

Управдомов призвали к ответу

В четверг, 12 октября, на расширенном заседании Общественной палаты Ярославля обсуждалась организация работы управляющих компаний города.

— Губернатор области обозначил курс на радикальное обновление жилищно-коммунального хозяйства, — сказал членам Общественной палаты мэр Ярославля Владимир Слепцов. — ЖКХ — самая сложная сфера городского управления, а департамент городского хозяйства — настоящая передовая. Ярославцы серьезно спрашивают с властей за происходящее в городе.



ФОТО С САЙТА СITY.YAROSLAVL.RU

В первую очередь обновление коснется работы управляющих компаний. Сегодня их 33. Работа некоторых из них признана мэрией недостаточ-

но эффективной. По опросам, 65 процентов жителей многоквартирных домов Ярославля называют работу своей УК неудовлетворительной. С начала

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА

2017 года в муниципальную жилищную инспекцию поступило 1806 обращений ярославцев.

— Мы выделили три блока проблем, — пояснила первый заместитель директора департамента городского хозяйства Наталья Шетнева. — Во-первых, это некачественные либо оказанные не в полном объеме услуги. Во-вторых, неквалифицированный персонал. И в-третьих, непрозрачность информации — люди не знают, куда ушли их деньги.

Первым шагом на пути обновления ЖКХ стало создание муниципальной управляющей компании — МУП «Дирекция по управлению и эксплуатации многоквартирных домов и приватизации жилого фонда» г. Ярослав-

ля. В управление муниципальной компании перешел уже 21 дом.

— Но это не значит, что мэрия не поддержит другие управляющие компании, — заверил Владимир Слепцов. — Мы готовы взаимодействовать со всеми, кто покажет эффективность деятельности и прозрачность денежных потоков.

— Надо вернуть управляющим компаниям уважение людей, — подытожил председатель Общественной палаты города Ярославля Александр Федоров. — Роль Общественной палаты — разъяснить жителям их права и донести до власти надежды и чаяния людей. Только так, вместе, мы сможем работать на благо ярославцев.

Елена СОЛОНДАЕВА

Как выбрать новую квартиру и не прогадать?

Вопрос для многих не праздный. Попробуем собрать мнения нескольких причастных к вопросам жилья сторон — застройщика, риелтора и ипотечного менеджера. Мы думаем, что мнение профессионалов поможет нашим читателям приобрести жилье, не заплатив лишнего.



Анна Койлич, директор дирекции по продажам ПК «Ярославль» (ЖК «Яблоневый посад»)

— Каковы основные тенденции спроса на рынке новостроек в Ярославле на сегодняшний день?

— Наибольшим спросом на рынке нового жилья пользуются небольшие квартиры по доступным ценам. Объясню это тем, что после кризиса люди не готовы рисковать и брать большие суммы в кредит. Тем не менее только порядка 10% наших покупателей имеют в наличии необходимую сумму на приобретение квартиры. Остальные либо берут ипотеку (50 — 60%), либо пользуются рассрочками от застройщика (30 — 40%). Еще один тренд — это дома с относительно небольшим количеством квартир, люди уже не хотят жить в многоподъездных «муравейниках».

— Какие районы города пользуются у ярославцев повышенным спросом?

— Среди районов-лидеров по спросу отмечу Фрунзенский (развитая инфраструктура, доступные цены) и Дзержинский

(доступные цены, большой район, для многих — привычное место жительства).

— Как вы содействуете вашим покупателям в решении финансовых вопросов приобретения жилья?

— Я уже говорила, что многие покупают квартиры в ипотеку. Мы сотрудничаем с рядом крупных банков. Мы рассказываем о возможностях получения кредита, ставках, требованиях в том или ином банке. Знаю, что людей интересуют прежде всего ставка и первоначальный взнос, поскольку накопления есть далеко не у всех. Кстати, банки тоже знают об этой тенденции и поэтому в этом году вновь запустили программы без первоначального взноса.

Константин Горячев, директор АН «Азбука недвижимости»

— Какие основные тенденции на рынке недвижимости в Ярославле вы наблюдаете?

— В целом мы отмечаем рост спроса — как на первичном рынке, так и на вторичном. Это связано в первую очередь со стабилизацией в экономике, реализацией отложенного спроса и, конечно же, со снижением ставок по ипотеке.

— Какое жилье выбирают сегодня ярославцы?

— Госпрограмма по субсидированию ипотечных ставок изменила структуру спроса на жилье. Ранее 60% приходилось на вторичный рынок, 40% — на первичный. Теперь соотношение противоположное: 40% — вторичный рынок и 60% — пер-



вичный. После окончания госпрограммы новых подобных инструментов государством предложено не было. Но, как показывает сегодняшняя реальность, банки вполне способны самостоятельно предлагать клиентам ставки уже ниже уровня госпрограмм. И мы в этом направлении удачно работаем с рядом банков.

— Какие моменты важны для вас при работе с банками?

— Для нас важна прежде всего способность банка увидеть потребность нашего клиента и пойти ему навстречу, предоставляя ипотечный кредит.

А для клиента сейчас актуальны, безусловно, низкие ставки. Кроме того, многие граждане не всегда могут подтвердить свой доход по официальным справкам, поэтому необходимо, чтобы банк давал возможность предоставить справку о доходах по форме банка. Для некоторых крайне важен размер первоначального взноса. В этой связи хотелось бы отметить уникальные ипотечные программы на строящееся жилье от Промсвязьбанка с нулевым первоначальным взносом. И главное, что банк работает по этой программе с надежными застройщиками, в которых точно можно быть уверенным. Для покупателей вторичного жилья здесь также есть программы с первоначальным взно-

сом от 10% собственных средств, что очень удобно для клиентов.

Ну и конечно, и для риелторов, и для граждан важно, когда в банке работают квалифицированные, приветливые сотрудники.

Наталья Пеункова, руководитель ипотечного центра Ярославского филиала Промсвязьбанка

— Насколько высок сейчас спрос на ипотеку?

— Спрос на ипотечные кредиты за последний год значительно вырос. В 2017 году ожидается увеличение выдач на 15%, в 2018 — 2020 гг. — на 10 — 12%. Это связано со снижением ставок (сейчас они на историческом минимуме), с различными вариантами размера первоначального взноса (сейчас даже есть программы без первоначального взноса), с большим количеством интересных предложений от застройщиков и хорошими ценами на квартиры на вторичном рынке. Положительная динамика ипотечного кредитования объясняется еще и относительной стабилизацией финансового и экономического климата в стране на фоне ожидаемого прогноза по снижению инфляции. Также нужно учитывать демографический фактор и повышение финансовой грамотности населения — уже сейчас можно наблюдать появление нового поколения платежеспособных заемщиков.

— Какова динамика ставок по ипотеке в 2017 году?

— Если еще в апреле ипотечные кредиты выдавались в среднем под 11,45% (минимальное значение за последние пять лет по статистике ЦБ), то уже в июне кредитная ставка опустилась ниже 11% и продолжает свое снижение.

Так у нас в банке по программе «Новостройка» минималь-



ная ставка 9,9% сейчас установлена для кредитов с первоначальным взносом (ПВ) от 20%, по кредитам с ПВ от 10 до 20% ставка установлена в размере 11,8%. Для кредитов с ПВ от 0 до 10% ставка начинается от 12%. Ставка для покупки квартиры на вторичном рынке — от 10,3% годовых.

— Какие условия кроме ставки важны для заемщика?

— У нас много партнеров среди застройщиков и риелторов. Это позволяет подобрать наиболее выгодную с точки зрения стоимости, качества, инфраструктуры и площади квартиру с помощью ипотечных программ. Решение по кредиту мы принимаем в течение одного дня, так же быстро проводим сделку. Мы оказываем полную юридическую поддержку и помощь на всех этапах получения кредита, начиная от подачи заявки и заканчивая сделкой, данные опции бесплатны для клиентов.

За дополнительной информацией по ипотечному кредиту от Промсвязьбанка обращайтесь в Ипотечный центр, который находится в офисе банка на Республиканской, 16, телефон 66-30-03. Сайт банка: www.psbank.ru. На правах рекламы. ПАО «Промсвязьбанк». Генеральная лицензия Банка России №3251.