

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

НАМЕРЕНИЯ

Ипотеку — народу

Строители и банки подключились к разработке региональной программы субсидирования ипотечных кредитов

ОКСАНА КЛИНИЦКАЯ

Министр экономического развития Пермского края Леонид Морозов предложил создать региональную программу поддержки ипотеки для населения и строителей. Участие в обсуждении инициативы принимали представители застройщиков и банков. Все они выказали заинтересованность в новой программе.



но). Край компенсирует банкам 3% годовых, если предложенная ими ставка не превысит 12%. Таким образом, заёмщики могут рассчитывать на ипотеку под 9% годовых. А если застройщик, в свою очередь, субсидирует ставку, тогда она может снизиться до 7–7,5%. Отметим, что весной, когда инициатива только была озвучена, речь шла как раз о 7% годовых.

За первый год действия программы в общей сложности может быть выдано 15 млрд руб. кредитов, максимальная сумма ипотеки составит 2 млн руб. Воспользоваться льготной ипотекой от края, предположительно, смогут 7,5 тыс. жителей региона. Средний размер ипотеки в одни руки установлен в размере 3 млн руб., сейчас на рынке Перми он оценивается в 1 млн 300 тыс. руб.

Список банков — участников программы планируется ограничить, как и потенциальный круг льготных заёмщиков. В него войдут люди до 35 лет, молодые семьи, жители края, у которых двое и более детей, инвалиды, малоимущие, работники бюджетных учреждений и сотрудники оборонно-промышленного комплекса. В рамках региональной программы они смогут приобрести жильё как на первичном, так и на вторичном рынке.

Если проект получит одобрение, его реализация начнётся в 2017 году.

Леонид Морозов сообщил участникам совещания, что необходимо установить параметры программы. В частности, установить размер субсидированной ставки, процент первоначального взноса, определиться с ценой на квартиру, характеристиками приобретаемого жилья, а также с тем, стоит ли включать в программу жильё, которое приобретается по договорам долевого участия.

Для банков минэкономразвития может установить ключевой показатель эффективности (KPI): сколько они должны выдать в месяц средств на ипотеку. Рассмотреть возможности соединения федеральной и региональной программ, чтобы заёмщики могли одновременно получить компенсацию из федерального и регионального бюджетов.

Участники совещания единодушно сошлись на том, что программа необходима, и подчеркнули, что ориентировать её нужно не только на первичный, но и на вторичный рынок. Ведь 40% сделок на рынке жилой недвижимости взаимосвязаны: граждане продают имеющееся у них жильё, чтобы купить новое.

Заместитель министра строительства и ЖКХ Пермского края Александр Бондаренко предложил определить параметры приобретаемого жилья исходя из норматива площади и стоимости, установленной для муниципалитета. Например, в Перми это 48 тыс. руб. за 1 кв. м.

Бондаренко заметил, что выдавать кредиты может Пермское агентство по ипотечному жилищному кредитованию (ПАИЖК).

Заместитель директора ПАИЖК Александр Кузнецов в свою очередь предложил изучить опыт регионов.

Генеральный директор ООО «Сатурн-Р» Александр Репин считает, что участвовать в программе захотят все банки: «Потому что ключевая ставка рефинансирования снизится до 5–6% и через три года ставка по ипотеке будет ниже 8%». По его мнению, в случае запуска региональной программы в течение полутора лет девелоперы могут нарастить объёмы строительства на 30–40%.

В целом Александр Репин убеждён, что нужно снять любые ограничения. «Чем шире круг приобретателей, тем интереснее. Чем меньше ограничений, тем больший эффект даст программа», — пояснил он.

Леонид Морозов предложил строителям составить «описание реальных покупателей» и направить в адрес министерства. Это, по его мнению, необходимо для того, чтобы программа стала максимально адресной.

Банкиров министр попросил подготовить срез в целом по Приволжскому федеральному округу на предмет реализации федеральной программы поддержки ипотеки. Краевому министерству предстоит изучить опыт реализации региональных программ других российских регионов. Наконец было решено, что рабочая группа при минэкономразвития будет работать на постоянной основе и станет собираться раз в месяц.

Теперь банкам и застройщикам необходимо выбрать постоянных участников этой рабочей группы.

Совещание в расширенном составе прошло в минэкономразвития впервые. Напомним, министерство приступило к разработке программы поддержки рынка ипотеки ещё в марте 2016 года. Проект подразумевает, что программа будет рассчитана на три года, это соответствует периоду бюджетного планирования.

Согласно предварительным расчётам объём финансирования составит 1,35 млрд руб. (по 450 млн руб. ежегод-

ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ

Часть средств со строительства пермской инфекционной больницы перенесут на ЖК «Любимов»

На пленарном заседании краевого парламента 16 июня депутаты поддержали поправки, внесённые правительством Пермского края в перечень объектов капитального строительства на 2016–2018 годы и предполагающие перенос средств со строительства пермской инфекционной больницы на обеспечение госгарантий по кредиту, необходимому для оборудования ЖК «Любимов» в Березниках инженерными сетями.

В частности, финансирование строительства инфекционной больницы №3 предлагается уменьшить в 2016 году на 6 млн 733 тыс. руб., в 2017-м — на 14 млн 694 тыс. руб., в 2018-м — на 14 млн 694 тыс. руб.

По словам и. о. министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края Леонида Мокрушина, полученные деньги будут потрачены на строительство объектов водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и очист-



ных конструкций в ЖК «Любимов». Объём привлечённых кредитных средств составит 175 млн руб., которые будут взяты на 30 лет под 7,5% годовых.

«Мы предполагаем, что снятие средств временное», — подчеркнул чиновник.

Депутат Ксения Айтакова поинтересовалась, почему деньги снимают именно с объекта здравоохранения, с которым в регионе и так всё сложно.

Леонид Мокрушин пояснил, что в этом году деньги на строительство больницы всё равно не понадобятся, так как за неисполнение обязательств заказчик сейчас расторгает с подрядчиком контракт.

«Получается, что на объект изначально было заложено больше средств, чем нужно было, — не унималась Айтакова. — Для чего создавались резервы? Сейчас не то время, когда мы можем резервировать такие огромные суммы, если их можно направить на ремонт и реконструкцию других объектов этой отрасли».

Коллегу поддержала и председатель комитета по бюджету Законодательного собрания Пермского края Елена Зырянова. «Данных по инвестиционному проекту представлено мало, я уже не говорю о том, что нет необходимой правовой базы, даже выписки из ЕГРП. Такие проекты должны быть проработаны. Мы должны видеть бизнес-план инвестора, тарифное регулирование, понимать, как будут погашаться инвестиции», — добавила она.

Напомним, на майской «пленарке» депутаты уже перенесли 82,8 млн руб. со строительства новой сцены в оперном театре на монтаж ливневой дренажной канализации к ЖК «Любимов».

Одной из причин переноса средств на ЖК «Любимов» стал отзыв федеральных средств, выделенных ранее, в размере более 850 млн руб., так как они не были реализованы в 2015 году.