчиков.

Особо подчеркнем, что при очень значительных масштабах застройки и объемов жилых объектов, приближенных к цифре 190 000 квадратных метров, темпы строительства тоже идут опережающими темпами при гарантированном качестве работ.

Что означает все вышесказанное? То, что НО ФРЖС РБ не зря определено одним из ключевых звеньев реализации ряда важнейших государственных программ и на деле доказывает свою способность выполнить взятые на себя обязательства. При этом подчеркнем, что в настоящее время Фондом активно прорабатываются новые площадки в городе Уфа с целью строительства еще большего количества социального жилья для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

«Категории» - это люди!

НО ФРЖС РБ создан с целью строительства жилья экономического класса в интересах граждан республики, нуждающихся в жилье и имеющих право на государственную поддержку при его приобретении.

Социальная ориентация Фонда предполагает реализацию жилья гражданам на условиях доступности большей, чем предлагает коммерческий рынок жилья – об этом мы уже говорили и писали не раз.

Однако стоит отметить, что официальные формулировки документов и распоряжений не всегда зримо показывают картину того, КТО является нашим адресатом, на кого главным и основным образом направлена наша деятельность.

Особо следует подчеркнуть, что наша республика – в числе бесспорных лидеров страны по ликвидации аварийного и ветхого жилья, а также обеспечения квартирами отдельных категорий граждан, которые располагают такими правами по закону.

Мы прекрасно понимаем, что определенные для нас в обеспечение правительствами страны и республики «категории» – это не строчки документа, это семьи, это конкретные люди с их проблемами и заботами.

Между тем внимательный финансово-экономический анализ и опыт нашей работы показывает, что отношение гражданина к определенной законом «категории» не означает его объективную платежеспособность и, соответственно, возможность приобретения жилья даже по тем предельно низким расценкам, которые устанавливаются Государственным комитетом РБ по строительству.

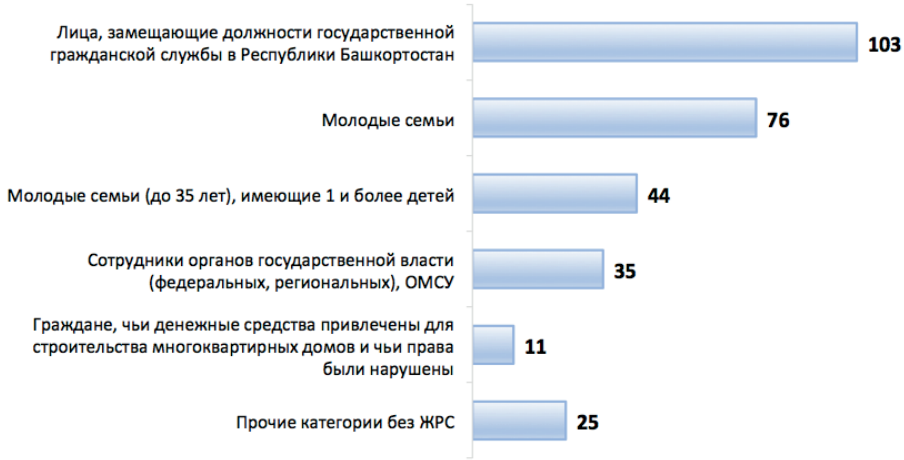
Одна из самых массовых категорий – это «Граждане, нуждающиеся в жилых помещениях», чьи права предусмотрены по основаниям ст. 51 Жилищного кодекса РФ. Несмотря на то, что категория граждан «Нуждающиеся» относительно платежеспособна, они испытывают сложности как с получением ипотечного кредита, оплатой первоначального взноса, так и впоследствии – с его обслуживанием. Судите сами: ежемесячный среднедушевой доход населения (2017) составил – 34 426 руб., а лимит величины ежемесячного платежа по ипотечному кредиту – 33 941 рублей. Как видим, соотношение очень плотное, практически на грани отсечения.

Столь же напряженная ситуация – с задолженностями по муниципальным контрактам. Например, сумма заключенных муниципальных контрактов в категориях «Ветхое и аварийное жилье», «Дети-сироты», «Инвалиды» составляет 729 млн.руб. Долг на 24.04.2018 года – 334 млн. рублей, из которых 311 миллионов – непосредственно г. Уфа. Длительное время доля постоянной задолженности по муниципальным контрактам по г. Уфа превышает 60-65%.

Тем не менее, НО ФРЖС РБ продолжает выполнять задачи, поставленные перед Фондом Правительством Республики. Всего лишь один, но яркий пример – активно ведутся работы в западной части жилого района «Затон» в Ленинском районе Уфы. Уже начато строительство 1 дома (1, 2 очередь) общей площадью 23 861,68 м^2. Всего же здесь запланировано строительство 10 многоквартирных жилых домов с общей площадью жилых помещений свыше 172 тыс. м^2. Это – 3 537 квартир с ориентировочной стоимостью строительства - 6 576 млн. рублей.

Светлана Бородина,
начальник отдела реализации
НО ФРЖС РБ

Продажи по категориям



Финансирование проектов за счет продаж по категориям

Основные проекты 2017 года	Категории (количество человек)							
	ВСЕГО	ЖРС	ВАЖ	дети-сироты	бюджетники	ЖСС	нуждающиеся	прочие
ГО УФА								
Кузнецовский Затон	203	74	16	79	13	11	2	8
Кузнецовский Затон (Лента)	724	461	146	0	68	28	7	14
Орджоникидзевский район	157	70	0	0	78	2	6	1
Западная часть жилого района Затон	186	57	112	0	4	4	3	6
МО РБ								
Чишминский район	62	0	49	12	0	0	0	1
г. Мелеуз	45	0	34	11	0	0	0	0
г. Октябрьский	44	11	6	20	0	0	1	6
Иглинский район	38	0	36	2	0	0	0	0
г. Дюртюли	31	9	1	16	0	0	0	5
ИТОГО	1490	682	400	140	163	45	19	41

Преемственность «майских» указов

7 мая президент Путин В. В. подписал Указ «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». В качестве одной из национальных целей развития обозначено улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно.

Для реализации этой цели предназначен проект «жильё и городская среда», в котором предусмотрено несколько частей. Посмотрим более подробно на ипотечное кредитование.

Целевым показателем названо обеспечение доступным жильём семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства) ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8 процентов.

В отличие от предыдущих выступлений отсутствует ссылка на процент семей, для которых доступно приобретение жилья с помощью собственных и кредитных средств.

Текущая формулировка дает более широкую трактовку в виде семей со средним достатком. Произошел принципиальный переход к абсолютным и легко измеримым и наглядным показателям: 5 млн семей и ставка 8%. Относительные показатели использованы для обозначения целей в составных частях проекта «жилье и городская среда», а особенно в части городской среды.

Что касается средств достижения целей, то налицо преемственность и последовательность по отношению к принятым в последние годы приоритетным проектам.

Указ по периоду действия соответствует сроку президентских полномочий, что абсолютно логично. Примечательно, что часть правительственных программ, связанных с жильем, имеет период действия до 2025 года. Окончательный итог программ будет производиться при следующем президенте, правительстве. В этом есть некоторая нелогичность. В стратегических программ сроки могут быть более продолжительными, чем карьера их авторов. В краткосрочных и среднесрочных программах хочется дождаться момента, когда автор отчитывается. Майский указ 2018 года существенно уменьшает указанную нестыковку.

В указе подтверждена задача много строить жилья, а именно – 120 млн. квадратных метров в год. Подтверждена задача поэтапного отказа от привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирных домов.

Довольно интересно сформулирована цель использования ипотечных ценных бумаг. В нынешней редакции они используются для совершенствования механизмов финансирования жилищного строительства, а не для обеспечения развития ипотечного кредитования в целом. Довольно интересно с учётом того, что такая практика еще только прорабатывается.

Сопоставление текущих темпов снижения инфляции, объема рынка недвижимости, объема ипотечного кредитования позволяет сделать вывод о том, что обозначенные цели вполне достижимы.

Сергей ГОРДЕЙКО

Народ... проел квартиры?

Выступая в Госдуме с отчетом Правительства РФ, Дмитрий Медведев заявил, что в сложившихся экономических условиях позволить себе взять ипотечный кредит может каждая третья российская семья.

По его словам, в настоящее время в стране установлены самые низкие за всю историю ставки по ипотеке — меньше 10%. Это обстоятельство способствовало тому, что в 2017 году более 1 миллиона семей взяли около 2 триллионов рублей на приобретение жилья. А за январь-февраль 2018 года выдача новых кредитов почти удвоилась.

Стоит отметить, что премьер-министр практически не погрешил против истины. Публикуемые Центробанком данные свидетельствуют — в период с января по начало апреля 2018 года населению было предоставлено без малого 300 тысяч ипотечных кредитов, общая сумма которых составила 582 миллиарда рублей. То есть, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, само количество выданных займов увеличилось на 68%, а их суммарный денежный объем возрос на 81%, фактически обновив исторические максимумы. Главное, что стимулирует людей обращаться за ипотечными продуктами — низкая процентная ставка по ним.

Но, с другой стороны, здесь имеется и мощная негативная составляющая. С конца 2017 года риелторам все чаще приходится сталкиваться с потенциальными покупателями, которых интересует ипотека без первоначального взноса. Интересуются такие люди наиболее дешевыми объектами, имея на руках лишь самые минимальные денежные средства, которых хватает только на оформление страховки и покрытие расходов по самой сделке. То есть - возможность обслуживать задолженность у них имеется, а сбережения на первоначальный взнос отсутствуют. С подобным явлением на таком уровне специалисты по продаже недвижимости сталкивались лет десять назад. Однако теперь оно вновь начинает отчетливо проявляться. Это говорит о том, что денежные накопления россиян фактически истощились настолько, что другого выхода, кроме увеличения долговой нагрузки в процессе решения своих жилищных вопросов они, к сожалению, уже не видят и не опасаются.

Пожалуй, единственное, что мешает этому явлению превратиться в новый полноценный тренд рынка, так это то, что по факту в настоящее время ипотечные программы без первоначального взноса практически отсутствуют.

Андрей Захарченко, обозреватель

Первая сделка по ЖСС

Банк УРАЛСИБ провел первую ипотечную сделку с привлечением средств в рамках реализуемой в Республике Башкортостан Государственной программы Жилищных строительных сбережений.

Однокомнатную квартиру в новом жилом комплексе приобрела супружеская пара, которая в 2015 году открыла два накопительных вклада в рамках программы ЖСС.

«Для нас участие в программе стало реальной возможностью накопить хорошую сумму для первоначального взноса на собственное жилье, — говорят супруги Алина и Артур Шайбаковы. — Все три года мы пополняли вклад, а заодно выбирали нашу будущую квартиру. Теперь думаем о ремонте и новоселье, ведь оформление бумаг уже практически завершено».

По условиям программы жители республики открывают накопительный жилищный вклад сроком от 3 до 6 лет в банке-партнере. К ежемесячному взносу участника из бюджета республики начисляется премия в размере до 30% от суммы взноса. С учетом бюджетной премии эффективная процентная ставка по вкладу составляет до 20% годовых и выше, что многократно превышает уровень инфляции и рост цен на недвижимость, а, соответственно, позволяет комфортно накопить первоначальный взнос на свою будущую квартиру. Более того, участники программы, накопившие первоначальный взнос, могут оформить кредит на приобретение жилья под сниженную ставку 6-7% годовых. С его помощью можно приобрести жилье как на первичном, так и на вторичном рынке, а также погасить ранее взятые жилищные кредиты.

С декабря 2017 года условия вступления в программу стали еще более доступными. Сегодня они действуют для постоянно проживающих на территории РБ членов молодых семей, чей возраст на момент открытия вклада не превышает 35 лет, а также для лиц, имеющих одного и более детей до 18 лет. Сохранилась возможность участия для жителей региона, признанных нуждающимися по основаниям, указанным в ст. 51 ЖК РФ.

«Программа позволяет клиентам накопить первоначальный взнос на ипотеку и оформить кредит по льготной ставке ниже рынка, либо объединить вклады, открытые супругами или родственниками, и совершить покупку без ипотеки, – отметила Юлия Воробьева, руководитель Центра ипотечного кредитования ПАО Банк УРАЛСИБ. – В нашем банке сегодня открыто более 2000 таких вкладов. Ставка кредитования для клиента зависит от срока накоплений. В 2018 году более 900 клиентов могут воспользоваться предложением по ставке ниже среднерыночной, либо продлить срок накоплений».

«Опытом Республики Башкортостан по реализации программы жилстройсбережений активно интересуются как другие регионы, так и на федеральном уровне, – сообщает руководитель Дирекции по развитию ипотечно-накопительных механизмов и программ Республики Башкортостан Евгений Декатов. – Участие в проекте двух банков-партнёров также подтверждает потенциал широкого распространения механизмов накопительной ипотеки в нашей стране». На 1 апреля текущего года 573 участника уже улучшили свои жилищные условия с использованием накопленной бюджетной премии и кредитами банков. Также около 500 участников к данному моменту воспользовались правом продления срока накопления средств в программе еще на 1-3 года. Всего в 2018 году период накопления заканчивается у 2000 участников.

По данным Дирекции развития ипотечного кредитования Банка УРАЛСИБ в Башкортостане, 45% вкладчиков уже планируют приобретать квартиры с использованием ипотеки, 40% планируют продлить участие в программе, и примерно 10% смогут в скором времени совершить сделку без привлечения кредитных средств.

ВНИМАНИЕ!
ВАЖНОЕ ПРОДОЛЖЕНИЕ ТЕМЫ – НА СТР. 7.

ВТБ предлагает «Людям дела» ипотеку по ставке от 9,1%

Все профессии нужны, все профессии важны, но есть профессии, от которых зависит, без преувеличения, жизнь и будущее каждого из нас – здоровье, образование, новые возможности и безопасность.

Для них банк ВТБ разработал комплексную программу финансовых услуг «Люди Дела». Это комплексное предложение для участников зарплатных проектов банка ВТБ, работников государственных и коммерческих организаций сферы образования и здравоохранения, а также правоохранительных и налоговых органов, таможни, органов федерального и муниципального управления.

Клиенты по данной программе могут рассчитывать не только на получение кредита наличными или ипотеки на льготных условиях, но и на погашение уже существующих кредитов сторонних банков с помощью льготных условий рефинансирования в ВТБ.

В рамках ипотечных программам предоставляется скидка на процентную ставку от базовых ставок. По программе «Люди дела» она составляет от 9,1%. Кредит можно оформить на срок до 30 лет. Минимальный первоначальный взнос составляет от 10% стоимости квартиры. К тому же есть возможность использовать материнский капитал как на погашение кредита, так и в качестве первоначального взноса.

Благодаря рефинансированию ипотеки можно не только снизить процентную ставку по ранее взятому кредиту, но и уменьшить ежемесячный платеж по нему. Как правило, схема перекредитования физических лиц выглядит следующим образом: заемщик оформляет ипотечный кредит в розничном банке ВТБ и погашает задолженность в первом банке, перечисляя туда сумму долга. Срок кредитования по новому договору может быть выбран любой, в том числе больше или меньше первоначального.

Банк ВТБ в офисах нашего банка по адресам:
г.Уфа, ул. Верхнеторговая площадь, 3
г.Уфа, пр. Октября, 72
г. Уфа, ул. Бессонова, 2
г.Уфа, Ю. Гагарина, 45а
г.Уфа, ул. Первомайская, 52
г.Уфа, ул. Правды, 21
г. Стерлитамак, пр. Ленина, д. 53
г. Салават, ул. Ленина, д. 42
г. Октябрьский, пр. Ленина, д. 7
г. Туймазы, ул. Гагарина, д. 39
г. Нефтекамск, ул. Ленина, д. 15

РСХБ предлагает...

О новых предложениях Россельхозбанка по рефинансированию ипотечного кредита и действующих ставках «Формуле жилья» рассказал начальник отдела розничных продаж регионального филиала РСХБ Артур Муфтахутдинов.

– В Россельхозбанке действует несколько программ ипотечного кредитования? Какими из них могут воспользоваться жители Башкирии при покупке квартир покупатели квартир? И как выбрать самую выгодную программу?

– Действительно, на сегодняшний день в Россельхозбанке действуетнесколько ипотечных программ. Мы предлагаем:стандартный заем на готовое или строящееся жилье, ипотеку с господдержкой, ипотеку по двум документам, ипотеку молодым семьям, рефинансирование ипотекивзятой ранее, благодаря которому можно снизить платежи, изменить размер кредита, состав участников сделки.

У каждой программы своиусловия и преимущества. Наши специалисты помогут вам сориентироваться, выбрать подходящийпродукт и по возможности сэкономитьна кредитовании.

– Расскажите, пожалуйста, подробнее о программе рефинансирования ипотеки взятой ранее?

– Россельхозбанк успешно выдает кредиты на рефинансирование взятой ранее ипотеки. Мы отмечаем живой интерес к программе рефинансирования ипотечных кредитов со стороны клиентов сторонних банков. Плюсы рефинансирования ипотеки в Россельхозбанке: не требуется согласия первичного кредитора, есть возможность выбора схемы платежа, изменения срока кредитования и суммы оплаты, отсутствие комиссий по кредиту, возможность досрочного погашения кредита без ограничений.

Начальник отдела розничных продаж регионального филиала РСХБ ***Артур Муфтахутдинов***

– В этом году появилась программа ипотечного кредитования с государственной поддержкой семей с детьми, по которой можно получить кредит под 6% годовых. Расскажите о ней подробнее

– Это программа «Ипотека с государственной поддержкой семей с детьми», она действует с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года. Семьи, где в это время рождается второй или третий ребенок могут получить кредит по льготной ставке на покупку жилья на первичном рынке. Если рождается второй ребенок, ставка 6% будет действовать первые три года, если третий – пять лет. Если же в семье родились и второй, и третий малыши, то срок действия льготной ставки составит 8 лет. (Подробную информацию о программе можно получить на официальном сайте Россельхозбанка www.rshb.ru)

– Что происходит в последнее время со ставками на ипотеку? Каков ваш прогноз на ближайший год?

– Ипотечное кредитование – на пике популярности у населения Башкирии и по всей России. За 2017 год рост ипотечного рынка в целом по стране и в нашей республике в частности превысил 50% из-за приемлемых ставок и снижения цены на квадратный метр. Мы ожидаем, что и в этом году спрос на ипотеку останется высоким.

– Каким клиентам выгоднее всего брать ипотеку именно в Россельхозбанке? Например, бюджетникам, зарплатным клиентам? Что такое «надежный клиент Россельхозбанка»?

– В Россельхозбанке действуют лояльные условия получения ипотечного кредита, и, конечно, клиентам, получающим зарплату на карты Россельхозбанка, бюджетникам, а также клиентам, которые имеют положительную историю обслуживания в РСХБ – «надежным клиентам», мы предлагаем интересные преимущества при получении ипотеки.

В рамках одного интервью невозможно рассказать подробно обо всех услугах, которые мы оказываем. Более подробную информацию можно получить на официальном сайте Россельхозбанка www.rshb.ruили по телефону: 8 800-100-0-100. И, конечно, мы ждем вас в любом дополнительном офисе филиала. Специалисты нашего банка ответят на все интересующие вас вопросы.

Строительный «Ревизорро»

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Уфу посетил с инспекцией председатель Комиссии по ЖКХ Общественной палаты России, член межведомственной рабочей группы по вопросам ЖКХ при Правительстве РФ Игорь Шпектор. В частности, Игорь Леонидович побывал на объектах, возведенных НО ФРЖС РБ.

Визит далеко не рядовой – И. Шпектор известен тем, что проводит бескомпромиссные проверки объектов строительства по всей стране и, обладая большим личным опытом в организации строительства, привлечении инвестиций, оценивает сделанное весьма жестко и принципиально.

В связи с этим отрадно сознавать, насколько высокую оценку такого авторитетного эксперта получили новостройки в Кузнецовском Затоне, застройщиком которых выступил наш Фонд. Особое внимание к этим объектам объясняется просто – это реальный и ощутимый результат выполнения целого ряда государственных программ федерального и республиканского уровня по обеспечению жильем переселенцев из ветхого жилья, ветеранов, инвалидов, сирот, других категорий льготников и очередников. И. Шпектор проверил буквально все – от системы планирования и формирования цены до состояния заселенных квартир. В инспекционном туре его сопровождали министр ЖКХ Башкирии Сергей Афонин, заместитель председателя госкомитета по строительству и архитектуре Артем Ковшов, генеральный директор НО ФРЖС РБ Григорий Невоструев и другие официальные лица.

Как итог – авторитетный эксперт в положительном ключе сравнил Башкирию с некоторыми другими регионами России и сказал, что «Качеством строительства в Уфе довольны люди, а это – самый главный результат».

Соб. инф.

ЖСС федерального уровня

В Народный фронт поступил доклад Правительства России о реализации мер по обеспечению граждан доступным и комфортным жильем и улучшению жилищных условий. Рассмотрев документ, в ОНФ пришли к выводу, что поручение Президента об улучшении жилищных условий российских граждан выполняется недостаточными темпами.

В докладе правительства России, о котором выше шла речь, сообщается, что за 2012-2016 гг. жилищные условия улучшили всего около 25% семей, имевших потребность в жилье. Однако в поручении Президента РФ, лидера Общероссийского народного фронта Владимира Путина, к 2020 г. предусмотрено предоставить доступные и комфортные квартиры 60% семей, желающих улучшить жилищные условия. По мнению экспертов, очевидно, что поручение исполняется слишком медленными темпами.

Руководитель дирекции по развитию ипотечно-накопительных механизмов и программ Республики Башкортостан, эксперт ОНФ Евгений Декатов рассказал о том, как создание в регионах ипотечно-накопительной системы с государственной поддержкой может помочь в решении жилищного вопроса.

Нужно признать, что федеральное правительство и региональные власти разрабатывают различные жилищные механизмы. Однако большинство прошлых и нынешних федеральных программ, например «Жилье для российской семьи», а также программы АО «АИЖК» (в настоящее время – АО «ДОМ.РФ») «Стимул», «Новостройка», «Арендное жилье» и так далее, не принесли ощутимого эффекта в регионах.

В докладе правительства делается вывод, что к концу 2017 г. средняя стоимость 1 кв. м жилья на первичном рынке снизилась примерно на 23% к уровню 2012 г. с учетом индексов потребительских цен. Однако в поручении была четко поставлена задача до 2018 г. «обеспечить снижение стоимости 1 кв. м жилья на 20%» без привязки к индексу цен.

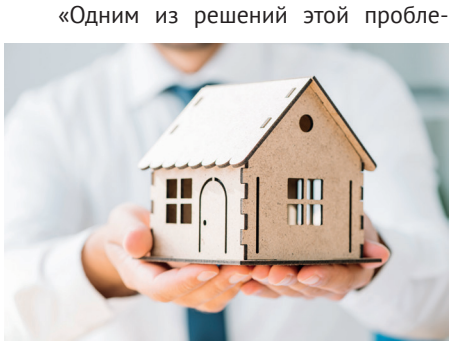
По данным Росстата, средняя цена жилых помещений на первичном рынке на конец IV квартала 2017 г. составила 56,9 тыс. руб. за 1 кв. м, увеличившись на 18% по сравнению с аналогичным показателем на конец IV квартала 2012 г. и на 30,2% – по сравнению с концом IV квартала 2011 г. Получается, что в итоге купить квартиру для граждан стало сейчас дороже.

Также в докладе правительства сообщается, что для того чтобы накопить, к примеру, на покупку квартиры общей площадью 54 кв. м, среднестатистической семье (на 2016 г.) придется копить 13,2 лет. Однако эксперты Центра «Народная экспертиза» отмечают, что методика расчета предполагает наличие трех работающих членов семьи, что не всегда соответствует действительности. Кроме того, средний размер построенных квартир с 2012 по 2016 г. уменьшился на 9,7 кв. м, и такая динамика в том числе свидетельствует о снижении покупательной способности населения.

«На доступность жилья в субъектах РФ влияет и нехватка крупных частных инвесторов, а также неудовлетворительное финансовое состояние многих региональных строительных организаций. Все это приводит к появлению проблемных объектов и обманутых дольщиков. Во избежание таких последствий в стране планируется введение новых финансовых механизмов, например эскроу-счетов (специальный условный счет, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до наступления определенных обстоятельств или выполнения определенных обязательств), с которых деньги перечисляются только после выполнения всех обязательств со стороны застройщика. В то же время пока никто не может сказать, будут ли банки готовы заместить застройщикам деньги дольщиков в необходимых объемах и по разумной цене», – считает Е. Декатов.

Кроме того, в докладе правительства приводятся данные, согласно которым средний уровень процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) превышает индекс потребительских цен на 6,99 процентных пункта (согласно статистическим данным за 11 месяцев 2017 г.), в то время как президент поручил к 2018 г. обеспечить снижение показателя превышения до уровня не более 2,2 процентных пункта.

«Одним из решений этой проблемы может стать ипотечно-накопительная система, задача по созданию таких мер господдержки сформулирована в том же поручении главы государства. Реализуемые в отдельных регионах (Краснодарский край, Республика Башкортостан и ряд других) локальные ипотечно-накопительные программы уже с 2014 г. позволили обеспечить ипотечную ставку на уровне 6-7% годовых», – сообщил Евгений Декатов.



Снижение ипотечной ставки представляется одним из очевидных инструментов повышения доступности жилья. Тем более что Банк России в последнее время существенно снизил ключевую ставку – до 7,25% годовых с 26 марта 2018 г., и средний процент по ипотечным кредитам также падает. Вместе с тем Банк России рассчитывает, что при закреплении в ближайшие годы темпов роста потребительских цен в районе 4% ключевая ставка может снизиться до 6-7% годовых, то есть на 2-3 процентных пункта превышать инфляцию. Из сложившейся практики – средневзвешенная ипотечная ставка превышает ключевую ставку, как правило, также на 2-3 процентных пункта, что объясняется необходимостью получения дохода кредитующими организациями.

Соответственно, превышение среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) по отношению к индексу потребительских цен будет составлять 4-6 процентных пункта, а ипотечные ставки будут находиться в диапазоне 8-10% годовых.

Таким образом, действующими рыночными механизмами в настоящее время невозможно решить поставленную задачу по более существенному снижению ипотечной ставки. Бюджетное же субсидирование ипотечных ставок, как подчеркивают эксперты, очень затратно и не может осуществляться на постоянной основе и для всех категорий граждан.

Именно поэтому требуется уделить самое пристальное внимание задаче по созданию ипотечно-накопительной системы, с одной стороны обеспечивающей низкие кредитные ставки, а с другой – существенно повышающей эффективность выделяемой господдержки. Сейчас, по мнению специалистов, имеются все экономические предпосылки для дальнейшего снижения ставок по таким программам до 5% годовых и ниже. Исполнению поручения президента будет также способствовать создание межрегиональной площадки по обсуждению, апробированию и внедрению лучших практик по повышению доступности жилья в регионах.

Опубликовано по материалам официального сайта Исполкома ОНФ

Клеить или красить?

Два самых обычных способа внутренней отделки стен – оклейка обоями и покраска. Считается, что обои популярнее в нашей стране. Во-первых, мы к ним просто привыкли. А во-вторых – для многих новосёлов это очень важно – покраска требует гораздо более тщательной подготовки стен. Даже мелкие неровности стены краска не скроет, а подчеркнёт. На шероховатой поверхности краска ляжет неровно, а скоро начнёт трескаться и отслаиваться.

Обои, если их правильно выбрать, позволят скрыть многие дефекты стен. Если стены неровные, избегайте тонких обоев с чётким крупным геометрическим рисунком, например, полосками – они могут подчеркнуть неровности стен не хуже краски. Выберите толстые обои, рельефные или с неправильным рисунком – цветными пятнами.

Если стены в квартире выровнены, а вот потолок низковат – тогда, наоборот, вертикальные полосы на обоях – это то, что нужно. Они зрительно увеличивают высоту потолка. Горизонтальные полосы делают небольшое помещение визуально просторнее.

Если вы собираетесь оклеивать стены сами, удобнее будет иметь дело с обоями гладкими или в мелкий рисунок. Обои с крупным рисунком труднее подогнать. Да и расход их, из-за необходимости подгонки, может оказаться на целых 30% больше.

В настоящее время рынок обоев перенасыщен. Чтобы сделать выбор в пользу того или иного материала, необходимо знать, в первую очередь, что вы хотите от своего интерьера. Например, ремонт квартиры. Есть кухня, гостиная, спальня, детская, коридор. Какие куда обои клеить?

Начнём с детской. Сюда конечно надо брать экологически чистые и недорогие обои. Лучший вариант – это бумажные. Причем комбинирование обоев может быть интересным вариантом.

Коридор и кухня – конечно обои, которые выдержат наибольшую нагрузку, максимально износостойкие. К таким относятся специальные виниловые обои, супермоющие. В спальню подойдёт в принципе любой вид обоев. Все зависит от дизайна самой комнаты. Ну а гостиной я бы посоветовал не скупиться и выбрать наиболее дорогой вариант – текстиль, либо шелкографию.

Предположим, выбор сделан, но как готовить поверхность под различные виды обоев? На самом деле, тут секретов нет. Обычная шпаклёвка, как минимум в два слоя, решает все проблемы.

Нанесение клея для разных типов обоев различно. Бумажные, виниловые обои необходимо непосредственно промазывать клеем, а вот для текстильных или обоев на флизелиновой основе, клей надо наносить на стену.

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,
(347) 285-00-80

Типография

ООО «ИдеалПро»

450074, Республика Башкортостан
ул. З. Исмагилова, 18
Тел.: (347) 292-11-62
Дата выхода апрель 2018 г.
Заказ № 547/01
Тираж 2 500 экз.