

ВЫСТРОИЛИ И ВЫСТОЯЛИ

2020 ГОД ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ОКАЗАЛСЯ И СЛОЖНЫМ — ИЗ-ЗА ПАНДЕМИИ И ПОСЛЕДОВАВШИХ ОГРАНИЧЕНИЙ В РАБОТЕ, И УСПЕШНЫМ — В ПЛАНЕ РОСТА ПРОДАЖ. ВВЕДЕННОЙ В РОССИИ ПРОГРАММОЙ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ПОД 6,5% ТЮМЕНЦЫ АКТИВНО ПОЛЬЗОВАЛИСЬ. В ЭТОМ ГОДУ УЛУЧШИТЬ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ МНОГИЕ СМОГЛИ ЗА СЧЕТ ВЫПОЛНЕНИЯ В РЕГИОНЕ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА», В РАМКАХ КОТОРОГО РАССЕЛЯЕТСЯ АВАРИЙНЫЙ ЖИЛОЙ ФОНД. В 2020 ГОДУ НА РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТА В ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫДЕЛИЛИ 2,85 МЛРД РУБ. ПЕРЕСЕЛЕНИЕ ГРАЖДАН ИЗ ВЕТХИХ ДОМОВ ВТОРОЙ ГОД ИДЕТ С ОПЕРЕЖЕНИЕМ ПЛАНА В ДВА РАЗА.

КСЕНИЯ ДУБИНИНА

УШЛИ ПОД СНОС Федеральная программа по расселению аварийного жилья рассчитана до 2025 года. Однако в Тюменской области ее планируют завершить на два года раньше — до конца 2023 года, соответствующее распоряжение подписал губернатор Александр Моор.

Согласно программе, всего в регионе подлежит расселению 147,29 тыс. кв. м жилья — 378 многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года. На конец 2020 года по программе расселено 47,78 тыс. кв. м аварийного жилья (2 870 человек), а это 32% от общего объема жилья, запланированного к расселению. Из них в этом году расселили 15,82 тыс. кв. м, в новые дома переехали 1054 человека. В 2020 году на реализацию проекта в Тюменской области выделили 2,85 млрд руб. (15% от общей суммы в 19 млрд руб. на все нацпроекты). В целом же финансирование программы составляет 9,37 млрд рублей, в том числе 1,54 млрд — средства фонда ЖКХ, 7,83 млрд — средства областного и местных бюджетов.

Как рассказали в главном управлении строительства региона, до конца 2020 года планируется расселить еще 5,2 тыс. кв. м — 400 жителей. «Целевые показатели 2019–2020 годов достигнуты досрочно. Более того, уже достигнуты показатели 2019–2021 годов (план по федеральному проекту на 2019–2021 годы — 42,64 тыс. кв. м, 2 340 человек)», — пояснили управленцы.

Региональные власти фиксируют: за 2019–2020 годы установленный показатель по расселению аварийного жилья перевыполнен больше чем в два раза. «Тюменская область — один из лидеров в Российской Федерации по темпам расселения и сноса аварийного жилья», — заявил ранее председатель комиссии по благоустройству и городскому хозяйству Юрий Баранчук.

На переселение тюменцев в 2021 году из бюджета Тюменской области выделено 3,3 млрд руб., это на 450 млн руб. больше, чем в 2020 году. Планируется, что в следующем году в новое жилье переедут 2 220 человек.

РЫНОК ПОДСТРОИЛСЯ Первое полугодие 2020 года для строительной отрасли выдалось непростым. Из-за пандемии коронавирусной инфекции в марте в регионе ввели режим ограничений, и работа на строительных площадках на несколько дней была приостановлена. Как отмечают представители строительной отрасли, в новейшей истории не было еще случаев, чтобы стройка «стояла» в буквальном смысле слова, причем по внешним, объективным причинам, но в подобных условиях оказалась вся страна.

Возобновившийся процесс строительства стал идти по-новому, в частности с тщательным соблюдением норм санитарной безопасности и социальной дистанции. Из-за пандемии часть застройщиков притормозила вывод на рынок новых проектов. Девелоперам пришлось в ускоренном порядке осваивать и усиливать онлайн-продажи и дистанционные сделки.

Строительная отрасль Тюменской области сумела достичь плановых показателей, которые были немного скорректированы с учетом эпидемиологической обстановки. По итогу 2020 года в регионе планируют ввести в эксплуатацию 1,474 млн кв. м (исначально план был в 1,7 млн кв. м). В рамках регионального проекта

«Жилье» за шесть (с 2019 года) в регионе необходимо ввести 11,4 млн кв. м жилья (из них 3,7 млн — индивидуальные дома). Показатели по вводу нового жилья с каждым годом увеличиваются. Так, в 2019 введен 1,5 млн кв. м, что на 17% превышает итоги 2018 года.

По словам губернатора Александра Моора, для поддержания спроса на рынке жилья в регионе продолжено финансирование всех жилищных программ. В 2020 году расходы на эти цели превысят 5 млрд руб. Кроме того, Тюменская область лидирует по переходу на новые правила проектного финансирования. «Объем строительства с использованием счетов эскроу за восемь месяцев 2020 года увеличился в 2,3 раза, в то время как в целом по стране — в полтора раза», — сообщил губернатор.

Первый дом, построенный с использованием счетов эскроу, был сдан в Тюменской области в конце 2019 года. Сейчас в Тюменской области 57 застройщиков ведут строительство 134 проектов жилищного строительства (180 домов) с привлечением денежных средств участников долевого строительства общей площадью жилья 1,982 млн кв. м. Количество заключенных договоров участия в долевом строительстве — 20 096. По «старым» правилам достраиваются 50 проектов общей площадью жилья 1,053 млн кв. м (53%). Проектное банковское финансирование получено по 84 проектам общей площадью жилья 0,929 млн кв. м (47%).

ТЮМЕНЦЫ ВОСПОЛЬЗОВАЛИСЬ ЛЬГОТОЙ Одной из самых востребованных мер господдержки в 2020 году стала льготная ипотека под 6,5% на новое и строящееся жилье. Программа была утверждена в апреле Владимиром Путиным. Сейчас на новостройку в регионах России можно взять кредит на 6 млн руб. Минимальный взнос от стоимости жилья составляет 15%. Программа по субсидированной ставке действует до июля 2021 года.

Согласно исследованию РИА Новости, среди жителей Тюменская область ипотека пользуется большим спросом — регион занимает второе место в рейтинге регионов, где оформление ипотеки наиболее востребованная процедура. Средний размер ипотечного кредита в области составил 2,1 млн руб.

«Эта существенная поддержка не только для граждан, но и для строительной отрасли региона. Кроме того, сохраняется положительная динамика ипотечного кредитования в регионе. Если за семь месяцев рост выдачи ипотечных кредитов составлял 12% к аналогичному периоду прошлого года, то на 1 ноября рост уже составлял 28%. Выдано 19 559 кредитов на покупку жилья (в прошлом году — 15 249)», — рассказали в Главном управлении строительства Тюменской области.

При этом, по информации пресс-службы Росреестра, на 1 декабря 2020 года в Тюменской области количество договоров конкретно льготной ипотеки составляет 3 645.

По данным мониторинга главного управления строительства Тюменской области размер процентных ставок на первичном рынке составляет от 6,0% до 8,7% в зависимости от условий кредитования. Отдельные тюменские застройщики заключили соглашения с банками о временном уменьшении процентной ставки по кредиту с последующей компенсацией застройщиком недополученных доходов кредитной организации (например, 0,5% в течение первых 6 месяцев, 2,4% — до ввода дома). По истечении льготного периода кредитования действует ставка в размере 6,5% годовых.

По данным аналитического отдела федеральной компании «Этажи», средняя цена кв. м проданных квартир от застройщика в Тюменской области в ноябре составила 75 426 руб. Объем предложения снизился к предыдущему месяцу на 4,2% и составил 9,7 тыс. квартир.

«По сравнению с предыдущим месяцем в ноябре 2020 года удельная цена возросла на 3,52% и составила 77 571 руб. за кв. м. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года удельная цена увеличилась на 14,53%», — сообщается в отчете аналитиков.

В пресс-службе компании «Брусника» подтверждают рост цен. По их данным, с начала года он составил примерно 10–12%. «Основными факторами, повлиявшими на динамику стоимости жилья, стали льготная ипотека, девальвация рубля примерно на 20%, сокращение объема предложения новостроек (примерно на 10% с начала года). Доля проданных в ипотеку квартир

в «Бруснике» в ноябре составила примерно 90%, 80% из них — с привлечением льготных кредитов», — рассказали в компании.

КОМФОРТНАЯ СРЕДА В рамках национального проекта «Жилье и городская среда», помимо жилого строительства, ведется благоустройство общественных территорий, для этого создан региональный проект «Формирование комфортной городской среды». По словам губернатора Александра Моора, за последние пять лет в регионе привели в порядок 402 территории — общественные пространства и дворы. На эти цели потратили 5,4 млрд руб. В частности, в 2019 году бюджет Тюменской области выделил 1,3 млрд руб., в том числе 293 млн руб. поступили из федеральной казны.

В 2020 году в рамках регионального проекта было намечено благоустройство 27 общественных пространств и 96 дворов общей стоимостью 1,6 млрд руб. Работы на 10 дворовых территориях и трех общественных пространствах в Тюмени уже завершены, все остальные объекты обещают закончить в срок.

По словам губернатора, в регионе используется комплексный подход к развитию уже застроенных территорий. Один из ярких примеров этого года — это благоустройство Заречной части Тюмени. Параллельно со строительством современных микрорайонов комфорт-класса в Заречном идет создание дорожной, транспортной и социальной инфраструктуры. В этом году началась масштабная реконструкция Заречного парка, разрабатываются проекты событийного парка «Алебашево» и реновации озера «Цыганское».

Особое внимание при реализации всех проектов уделяется озеленению. Минувшей осенью в городах и селах Тюменской области высадили более 10 тыс. деревьев. Как ранее отмечал губернатор, высаживать деревья должны не только в новых микрорайонах, скверах и парках, но и в уже сформировавшихся районах.

В сентябре этого года в Тюмени к 30-летию установления дипломатических отношений открыли Парк дружбы между Россией и Республикой Корея. Он расположен в новом микрорайоне, который строится в районе озера Алебашево. В церемонии открытия приняли участие губернатор Александр Моор, генконсул посольства Республики Корея в России Пак Хо и министр высшего образования и науки РФ Валерий Фальков. Во время церемонии открытия гости посадили деревья в новом парке. Но главной изюминкой стали традиционные корейские беседки Кенпходэ и символ востока — дракон.

«Очередность благоустройства общественного пространства определяется активностью жителей, — рассказали в правительстве. — Разработаны условия отбора дворовых территорий для включения их в программу. Специалисты вместе со старшими по домам, представителями общественных организаций участвуют в обследовании территорий и ставят баллы. Формируется рейтинг территорий и план на несколько лет».

В 2021 году в регионе намерены сохранить высокие темпы реализации программы. Из местного бюджета выделят 1,09 млрд рублей.

В целом же программу рассчитывают завершить в 2024 году. ■



СРЕДИ ЖИТЕЛЕЙ ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ ЛЬГОТНАЯ ПРОГРАММА ПО ИПОТЕКЕ ПОЛЬЗУЕТСЯ БОЛЬШИМ СПРОСОМ