

С ПРАЗДНИКОМ,
ГЛАВНЫЕ ЖЕНЩИНЫ
ЖУРНАЛА ФЭБ



**Антонина
Гарифулина**

Ирина Юсупова

**Руководителю
(лично в руки)**

12+



ФЭБ № 2 (187),
9 марта 2016 г.

Соучредители: Союз «Торгово-промышленная палата Оренбургской области», НКО «Оренбургский областной союз промышленников и предпринимателей (работодателей)», ОАО «РИА «Априори» и АНО «Центр стратегического планирования и развития Оренбургской области».

Главный редактор
Денис Минаков (тел. 20-02-02).
Директор Ирина Юсупова.
Издатель ООО «Компания «Регион-Контакт»».

Адрес редакции и издателя:
460000, Оренбург, пер. Свободина, 4,
офис 208а.

Тел./факс: (3532) 913374
e-mail: minakov4623@mail.ru
Полная версия в Интернете:
www.orenburg-cci.ru и www.feb56.ru

При подготовке блоков новостей использованы материалы проекта интернет-газеты «ВЗГЛЯД», проектов Урал56, Subscribe.ru, Orenday.ru.

Материалы со значком ^{ФЭБ} размещены на коммерческой основе. Все товары и услуги, рекламируемые в журнале, сертифицированы и лицензированы.

Редакция не несет ответственности за достоверность информации, опубликованной в рекламе и сообщениях информагентств, и не предоставляет справочной информации. Перепечатка материалов из ФЭБ возможна только при согласии редакции.

Издание зарегистрировано Поволжским межрегиональным территориальным Управлением Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций.

Регистрационный номер
ПИ № 7-2693 от 09 марта 2004 года.
Цена свободная.

Заказ № _____.
Отпечатано с готовых файлов в типографии ООО «Союз-А».
460018, г. Оренбург, ул. Орская, 49/
2, тел. 43-90-43

Тираж: 3500 экз.

Бюллетень распространяется посредством персональной почтовой рассылки и по электронной почте среди более чем 3000 руководителей предприятий, властных и силовых структур, депутатов ЗС и городских советов, управляющих банками, страховых, риелторских и инвестиционных компаний области, а также областных и региональных СМИ.

Подписка производится по адресу редакции.

Содержание номера:

Программу капитального ремонта нанесли на карту области	4	Максим Попов: «Благодаря слаженной работе госструктур и инвеститивных компаний нам удастся реализовать наш проект в срок»	23
Строительная компания «ЛистПромСтрой» получила высокую оценку от министра здравоохранения РФ	5	«Новый Поток»: инвестиции и социальная ответственность	26
Сельские 6 миллиардов	6	Голикова: внешний долг РФ по итогам 2015 года снизился на \$4,4 млрд	27
Авиаперевозчик ставит рекорд	6	Бизнес «с изюминкой»	31
Boomer – это не из фильма. Boomer – это серьезнее	7	«Если не я, то кто?»	36
Определены имена лауреатов губернаторской премии «Женщина Оренбуржья»	7	Любовь Бадягина: «Люблю людей, которые умеют и хотят работать»	37
В Оренбургской области разрабатывают программу замены лифтов	7	Кремль объяснил идею о контроле над трафиком	38
ФЭБ поддержал премию «Люди года. Золотой кит»	8	Надёжная защита от DDoS-атак	39
Промпроизводство в Тюменской области взлетело, в Оренбургской — рухнуло	8	Investpoint: Банки уходят в сеть	40
Бизнес в своем городе: как приручить кризис? Дал ли форум ответы?	10	Забудь про боль в спине	41
Социальные взносы снизят с 30 % до 26 %	11	«Газпром» сбывает мечты	42
Опубликованы данные о зарплатах федеральных чиновников	12	Цена голливудской улыбки	46
Улюкаев: самозанятые граждане смогут не платить налоги три года	12	Путин «заморозил» нефтяников	48
Банк ВТБ24: привилегии для статусных клиентов	15	ФАС объяснила дороговизну бензина в России	49
Mercedes-Benz GLC: премиум-класс для оренбургской зимы	16	Почему в ОАЭ нет кризиса	50
Брать или не брать ипотеку в 2016 году?	18	13 ударов Медведева	51
Ипотечный обвал	21	Государство пытается замутить новую «аферу»?	52
Пять вопросов о работе Корпорации развития Оренбургской области	22	Максим Поташев: В нашей экономике возможно все!	53
		Эксперты не оценили креатив оренбургских рекламщиков	55

На ипотечном рынке, как и в других сегментах, существуют сезонные спады и подъемы спроса: январь традиционно считается наиболее пассивным месяцем, ну а активней всего кредиты на новые квартиры оформляются в декабре. В наступившем году картина наблюдалась иная.

Так, к примеру, зампред правления «Дельта Банка» Ирина Асланова отчиталась в увеличении спроса с 2,5 тысяч заявок в декабре до 2,9 тысячи в январе. В «Райффайзенбанке» также сообщили о 15%-ном увеличении, не назвав конкретных цифр. То же самое подтверждают и оренбургские банкиры:



БРАТЬ ИЛИ НЕ БРАТЬ ипотеку в 2016 году?

Традиционно именно к концу года население решается заключать крупные сделки, к которым относится и покупка новой квартиры, а в январе спрос непременно идет на спад. Почему анализ рынка недвижимости в январе 2016 года показал совершенно другую картину? Эксперты смогли найти объяснение данному явлению.

- В начале года мы видели возросший интерес клиентов к ипотеке, - комментирует управляющий ВТБ24 в Оренбургской области Ольга Неверова. — Очень актуальны были программы с пониженной процентной ставкой, а также с использованием материнского капитала.

- По нашим наблюдениям в январе-феврале текущего года состоялось в 3 раза больше сделок по приобретению квартир в новостройках по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. И в первую очередь это было связано с ожидаемой населением отменой государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотеке с марта 2016 года, - поясняет Александр Куниловский, генеральный директор ЗАО «Строительно-инвестиционный холдинг «Ликос».

- Объем ипотечных сделок по первичному жилью в НИКО-БАНКЕ значительно вырос относительно аналогичного периода 2015 года, когда еще не была запущена программа господдержки и ставки по ипотеке достигали 20-23 % годовых, - говорит Светлана Сивелькина, председатель правления «НИКО-БАНК» ОАО. - Начиная со

старта государственной программы по первичному жилью, мы фиксировали значительный стабильный спрос на ипотеку. Да, он был ниже докризисного уровня, но он был в течение всего 2015 года и продолжается в 2016-м. Именно госпрограмма не дала просесть рынку ипотечного кредитования до уровня провального 2009 года: так, практически 50 % всех выданных в прошлом году кредитов — это кредиты на новостройки по госпрограмме.

В рамках госпрограммы банки выдавали клиентам ипотеку по льготным ставкам - не выше 12 % годовых, при этом средневзвешенная процентная ставка за год составляла, по данным ЦБ на 1 декабря, 13,43 % годовых.

Также, уверены эксперты, рост спроса связан с негативной экономической ситуацией в России. Директор департамента ипотечного кредитования «Банка Москвы» Георгий Тер-Аристокесянц поясняет: в связи с девальвацией национальной валюты россияне опасаются держать на руках рубли. При этом вложиться в бытовую технику, электронику и автомобили те, у кого были средства, успели еще в 2015 году.

Темпы строительства снижаются, но не у всех...

- Неустойчивая экономическая обстановка, совмещенная с сокращением дохода населения, приводит к тому, что все меньше и меньше граждан решаются приобретать объекты недвижимости с использованием кредитных средств. Представители мелкого и среднего бизнеса сконцентрированы на сохранении активов, переориентации бизнеса в сегодняшних условиях и не готовы инвестировать в недвижимость. Держатели валютных средств в условиях роста курса вопрос инвестирования не рассматривают и вовсе. Очевидно, что в подобной ситуации на протяжении всего 2016 г. роста покупательской активности не предвидится, будет иметь место отложенный спрос в надежде на стабилизацию экономики и уверенность в завтрашнем дне. В среднем по сравнению с прошлым годом спрос на объекты недвижимости может снизиться минимум вдвое, - уверен Александр Куниловский.

Уже сейчас региональная статистика такова: если раньше строительная отрасль Оренбуржья три года подряд демонстрировала ре-

кордные темпы роста, теперь резко сокращается из-за снижения покупательской способности.

Так, за январь этого года ключи от новеньких квартир получили около 600 новоселов, сдано 45 тыс. кв. м. А ведь еще год назад эти цифры были почти вдвое больше, отмечают в правительстве региона.

По словам и. о. министра строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства области Ольги Мищеряковой, в 2016-м застройщики региона возведут и сдадут под ключ не менее 900 тыс. кв. м, это примерно 12 тысяч квартир, что на 25 % меньше, чем по итогам 2015-го. Однако некоторые эксперты прогнозируют куда более глубокое падение рынка новостроек — минимум на 40–50 %.

- Все будет зависеть от внешних факторов, - рассуждает Александр Куниловский. - На данный момент у нас в ближайших планах 2 проекта в разных частях города: двухподъездный 17-этажный дом и четырехподъездный 13- и 14-этажный дом в Степном районе Оренбурга. Если повысятся ставки по ипотеке, нам нужно будет скорректировать свои планы, иначе зачем делать то, что у людей востребовано не будет. Пока наша компания следует намеченному плану строительства, темпы увеличивать мы не планируем.

- Новые стройки в новом году нашей компанией не запланированы, - подтверждает Алексей Кузьмин, генеральный директор ООО «РемСтрой-Оренбург». - На данный момент мы ведем два строящихся объекта: жилой 18-20-этажный дом в 17-м микрорайоне г. Оренбурга и жилой 14-этажный дом на ул. Тимирязева. Оба объекта планируется ввести в эксплуатацию в этом году. С наступлением лета будем увеличивать темпы строительства. Конечно, снижение спроса на рынке жилья есть, и такого ажиотажа, который наблюдался в 2014 году, ждать не приходится. Но пока у людей есть какие-то накопленные средства, они будут вкладывать их. И теперь будут востребованы исключительно качественные проекты у надежных застройщиков. На что мы и делаем акцент.

- Работа ведется по плану. Мы продолжаем застройку в ЖК «Победа», сейчас ведется строительство третьего дома из десяти запланиро-

ванных. Начали новый проект ЖК «Фаренгейт», планируется ввести 70 тыс. кв. метров, т. е. порядка 1000–1200 квартир. Больше ориентируемся на эконом-класс, ведь те, у кого есть средства, давно имеют свое жилье. За счет производства собственных строительных материалов цены держим на уровне 2015 года, 32–34,5 тыс. за кв. м., пока нет тенденций к их увеличению, - поясняет Александр Ситников, генеральный директор ООО «УСК-2».

Интерес к ипотеке был всегда, другое дело, что и количество вопросов по такой очень важной теме тоже растет, это говорит о том, что люди не уверены в будущем. Они не знают, как поступить в ситуации, когда крайняя потребность в собственном жилье сдерживается углубляющимся кризисом. Ведь ипотека не что иное, как кредит под залог того имущества, которое покупается. И его отличие для россиян только в том, что этот проект субсидируется государством и дается он на очень длительные сроки, рассуждают эксперты. А в условиях кризиса появляются дополнительные риски, которые люди самостоятельно не могут просчитать. Им понятно только одно: может еще

раз девальвироваться рубль или обанкротится предприятие, на котором они работают, или государство просто не сможет в дальнейшем субсидировать ипотечную программу, и они останутся один на один с банком и невозможностью платить реальные проценты в условиях кризиса.

- Сегодня, чтобы решить квартирный вопрос, ставки по ипотеке должны быть не более 5 %, - считает Александр Куниловский.

Прогноз экспертов

- Ипотеку брать однозначно стоит. Мы все ждали решения по продлению ипотеки с господдержкой, и теперь можно с определенной уверенностью говорить, что она, как и в прошлом году, значительно поддержит спрос клиентов. Напомним, что программу по субсидированию ипотечной ставки продлили до конца 2016 года, - говорит Ольга Неверова.

- Считаю, что в настоящее время для покупки недвижимости созданы наиболее оптимальные условия: цены на жилье стабильны и ипотека в банке «Форштадт» предлагается на сравнительно выгодных условиях с разнообразным выбором ипо-

Павел Парамонов, генеральный директор Института регионального развития, Тверская область:

- Оренбургская область прогнозирует падение в 2016 году до 900 000 кв. м. Нам такие объемы строительства и в лучшие годы не снились. Население Оренбурга 560 тыс. человек и сопоставимо с нашим. Мало в нашем регионе строили, выходит!

Татьяна Попова, пиар-менеджер, г. Самара:

- Оренбуржцы, переезжайте в Самару. Здесь не только не остановилось жилищное строительство, но строят жилье на разный кошелек во всех районах города, а не только на окраинах.

Андрей Севостьянов, главный редактор «АиФ в Оренбуржье»:

- Звонил по объявлению: «Продаётся квартира-студия, 27 кв. м, цена - 960 тыс. руб.». Спрашиваю: «Где можно посмотреть?» На что мне ответили: «Да пока нигде, мы ещё фундамент не заложили»... О как! Такую «дольку в стройке» мы уже проходили.

Светлана Матвеева, риелтор:

- Понятно, что для тех, у кого совсем нет выхода, вопрос, покупать или не покупать квартиру, выглядит риторичным. Никакие экспертные прогнозы не повлияют на необходимость обустроить свою личную жизнь. Однако, принимая такое решение, надо соблюдать несколько простых правил, чтобы как можно эффективнее снизить возможные риски: оформлять ипотеку только в национальной валюте, ни в коем случае не в долларах или евро. И обязательно установить ликвидность покупаемой недвижимости перед покупкой. Не исключена необходимость ее срочной продажи в будущем.

течных программ, - поясняет заместитель председателя правления - АКБ «Форштадт» (АО) Вера Стрельчук. - Как показывает статистика заявок по ипотечному кредитованию в нашем банке «Форштадт», спрос на рынке жилья по-прежнему есть. И, думаю, он сохранится в 2016 году, однако заметно сместился в сторону проектов эконом-класса. В качестве тенденции можно отметить повышенный спрос на квартиры небольших метражей, что, как следствие, ведет к уменьшению суммы сделки.

Другое дело, что будет с процентными ставками: игроки рынка в ожидании. У потребителей есть опасения, что они повысятся, но это произойдет в том случае, если объем субсидирования государством будет меньше, чем в прошлом году. И банки будут вынуждены повысить ставки, прогнозируют аналитики.

Примерно такую же позицию озвучили и в «Промсвязьбанке»: «С большой вероятностью мы также пересмотрим условия, в том числе ставку».

Сейчас ВТБ24 предлагает по программе ипотеки с госучастием кредиты под 11,4 % при условии комплексного страхования, у «Промсвязьбанка» ставка при оформлении ипотеки у ключевых партнеров составляет 11 % — ниже предельного уровня в 12 %, предусмотренного программой.

- Сегодня также банк предлагает пониженную ставку на покупку жилья, находящегося у нас в залоге. Действует акция по снижению ставки в рамках программы с господдержкой до 11,5 % для клиентов ГК УПСК и «Дискавери». Заключение соглашения с СК «Ликос», СК «ОИЖК», СК «Дискавери», которые позволяют клиентам, приобретающим объекты от этих застройщиков, оформлять кредиты в ВТБ24 по ставке от 9,4 %. Совсем недавно запущена программа рефинансирования ипотечных кредитов других банков по довольно привлекательной ставке, - поясняет Ольга Неверова.

- В настоящий момент банк «Форштадт» предлагает широкий выбор программ кредитования, наиболее актуальные - стандартные, по одному документу, на приобретение отдельных комнат, пос-

ледних долей в квартире, домов, кредиты на завершение строительства и т. д. Банк «Форштадт» является участником программы субсидирования ипотечной ставки по кредитам, выдаваемым по стандартам АИЖК. А потому особое внимание в банке уделяется программе ипотечного кредитования для социальных категорий граждан, так называемая «социальная ипотека», которая открывает дополнительные возможности по приобретению жилья за счет льготных ставок, учета различного рода субсидий, использования материнского капитала, - говорит Вера Стрельчук.

- Сейчас, на мой взгляд, удачное время для таких инвестиций. Уже сейчас многие эксперты считают, что цены на недвижимость достигли своего «дна» и очень маловероятно, что они упадут ещё. Да, возможно будут какие-либо скидки, дисконты и временные акции по отдельным проектам, но в целом цены на жильё существенно снижаться не будут, а при первых признаках стабилизации в экономике начнется отложенный рост, - считает Светлана Сивелькина. — НИКО-БАНК на постоянной основе следит за тем, чтобы предлагаемые кредитные продукты были конкурентоспособными и наиболее полно учитывали требования и предпочтения клиентов. Так в банке действуют привлекательные условия кредитования и на вторичном рынке. Предлагаются специальные пониженные ставки по новому жилью в рамках госпрограммы, реализован спецпроект по ипотечному кредитованию на покупку жилья в п. Экодоле в Оренбурге и Самаре. Кроме того, мы активно кредитруем сделки по приобретению коммерческой недвижимости. В прошлом году был запущен новый ипотечный продукт — приобретение недвижимости под залог имеющейся. Предложение очень актуально на сегодняшний день, оно привлекательно тем, что не требует от заемщика внесения первоначального взноса.

Мнения специалистов по поводу дальнейшей ситуации на рынке недвижимости очень осторожные. Например, некоторые из них считают, что в среднесрочной перспективе наиболее реалистичным сценарием развития рынка представляется сохранение текущей ситуа-

ции. Хотя многое будет зависеть от общей экономической ситуации в стране, от курса рубля и действий правительства. После продления программы субсидирования ипотеки до конца 2016 года, объем спроса на первичном рынке может быть сопоставим с прошлым.

- В текущем году покупательская способность населения продолжит свое снижение, но, вероятно, более низкими темпами, чем в 2015 году. Два года подряд в России была зафиксирована двузначная инфляция, а финансовые возможности для индексации зарплат отсутствовали. В 2016 г. прогнозируется меньший уровень инфляции, но тем не менее реальные доходы населения упадут, — уверена Светлана Сивелькина. - Снижение уровня доходов населения и рост цен на потребительские товары затрудняют возможности накопления первоначального взноса на покупку жилья, а нестабильность и неуверенность в уровне получаемых доходов в будущем заставляет откладывать принятие решения о покупке недвижимости в кредит.

В условиях нестабильной экономики страны сегодня банки требуют страховать то имущество, в залог которого берется ипотека. Страхование ипотеки в регионах является обязательным атрибутом получения заемных средств. Получается, что соискатель вынужден выплатить не только сумму на покупку жилья, но также и значительный процент за страховку. Тем не менее ипотека продолжает быть востребованной среди населения даже в такое нестабильное время. А минэкономики в который раз в своих прогнозах отодвигает срок начала стабилизации - теперь уже на второй квартал наступившего года.

Стройиндустрия - это самый первый и главный показатель состояния экономики. А если экономика в рецессии, то и строительство в кризисе. И тут зависимость самая прямая. Поэтому, чтобы реальная ситуация и механизмы взаимодействия были понятны, надо опираться не только на мнение экспертов по узкой отраслевой проблематике, а иметь полное представление о зависимостях кредитных ставок от цены на денежные ресурсы, притока валюты в страну и много еще чего.

Елена Булгакова.