

тки под строительство социального жилья НО ФССЖ бесплатно. Принятый порядок предоставления земельных участков предусматривает наличие инженерных сетей на участке, либо их строительство включено в республиканскую адресную инвестиционную программу. Жилье, построенное на выделенных земельных участках, будет распределяться между гражданами, состоящими на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий, по различным жилищным программам.

Особый вопрос — определение количества нуждающихся в жилье и подходящих под критерии граждан. Для этого в регионе предполагается открыть единую электронную базу данных о гражданах, состоящих на учете как нуждающиеся в улучшении жилищных условий. Преимущества автоматизированной информационной системы в том, что исключается повторное предоставление государственной поддержки одному и тому же гражданину, известно точное количество нуждающихся семей, появляется возможность определять объемы финансирования и прогнозировать объемы строительства жилья для нуждающихся граждан, сами граждане могут отслеживать продвижение своей очереди через интернет. С первого сентября запуск АИС в тестовом режиме осуществлен в администрациях Уфы, Стерлитамака и нескольких районах. Заместитель генерального директора НО ФССЖ РБ Владимир Какаров отметил, что на середину сентября введено около 34 тысячи учетных записей — менее половины от общего числа нуждающихся. «Только после ввода данных по всем нуждающимся мы сможем составить прогноз строительства социального жилья», — подчеркнул Владимир Какаров.

Руководитель отдела маркетинговых исследований и аналитики компании «United regions» Алина Шакурова отмечает, что программы для малоимущих имеют жесткие требования к категории нуждающихся в жилье. «Итак же детально проверяется каждая заявка», — заверяет эксперт. Другие аналитики также заявляют, что требования к программам для малоимущих граждан всегда были очень строгими.

Цена вопроса Средняя ценовая динамика рынков большинства крупных городов России практически не изменилась в связи со снижением объемов ввода жилья. Основные факторы, влияющие на рынок — макроэкономика и покупательная способность населения. Сегодня правительство готово активно использовать бюджетные средства для выкупа новостроек (разумеется, максимально занижая выкупные цены с помощью административных рычагов давления на застройщиков) для социальных нужд. Тогда как ранее главный рычаг находился в руках местных властей, которые могли фактически диктовать цены, выдавая или не выдавая разрешения на строительство. Это раскручивало маховик цен, в том числе на вторичном рынке.

В начале июля 2011 года премьер-министр России Владимир Путин заявил, что на выполнение жилищных программ правительство выделит около 340 млрд руб. «В том числе в 2012 г. около 19 млрд руб. будет направлено на обеспечение постоянным жильем свыше 10 000 семей отставных военнослужащих, вставших на учет до 1 января 2005 г.», — сказал он на заседании правительства, основной темой которого был проект бюджета на 2012–2014 годы. Также социальное жилье будет строиться для малоимущих, молодых семей, сирот и граждан, которые не могут купить жилье по рыночной цене.

В 2011 году республиканским правительством выделено 429 млн руб. на выдачу льготных займов через НО ФССЖ на 10 лет под 8 % годовых, первоначальный взнос от 20 % стоимости жилья. Займы выдаются в 19 муниципальных образованиях очередникам администраций, а также

гражданам, не состоящим на учете, но имеющим менее 12 квадратных метров жилья на человека.

Также возобновлена республиканская программа социального жилищного ипотечного кредитования. В счет оплаты первоначального взноса при приобретении квартир гражданам предоставляется безвозмездная субсидия в среднем в размере 30% от стоимости жилого помещения. Оставшуюся стоимость квартиры граждане будут оплачивать за счет собственных средств и ипотечного кредита.

Для жителей сельской местности, нуждающихся в улучшении жилищных условий, ГУП «Фонд жилищного строительства Республики Башкортостан» предоставляет льготные денежные займы сроком на пять лет под 5% годовых для расчета за домокомплекты.

В 2011 году по программе соципотеки предполагается выделение 100 млн руб. для очередников десяти городов республики, которые подали заявки на участие в программе.

Из 100% стоимости квадратного метра 8% составляют кредиты. Еще 54% — затраты на строительномонтажные работы, 5% — накладные расходы (прибыль, налоги, прочие расходы). А вот стоимость земли (21%) и инженерных сетей (12%), а также прибыль — это все возместит государство. Именно за счет этого социальное жилье будет примерно на 30% дешевле коммерческого аналога. Но не все специалисты рынка считают, что это повлияет на цены других продавцов.

По словам генерального директора АН «Мир Недвижимости» Маргариты Лукьяновой, на сегмент недорогого жилья цены однозначно будут падать. Сейчас это самый востребованный товар на рынке недвижимости, и в связи с этим цена за кв.м. в этом сегменте необоснованно высокая. Причем в последний год цены сравнивались практически во всех районах города в этом сегменте рынка недвижимости. Основным потребителем вышеуказанных квартир как раз и являются малоимущие, молодые семьи и люди со средним достатком. Самый большой процент ипотечных сделок как раз по данным квартирам», — отметил эксперт. ■



До 60% всего многоэтажного жилья будет именно эконом-класса по цене 28 тыс. рублей за «квадрат» в Уфе и до 24 тыс. рублей — по районам республики