

Д

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Понедельник 9 июня 2014 №98/П (5371 с момента возобновления издания)

www.kommersant.ru/regions/78

15 | На рынке аренды жилья отмечено незначительное повышение активности: спрос на долгосрочную аренду пошел вверх, а посуточная аренда подорожала на 40–45%

15 | В Петербурге введено в эксплуатацию 1,25 млн кв. м жилья и коммерческих помещений

Получить помощь от государства при покупке квартиры или дома сегодня может целый ряд граждан — это молодые и многодетные семьи, учителя, врачи, ученые, военные и другие категории «льготников». Важно то, что содействие людям при улучшении жилищных условий оказывают не только федеральные, но и местные власти.

На бюджетной подушке

— господдержка —

«Проблема здесь заключается в том, что сроки предоставления поддержки, особенно в некоторых не самых благополучных регионах, бывают очень длительными. То есть бесплатную квартиру можно буквально ждать десятилетиями», — сетует Григорий Сорокин, заместитель генерального директора компании «Домус Финанс». Поэтому, по его мнению, гораздо проще сегодня воспользоваться программами частичной поддержки, когда жилье приобретается на собственные средства с привлечением субсидии. В Москве, к примеру, процесс получения такой субсидии занимает несколько месяцев.

«Если говорить о наиболее популярных жилищных госпрограммах, то выделить стоит программу „Обеспечение жильем молодых семей“ (подпрограмма „Обеспечение жильем молодых семей“ федеральной целевой программы „Жилище“ на 2002–2015 годы. — „Б“). По ее условиям, молодым парам предоставляется субсидия в размере 30 процентов и более (в зависимости от наличия/отсутствия детей) от расчетной стоимости жилья по региону.

Наша компания активно участвует в государственных программах по реализации безвозмездных жилищных субсидий. Вообще, получение и использование жилищной субсидии — процесс достаточно непростой, имеющий много нюансов. Поэтому этот процесс всегда лучше доверить профессионалам. Стоит отметить, что важную роль в поддержке инициатив граждан по улучшению жилищных условий играет и так называемая „социальная“ ипотека, которая выдается льготным категориям граждан. В случае оформления такой ипотеки государство берет на себя либо часть стоимости приобретаемого жилья, либо дотирует ипотечную ставку по кредиту.

Что касается плюсов участия в жилищных госпрограммах для строительных компаний, то, во-первых, девелоперы, возводящие так называемое „социальное“ жилье, почти всегда получают помощь от местных властей при подключении домов к инженерным сетям. Как все мы понимаем, это уже очень существенная поддержка. Во-вторых, Фонд РЖС сейчас обещает „льготным“ застройщикам помощь при реализации жилья. То есть все, что ими строится, гарантированно будет продано. Это тоже важно, особенно если брать в расчет не совсем стабильную экономическую ситуацию», — рассказал господин Сорокин.



Все субсидии выплачиваются в безналичной форме через один банк, а кредит на недостающую для покупки жилья сумму клиенту может быть выдан в другом банке, поэтому при оформлении сделки могут возникать проблемы из-за большого количества участников

С прицелом на городской бюджет
Помимо федеральных программ помощи при покупке жилья, существуют и целевые региональные программы.

Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation говорит, что в городе действуют следующие целевые программы: «Жилье работникам учреждений системы образования, здравоохранения и социального обслуживания населения», «Молодежи — доступное жилье», «Развитие долгосрочного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге на 2002–2017 годы», «Санкт-Петербургские жилищные сертификаты», «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге».

Генеральный директор компании «Унисто-Петросталь» Арсений Васильев считает, что помимо участия в государственных программах для граждан является то, что государство предоставляет социальную ипотеку в виде субсидий и дает возможность участия членов одной семьи на получение различных льготных выплат.

«Жилищные субсидии могут суммироваться и объединяться с федеральными субсидиями. К примеру, один из членов семьи может претендовать на субсидию по программе „Развитие долгосрочного кредитования“, а другой член семьи может претендовать на субсидию „Молодежи — доступное жилье“. Многие из программ для молодых семей имеют ряд требований: возраст участников (от 18 до 35 лет), документальное подтверждение возможности оплаты расчетной стоимости жилья сверх полученной субсидии и наличие достаточного дохода на погашение оставшейся стоимости жилья. Для молодых семей без детей субсидия достигает 35 процентов стоимости жилья, для семей с детьми — 40 процентов. Существуют различные нормативы для семей: например, если в семье два человека, то 42 кв. м, три и более — по 18 кв. м на человека», — говорит господин Васильев.

«Дополнительные сложности при проведении подобных сделок связаны с низкой платежеспособностью бюджетников, что увеличивает риск невозврата кредитов. Для строительных компаний это не составляет существенных осложнений, так как договор всегда можно расторгнуть при неуплате оставшихся платежей. Для застройщиков выгодно участвовать в госпрограммах по поддержке приобретения жилья, так как в компанию привлекается большее количество клиентов с помощью государственных средств, что способствует повышению уровня продаж и статуса надежной строительной компании на рынке недвижимости», — добавляет Арсений Васильев.

Господина Васильева также считает, что оптимальной мерой от проникновения в дом нежелательных гостей являются видеодомофоны и камеры с записью. «Причем записью хорошего качества, с высоким разрешением, чтобы потом составленный портрет злоумышленника не походил на половину жильцов дома», — добавляет господин Якушин.

Главная сложность — бюрократия

Галина Гараева, генеральный директор компании «Континент», рассказывает: «Процесс получения субсидии довольно сложен и для самого льготника, он связан с огромной бумажной волокитой, сбором документов, посещением множества инстанций. В этом, пожалуй, и состоит основная сложность „льготной“ покупки. Плюс необходимость долгого ожидания, если есть намерение получить субсидию на значительную часть планируемой покупки. То есть основные затраты покупателя, который рассчитывает на получение субсидии, — время и нервы в сочетании с ограниченным предложением».

Страхи выходят на новый уровень

— безопасность —

Сегодня проблема обеспечения безопасности жилья в крупных мегаполисах для жильцов новых домов является едва ли не первостепенной — она затрагивает вопросы и прочности конструкции жилого дома, и экологичности материалов, и системы контроля доступа на территорию жилого комплекса. А появление высотных проектов порождает новые страхи, связанные с эвакуацией при пожарах. Средств на обеспечение жилья современными сигнализационными системами девелоперам приходится тратить все больше.

Эксперты говорят, что безопасность — это комплексное понятие. Но у большинства горожан в поле зрения попадают два основных страха: страх пожара и страх проникновения в квартиру посторонних.

Как отмечает Елена Валуева, директор по маркетингу компании Mirland Development Corporation, необходимый минимум по пожарной безопасности обеспечивают датчики дыма в квартирах, дополнительный кран в квартирном стояке с пожарным шлангом для оперативного пожаротушения, пожарная сигнализация в местах общего пользования, системы дымоудаления и пожаротушения в паркинге. А также использование негорючих материалов с соответствующими сертификатами.

Средства безопасности, предотвращающие проникновение посторонних, включают камеры наблюдения с записью, а также контроль доступа — домофоны, охрану территории.

Евгений Якушин, генеральный директор УК «Система», также считает, что оптимальной мерой от проникновения в дом нежелательных гостей являются видеодомофоны и камеры с записью. «Причем записью хорошего качества, с высоким разрешением, чтобы потом составленный портрет злоумышленника не походил на половину жильцов дома», — добавляет господин Якушин. При этом он напоминает, что системы безопасности надо регулярно проверять. «Люди платят за них и считают себя в безопасности, хотя на самом деле это может быть не так. Им стоит поинтересоваться, когда в последний раз проводились испытания систем», — отмечает господин Якушин.

«Установка и содержание систем безопасности дома обходятся не так дорого, как содержание самого дома. Консьерж, огороженный двор, детская площадка с камерами — я считаю, что это обязательно должно быть. На стоимость жилья установка систем безопасности влияет не сильно: эти системы стоят на порядок дешевле, чем содержание самого дома, его водоснабжение или отопление. Кроме того, если в доме есть суровый консьерж, который не пропустит никого чужого, а жители видят, что „граница на замке“, — за такое, пожалуй, и платить приятно», — рассуждает господин Якушин.

«Один пост охраны обходится примерно в 90 тыс. рублей в месяц, цена одной камеры составляет примерно 50 тыс. рублей плюс сопутствующие расходы.

ЛСР Недвижимость

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ ВОЗРОЖДЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

(812) 688 88 88www.6888888.ru

КОВЕНСКИЙ КЛУБНЫЙ ДОМ В ШАГЕ ОТ НЕВСКОГО

Санкт-Петербург, Ковенский переулок, 5

ПРОДАЖА КВАРТИР И ОФИСОВ В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА

ЦЕНТР ПРОДАЖ Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 39

ОФИС ПРОДАЖ Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36

Гений Места

Рассрочка от ОАО «СКВ СПб» до 15.12.2014 при 20% первом взносе. ОАО «СКВ СПб» Св-во №0010.02-2009—7803048130-003 от 26.01.12. Проектная декларация на сайте www.6888888.ru. Реклама.