Автор: Administrator
14.11.2012 16:55 -

По итогам 2010 года по количеству выданных ипотечных кредитов Татарстан занял первое место в рейтинге регионов России и, судя по всему, не собирается уступать пальму первенства.

Социальная ипотека Татарстана

И это несмотря на то, что в связи с предстоящей в Татарстане всемирной универсиадой 2013 года и матчами чемпионата мира по футболу 2018 года в среднем за год повышение цен на жилую недвижимость в Казани составило около 30% (по данным портала Prokazan.ru).

Причиной такого стабильного лидерства республики является особая татарстанская модель социальной ипотеки.

Условием постановки физического лица на учет в рамках этой программы является необходимость в улучшении жилищных условий. Согласно постановлению правительства Татарстана, совокупный уровень обеспеченности общей площадью на одного члена семьи должен быть менее 18 квадратных метров.

Срок кредита - до 28,5 лет, процентная ставка - 7% годовых. При определенных условиях первоначальный взнос может отсутствовать.

Программа предусматривает возможность оплаты стоимости жилья собственным трудом и продукцией личного подсобного хозяйства.

В том случае, если заемщик не справляется с платежами, ему предоставляют ипотечное жилье в наем (то есть на улицу никого не выселят). Когда финансовое положение заемщика восстанавливается, он может возобновить процесс выкупа недвижимости.

Если у молодой семьи, взявшей социальную ипотеку, рождается ребенок, то она получает государственную поддержку (направляемую на погашение кредита) в размере 200 тыс. рублей, но не более стоимости неоплаченной части жилого помещения на момент рождения ребенка.

«Всё было впервые и вновь…»

На заре своего существования программа охватывала только бюджетников и работников предприятий - то есть те категории граждан, которые вносят вклад в ее финансирование. Тогда было впервые осуществлено привлечение внебюджетных средств в качестве основного источника финансирования государственной программы. Сегодня это, по словам первого заместителя руководителя Исполнительного комитета по вопросам градостроительной политики Казани **Азата Нигматзянова**, «всеобъемлющий механизм, позволяющий реализовать право на доступное жилье большому количеству льготных категорий. Это ветераны войны и молодые семьи, погорельцы, жители ветхих и аварийных домов».

По информации исполнительного директора государственного жилищного фонда при президенте Татарстана **Талгата Абдуллина**, в этом году на строительство жилья по программе социальной ипотеки будет выделено 13,3 млрд. рублей, что идентично показателю прошлого года.

В этом году по программе социальной ипотеки в Татарстане планируется сдать 117 многоквартирных домов общей площадью 473 тыс. квадратных метров. Из них 28 домов будут возведены в Казани. Такие цифры озвучил министр строительства, архитектуры и ЖКХ Татарстана **Ирек Файзуллин** на совещании в Доме Правительства Татарстана по вопросам строительства и ввода жилья.

Действие программы социальной ипотеки запланировано на долгосрочную перспективу - до 2019 года.

«Такой масштабной социальной программы нет больше нигде», - констатирует президент Татарстана **Рустам Минниханов**.

Периодически программа расширяет перечень охватываемых ею социальных слоев населения.

Так, в этом году будет завершено строительство объектов для обманутых дольщиков: планируется обеспечить квартирами около 3 тыс. человек. «Обманутые дольщики - жертвы мошенников, а не вина власти, - заметил по этому поводу Рустам Минниханов. - Но все санкции, которые можем применить, надо использовать».

Без труда не вытащить и рыбку…

Конечно, реализация такой программы происходит не без трудностей. Ранее одной из основных проблем предоставления социальной ипотеки в Татарстане являлся большой срок рассмотрения документов, который мог занять несколько месяцев. Кроме того, многие жители республики оказывались «привязанными» к работе на определенном предприятии, что могло негативно сказаться на экономическом развитии региона.

С этого года в программе социальной ипотеки появились изменения, способствующие преодолению указанных проблем.

Например, если раньше свою необходимость в жилплощади нужно было подтверждать каждый год, то теперь это делается только дважды: при постановке на учет и непосредственно после выбора квартиры.

Зато ужесточился контроль над выбором недвижимости. «Например, если семейная пара выбирает себе трехкомнатную квартиру, то это, во-первых, вызывает подозрение, что они захотят ее продать и разделить. Во-вторых, молодой семье может оказаться просто не по карману содержание такой большой площади. Также будет пресекаться выбор трехкомнатной квартиры одиноким человеком», - заверил Талгат Абдуллин.

Татарстан входит в пятерку регионов-лидеров в рейтинге рождаемости в России. Этот факт находит свое отражение в политике банков, поддерживающих социальную ипотеку. В частности, «в «АК Барс» банке внедрен отдельный порядок направления

средств материнского капитала на погашение ипотечных кредитов, не предусматривающий ограничений по досрочному возврату кредита и составленному с клиентом графику», - сообщил директор департамента розничного бизнеса «Ак Барс» банка **Марат Ганеев.**

В этом году также будут приниматься документы на участие в программе для молодых семей, но квартиры по ней смогут получить только 60-70 татарстанцев. Талгат Абдуллин посоветовал молодым семьям поискать более доступные варианты для покупки жилья.

Стабильность - залог успеха

Помимо низкой процентной ставки и стабильной государственной поддержки, успех социальной ипотеки в Татарстане обусловлен качеством жилья, предоставляемого по этой программе. Как правило, ипотечные квартиры сдаются с черновой отделкой и без газового и сантехнического оборудования. Квартиры по ипотеке в Казани имеют газовые плиты, всю сантехнику, хорошие входные и межкомнатные двери, «чистовую» отделку. Приобретя такое жилье, вы можете сразу въезжать в него и жить.

Но основным пунктом, отличающим татарстанскую модель от любой другой региональной ипотеки, является фиксированная цена квадратного метра.

В начале развития российской ипотеки предполагалось, что она оживит рынок недвижимости. Объемы строительства выросли, повысились объемы спроса на жилье, но ценовая гонка продолжалась, и каждый шаг в сторону снижения стоимости ипотечного кредита перекрывался шагом в сторону увеличения стоимости квартир. А как заметил на 4 конгрессе «Финансовые институты и брокеры» начальник отдела развития бизнеса банка «Дельта Кредит» **Александр Афанасьев**, «ипотека в России вполне доступна, недоступны цены на жилье».

В татарстанском варианте цена на метры в рамках программы социальной ипотеки фиксирована. В итоге те, кто входит в программу, не только не увеличивают потенциальный спрос на более дорогое жилье, но и, наоборот, снижают его.

Сейчас, как и в прошлом году, один квадратный метр жилья в среднем по Татарстану стоит 24,2 тыс. рублей.

К сожалению, в Казани эта цифра значительно выше. В связи с предстоящей универсиадой наблюдается резкий скачок цен на рынке вторичного жилья, и связан он, «прежде всего, с искусственным поднятием цены самими собственниками жилья, - утверждает директор агентства недвижимости «Статус» **Александр Передреев**. - Вы же знаете, как это обычно происходит: дошел до кого-то слух, что жилье дорожает, значит, и ему надо повысить цену. В итоге с сентября-октября прошлого года рост составил около 15%». «Ожидать падения цен на вторичную недвижимость в ближайшее время, думаю, не стоит, - продолжает эксперт. - На носу мартовские выборы, поэтому казанцы боятся продавать квартиры и заняли выжидательную позицию. Спрос же на жилье по-прежнему большой - недвижимость остается самым популярным способом инвестирования личных сбережений».

Вынужденное повышение министерством регионального строительства стоимости квадратного метра по социальным программам в Казани до 27,6 тыс. рублей было крайне негативно воспринято Рустамом Миннихановым. «В принципе, за это с работы надо снимать! Какой от вас толк?!» - эмоционально выразил свое мнение президент Татарстана на одном из совещаний в кабинете министров.

Минниханов призвал активно создавать условия для индивидуального строительства, а также развивать возведение коммерческой недвижимости. Запланированные на этот год 117 многоквартирных домов общей площадью 473 тыс. квадратных метров по своим масштабам почти в два раза меньше планов 2010 года. Тогда было задумано (но не построено) более 800 тыс. «квадратов», из которых половина должна была прийтись на Казань.

«Почему снизили? Так этого же достаточно! При очереди в 10 тыс. человек мы сдаем 8 тыс. квартир. Проблемы многих бюджетников мы решили. Социальная ипотека - это лишь один из путей решения вопроса. Радует, что людей, способных решать свои проблемы другими путями, становится больше, - заявил Талгат Абдуллин в интервью корреспонденту «Бизнес Online». - Остаются еще работники предприятий, но там вопрос можно решать по-разному. Можно пойти по пути повышения уровня жизни, чтобы люди могли решать жилищные проблемы другими способами, развивать арендное жилье. Что касается врачей и учителей, то в свете последних заявлений федеральных властей о том, что центр готов субсидировать ставку для приобретения жилья этой категорией граждан, мы стали активно готовиться к этому, готовим программу».

Пока же социальная ипотека является для значительной части татарстанцев единственным более-менее доступным способом решить квартирный вопрос. Кроме того, она была и остается фактором, сдерживающим спекулятивный рост цен в сфере жилой недвижимости. Татарстанская модель ипотеки: проверено, работает.

Рейтинг регионов Российской Федерации по количеству выданных ипотечных кредитов

Январь-ноябрь 2010 года

Январь-ноябрь 2011 года

1

Республика Татарстан

14 509

1

Республика Татарстан

24 087

2

Москва

12 691

2

Москва

19 703

3

Челябинская область

10 256

3

Московская область

17 547

4

ХМАО - Югра

8 825

4

Челябинская область

17 436

5

Московская область

8 512

5

Свердловская область

15 321

6

Новосибирская область

8 457

6

Республика Башкортостан

14 856

7

Свердловская область

7 906

7

ХМАО - Югра

13 835

8

Красноярский край

7 797

8

Красноярский край

13 530

9

Самарская область

7 364

9

Самарская область

13 469

10

Иркутская область

6 928

10

Петербург

12 877

Российская Федерация

252 072

Российская Федерация

449 210

Источник: www.cbr.ru

Социальная ипотека в Краснодарском крае

Программа «Накопительной ипотеки» в регионе реализуется в ходе совместного проекта админ

Суть программы заключается в следующем. Семья ежемесячно накапливает средства для перво

Также администрация Краснодарского края рассматривает возможность предложить участника

Важное преимущество программы заключается в том, что благодаря поддержке бюджета Красн

По информации администрации Краснодарского края, в течение ближайших шести лет участник

Выплата первых субсидий в рамках программы началась 13 января.

Социальная ипотека в Ростове-на-Дону

Спрос на социальную ипотеку в Ростове-на-Дону и Ростовской области весьма высок. В регионе

Среди пользующихся спросом социальных программ можно выделить два основных направления

К сожалению, масштабы социальных ипотечных программ пока еще очень малы по сравнению с

Социальная ипотека в Башкортостане

Ситуация с ипотечным кредитованием в Башкортостане вообще и с соципотекой в частности сви

В принятой «Стратегии развития банковского сектора Республики Башкортостан на период до 2

Правительством Башкортостана принято постановление «О субсидировании из бюджета Респуб

Соципотека в Башкортостане была одним из вопросов, затронутых Дмитрием Медведевым в ноя

Социальная ипотека в Петербурге

В целях развития российской системы ипотечного жилищного кредитования в Северной столице

Программа рассчитана на городских очередников, имеющих возможность оформить ипотечный

Государственное содействие заключается в безвозмездном субсидировании части стоимости жи

Таким образом, финансирование покупки жилья имеет три источника: собственные средства гра

С начала действия программы в ней приняли участие 14 261 человек (5282 семьи), а в прошлом г

По словам заместителя председателя Жилищного комитета правительства Петербурга **Игоря Кокарева**, подготовлен проект закона, предусматривающий п

Социальная ипотека в Нижнем Новгороде

Социальная ипотека в Нижегородском регионе развивается достаточно быстрыми темпами. Вос

Социальная ипотека предполагает выдачу государственной субсидии на приобретение жилья. П

Воспользовавшийся социальной ипотекой заемщик может, как правило, выбрать квартиру тольк

В нашем регионе действует областная целевая программа «Ипотечное жилищное кредитование

«Все больше банков предлагают по сравнению выгодные условия кредитования, при этом у каждог

Как отметил управляющий ВТБ 24 в Нижегородской области **Сергей Миронов**, банк за пустил в прошлом году в качестве первонача

По данным директора Александра Морозова, большинство ипотечных программ «Молодак

Казань-Краснодар-Ростове-на-Дону-Уфа-Петербург-Нижний Новгород.