

# Недвижимость все ценнее

Для инвестиций

Период падения продаж жилья в Свердловской области, зафиксированный во втором квартале, завершён. С июля идет рост. Эксперты прогнозируют, что скоро он будет сопоставим с аналогичным периодом прошлого года. Люди начинают инвестировать в недвижимость, видя в ней альтернативу упавшей валюте. Застройщики при поддержке власти готовы удовлетворить растущий спрос и даже ищут для него новые стимулы.

Ситуацию на рынке жилья обсуждали участники Уральского форума недвижимости – риелторы, застройщики, девелоперы, банкиры, страховщики. Он был организован в рамках прошедшего на этой неделе IX Международного строительного форума и выставки 100+ TechnoBuild. Тенденцию роста предложения объясняли совокупностью целого ряда факторов.

Ипотека рулит спросом

По словам представителя одного из работающих на Среднем Урале крупных федеральных банков **Александра Трофимовой**, после снижения в сентябре Центробанком ключевой ставки до 7,5 процента незначительный, но рост демонстрируют ипотечные займы. Екатеринбургский риелтор **Михаил Крылов** отмечает рост покупок жилья среди своих клиентов. Но идут не только ипотечники: немало тех, кто просто хочет таким образом спасти деньги от инфляции. Упавший доллар таким вариантом спасения для них больше не является.

Но объемы по инвестиционным продажам прошлых лет будут достигнуты не прямо завтра. Сейчас другое время. Покупатели прикидывают, насколько ликвидной и в какой срок будет квартира, – предупреждает он.

В Свердловской области доля сделок с ипотекой в 2022 году достигла 76 процентов от всех продаж. Средний срок ипотечного кредита составляет 21,3 года. Годом ранее – 19 лет. Причина – платежеспособность клиентов отстает от роста цен. А они не снижаются даже после падения спроса в начале года. Застройщики, видя его скорый рост, даже начинают поднимать стоимость квадратного метра.



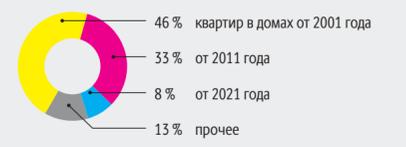
В Екатеринбурге растут новые кварталы

В нынешнем году на продажу в Свердловской области предлагаются 35 тысяч квартир, отмечают участники Уральского форума недвижимости. Это рекордное число за последние годы. Самыми популярными на рынке остаются однокомнатные новостройки и студии: их доля в продажах в Свердловской области составляет 55 процентов. В Екатеринбурге 53 процента всех продаж составляют квартиры площадью – 32–35 квадратных метров.

«Молодая вторичка» атакует

Серьезную конкуренцию новостройкам сейчас создает вторичный рынок, говорят эксперты. Он не такой обширный, но имеет ряд преимуществ. В отличие от застройщиков, владельцы старых домов, хрущевки, брежневки во втором квартале снизили цены в среднем на 30 процентов. Правда, потом стали их незначительно, но поднимать. К тому же потенциаль-

Предложение на вторичном рынке жилья в Екатеринбурге



ный покупатель не всегда готов уехать из района, где привык жить, а сменить квартиру ради большей площади или комфорта хочется. И если в его районе недостаток новостроек, он ищет жилье на «вторичке».

Сейчас снова в тренде вторичное жилье, причем достаточно молодое, соглашается аналитик Уральной палаты недвижимости (УПН) **Анна Мезенцева**.

В базе данных УПН на продажу в Екатеринбурге выставлены 3 970 квартир, плюс 430 объектов – это комнаты в коммунальках, а в городах-спутниках Арамиле, Березовском,

Верхней Пышме и Среднеуральске – еще 320 квартир.

На 10 октября 2022 года средняя цена за один квадратный метр общей площади выставленных на продажу бывших в употреблении квартир, по данным УПН, в Екатеринбурге составила 100 403 рубля.

100 403 руб/м<sup>2</sup> ↑ 7,2%

– Самыми популярными на вторичном рынке являются одно- и двухкомнатные квартиры, – говорит ри-

елтор **Татьяна Огнева**. – Приобрести их можно за три-пять миллионов рублей.

Власть реагирует

Ситуация на рынке недвижимости коррелирует с намерениями властей и застройщиков не только не снижать темпы ввода нового жилья, но и наращивать их.

В 2023 году в Свердловской области планируют сдать порядка трех миллионов квадратных метров жилья, плюс в целом есть хороший задел на пять лет, рассказал губернатор **Евгений Куйвашев** на 100+ TechnoBuild.

А нет дефицита – нет и роста цены. Жилье по-прежнему будет оставаться привлекательным.

Но чтобы строительная отрасль успешно справилась с намеченными планами, необходимо ее поддержать, считает первый заместитель генерального директора «Форум-групп» **Сергей Мямин**. Для этого необходимо сохранить вложения в ин-

фраструктуру, а также субсидирование ипотеки.

Участники форума УПН обсуждали и дополнительные факторы роста спроса. По их мнению, на него заметно влияет наличие развитой инфраструктуры в том или ином районе, а также возможность строить и успешно реализовать жилье класса «комфорт» не только в центре, но и в отдаленных частях города.

Есть свое мнение на этот счет и у свердловских властей. Евгений Куйвашев, выступая на форуме 100+ TechnoBuild, отметил, что повышают комфортность жизни в микрорайоне, а следовательно, стимулируют покупки жилья в нем, проекты социальной инфраструктуры. В Свердловской области их развитию уделяется самое серьезное внимание, подчеркнул губернатор: строятся детские сады и школы, благоустраиваются территории.

Татьяна БУРОВА,  
Александр  
ЛАКЕДЕМОНСКИЙ

[ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ]

## Широкие горизонты

Региона прописут правила партнерства

Совместное развитие инфраструктуры в городских агломерациях получит ясную и понятную правовую основу. Минэкономразвития России разработало требования к заключению соглашений между территориями, которые планируют строить, а в последующем и содержать общий для них объект инфраструктуры. После утверждения проект постановления может стать еще одним значимым стимулом для развития регионов, которые получат право использовать такой финансовый инструмент как «горизонтальное» субсидирование.

В проекте постановления Правительства РФ, подготовленного Минэкономразвития и опубликованного на федеральном портале проектов правовых актов, прописано, какая из сторон соглашения и за что платит.

Если бы ситуация касалась, например, соседней дачного участка, которые задумали построить общую детскую площадку, все формальности свелись бы к краткому обсуждению проекта, а потом бы главы семейств просто пустили бы шапку по кругу – что называется, скинулись бы на общее. Но ко-

гда соглашения заключаются между отдельными муниципалитетами с их строгим регламентом расходования средств бюджета, все становится несколько сложнее.

Проект постановления как раз и направлен на устранение таких сложностей. В нем прописаны требования к заключению соглашений о межрегиональном и межмуниципальном сотрудничестве. У территорий появляются новые возможности финансового обеспечения строек или реконструкции общих объектов. В числе таких возможностей – «горизонтальные» субсидии бюджета субъекта РФ или муниципалитета.

«Утверждение документа позволит создать правовую основу для заключения соглашений и обозначить общие рамки таких соглашений», – отметил заместитель министра экономического развития России **Дмитрий Вихруков**.

По его словам, создание дополнительных возможностей для инфраструктурного развития городских агломераций, объединяющих ряд регионов или муниципалитетов, может значительно стимулировать их социально-экономическое развитие.

По мнению руководителя экспертного клуба Свердловской области **Анатолия Га-**



Мост Васко да Гама в Португалии стал примером межрегионального сотрудничества для всего мира

гарина, в муниципалитетах с нетерпением ждут постановление Правительства РФ:

– Вся проблема в том, что в настоящий момент нет юридической базы для финансирования совместных проектов. Соответственно, при их реализации были и пока еще остаются риски нецелевого использования средств. Муниципалитеты настроены на создание таких горизонтальных проектов, которые

могли бы решать общие для соседних территорий проблемы, на межрегиональном уровне тоже есть такая заинтересованность.

В качестве примеров политолог привел проекты «Большой Екатеринбург», «Большой Челябинск» и проект высокоскоростной магистрали, объединяющей сразу несколько регионов. «В настоящее время реализация подобных проектов невоз-

можна без одобрения федерального центра, без субсидий сверху», – отметил Анатолий Гагарин. – Но с появлением юридической базы регионы, объединившись и – главное – объединив свои средства, смогут самостоятельно заниматься крупными инфраструктурными проектами на постоянной основе».

Директор научно-исследовательского центра пространственного анализа и

региональной диагностики Института прикладных экономических исследований РАНХиГС **Дмитрий Землянский** также считает, что приостановление правительства развяжет регионам руки:

– Предложенный правительством инструмент соглашениям донстраивает механизм горизонтальных субсидий, снимает еще один административный барьер. Это может дать территориям чуть больше свободы в реализации совместных проектов, – отметил Дмитрий Землянский.

Самым ярким примером реализации межрегиональных проектов является строительство гигантского моста Васко да Гама в Португалии. До возведения Крымского моста мост Васко да Гама являлся самым длинным автомобильным мостом в Европе с общей длиной транспортного перехода 17,2 км. Но самое интересное в другом. Целый ряд ближних к мосту муниципалитетов по завершении его строительства слились в одну агломерацию. Ее появление заметно повысило и привлекательность объединившихся городов, и их социально-экономическое положение.

Евгений АКСЁНОВ



### Верхняя Пышма

Следственным отделом МО МВД «Верхнепышминский» передано в суд дело о краже автомобиля, раскрытое по горячим следам в июле.

УАЗ «буханка», стоимость которого была оценена более чем в 190 тысяч рублей, был украден из гаража одного из бюджетных учреждений города. Чтобы проникнуть на территорию гаража, злоумышленник сломал замок на воротах. То, что автомобиль был не на ходу, преступника не остановило: он выкатил микроавтобус на улицу и благополучно скрылся.

Несмотря на вечернее время, кражу заметили быстро, поэтому когда полиция начала прочесывать улицы, то практически сразу обнаружила гражданина 1992 года рождения, ранее судимого, катившего по дороге ту самую «буханку». Подозреваемый признал вину, рассказав, что специально проник на территорию гаража с целью его проверки на предмет наличия имущества, которое можно было бы украсть. Похищенный УАЗ рассчитывал сдать на металлолом.

### Екатеринбург

С необычным способом разбойного нападения столкнулся житель Верх-Исетского района. На улице Полежаевой двое неизвестных, находившихся в состоянии алкогольного опьянения, потребовали отдать им сотовый телефон, угрожая в противном случае натравить на потерпевшего довольно крупную собаку.

Гражданин решил не испытывать судьбу, отдал требуемое, через некоторое время обратившись к патрулировавшему улицы экипажу вневедомственной охраны Росгвардии. В результате поисковых мероприятий двое подозреваемых были обнаружены на улице Готвальда. Они по-прежнему были пьяны, собаки при них не было. В кармане одного из задержанных находился похищенный телефон, который был изъят в отделе полиции, в присутствии понятых. Как выяснилось в ходе разбирательства, собаку один из двух гуляк за несколько минут до ограбления просто подобрал возле какой-то помойки. Очевидно, отнять у прохожего мобильник при помощи животного показалось ему хорошей идеей.

Любитель собак и спиртного помещен под стражу, за разбойное нападение с отягчающими обстоятельствами ему грозит до 10 лет лишения свободы. Ранее гражданин уже был судим – также за имущественное преступление.

Сотрудниками управления уголовного розыска ГУ МВД России по Свердловской области при силовой поддержке спецподразделения «Гром» задержаны с полицим восемь граждан, подозреваемых в хищении солярки. Состав с летним дизельным топливом марки ДТ-Л-К5 прибыл на нефтебазу в поселке Шабровском с омского НПЗ.

Как сообщает начальник пресс-службы ГУ МВД по Свердловской области **Валерий Горьких**, среди задержанных были работники железной дороги, один из них ранее был судим за кражу. Также преступники имели в своем распоряжении приспособление для вскрытия пломб. Топливо заливалось в канистры большой емкости, установленные на пяти микроавтобусах марки УАЗ и одном грузовике ГАЗ-66. На момент задержания в канистры успело перелиться 4,5 тонны топлива.



По данному факту возбуждено уголовное дело о краже в особо крупном размере, в составе группы. Полиция проверяет задержанных на причастность к другим аналогичным эпизодам. Также будут установлены пути сбыта краденого топлива. Оперативное сопровождение дела осуществляют сотрудники УЭБиПК ГУ МВД по Свердловской области.

Водитель из Татарстана, скрывшийся с места смертельного ДТП в Пермском крае, был задержан в Екатеринбурге.

Информация о ДТП была получена от коллег из соседнего региона, похожая по описанию «азель» была остановлена на пересечении Обьездной дороги и Чусовского тракта. Гражданин, подозреваемый в том, что стал виновником вышеуказанной аварии, был передан в ОП № 9 для дальнейшего разбирательства.

ГИБДД напоминает: оставление места ДТП само по себе является административным правонарушением, наказуемым через лишение прав или административный арест. В данном случае оно будет рассмотрено как отягчающее обстоятельство при вынесении приговора по уголовному делу, которое открывается по факту смертельного ДТП. Приговор будет более строгим. И – как ни странно может показаться на первый взгляд, водителя, скрывшегося с места ДТП, как правило, находят.

### Алапаевск

Осень – пора сбора урожая. Житель Алапаевска как раз готовился к этому приступать, когда к нему пришли полицейские из подразделения по контролю за оборотом наркотиков.

Как было установлено в ходе следственных действий, вся находившаяся в распоряжении гражданина земля (теплица, несколько грядок и картофельное поле) были засажены маком, причем – именно тем, который содержит наркотическое вещество и запрещен к культивированию. Всего было изыто 840 стеблей. По результатам экспертизы, общая масса растений, высушенных до постоянной массы, составила около 6 кг, что соответствует особо крупному размеру. В ходе допроса «садовод» пояснил, что семена мака приобрел весной, высадил на своем огороде, после всхода растений пропалывал и поливал. О незаконном характере культивирования наркосодержащих растений знал, свою вину признает.

**ВНИМАНИЕ:** На территории Свердловской области стартовал второй этап Всероссийской акции «Сообща, где торгуют смертью!». Если вам известно о местах производства и сбыта наркотиков, наркоторговцев или иных противоправных деяниях – сообщите об этом в территориальный отдел полиции или на телефон доверия ГУ МВД: 8 (343) 358-71-61.

По материалам пресс-службы ГУ МВД РФ по Свердловской области

Подготовил Николай ШИМКЕВИЧ – по заказу «Областной газеты»