



АЛЕКСЕЙ КУНДОВ

Метры бьют рекорды

На фоне ажиотажного спроса в Свердловской области растут цены на жильё

Сейчас одни вкладывают деньги в золотые слитки, другие хранят в кубышках, третьи приобретают квадратные метры. По данным аналитической службы Уральской палаты недвижимости, только с начала года цены на жильё в Екатеринбурге растут со скоростью 1–2% в месяц. Эксперты уверены: это результат ажиотажного спроса, созданного покупателями, которые стремятся завершить уже начатые сделки, и теми, кто взял льготную ипотеку. На сегодняшний день в столице Урала средняя стоимость квадратного метра в новостройках (в продаже около 33 тысяч объектов) составляет 110 тысяч рублей, на вторичном рынке (в продаже около 7 тысяч объектов) – 98 тысяч рублей.

Когда спадёт ажиотаж, что будет с ценами на жильё, нужно ли сейчас покупать квартиры и дома – эти вопросы журналист «ОГ» Екатерина ХОЖАТЕЛЕВА задала эксперту в сфере недвижимости, брокеру Юлии ЩИПУНОВОЙ.

– Какие риски есть у тех, кто собирается в ближайшее время брать ипотеку, кроме повышенной до 20% ключевой ставки? Кроме того, может ли она быть изменена после заключения кредитного договора?

– В основном риски сейчас связаны с тем, что банк может поднять ставку непосредственно перед подписанием кредитного договора. Что касается изменения ставки после его заключения, то уже прозвучали данные в СМИ о том, что такое событие гарантированно не произойдет. Конечно, надо понимать прежде, на каких условиях был взят кредит, поскольку берут ситуации, когда он выдавался не по фиксированной ставке, а по плавающей. В этом случае, конечно, риск изменения ставки есть. Тем не менее, учитывая изменения нашей экономики и курса валют, стоит всё равно рассмотреть покупку недвижимости в ипотеку даже по текущим ставкам. Тем более что пока ипотека с господдержкой и семейная ипотека работают, и выдача по таким сделкам происходит.

Если есть жизненная необходимость брать под 20%, приходится брать. Но в дальнейшем можно рассчитывать на рефинансирование. После полугодия исправных плате-

«Покупка жилья – всегда стресс»

– Анатолий, почему в ситуации ажиотажа и нестабильности лучше обращаться к профессиональному риелтору?

– Я бы сказал, что обращаться к профессиональному риелтору надо всегда, а не только в ситуации ажиотажа. Ведь речь идёт о том, что может полностью изменить вашу жизнь, – комфортном жилье. Специалисты агентства недвижимости «Новосёл» работают на рынке Екатеринбурга уже больше 20 лет и пережили не один кризис. У нас есть собственная база квартир и офисов, высококвалифицированный персонал. Так что вы имеете возможность получить лучшие предложения в соотношении цена-качество.

– Каких проблем при операциях с недвижимостью можно избежать, обратившись в «Новосёл»?

– В первую очередь, это экономия собственных усилий и нервов. Известно, что купля-продажа жилья – одна из самых стрессовых ситуаций. Наши специалисты помогут спокойно решить ваши жилищные проблемы. Они разбираются в законах рынка, умеют вести переговоры, помогут получить ипотеку и материнский капитал. Например, вы хотите приобрести квартиру, которая находится в ипотеке банка, с использованием маткапитала, но дети долями ещё не разделены, кроме того, прописан человек, кото-

рый сидит в тюрьме. С чего начать? Если вы сможете решить все эти вопросы, мы готовы принять вас в наши ряды.

– Как правильно выбрать агентство недвижимости?

– При выборе агентства надо обращать внимание на следующие аспекты:

- Участие в УПН (Уральской палате недвижимости), что, прежде всего, гарантирует необходимый уровень знаний сотрудников агентства.
- Страхование деятельности и официальная регистрация.
- Известный бренд – компания заботится о своей репутации.
- Количество объектов и сотрудников – это показатель того, как много клиентов уже пользуются услугами агентства.
- Разделение труда: риелтор не должен всё знать и уметь, его главная задача – грамотно вести переговоры. В крупных агентствах, таких как «Новосёл», есть юридический, ипотечный, маркетинговый отделы. И, конечно, отдел продаж.

– Какие эксперты есть в «Новосёле»?

– Специализация довольно широкая: мы можем помочь с покупкой, продажей, обменом жилой и коммерческой недвижимостью. Есть эксперты по новостройкам, вторичной недвижимости и даже по конкретным райо-

нам. Мы можем решить практически любой вопрос в короткие сроки. Только в нашем офисе на Жукова, 14 работает отдел ипотеки, где ипотечные брокеры согласуют с банками условия жилищного кредитования. При этом учитываются различные ситуации: уровень дохода, возможность его подтвердить, кредитная история, в том числе с определенными сложностями. Сейчас для многих одобрение ипотеки с господдержкой – единственный шанс купить жильё.

– Обращение в «Новосёл» сэкономит время и деньги?

– Определённо, да, поскольку для работы на рынке недвижимости требуются специальные навыки и знания, которые нарабатываются годами. Настоящий профессионал поможет сэкономить и время, и, прямо скажем, немалые деньги. За каждую сделку мы несём полную ответственность и предоставляем нашим клиентам гарантийный сертификат. За более чем 20-летнюю историю мы создали мощную команду, которая помогает нашим клиентам успешно достигать целей.



Анатолий КУЗНЕЦОВ, коммерческий директор филиала агентства «Новосёл» (г. Екатеринбург, ул. Жукова, 14)

от ваших целей. У каждого из этих объектов есть свои плюсы и минусы.

Если говорить про будущее, то надо понимать, что стройка – локомотив развития экономики. Строительная отрасль однозначно получит поддержку. За последние 10 лет потребителям стали доступны разные варианты недвижимости по уровню цен, комфорта, локаций. Так или иначе всё, что мы называем новостройкой, со временем станет вторичкой и будет иметь все те же плюсы и минусы, которые имеет сейчас.

По итогам февраля средняя цена квадратного метра на вторичном рынке жилья выросла на 2,9% и в феврале 2022 года составляет 88 252 рубля.

– Что касается вторички, то на фоне ажиотажа на рынке жилья насколько в среднем могут подрасти цены?

– Я бы поставила вопрос не так: останутся ли квартиры на рынке Екатеринбург-га до конца месяца? Проценты угадать сложно, однако если мы видим увеличение спроса примерно в три раза, то можете попробовать умониторить предыдущую динамику месячного роста на три, однако стоит помнить, что это будет усредненное значение, которое меняется от сегмента к сегменту. Сейчас тенденция – все сккупить, деньги вложить в недвижимость. Но ажиотажный спрос – явление краткосрочное. По опыту прошлого кризиса можно с уверенностью сказать, что за этим последует снижение цен на недвижимость. Когда 80% ипотечников уйдут с рынка, покупать будет некому, а как следствие, продавцам придётся корректировать цены.

– Нужно ли сейчас торпиться с продажей недвижимости?

– Если у вас есть конкретная задача, то, безусловно, да. В силу того, что надо успеть приобрести встречный объект, например. С другой стороны, если вы инвестировали раньше, надо успеть продать, чтобы зафиксировать свою прибыль, а после можно будет реинвестировать средства, когда цены упадут. Это можно будет увидеть, когда количество объектов на рынке начнет расти, а спрос не будет столь высок, учитывая новые ставки на вторичку. Резюмируя вышесказанное, хочется сказать, что, бесспорно, в нынешних условиях можно покупать или продавать недвижимость. Но главное – понимать, с какой целью. Так что хочу дать совет: «торопитесь медленно».

Даже если в будущем цены на вторичку упадут в два раза, то и при текущих ставках её выгодно взять именно сейчас. Стоит отметить, что слово «выгодно» мы используем здесь в инвестиционном смысле, однако выгода может измеряться не только деньгами. Собственно, что брать лучше – вторичку или новостройку, – всё зависит

жей можно перейти в другой банк с лучшими условиями.

– А тот, кто уже оформил льготную ипотеку, но не провел сделку, какие у них риски?

– Риски могут быть связаны только с тем, что государство перестанет субсидировать ставку, если это было при его участии, так или иначе в этой ситуации прежде всего пострадает банк, и полагаю, что государство будет оказывать поддержку финансовому и строительному секторам. Что касается льготной ипотеки, которая возникла в силу договоренностей между застройщиком и банком, то полагаю, что вопрос будет переведён в плоскость надёжности застройщика, а если строительство идёт с использованием эскроу-счетов, то особых поводов для беспокойства нет. Как и сказано выше, всеми льготными вариантами ипотеки надо как можно быстрее успевать воспользоваться, пока они существуют.

– Как могут быть скорректированы действующие льготные программы по ипотеке? Могут ли их отменить досрочно?

– Пока эта информация на уровне слухов. Однако наверняка программы поддержки будут продолжены в изменённом виде. По действующим программам, например, сельской ипотеки уже довольно длительный период времени не происходит выдачи, поскольку просто нет квот. Далее всё будет зависеть от экономической

стратегии нашего государства, его целей и приоритетов.

– На что нужно обращать внимание сейчас при приобретении дома или квартиры?

– Если отвечать коротко, то есть несколько важных аспектов:

- юридический, связанный с документальным оформлением, причём в случае с домом важно ещё, как оформлена земля;
- технический – связан с тем, в каком состоянии находится дом или квартира, какие материалы были использованы для отделки, состояние коммуникаций в целом;
- большую роль играют локация и соседство: в случае с домом – кто живёт на соседних участках (в коттеджном посёлке или СНТ), в случае с квартирой – соседи по этажу и подъезду;
- конечно, стоит помнить и про цену.

● Нужно обращать внимание также на субъект права, т.е. продавца. Наличие у него постановлений о взысканиях, неоплаченных штрафов и налогов, а также банкротство.

В общем, то, на что в первую очередь обращать внимание, зависит от целей, которые ставит клиент.

– Что в ближайшем времени лучше с недвижимостью: покупать, продавать, инвестировать?

– В данный момент мы видим огромный ажиотаж на рынке недвижимости. Что лучше делать – здесь нет и не будет конкретных рекомендаций: каждый ре-

шает сам, всё зависит от цели. В данный момент государство усложняет покупку валюты. Поэтому недвижимость, как впрочем и всегда, – хороший вариант вложения денег. Продолжая тему, стоит сказать, что похожая ситуация со ставкой была уже в 2014 году, и тогда тоже был ажиотажный спрос в течение месяца, а затем цены на квартиры начали падать в силу того, что люди уже потратили свои сбережения, а ипотека не была столь доступна, как сейчас, для вторичного рынка. В нынешней ситуации есть схожие тенденции. Поэтому можно сказать, что лучшим вариантом будет диверсификация активов.

– Как могут измениться цены на недвижимость: одни эксперты уверены, что они упадут, другие – что взлетят.

– Можно положить пока деньги под 20% на депозит и спокойно ждать падения цен, однако мы не можем просчитать все возможные сценарии, поэтому даже в этом случае стоит не все деньги вкладывать в это, а разложить их, как говорится, по разным корзинам. Что касается мнений экспертов, идея проста: не надо никого слушать, надо исходить из собственных целей и задач, вся информация, которую видят непрофессиональные участники рынка, как правило, уже успевают устареть. Поэтому, чтобы держать руку на пульсе, надо проконсультироваться со специалистом, который ведёт активную деятельность прямо сейчас.

ОБЛАСТЬ НА КАРТЕ

Вертолётам – площадку, собакам – дом, а бассейну – ремонт

ЧП с бассейном, новая вертолётная площадка, деньги на собачий приют и первый мини-стадион... «Облгазета» рассказывает о самых интересных событиях в свердловских муниципалитетах за последнюю неделю.

- В **Североуральске** обрушилась часть фасада у городского бассейна «Нептун». Как сообщил портал «ПроСевероуральск.ру», на землю рухнули конструкции между стеной и кровлей, причём они упали прямо на ступени перед входом в здание. На место ЧП прибыла спецтехника, чтобы разгрести завалы. Пострадавших нет, сам бассейн пока закрыт для посетителей.
- В **Каменске-Уральском** вырубят почти 500 деревьев, рассказал городской портал КУ66.ру. Это клёны, тополя и яблони вдоль улицы Шестакова, где пройдёт первый этап благоустройства Байновского сада. Все деревья – аварийные, они поражены различными болезнями и подлежат вырубке, сообщили каменские коммунальщики.
- В **Талице** стартовал раздельный сбор твёрдых коммунальных отходов, пишет газета «Сельская новь». Специальные баки, промаркированные наклейками (куда и какой мусор выбрасывать), появились на 265 контейнерных площадках округа. Местные власти рассчитывают, что к сортировке ТКО присоединятся минимум 40 тысяч жителей муниципалитета.
- В **Новой Лале** появится вертолётная площадка у районной больницы. Как пишет газета «Обзорение», туда будут приземляться вертолёт Центра медицины катастроф. Они займутся транспортировкой пациентов, которым нужна экстренная помощь, в специализированные медицинские учреждения региона. Участок под площадку найден, идёт подготовка проекта, обустроить вертолётную зону планируется до конца этого года.
- В **Красноуфимске** объявили сбор пожертвований на собачий приют, рассказал портал КСК66.ру. Городская мэрия нашла помещение для приюта, сейчас его нужно благоустроить. Любой горожанин может перечислить приемлемую для него сумму через Сбербанк, образцы квитанций выложены на портале. В администрации рассчитывают, что приют поможет сократить численность бродячих животных в городе.
- В **Ирбите** подвели итоги конкурса профмастерства «Учитель 2021–2022 года». Телеканал «НТС-Ирбит» сообщил, что в конкурсе приняли участие восемь педагогов. Победителем стала учитель русского языка и литературы школы №9 **Людия Лавринова**. Ей вручили сертификаты на покупку бытовой техники и на приобретение туристической путёвки. Средства выделили городской профсоюз образования и Ирбитский молочный завод.

● В **Первоуральске** перевыполнили план по расселению жителей из ветхих и аварийных домов. По итогам прошлого года власти расселили 4 тысячи квадратных метров старого жилья, хотя изначально планировалось только 1,7 тысячи. В новые квартиры переехали более 300 горожан, на расселение было потрачено 87 млн рублей. В этом году к расселению готовят три ветхих многоквартирных дома в микрорайоне Динас, сообщила телекомпания «Первоуральск».

● В **Нижнем Тагиле** хотят повысить плату за проезд в общественном транспорте с 21 до 24 рублей. Городские перевозчики обратились с такой просьбой в Региональную энергетическую комиссию, пишет тагильское информагентство «Все новости». Тариф не менялся в городе с 2019 года, за это время цены на обслуживание транспорта существенно выросли. Особенно подорожал моторное масло, шин и некоторые запчасти, говорят перевозчики. РЭК должна рассмотреть обращение до конца марта.

● В **Сосьве** построят мини-стадион за 13,3 млн рублей, сообщил портал «ПроСосьву.ру». Мэрия уже объявила аукцион, строительство стартует в апреле и завершится в августе. На площадке будут установлены спортивные тренажёры, гандбольные ворота, игровой спорткомплекс для детей, скамьи для прессы и многое другое. Такого объекта в посёлке ещё не было.

Юлия БАБУШКИНА

Артур Зиганшин стал ответственным за экологию Екатеринбурга

Бывший директор Шарташского лесопарка назначен председателем комитета по экологии и природопользованию администрации Екатеринбурга. Об этом он рассказал в Instagram.

По его словам, ещё в 2018 году по поручению губернатора Свердловской области **Евгения Куйвашева** на основе Шарташского лесного парка стартовало создание регионального рекреационно-оздоровительного кластера. За этот период была проделана большая работа, в частности появился мастер-план данного кластера, рассчитанный до 2030 года.

С 9 марта Зиганшин начал трудиться в городской администрации. «Впереди много трудной, но интересной работы. Комитет продолжит начатую работу по созданию, укреплению и развитию водно-зелёного каркаса города Екатеринбурга, сохранению и развитию ООПТ местного значения, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности», – написал он в соцсети.

Нина ГЕОРГИЕВА

Два уральских округа получили дополнительные деньги на благоустройство

Губернатор Свердловской области **Евгений Куйвашев** принял решение о выделении дополнительных средств на благоустройство территорий **Каменска-Уральского** и **Михайловска**.

Как сообщил областной департамент информполитики, Михайловскому муниципальному образованию выделено 15,3 млн рублей на благоустройство Михайловского сквера. Объём средств Каменску-Уральскому на работы во дворе на улице Суворова, 28 и 30 вырос до 171,6 млн рублей. Соответствующее постановление принято вчера на заседании регионального правительства.

Юлия ПАСТУХ