

недвижимость

К аварийному жилью подбирают ключи

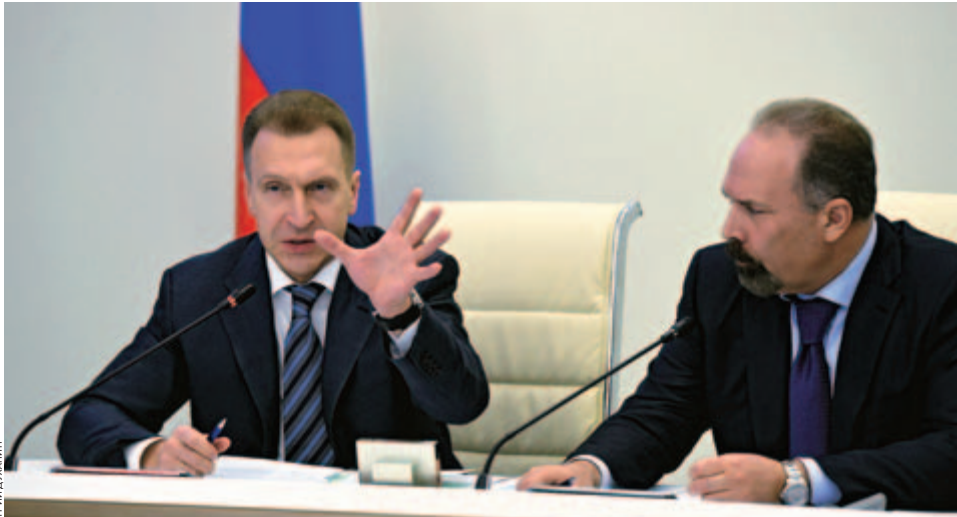
В мае Госсовет рассмотрит тему создания постоянного механизма расселения жилья, кото-
рый должен заменить истекающую в сентябре программу. Об этом стало известно в ходе
заседания коллегии Минстроя. Властям предстоит решить, стоит ли продолжать выделять
бесплатное жилье взамен аварийного или из-за нехватки бюджетных средств искать другие
варианты: предоставлять квартиры в аренду или в соцнаем. Доказать эффективность
действующей программы будет непросто: за полгода до ее окончания она выполнена лишь
на 72% — расселены 8 млн кв. м из 11,4 млн.

— господдержка —

Заседание коллегии Мин-
строя началось с награжде-
ния — первый вице-премьер
РФ Игорь Шувалов вручил
председателю наблюдатель-
ного совета Фонда содей-
ствия реформированию ЖКХ
(Фонд ЖКХ) Сергею Степа-
шину медаль Столыпина I сте-
пени. Награжденный, поблаго-
дарив, сразу перешел к делу.
Он отметил, что 5 мая на за-
седании Госсовета будет рас-
сматриваться до сих пор не
решенный вопрос о создании
постоянного механизма рас-
селения аварийного жилья.

Напомним, ранее предла-
гались три основных вариан-
та решения проблемы. Про-
дление истекающей в сен-
тябре 2017 года программы;
аренда жилья, которое пре-
доставляется взамен аварий-
ного; социальный наем с воз-
можностью выкупа. Сейчас
объем аварийного фонда,
подлежащего расселению с
2018 года, оценивается уже
в 9 млн кв. м. Действующая с
2014 года программа расселе-
ния жилья, признанного ава-
рийным до 2012 года, выпол-
нена на 72%, расселено около
8 млн кв. м (см. „Ъ“ от 14 мар-
та), за полгода власти долж-
ны расселить еще 3 млн кв.
м. «Будет гонка, и как бы она
не привела к появлению так
называемого нового аварий-
ного жилья», — предупредил
господин Степашин.

Впрочем, по его словам,
два региона в любом случае
сорвут программу — Амур-



Первый запред Правительства
Игорь Шувалов и министр стро-
ительства и ЖКХ Михаил Меня на за-
седании коллегии Минстроя

ская область и Тува, еще во-
семь субъектов находятся в
зоне риска. Для помощи тер-
риториям, испытывающим
нехватку средств (среди них
Забайкальский край, Калмы-
кия Карелия, Чувашия), по
словам главы Минстроя Ми-
хаила Меня, правительство
выделяет еще 4,6 млрд руб.
Теперь, предупреждает ми-
нистр, «за отсутствием фи-
нансирования спрятаться не
получится». Ранее федераль-
ный центр уже оказывал ряду
регионов дополнительную
поддержку (6,5 млрд руб.) за
счет средств Фонда ЖКХ.

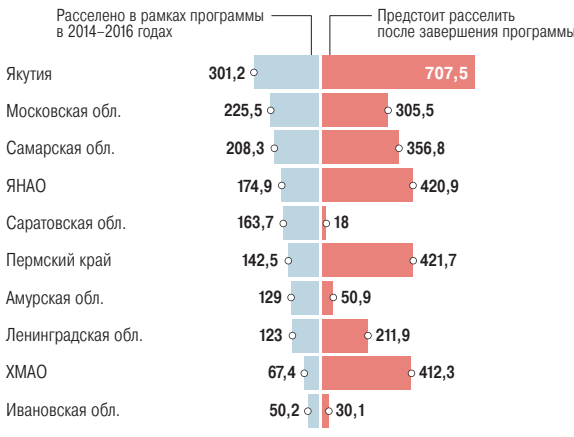
Проблемы есть и с капре-
монтом многоквартирных
домов. По словам Михаи-
ла Меня, в 2016 году объемы

проведенного капремонта
дввое превысили результа-
ты 2015 года. Растет и собира-
емость взносов — по сравне-
нию с 2015-м она выросла на
8,5% и составила 85,7%.

Впрочем, как рассказал
Сергей Степашин, объем

неизрасходованных денег
на 1 января 2017-го достиг
133 млрд руб., что «состав-
ляет более половины сезон-
ных средств». Отметим, в про-
шлом году темпы освоения
средств на капремонт кри-
тиковал вице-премьер Дмит-

ТЕМПЫ РАССЕЛЕНИЯ И ПРИРОСТА АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ В РФ
(ТЫС. КВ. М) ИСТОЧНИК: REFORMAGNI.RU



«Мы спокойно выдаем большие ипотечные кредиты»

О том, как меняется портрет ипотечного заемщика в Нижегородской области, и что берут в ипотеку нижегородцы, рассказывает управляющий нижегородским филиалом Транскапиталбанка Марк Фельдман.



— Марк Самуилович, что изменилось за послед-
ние годы в портрете нижегородского ипотечного
заемщика?

— В первую очередь, заемщик стал более расче-
тлив, и мне это очень импонирует. Мы и раньше гово-
рили про финансовую грамотность, необходимость оце-
нивать свои финансовые возможности с учетом пес-
симистичного сценария развития событий в экономи-
ке. И сейчас мы видим такой тренд: нижегородцы ста-
раются взять ипотечный кредит на максимально длин-
ный срок в зависимости от своих доходов. Многие бе-
рут ипотеку на 20–25 лет, что позволяет ежемесячно
платить банку меньшую сумму, так легче обслуживать
кредит при любом развитии событий, что улучшает
платежную дисциплину.

В Транскапиталбанке для реализации такой кредит-
ной модели есть все условия. Например, в отличие от
большинства наших коллег, которые работают на ипо-
течном поле, мы не ограничиваем возраст заемщи-
ка датой выхода на пенсию и можем выдать ипотеку
клиенту практически любого возраста, если убедимся
в его платежеспособности.

— Чем вы привлекаете ипотечных клиентов,
кроме отсутствия возрастных ограничений?

— Во-первых, мы кредитует индивидуальных пред-
принимателей. У банка нет ограничений ни по возра-
сту, ни по профессиональной сфере. Во-вторых, мы
выдаем ипотеку на коммерческую недвижимость —
офисы, производственные помещения и так далее.
В-третьих, у банка конструктивный, хотя и достаточно

жесткий подход к оценке возможностей заемщика.
Еще один плюс в том, что Транскапиталбанк — один из
основных участников нижегородского рынка ипотеч-
ного кредитования, входит в десятку банков с самыми
большими ипотечными портфелями и работает со все-
ми крупными и средними застройщиками. И еще один
важный момент — мы выдаем ипотечные кредиты на
покупку коттеджей и таунхаусов как в городе, так и за
его пределами, а этим сейчас могут похвастаться не-
многие банки.

— Какая категория нижегородцев покупает кот-
теджи в ипотеку? Какой максимальный ипотечный
кредит выдал банк в Нижегородской области?

— В нашем портфеле есть ипотечные кредиты на по-
купку жилья стоимостью более 40 млн руб. Крупные
кредиты берутся как на квартиры, так и на частные до-
ма. И мы спокойно выдаем большие суммы: как прави-
ло, среди покупателей такой недвижимости нерасчети-
вых нет. В основном это люди, которые имеют высокий
доход и исправно платят налоги — топ-менеджеры, соб-
ственники бизнеса — они всегда просчитывают свои
возможности в пессимистичном варианте. При этом у
них уже есть квартиры и машины, а покупка дорогого
жилья — просто улучшение жилищных условий.

Кстати, практически всегда у заемщиков такого фор-
мата первоначальный взнос довольно высокий и дости-
гает 40–50%. Поэтому сумма кредита, как правило, со-
ставляет максимум 10–15 млн руб. И если массовый сег-
мент заемщиков берет длинные деньги, то сроки круп-
ных кредитов не превышают 10 лет. Более того, ниже-
городцы нередко гасят кредит досрочно. Такие клиен-
ты составляют в нашем ипотечном портфеле немалую
долю, хотя это и не ежедневный формат заемщика. А мы
параллельно предлагаем им все виды финансовых ус-
луг: это и клиентом удобно, и нам позволяет более точно
оценить его платежеспособность.

— Приходилось ли сталкиваться с интересными
ипотечными сделками?

— Например у нас была ситуация, когда заемщиком
выступал молодой человек, его мама и его лучший друг.
Такой кредит был выдан и благополучно обслуживается
в соответствии с графиком. Обычно банки редко идут на
семейную ипотеку, так как обстоятельства могут изме-
ниться, поэтому нашим специалистам пришлось разоб-
раться, реально ли ипотека, могут ли заявители ее се-
бе позволить в таком конгломерате, и мы эту сложную
задачу решили.



Реклама. ТКБ Банк ЦАО

Застройщики не дождались инвестиций

— рынок —



Еще один негативный для отрасли фактор — падение объ-
ема госзаказа. По расчетам РАСК, по итогам 2016 года его суммар-
ный объем достиг 5,75 трлн руб., сократившись на 10% относительно уров-
ня 2015 года. Во втором полугодии 2016 года объем госзаказа оценивался в
3,8 трлн руб., что на 15% меньше, чем за аналогичный период 2015 года. Кон-
сультант практики «Девелопмент» группы «НЭО Центр» Алена Чупракова свя-
зывает снижение с общей экономией бюджетных средств: в 2016 году наблю-
дался дефицит бюджета, поддерживается в основном оборонная отрасль и
все, что связано с подготовкой к чемпионату мира по футболу в 2018 году.
Юлия Гордеева отмечает, что снижение объема госзаказа заметно сказывает-
ся на бизнесе региональных подрядчиков, число которых заметно сократи-
лось за два года кризиса из-за резкого падения маржинальности и уменьше-
ния портфеля заказов. Этот тезис подтверждается и другими расчетами РАСК,
согласно которым общее количество строительных компаний по итогам 2016
года снизилось на 4%, до 146,1 тыс. игроков. 3,2 тыс. организаций по итогам
года вошли в одну из стадий банкротства, это на 18% больше, чем годом ранее.

Александра Мерцалова

Топ-10 регионов России
по индексу конкурентоспособности строительной отрасли (ИКСО)
за второе полугодие 2016 года

Место	Регион	ИКСО в первом полугодии 2016 года	ИКСО во втором полугодии 2016 года	Место в рейтинге в первом полугодии 2016 года
1	Москва	590	602	1
2	Санкт-Петербург	482	499	3
3	Московская область	478	489	4
4	Пермский край	485	483	2
5	Тюменская область	460	479	6
6	Самарская область	463	475	5
7	Красноярский край	444	457	7
8	Нижегородская область	433	443	8
9	Иркутская область	422	437	11
10	Татарстан	418	433	13–14

Источник: данные РАСК.

ЖК «СВОЙ»

ДОМ
с отделкой

7 км
от Нижнего
Богородский
район

+6
соток

3 499 000 Р

Дома сданы!

ипотека

школа

детский сад

общественный транспорт

ПРОЕКТ
ТЕРРИТОРИЯ

8 (831) 231 01 08

Реклама. Разрешение на строительство № 52-306-099-2017 от 30.01.2017 г. ЦАО -Сбербанк»