

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ТЕНДЕНЦИИ

«Чтобы не толкать людей в пропасть, мы им отказываем»

Дмитрий Малютин доходчиво объяснил причины ослабления ажиотажного спроса на ипотеку со стороны граждан

Оксана Клиницкая

Интерес к ипотеке поддерживается за счёт граждан, желающих улучшить свои жилищные условия, а вовсе не инвесторами. Поэтому в ПАИЖК намерены наращивать долю социальной ипотеки за счёт сокращения коммерческой. Агентство также планирует по примеру банков сотрудничать с предприятиями.

В ОАО «Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (ПАИЖК) появилось новое направление в сфере ипотеки — комплексное обслуживание предприятий, которое включает предоставление сотрудникам жилищных кредитов. Переговоры о сотрудничестве идут с ОАО «Пермские моторы», ОАО «Протон-ПМ», ОАО «Мотовилихинские заводы». Такая практика сотрудничества широко развита в банковской среде. ПАИЖК предлагает предприятиям при взятии ипотеки сотрудником вычет 0,5% от стандартной ставки. Её средний размер в компании составляет 11,24%. «На практике даже незначительное уменьшение процентных ставок сказыва-

ется на увеличении спроса на кредитные средства», — отмечают в ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг». Средняя ставка по жилищным ипотечным кредитам в Пермском крае немного выше, чем аналогичный показатель по России в целом, который равен 12,2%, говорят аналитики. В ПАИЖК среднерыночную ипотечную ставку в Перми оценивают в 12,5%, отмечая перспективы её роста. «Наблюдается кризис ликвидности банков, и эта нехватка денежных средств будет влиять на выдачу кредитов», — поясняет генеральный директор ПАИЖК Дмитрий Малютин. В ПАИЖК планируют увеличить долю социальной ипотеки за счёт сокращения коммерческой. Сейчас это соот-

ношение составляет 42 к 58% соответственно. Социальные программы направлены на молодые и многодетные семьи, а также на молодых учёных и перекредитование. Сейчас, по словам Малютина, выдача ипотеки идёт спокойно. Ажиотажного спроса, который был отмечен в начале года, уже нет, интерес к недвижимости поддерживается за счёт граждан, желающих улучшить свои жилищные условия, поясняет топ-менеджер намерения ПАИЖК наращивать социальную часть. «Считаем, есть заторможенность рынка», — отмечает Малютин и выделяет несколько новых тенденций. Так, в спросе — это снижение покупательской способности, рост стоимости недвижимости, снижение интереса со стороны инвесторов, высокая закредитованность граждан. «Закредитованность граждан максимальная. Чтобы не толкать людей в пропасть, мы им отказываем», — признаётся Дмитрий Малютин. Новые тенденции в предложении — это уход с рынка ипотеки небольших банков, смягчение требований к заём-

щикам со стороны госбанков, увеличение процентной ставки как следствие ликвидности банковского сектора. При этом банки ужесточают условия кредитования, а ставки по кредитам назначаются дифференцированно, в зависимости от заёмщика, добавляют в «КД-консалтинге». В то же время на рынке недвижимости наметился новый вектор. Растёт спрос на новостройки, а стоимость вторичного жилья увеличивается. Темпы строительства ускоряются, что сопровождается отсутствием предложения в готовых новостройках. По словам заместителя директора ПАИЖК по экономике и финансам Александра Кузнецова, средняя сумма ипотеки, выдаваемой агентством, составляет 1,3 млн руб. на срок 15 лет, но заёмщики возвращают средства досрочно, в течение семи-восьми лет. Кузнецов также отмечает, что спрос покупателей сдвигается со «вторичек» на новостройки. Согласно статистике сделок доля вторичного жилья всё же преобладает — 70%. ■

КАЗУС

«Мы вынуждены защищать пляж»

Жители Верхней Курьи пытаются отстоять прибрежный участок общего пользования от частной застройки

Оксана Клиницкая

Совет территориального общественного самоуправления «Верхняя Курья» и инициативная группа жителей направили в прокуратуру Перми заявление на действия городских властей. По словам руководителя инициативной группы Анны Пьянзиной, мэрия и входящий в её состав департамент земельных отношений «осознанно проиграла» судебный процесс по возвращению в муниципальную собственность участка пляжа в Верхней Курье. Мотовилихинский районный суд Перми завершил разбирательство по иску мэрии о признании недействительной сделки по покупке земельного участка по адресу 2-я Линия, 536 Еленой Быковой. «На предварительном заседании судья практически открыто намекал на то, чтобы чиновники исправили текст

искового заявления, убрав из него упоминание на срок исковой давности: прошло больше трёх лет после уточнения администрацией границ участка. Мы направляли в прокуратуру заявление на сотрудников администрации о составлении этого иска», — рассказывает Пьянзина. По её словам, предложение суда выполнено не было, в итоге дело проиграно. До 10 октября администрация Перми могла подать апелляцию на решение первой инстанции, и чиновники воспользовались этой возможностью. В мэрии подчёркивают, что иск касается признания «отсутствующим права собственности на земельный участок» и исключения из Единого государственного реестра прав записи о зарегистрированных правах на спорный земельный участок. По заверениям чиновников, на подобные иски срок давности не распространяется, чего опасаются жители микрорайона.

«В исковом заявлении указано, что факт подложности документов, на основании которых было зарегистрировано право собственности на земельный участок, установлен только в 2014 году. Указанные обстоятельства были изложены в судебном заседании, однако решением Мотовилихинского районного суда Перми отказано в требованиях по причине пропуска срока исковой давности. Таким образом, судом не приняты во внимание обстоятельства, имеющие существенное значение для рассмотрения дела», — говорится в заявлении мэрии, поясняющем подачу апелляции. Анна Пьянзина считает, что столь вольное обращение мэрии с землёй является причиной застройки городского пляжа. «Администрация «не замечала» свои земли. Мы вынуждены защищать пляж», — говорит лидер инициативной группы. По её данным, сейчас застройка

пляжа не ведётся, работы были прекращены весной. Напомним, Управление МВД России по Перми возбудило уголовное дело по ч. 4 ст. 159 Уголовного кодекса РФ (мошенничество, совершённое организованной группой либо в особо крупном размере) в связи с переходом в частную собственность земельного участка на пляже в Верхней Курье. Участок по адресу 2-я Линия, 536 площадью более 2 тыс. кв. м перешёл в частную собственность, и здесь началось строительство. Согласно эскизному плану, застройщик намерен возвести двухэтажный таунхаус с парковкой на 34 автомобиля. Между тем, участок расположен частично в рекреационной зоне, частично — на территории общего пользования. Официальный вид разрешённого использования этого участка — садоводство. Строительство перегородаживает проход и проезд по улице 1-я Линия. ■