27 тыс.

квартир

(в стадии

строительства

кв.м жилья)

+28

# Возводим больше, чем можем продать

Спад продаж жилья на Урале на фоне высоких темпов строительства вызывает беспокойство

Объём нереализованного жилья в Екатеринбурге (в тыс. квартир)

За пять лет количество квартир

в новостройках, выставленных

на продажу в Екатеринбурге,

выросло в два раза.

При этом объём жилья в стадии

строительства тоже вырос

Елизавета ПОРОШИНА

Рынок жилья в Екатеринбурге побил очередной рекорд. Как рассказали «Облгазете» в Уральской палате недвижимости, в настоящий момент непроданными остаются 27 тысяч квартир в новостройках. С одной стороны, у потенциальных покупателей образовался большой выбор жилья. С другой - в регионе стал снижаться средний размер выданных ипотечных кредитов, что ещё раз подтверждает: те, кто мог себе позволить покупку недвижимости и нуждался в этом, уже приобрели квартиры. Если продолжать строить такими темпами, количество непроданного жилья будет расти и поставит в неудобное положение представителей отрасли.

#### Три волны спроса

Напомним, заметные изменения на рынке жилья происхолят со второго полуголия 2018 года. После того как были приняты поправки в «закон о долёвке», застройщики стали экстренно браться за новые проекты, чтобы успеть реализовать их по старым правилам. Уже в середине 2018 года областной минстрой отчитался о двукратном росте выданных разрешений на строительство. Подсуетились и простые свердловчане, испугавшиеся роста цен, - количество выданных ипотечных крелитов в регионе за 10 месяцев 2018 года по сравнению с аналогичным периодом 2017-го выросло в

полтора раза. Условные вторая и третья волна потребительского спроса были спровоцированы программой льготной ипотеки на квартиры в новостройках, запущенной весной 2020 года с лёгкой руки Президента РФ. Сначала предполагалось, что кредиты по субсидированной ставке можно будет взять до 1 ноября 2020 года. Затем программу продлили до 1 июля 2021 года - сейчас она тоже актуальна, но по менее привлекательным условиям.

 Госпрограмма стала значимым фактором, влияющим на характер спроса на ипотеку, - пояснил управляющий

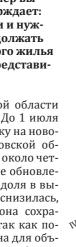
ВТБ в Свердловской области **Алексей Долгов**. - До 1 июля на льготную ипотеку на новостройки в Свердловской области приходилось около четверти сделок. После обновления программы её доля в вылачах несколько снизилась. и, тем не менее, она сохранила значимость, так как попрежнему актуальна для объектов стоимостью до 3 млн

#### Затишье после бури

Как рассказал начальник аналитического отдела Уральской палаты недвижимости **Михаил Хорьков.** действительно наблюдается некоторое снижение продаж квартир на первичном рынке в Екатеринбурге относительно пиковых показателей в июне, а затем в сентябре и октябре прошлого года.

Тогда у покупателей не было представления, будет ли продлена программа льготной ипотеки. Поэтому семьи, которые планировали покупку, ускорились – это поддержало спрос, - объясняет эксперт. - С июля на рынке есть некоторое охлаждение. Мы предполагаем, что вторая половина года будет более спокойной. Ждать дальнейшего роста продаж не приходится. Не исключаем определённый спад.

Если верить данным Единой информационной систе-



мы жилищного строительства, количество проданных квартир на первичном рынке в Свердловской области в первом полугодии нынешнего года в два раза меньше, чем в первом полугодии прошлого. Тогда было продано 5 тысяч квартир, сей-

13 тыс.

квартир

(в стадии

строительства

2,3 млн

кв.м жилья)

Ещё одно подтверждение тому, что серьёзных вложений в жильё от свердловчан (да и от жителей большинства российских регионов тоже) в ближайшее время не будет - снижение размера среднего ипотечного кредита. Как сообщили в Национальном бюро кредитных историй (НБКИ), в июле нынешнего года показатель снизился впервые с ноября прошлого года. В Свердловской области - на 4,8 процента, до 2,6 млн рублей.

- К лету рынок уже отыграл эффект снижения ставок, который сопровождался привлечением значительного количества заёмщиков с высоким кредитным рейтингом, - отмечает лиректор по маркетингу НБКИ *Алексей Волков*. -В условиях коррекции программы льготной ипотеки и роста стоимости кредитов качество заявок на ипотеку стало ухудшаться, а размер кредитов на покупку жилья - снижаться. При этом говорить, что это долгосрочная

#### Застройщики подстроятся

тенденция, пока рано.

Несмотря на то что покупательский спрос себя практически исчерпал, темпы строительства не снижаются. В первом полугодии объём строящегося жилья вернулся к пиковым допандемийным показателям - на уровень 3 млн квадратных метров. Существование сложностей с продажей квартир строительные компании также не подтверждают.

 Я помню только один период, когда мы построили много жилья, и не знали, ку-

да его девать - это посткризисный 2009 год. - вспоминает гендиректор Управлестроительства «Атомстройкомплекс» Валерий **Ананьев**. - Сейчас у нас во всех домах остаётся не более 10 процентов квартир. но обычно мы всё реализуем ещё до ввода жилья. Процент непроданных квартир последние годы практически не меняется

Ситуацию подтверждают и в «Группе ЛСР»:

- В 99 процентах случаев мы реализуем все квартиры в новостройках ещё до их ввода в эксплуатацию. На данный момент в продаже из более чем 1700 квартир только 17 - в домах, сданных в эксплуатацию.

При этом застройщики, очевидно трезво оценивая возможности покупателей, увеличивают долю квартир с небольшими площадями. По данным Уральской палаты недвижимости, сейчас 55 процентов предложения на рынке новостроек - это одно-

#### КСТАТИ

Несмотря на то что госпрограмму по выдаче жилищных кредитов называют основным драйвером рынка (параллельно снизился и общий уровень ипотечных ставок в банках), далеко не всегда свердловчане принимали решение о покупке квартиры по причине появления выгод-

удалось справиться без оформления жилищного кредита.

Стоит отметить и то, что параллельно со снижением ставок выросли и цены на квартиры – сейчас средняя цена квадратного метра жилой недвижимости в Екатеринбурге превышает 90 тысяч рублей. Ещё в середине 2020 года ценник держался на уровне 80 тысяч рублей.

комнатные квартиры и стулии. Причём в разрезе продаваемого на первичном рынке жилья доля студий сейчас составляет 20 процентов - ещё в конце 2019 года их было 10 процентов. А средняя площадь строящихся квартир за последний год снизилась на 4 квадрата до 51 квадратного метра.

По всей видимости, не переживают по поводу сложившейся ситуации и в региональном министерстве строительства и развития инфраструктуры. В недавнем интервью нашему изданию руководитель ведомства Михаил Волков, комментируя потенциальный рост непроданных квартир в ближайшие годы, заявил: «Могу твёрдо сказать, что простаивать ничего

«Областная газета» будет следить за ситуацией.

Свеплповской области от 09 01 2018 №1 посударственными учреждениями Свердловской области, в отношении которых функции и полно мочия учредителя осуществляет Департамент

Например, будущий новосёл из микрорайона Уралмаш Евгения Серкова рассказала, что низкая ипотечная ставка подтолкнула её к покупке квартиры в понравившемся доме, но не была решающим фактором. А недавний новосёл из Академического района Екатеринбурга Алексей Лобанов отметил, что решился на переезд из однокомнатной квартиры в двухкомнатную, чтобы у повзрослевшего ребёнка появилась своя комната. А за счёт собственных накоплений

Подготовлено в соответстві с критериями, утверждёнными приказом Департамента Свердловской области от 09.01.2018 №1 «Об утверждении критериев отнесени информационных материалов, публикуемых государственными учреждениями Свердловской области, в отношении которых

#### Владимир Путин утвердил нацплан противодействия коррупции

Президент России Владимир Путин подписал указ об утверждении нацплана по противодействию коррупции на 2021-2024 годы. Также глава государства поручил кабмину и генпрокуратуре подготовить предложения по привлечению к ответственности врио губернаторов за несоблюдение антикоррупцион-

Национальный план разделён на 16 разделов, которые включают в себя более 50 пунктов с указанием задач и рекомендаций профильным органам власти, а также сроки исполнения поручений.

Согласно документу, опубликованному на интернет-портале правовой информации, первые два раздела указа посвящены совершенствованию системы антикоррупционных ограничений и усилению мер по предотвращению конфликтов интересов. В остальных 14 разделах речь идёт о противодействии коррупции в сфере госзакупок и частном секторе экономики, привлечении граждан к борьбе с коррупци онными преступлениями, развитии международного сотрудничества России в сфере противодействия коррупции и вопросах административного и уголовного наказания

Кроме того, указом президент поручил Правительству РФ совместно с Генпрокуратурой разработать предложения по привлечению врио глав регионов к ответственности за несоблюдение антикоррупционных стандартов.

«Правительству РФ подготовить с участием Генеральной прокуратуры РФ и до 1 августа 2022 года представить предложения по порядку привлечения к ответственности за несоблю дение антикоррупционных стандартов временно исполняющего обязанности высшего должностного лица (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти) субъекта РФ», - сказано в указе.

Руководители федеральных органов власти должны будут обеспечить реализацию указанных в документе мероприятий и до 1 октября 2021 года внести соответствующие изменения в ведомственные планы.

Юрий ПЕТУХОВ

#### Проект «губернаторского лицея» в Екатеринбурге прошёл госэкспертизу

Проект школы нового поколения на 1200 мест в Солнечном микрорайоне Екатеринбурга прошёл государственную экспертизу технических решений. Образовательным центром смогут пользоваться не только учащие ся. но и все жители района.

## В Гарях управляют финансами лучше, чем в Екатеринбурге

Ирина ПОРОЗОВА

Министерство финансов Свердловской области оценило качество управления бюджетным процессом в муниципалитетах региона по итогам 2020 года. Лидерами рейтинга стали девять территорий.

Верхней Салде, Новоуральску, посёлку Уральский, Богдановичу, ЗАТО Свободный, Ирбитскому муниципальному образованию, Первоуральску, Белоярскому и Гаринскому городским округам присвоили I степень качества управления финансами.

#### СРАВНИМ

В 2019 году лучшие результаты показали только пять муниципалитетов, два из которых – Верхняя Салда и Гаринский городской округ - повторили успех и в 2020 году. В свою очередь, Екатеринбург, Качканар и Арамиль за год немного ухудшили

II степень качества быприсвоена Екатеринбургу, Нижнему Тагилу, Каменск-Уральскому городскому округу, Верхней Пышме и ещё 43 муниципалитетам. Финансовая деятельность 17 территорий, среди которых - Серов, Дегтярск и Ивдель, оценена III степе-

При составлении рейтинга минфин руководствовался показателями по пяти на-

• исполнение бюджета;

• бюджетное планирова-

• управление долговыми обязательствами;

• оказание муниципаль-

правлениям:

Как следует из опубликованных на сайте министерства данных о результатах рейтинга, в большинстве случаев комплексная оценка была снижена за превышение норматива по расходам на содержание органов местного самоуправления. С такой проблемой столкнулись 52 муниципалитета. Нарушения бюджетного законодательства при использовании средств обнаружили в 28 территориях. Также поводами для снижения итоговых баллов стали превы-

• степень прозрачности шение лимитов по объёмам трено, хотя ранее мунициваний, дефициту бюджета и муниципальному долгу, а также использование средств не по целевому назначению.

Основная цель такой

оценки - стимулировать муниципальные образования проводить ответственную, взвешенную бюджетную политику, - пояснила первый заместитель министра финансов региона *Светлана Климук*. В минфине Свердловской

области пояснили «ОГ», что материального вознаграждения для лидеров рейтинга в этом году не предусмогруппы качества, выделяли по 100 млн рублей, которые территории могли потратить на любые свои нужды. В этом году осуществлению выплат помешала пандемия коронавируса, но в министерстве надеются, что со следующего года деньги снова начнут выплачивать.

Подготовлено в соответствии с критериями утверждёнными приказом Департамента информационной политик Свердловской области от 09.01.2018 №1 «Об утверждении критериев отнесения информационных материалов, публикуемь государственными учреждениями Свердловской области, в отношении которых функции и полно-мочия учредителя осуществляет Департамент информационной политики Свердловской области, к социально значимой информации



разработали компания «Форум-групп» и архитектурное бюро из Нидерландов Atelier PRO Architects

Концепция будущего лицея значительно отличается от типовых проектов городских школ. Помещения в здании будут многофункциональными и трансформируемыми, а пространства — проницаемыми. Как рассказали в департаменте информационной политики Свердловской области, создавать различные пространства для учёбы и творчества позволят раздвижные перегородки на специальных рельсах и эргономичная мебель. В новом лицее будут предусмотрены помещения под лаборатории, мастерские и студии

Предполагается, что инновационная школа, получившая неофициальное название «губернаторский лицей», наряду с Центром художественной и эстетической гимнастики и инновационным детсадом на 300 мест войдёт в состав социально-образовательного кластера микрорайона Солнечный. Эти три объекта будут связаны единым общественным пространством – парком «Солнечные аллеи».

Как писала «Областная газета», постановление о создании нетипового образовательного учреждения «губернаторский лицей» глава Среднего Урала подписал в марте. Полномочия учредителя лицея возложены на региональное министерство образования и молодёжной политики. Учреждение планируют построить к 2023 году.

Подготовлено в соответствии с критериями, утверждёнными прика. Департамента информационной политики Свердловской области от 09.01.2018 №1 «Об утверждении критериев отнесения информационных материалов, публикуемых государственными учреждениями Свердловской области, в отношении которых функции

### Мост через Исеть на трассе Екатеринбург – Курган отремонтируют

ФКУ «Уралуправтодор» ищет подрядчика, который отремонтирует мост через реку Исеть. Место выполнения работ - 92+220 км трассы Р-354 Екатеринбург – Шадринск – Курган.

За ремонт моста федеральное дорожное агентство готово заплатить свыше 113 миллионов 653 тысяч рублей. Из них около 9,8 млн - за работы в 2021 году, остальная сумма – в 2022 году.

«Планируемые объёмы бюджетных ассигнований на 2021–2022 годы составляют 113 653 330 рублей 00 копеек, с учётом уплаты налогов, пошлин и других обязательных платежей», - говорится в документации, размешённой на сайте госзакупок.

Окончание ремонта запланировано на 15 октября 2022 года

Нина ГЕОРГИЕВА

# Сельчане надеются вернуться в «комфортную среду»

Галина СОКОЛОВА

В Свердловской области есть муниципалитеты, включающие только сельские населённые пункты. Благодаря нацпроектам и региональным программам на этих территориях развиваются системы образования и здравоохранения, решаются проблемы с обновлением жилья и дорог. Всё как в городах. Но есть и неприятное отличие. С прошлого года сельские районы и округа не участвуют в приоритетном проекте «Формирование комфортной городской

Свердловские сельские муниципалитеты с энтузиазмом боролись за обновление своих территорий, и у многих это получалось. Однако с 2020 года требования к участникам были изменены на федеральном уровне. Достижения проекта фиксируются несколькими целевыми показателями, один из них индекс качества городской среды. Он определяется только в городах. Отсюда и диспаритет участников.

 С 2017 года в нашем регионе были реализованы проекты по благоустройству в сёлах Красноуфимского, Режевского, Ирбитского, Алапаевского и дру-

гих городских округов. Сейчас принимаем заявки только от городов. При благоустройстве сёл используются муниципальные средства. Также у местных администраций есть шанс попасть в областные программы министерства агрокомплекса и потребительского рынка или министерства физкультуры и спорта. Есть ещё один путь инициативное бюджетирование, набирающее обороты, пояснил министр энергетики и ЖКХ Свердловской области Николай Смирнов.

Перечисленные стром механизмы господдержки освоены далеко не всеми муниципалитетами. Пока в сёлах главную ставку делают на скромные местные ресурсы и помощь спонсоров.

 Благоустройство в нашем муниципальном районе, состоящем из 54 сельских населённых пунктов, в последние два года проводится исключительно на средства местного бюджета. Нынче в честь Года медицинского работника благоустраиваем территории сельских ФА-Пов. Иногда муниципалитету помогают финансово депутаты областного Заксобрания, - сообщил глава **Камышлов**ского муниципального рай-

Средства скромные - и результаты такие же. Это подтверждает глава Обуховско-

она Евгений Баранов.

го сельского поселения Владимир Верхорубов: - Наши сёла находятся по

соседству с Камышловом. Люди бывают в городе и видят, как он расцветает благодаря участию в «Комфортной среде». Мы же живём куда скромнее, направляем на благоустройство деньги муниципального бюджета и средства благотворителей. Например, АО «Свинокомплекс «Уральский» помогло установить игровую площадку и облагородить сквер в посёлке Октябрьский.

В благоустройстве Каменского ГО. включающего 66 сёл, посёлков и деревень, «лебединой песней» стало строительство парка Победы в Колчедане. Проект реализован в 2019 году, цена контракта составила 19,5 млн рублей. Сегодня парк - гордость посёлка: одет в гранит мемориальный комплекс в честь воинов, погибших на полях сражений, созданы зоны для активного

отдыха и прогулок. – Нацпроекты развивают наш муниципалитет: люди переезжают из ветхого жилья в новые квартиры, в сельских школах каждый год открываются «точки роста», укрепили материальную базу библиотеки, готовится к капремонту сосновский Дом культуры. И в благоустройстве мы планировали продолжение. Есть готовые проекты, которые полу-

чили одобрение жителей в ходе рейтингового голосования. Надеемся, что сельские территории вернутся в федеральный проект, - высказал пожелание жителей глава Каменского ГО *Сергей Белоусов*.

уральском ГО, объединяющем 60 сельских населённых пунктов. Там на благо людей паботают пять нацпроектов. При этом жители, видя, как в соседнем Нижнем Тагиле создаются всё новые объекты - набережные, парки, спортплощадки, - тоже мечтают о преображении своих сёл. В муниципалитете есть список общественных территорий, за благоустройство которых проголосовали тысячи сель-

- Пока удалось реализо-

Схожая ситуация в Горно-

вать только один финансовоёмкий проект - реконструкция мемориального комплекса «Руш». Он вошёл в государственную программу «Увековечение памяти погибших при защите Отечества». На реализацию из федерального и областного бюджетов выделено 19 млн рублей, - пояснил глава Горноуральского

ГО Дмитрий Летников. Активно использует мэрия инициативное бюджетирование. Каждый год вскладчину с предпринимателями строятся новые корты: в Новоасбесте. Николо-Павловском. Этой зимой такой же спортобъект откроют в Петрокаменском. Для благоустройства территорий горноуральцы также ищут до-

источни-

полнительные

не дадут своим сёлам зарасти лопухами, но и ярких объектов благоустройства местный бюджет самостоятельно не потянет. Сельчане надеются на возвращение господдержки, и всё чаще это пожелание облекают в форму наказов избирателей.

Свердловской области от 09.01.2018 №1 ионных материалов, публикуемь государственными учреждениями Свердловск области, в отношении которых функции и пол мочия учредителя осуществляет Департам нной политики Свеп

ки финансирования. Недавно жители посёлка Новоасбест, выиграв грант «Евраза», установили во дворе детскую Конечно, администрации сельских муниципалитетов

Подготовлено в соответствии с критериями, утверждёнными приказом Департамента информационной политики тверждении критериев отнесени: информационных материалов публикуемых государственным функции и полномочия учредителя осуществляет Департамен

Жители Новоасбеста

рады установке

даже небольшой

детской площадки