НЕДВИЖИМОСТЬ

Отложенный спрос становится реальным

На уфимском рынке жилья продолжаются колебания цен

Леонид ПАХОМОВ

Согласно статистике, основное снижение цен на столичном рынке недвижимости происходило в период с сентября 2008 года до лета 2009-го.

Первичное жильё

По данным сети агентств недвижимости «Эксперт», цена квадратного метра первичного жилья в Уфе по итогам октября составила по всем типам квартир 40 тысяч рублей (снижение показателя по отношению к началу года на 10,5 процента). «Квадрат» в однокомнатной квартире сейчас стоит 37,7 тысячи рублей, в двухкомнатной — 41,7, в трехкомнатной — 40,2 тысячи. При этом средняя цена площади уже сданного жилья несколько выше — 48,8 тысячи рублей.

Минимальная цена предложения — трехкомнатная квартира в микрорайоне Солнечный по улице Бакалинской (23,3 тысячи рублей за единицу площади). Низкая стоимость обусловлена, по словам аналитиков, большим объемом общей застройки и сроком ввода дома в эксплуатацию: четвертый квартал 2010 года. Максимальная цена одно- и двухкомнатных квартир — в доме на улице Карла Маркса (65 тысяч за «квадрат»).

По районам города цены на квадратный метр «первички» распределяются следующим образом: минимальный уровень — в Шакше — 25 тысяч, далее следуют Черниковка, Дема, Затон — 35 — 37 тысяч, проспект Октября и Зеленая Роща, Сипайлово — около 40 тысяч и завершает список исторический центр города — от 45 тысяч рублей.

Специалисты центра недвижимости МУП «Инвестиционно-строительный комитет г. Уфы» озвучили свои предложения. Одно- и двухкомнатные квартиры в Демском районе стоят 42 тысячи за метр, в Сипайлово — 46 — 47 тысяч, в центре (улица Достоевского) — 70 тысяч рублей.

Официальный сайт ГУП «Фонд жилищного строительства РБ» предлагает следующие цифры. По первичному сегменту: цены квадратного метра квартир в Зеленой Роще от 35 до 45 тысяч рублей, по проспекту Октября (в районе бульвара Славы) — 43 — 45 тысяч, в центре (Мингажева — Революционная) — 50 — 53 тысячи рублей.

Вторичное жильё

Стоимость жилья во вторичном сегменте за последнюю неделю ноября снизилась на 0,3 процента. Средняя цена квадратного метра на начало декабря составляет 38,9 тысячи рублей. Наибольшее значение показателя — для однокомнатных квартир — 42 тысячи рублей, наименьшее — для трехкомнатных — 37,1 тысячи рублей.

При этом специалисты «Эксперта» отмечают, что рельная цена сделок может отличаться от цены первоначального предложения на 10 — 12 процентов в ту или иную сторону.

При поиске жилья нужно знать, что на цену влияет и такой фактор, как расположение квартиры. Для верхних и нижних этажей дома цена обычно ниже на три-четыре процента, чем на средних. Наличие балкона или лоджии повышает общую стоимость на три-шесть процентов. Важный фактор — материал строительства. Жилье в кирпичных домах приблизительно на три процента дороже своих панельных «собратьев».

Загородная недвижимость

Постепенно растут цены и на рынке загородной недвижимости. Средняя цена квадратного метра в коттеджах и домах на начало ноября, по данным «Эксперта», составляет 26,3 тысячи рублей.

Также представлены цены на загородную недвижимость на сайте Фонда жилищного строительства: 23 — 30 тысяч в с. Алексеевка, около 25 тысяч — в с. Иглино и примерно 30 тысяч рублей в Авдоне.

Что будет происходить с ценами в дальнейшем, сказать пока сложно. Однако уже сейчас отложенный спрос на жилье постепенно переходит в реальный.

ПРЕСС-КОНФЕРЕНЦИИ

Этажей мало, зато комфортно и доступно

В сельских районах жилья стали строить больше, а в городах, и особенно в Уфе, — меньше

Ринат ФАЙЗРАХМАНОВ

Сколько в республике жилья строится, как строится, каково оно по архитектурным формам и стоимости? Как обстоят дела в городах и районах? Сколько планируется сдать «квадратов» в следующем году? На эти и другие вопросы ответил на пресс-конференции первый заместитель министра строительства, архитектуры и транспорта РБ Рамиль Халимов.

Фото Раифа БАДЫКОВА.

На одной из улиц Шамонино.

Где портят картину новоселий?

Замминистра подробно рассказал журналистам о той непростой обстановке, которая сложилась в строительной отрасли. В текущем году планировалось сдать не менее 2 млн 400 тыс. кв. метров жилья — на 2,1 процента больше, чем в 2008-м. К сожалению, за девять месяцев удалось ввести 1 млн 372,5 тыс. кв. метров — 57,2 процента к намеченному. Для сравнения: за тот же период 2008 года было введено 1 млн 458 тыс. кв. метров.

В городах программа выполняется хуже, чем в сельской местности. Если в муниципальных районах за девять месяцев жилья построено с прибавкой к соответствующему уровню 2008 года на 11,3 процента, то городские округа оказались в минусе на 26,6 процента.

Очень плохая ситуация в Стерлитамаке — введено всего 14,2 процента к тому же периоду 2008 года. В Сибае — 38,8, в Уфе — 72,9 процента.

В столице планируется сдать жилья в этом году в объеме 560 — 600 тыс. кв. метров, что составляет четвертую часть от общего объема по республике. В минувшем году в Уфе было сдано 809 тыс. кв. метров — третья часть от республиканского показателя. Таким образом, столица может сильно испортить общереспубликанскую картину новоселий.

Тем более что Уфа получила значительную финансовую поддержку из федерального и республиканского бюджетов в рамках антикризисной программы. Однако откликнуться равноценно на эту помощь строительная отрасль столицы не смогла.

Картина выглядела бы куда печальнее, если бы руководство республики не сделало верную ставку на интенсивное строительство индивидуального жилья в пригородах городов и особенно в Уфимском районе — в деревнях Шамонино и Жуково. Расчет тут верен: этажей мало, зато комфортно и доступно. Заказчик — Фонд жилищного строительства РБ по требованию Премьер-министра РБ Раиля Сарбаева обеспечил доступ на стройплощадку сразу для нескольких подрядных организаций со своими технологиями. Поэтому появился выбор по кошельку: дома из бруса, кирпича, блоков «бессер», сборно-щитовые, срубы, железобетонные панели. Значительную часть работ взяли на себя будущие новоселы.

Конечно, без государственной поддержки успешно строить подобные поселки-спутники не представляется возможным. В республике была разработана целевая программа «Свой дом» на 2007 — 2010 годы. Пригороды Стерлитамака, Нефтекамска, Сибая, Туймазов, Бакалов, Иглино, Мелеуза превратились в оживленные стройплощадки. В текущем году только на прокладку инженерных сетей к поселкам-спутникам и непосредственно в них из республиканского бюджета было выделено более 369 млн рублей. В предыдущем году — 300 млн. Если в 2008 году в республике индивидуального жилья было введено 1 млн 622 тыс. квадратных метров, то нынче за 10 месяцев — 1 млн 294 тыс. Таким образом было достигнуто значительное удешевление квадратного метра: стоимость его в названных поселках составляет от 12 до 15 тыс. рублей.

Индивидуальное жилищное строительство стало своего рода иммунной защитой от мирового финансового спада благодаря своему статусу «народной стройки».

Земельный вопрос — он главный самый

Затем Рамиль Халимов ответил на вопросы журналистов. Забегая вперед, надо признаться, что кроме успехов в малоэтажном строительстве назвать другие положительные факты в индустрии жилья было сложно.

— Живой интерес у наших читателей вызывает постановление Правительства РБ № 333 от 1 сентября этого года. Оно значительно расширило круг лиц, не состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье, которые могут получить земельный участок бесплатно — это молодые семьи, работники бюджетной сферы, жильцы общежитий, коммунальных квартир, те, кто живет в смежной неизолированной комнате, а также живущие в 1- или 2-комнатной квартире в составе двух и более семей. Однако таким категориям людей никто не выдает справку о том, что они нуждаются в строительстве дома, а без такой справки в Фонде жилищного строительства РБ не заключают с ними договор. Так каков механизм действия вышеназванного документа?

Халимов попытался ответить лаконично и исчерпывающе:

— Действие постановления Правительства РБ № 333 от 1 сентября текущего года не распространяется на программу «Свой дом». Оно лишь предоставляет людям, ранее не получившим земельные участки, возможность это сделать бесплатно. Но не в Шамонино, Жуково и Дорогино, а в любом другом месте.

— Но в таком случае желающим построить свой дом везде будет отказано под предлогом, что нет свободных земель. И в первую очередь это сделают в администрации Уфимского района, а ведь желающих переехать именно в этот район особенно много.

— Когда говорят, что в Уфимском районе нет земельных участков — это блеф. У района лучшие в республике показатели по вводу жилья, там и сегодня неплохо идет строительство индивидуальных домов. Те граждане, на которых распространяются условия постановления № 333, должны в первую очередь обратиться по месту своего жительства к представителю Министерства земельных и имущественных отношений РБ и лишь затем выстраивать дальнейшие свои действия, — разъяснил Халимов.

Замминистра старался дать полный ответ на все вопросы журналистов, даже на те, которые ему были явно не по душе. Что поделать: земельный вопрос — самый проблемный, как говорится, коренной. Сегодня отсутствие генпланов у сельских районов — лишь отговорка при отказе в выделении земли. По идее, до конца года у всех райцентров генпланы должны быть. У городов они есть. Еще остается в республике более 3,5 тысячи поселков, для которых генпланы разработают в течение следующего года. Федеральные деньги на эти цели не предусмотрены, надо находить свои.

Отсутствие генпланов у больших и малых населенных пунктов — острейшая проблема всех регионов России. В Башкортостане худо-бедно она решена на 50 с лишним процентов.

Журналисты, как водится, поинтересовались планами на ближайшее будущее. В их числе — проект расширения поселка Алексеевка-2. Он предполагает строительство там ориентировочно еще около 2 — 3 тысяч коттеджей. В районе деревни Сергеевка будет продолжено комплексное, по типу Баланово, строительство индивидуального малоэтажного жилья. На полукоммерческой основе, уточнил Халимов.

«Тихое» точечное строительство

Был задан вопрос по поводу прокладки центральной канализации в новых поселках-спутниках. Тема, безусловно, больная. Все согласны с тем, что выгребные ямы (шамбо) медленно, но верно ведут к загрязнению природы, особенно водных ресурсов. Есть СНИП, в котором четко прописано, что слив из здания не должен быть выше водозабора. А разве сегодня он где-нибудь есть ниже?! Канализация — самый дорогой вид коммуникаций. На сегодня, по утверждению Халимова, нет совершенных по технологии очистных сооружений. У финнов и шведов, к примеру, качество сбрасываемой после очистки воды хуже, чем у нас.

Тут можно только уповать на какой-нибудь прорыв в нанотехнологиях, который поможет человечеству решить проблему восстановления водных ресурсов. А пока в части прокладки коммуникаций и вообще в обеспечении инженерной инфраструктурой новых поселков необходимо использовать те финансовые и организационные инструменты, которые позволены сегодня законом. И требовать на это только бюджетные деньги — несправедливо по отношению к рядовым налогоплательщикам. Речь идет о продолжающемся «тихом» точечном строительстве элитных коттеджей. Оно ведется уже на протяжении десятилетий по всей республике и стране. В основном вокруг мегаполисов. Дело благое, но преференции застройщикам предоставлены совершенно незаслуженные.

Вот, к примеру, Уфимский район. Своего населения, с пропиской, здесь более 60 тысяч человек. Деньги из бюджета на содержание инженерной и социальной инфраструктуры выделяются ровно с учетом этой численности. Однако в районе построили коттеджи еще более 220 тысяч уфимцев, которые прописаны в столице. И они почти на равных с местными пользуются элекроэнергией, газом, водой. Для вывоза отходов мощности коммунальных служб района вообще не рассчитаны. Местное население страдает из-за нехватки, особенно в летние месяцы, воды, а зимой — из-за перебоев с электроснабжением. Тем более, что район бьет рекорды по вводу жилья. Как быть? Выход очевиден: на тех, кто возводит второе жилье за городом, необходимо налагать все расходы по строительству и содержанию инфраструктуры заранее, на стадии оформления земельного участка. Это будет справедливо. И резко пойдет на убыль теневой бизнес по «бесплатной» раздаче земли.

О затонском направлении развития Уфы

Еще на заре XXI века состоялась корректировка генплана нашей столицы — ей теперь предстоит развиваться в западном направлении. Во всех отношениях — экономическом, социально-бытовом, географическом — так лучше. Все расчеты это подтверждали. Основное жилищное строительство — высотное и малоэтажное — планировалось вести в сторону Затона, Миловки, Демы. Однако работы, начатые на северном автодорожном обходе поселка речников, почти свернулись. Жилье тоже не строится. Что, генплан Уфы будет пересматриваться?

— Развитие города в западном направлении будет зависеть от притока инвестиций, — разъяснил Халимов. — Идет поиск инвестора. Как только в этом вопросе наступит ясность, можно будет говорить и о строительстве жилья, и о сооружении еще одного моста через Белую. А завершение автодорожного обхода Затона ускорило бы выделение обещанных ранее средств из федерального бюджета.

БАНКИ И ФИНАНСЫ

Мы хорошо чувствуем наш регион

Это благодаря накопленному опыту, говорит председатель правления ОАО АКБ «Башкомснаббанк» Флюр Галлямов

Ринат ФАЙЗРАХМАНОВ

«Башкомснаббанк» уже 18 лет на финансовых рынках Башкортостана и России. Он постоянно участвует в различных конкурсах, проводимых в рамках банковского сообщества российского масштаба, доказывая тем самым, как спортсмен-олимпиец, свою форму, свою устремленность к успеху, свою решимость не сгибаться перед трудностями, которыми был отмечен уходящий год для всех кредитных организаций в мире. Это, во-первых, уже характер. Во-вторых, традиция. Причем участвует слаженная пара: сам банк и его первое лицо. Когда пара, как говорится, от Бога, она воспринимается как единое целое и половины только дополняют друг друга.

Ф. Ф. Галлямов.

ВОТ ТОЛЬКО некоторые номинации. По итогам 2007 года «Башкомснаббанк» признан победителем в номинации «Лучший региональный банк в системе денежных переводов «Лидер» и награжден «Золотым сертификатом». В мае 2008 года в конкурсе Всероссийской ежегодной премии в области банковского бизнеса он стал лауреатом в номинации «Лучший региональный банк». В самый трудный для финансового мира 2009 год он победил в международном конкурсе, итоги которого подводились в сентябре на Балканах, в номинации «Самый стрессоустойчивый банк». Пожалуй, достаточно.

А теперь о первом лице — председателе правления ОАО АКБ «Башкомснаббанк» Ф. Ф. Галлямове. Кстати, вчера он отметил день рождения. В 2005 году победил в российском конкурсе «Менеджер-2005» в банковской сфере в номинации «Доверие и надежность». В 2007 году администрацией городского округа город Уфа за вклад в развитие банковской системы и активное участие в общественной жизни награжден Почетной грамотой и удостоен звания победителя республиканского конкурса «Предприниматель года» в номинации «За вклад в формирование социально ответственного бизнеса в РБ». В 2009 году Ассоциацией российских банков награжден дипломом «За большой личный вклад в развитие банковской системы». Ведет общественную работу в рамках Ассоциации российских банков, Ассоциации региональных банков, Ассоциации кредитных организаций РБ. Он член совета Ассоциации организаций предпринимательства РБ. Эксперт Брюссельского банковского клуба. Кроме этого он является председателем Попечительского совета Башкортостанского фонда поддержки партии «Единая Россия».

В марте 2008 года избран депутатом Государственного Собрания — Курултая РБ, член Комитета по бюджету, налогам, финансам и вопросам собственности.

Для справки:

Динамика основных показателей банка на 01.10.09 г.: суммарные активы (нетто) выросли на 21% и составили 4,7 млрд руб., средства клиентов возросли на 11% — до 3,8 млрд руб.

— Потери и неприятности, которые принес и, к сожалению, продолжает приносить кризис, очевидны. Сложнее выделить какой-то позитив — а ведь он, несомненно, есть. Что хорошего или хотя бы полезного дал нам этот кризис?

— Сейчас, когда уже практически реализован умеренно-оптимистический сценарий развития кризиса в 2009 году, гораздо легче говорить о позитиве, который несет в себе любой кризис, трактуемый как «возможность».

Если судить по некоторым результатам, достигнутым «Башкомснаббанком» в 2009 году, то нам удалось использовать преимущества и возможности, которые сопутствовали перипетиям, принесенным кризисом. Высокими оценками со стороны банковского сообщества в это нелегкое время мы особенно дорожим именно потому, что они подтверждают успешное прохождение испытаний, которые периодически устраивают нам рынки. Проверка на прочность, работа над ошибками и слабыми местами, выход на новый уровень взаимоотношений с партнерами, усиление чутья относительно тех перемен, которые действительно необходимы и людям, и организациям, и странам, — это и есть тот позитив, который несет в себе любой кризис.

— Лучше всего люди учатся на собственных ошибках — если, конечно, вообще умеют извлекать уроки. Какие уроки из нынешнего кризиса должны извлечь власти, бизнес, банкиры, да и каждый из нас?

— Если говорить о банках, то, думаю, не найдется ни одного, в котором не были бы пересмотрены те или иные позиции по вопросам управления рисками, формирования организационно-функциональной структуры, кадровой политики.

В частности, с началом кризиса в нашем банке рассматривались различные модели развития ситуации, вырабатывались меры по поддержанию ликвидности и устойчивости банка. Все подразделения банка выполняли, кроме текущих, и дополнительные задачи, направленные на снижение рисков.

В результате мы не только приобрели ценный опыт работы в нестабильных условиях, но и воплотили множество идей по совершенствованию нашей деятельности, сконцентрировали усилия на тех направлениях работы, которые жизненно важны для успеха в будущем.

Деятельность «Башкомснаббанка», как и прежде, четко ориентирована на развитие региональной экономики и повышение благосостояния населения Башкортостана. Банк, с одной стороны, способствует созданию новых рабочих мест, с другой — сохранению и приумножению денежных сбережений населения республики. Участвуя в кредитовании предприятий — местных производителей и оптовиков, банк вносит вклад в обеспечение их бесперебойной деятельности, востребованность которой подтверждена универсальными рыночными механизмами. Ядро клиентской базы банка — государственные федеральные, муниципальные унитарные предприятия (оборонные, автотранспортные, машиностроительные, АПК), торговые сети, финансовые и инвестиционные компании, высшие образовательные учреждения республики. Банк традиционно и на долгосрочной основе работает с малым и средним бизнесом.

По итогам первого полугодия в рейтинге крупнейших банков по объемам выданных кредитов малому и среднему бизнесу, составленном агентством «РБК. Рейтинг», «Башкомснаббанк» занял 31-е место. Таким образом, банк является одним из эффективных институтов, практически претворяющим в жизнь приоритетные для государства программы.

И в сегодняшних непростых условиях банк не снижает темпов своего развития.

Для справки. Динамика основных показателей банка на 01.10.09 г.: суммарные активы (нетто) выросли на 21% и составили 4,7 млрд руб., средства клиентов возросли на 11% — до 3,8 млрд руб. Банком получен положительный финансовый результат, прибыль после налогообложения по состоянию на 01.10.09 составила 9,1 млн руб. За 11 месяцев 2009 года рост капитала составил 32% — до величины 541,7 млн руб.

Основные проекты в работе ОАО АКБ «Башкомснаббанк» как до кризиса, так и на сегодняшний день — это кредитование реального сектора экономики.

По итогам III квартала: основная статья активов — 68,4%, выданные кредиты клиентам, чистая ссудная задолженность выросла на 17,3% и составила 3,3 млрд руб. Уровень просроченной задолженности — 2,9%, на начало года составлял 2,3%, что значительно ниже, чем в банковской системе РФ в целом.

— Флюр Фанавиевич, известно, что в поле зрения вашего банка далеко не последнее место занимают культура, спорт, проблемы духовного развития общества. Откуда идет такой интерес? Чем запомнился вам уходящий год, кроме того, что он отметился в нашей памяти мировым финансовым спадом?

— За свою 18-летнюю историю банк многого достиг на рынке финансовых услуг. Благодаря накопленному опыту мы хорошо чувствуем наш региональный рынок, что является одним из главных факторов стабильности и надежности нашего банка. Конечно же, работа на родной земле, с людьми, менталитет которых понятен и близок, только способствует развитию банка и укреплению его взаимоотношений с клиентами.

Мы также активно поддерживаем социальные программы региона. Башкомснаббанк — партнер различных культурных и спортивных мероприятий. Мы постоянно поддерживаем детский и юношеский спорт.

Благотворительность, спонсорская помощь — это одно из важнейших направлений деятельности любого социально ответственного бизнеса.

Наш банк часто осуществляет финансовую поддержку культурных мероприятий, посвященных празднованию знаменательных дат и юбилеев, важных для нашей республики. Финансируем археологические раскопки древних городищ в одном из районов Башкортостана. Учредили именные стипендии банка в нескольких вузах и колледжах. Выступаем как спонсоры спортивных команд республики, в том числе детских. Оказываем финансовую помощь в восстановлении и строительстве мечетей и храмов как в республике, так и в Российской Федерации. Оказываем помощь некоммерческим организациям и фондам, школам, театрам, спортивным командам, адресную помощь нуждающимся.

Это направление своей работы рассматриваем как инвестиции в самые необходимые базовые проекты, на которых строятся наша национальная культура, здоровье и будущее наших детей.

— В прошлом декабре нас пугали, что 2009-й будет чрезвычайно тяжелым годом. Да, год выдался нелегким, но терпимым. А чего вы ждете от наступающего, 2010-го?

— Ждем начала восстановления российской экономики, несмотря на те многочисленные сложности, которые она испытывает сейчас, такие как падение спроса, сокращение бюджетных расходов, высокая доля плохих долгов в банковской системе. Ждем более живого отклика Правительства и финансовых властей на идеи введения безотзывных вкладов и снижения норматива достаточности капитала. Приветствовали бы смягчение денежно-кредитной политики в части сдерживания роста денежной базы. Готовимся к работе в условиях поиска мировой финансовой системой новых балансов и точек опоры.

ФЕСТИВАЛИ

Память сердца

19 декабря в Салавате стартует ежегодный фестиваль солдатской песни «Салют Победы».

В фестивале примут участие ветераны Великой Отечественной войны, ветераны и инвалиды боевых действий, военнослужащие, воины запаса, члены военно-патриотических объединений, молодежных центров, профессиональные и самодеятельные исполнители.

Возраст участников не ограничивается, как и география проживания, поэтому в декабре в Салавате ждут вокалистов и исполнителей авторской песни из Уфы, Стерлитамака, Ишимбая, Мелеуза, Кумертау, Учалов и Белорецка.

Организатором творческого состязания выступает Салаватское отделение общественной организации «Боевое братство», объединяющее участников локальных войн и вооруженных конфликтов.

«Братья по оружию» каждый год проводят конкурс солдатской песни, чтобы в музыке выразить свои чувства, согреть сердца тех, кто в этом нуждается.

Татьяна ХУДЯКОВА.

График проведения личного приёма граждан представителями территориальных органов федеральных органов исполнительной власти в региональной общественной приёмной полномочного представителя Президента РФ в Приволжском федеральном округе по Республике Башкортостан на декабрь 2009 года

Наименование ТОФОИВ	Дата приема	Время приема	Должность представителя	Ф.И.О.	Тематика вопросов
Министерство внутренних дел по Республике Башкортостан	8 декабря	15.00 — 17.00	Начальник Управления вневедомственной охраны при МВД по РБ	Гаврилов Александр Михайлович	Государственная охрана объектов всех форм собственности, квартир и других мест хранения имущества граждан. Сопровождение грузов, материальных ценностей собственников по территории РФ
Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Башкортостан	9 декабря	10.00 — 12.00	Врио начальника отдела регистрации ипотеки и договоров участия в долевом строительстве жилья	Абубакирова Зифа Адгамовна	Контроль за работой по регистрации прав на недвижимое имущество по Республике Башкортостан и в г. Уфе