



12 | Почему выросли цены и замедлились сроки оформления автостраховок

14 | Как долго будет продолжаться рост цен на рынке стройматериалов

«Элитные» новостройки отгородились ценами

Спрос на дорогое жилье в Новосибирской области сокращается, что обусловлено ростом ипотечных ставок, замедлением темпов экономики и общим трендом снижения реальных доходов населения. При этом поднимаясь за год почти на 30% стоимость объектов бизнес-класса не меняется и уменьшаться не будет, считают участники рынка недвижимости. Аналитики прогнозируют длительную ценовую стагнацию в отрасли и дальнейшее снижение спроса.

— Сегмент рынка —

К элитному жилью аналитики рынка недвижимости Новосибирской области относят эксклюзивные квартиры, дома и усадьбы. «В Сибири элитной недвижимости в чистом виде не так много. Рынок есть, но он весьма ограничен. Отмечу, что некоторые категории жилья, которые нельзя считать по-настоящему элитными, в нашем регионе причисляют к этому сегменту, например, дорогостоящие коттеджи, пентхаусы с большой площадью и хорошим видом. Проще говоря, у нас элитным зачастую считают все, что стоит дорого. Но далеко не все дорогостоящие объекты элитные», — говорит эксперт по рынку элитной недвижимости агентства «Жилфонд» Инна Милановская.

Неоднозначный сегмент

Элитность не подразумевает массовость, отмечает госпожа Милановская. Для элитного жилья характерны индивидуальность, большая территория, интересная природа — лес, река рядом. Ремонт должен быть по индивидуальному проекту, мебель — эксклюзивная. Важно и окружение — статусные соседи. «Элитная квартира может находиться в доме с историей, с шикар-



Спрос на категорию «премиального» жилья планомерно падает

ным видом, с малым количеством соседей. Элитный объект неповторим, он единственный в своем роде. По моему мнению, по-настоящему элитных квартир в Новосибирске нет. Есть достойный премиальный сегмент», — добавляет Инна Милановская.

Понятие «элитного жилья» весьма условно, отмечают другие участники рынка недвижимости. Если судить по принятой Российской гильдией риелторов единой методике классификации жилых новостроек по потребительскому качеству (классу), то в Новосибирске элитного жилья нет, говорит руководитель брокерской аналитической компании RID Analytics Елена Ермолаева. Максимальный класс новостроек — бизнес-класс. При этом простое повышение цены не переводит автоматически жилье в разряд элитного, подчеркивает эксперт.

К дорогостоящему сегменту можно отнести квартиры и дома по нескольким критериям: местоположению, общему уровню архитектуры, благоустройству, отделке общих помещений, организации охраны и доступа на территорию. «Также для элитного жилья очень важно „пафосное“ позиционирование: название „с претензией“, красивая подача в рекламе, описание проекта с большим числом прилагательных в превосходной степени. При этом не всегда по итогу заявленный уровень строительства и благоустройства будет выдержан — впрочем, это касается новостроек любого класса», — комментирует госпожа Ермолаева.

К «элитной» — престижной и привилегированной — недвижимости директор агентства недвижимости «Центральное» Олег Харченко относит дома с небольшим количеством квартир (20–40), выделенной благоустроенной территорией, которая создает возможность автономности своих жильцов. «Отличительной особенностью таких домов является

причастность к брендовым архитектурным бюро, оснащение технологичными инженерными сетями, высокого качества отделкой. К сожалению, Новосибирск не может похвастаться такими проектами, а отдельные лоты квартир в домах бизнес-класса лишь по отдельным параметрам схожи с такой категорией. К „элитной“ мы бы отнесли и отдельные коттеджные поселки, месторасположение которых престижно и не предполагает массовой застройки (10–30 домовладений). Земельные участки при этом достигают гектара. Таких проектов в Новосибирске мало, и они тоже лишь условно могут получить статус „элитных“, — считает эксперт.

Для «элитного» дома важен высокий «порог входа» в проект, чтобы гарантировать жильцам их более-менее однородный социальный и экономический уровень с соседями, говорит Елена Ермолаева. «Если же площадь квартир начинается от 23 кв. м, то понятно, что об элитности проекта говорить уже не

приходится. Жилой комплекс переходит в сегмент „дом комфорт-класса“, расположенный в центре города». И именно местоположение, а не качественные характеристики, в данном случае определяет уровень цены», — добавляет она.

Дорогие объекты на рынке недвижимости Новосибирской области занимают, по оценке RID Analytics, менее 5%.

Цены застыли

Существенные изменения в прайсе на квартиры «элитного» сегмента внес 2021 год, отмечает Олег Харченко. «С одной стороны, сказался общий рост цен на недвижимость, который дал до 30% прироста к предложениям этого класса, с другой — появились принципиально новые проекты или уникальные лоты в уже строящихся домах. Такая синергия дала на рынке новые рекорды цены на квадратные метры жилья в таких домах. Для Новосибирска порог в 300 тыс. руб. за кв. м был быстро преодолен, а средняя цена престижной квартиры достигла к маю 2022 года 240 тыс. руб. за кв. м», — отмечает собеседник.

По данным RID Analytics, к маю 2022 года самыми дорогими новостройками Новосибирска стали Richmond Residence (первая очередь уже сдана) на Кирова и «Наutilus» на Ермака, средние цены в проектах — порядка 243 тыс. руб. за кв. м. Во второй очереди Richmond Residence чуть дешевле — порядка 232 тыс. руб.

Чуть ниже цена в проекте Flora&Fauna — порядка 225 тыс. руб., далее идут такие проекты, как «Нобель» в районе метро «Заяльцовская», ЖК «На Декабристов» от «Брусники», Almond на Чапыгина, «Лудимов» на Коммунистической и «Расцветай на Ядринцевской». «Все эти проекты — из ценового сегмента „200 тысяч плюс“. Если посмотреть на них внимательно, то они очень разные, и, пожалуй, по местоположению ни один из них не вошел бы в „самый топ“ жилых домов Новосибирска. Но это обусловлено нехваткой свободных участков в наиболее престижном „тихом центре“ (район Первомайского сквера, улицы Щетинкина, Горького, Чапыгина, Советская), ЖК «Лудимов», пожалуй, наиболее близок к „тихому центру“ по локации», — говорит Елена Ермолаева.

Сегодня спрос на эту категорию жилья планомерно падает, отмечают участники рынка. «Как правило, сделки с высоким чеком проводятся чаще в период после обесценивания рубля как возможность сохранить покупательскую способность своих

сбережений и реализовать отложенные планы. Поэтому самым активным для спроса на такие лоты стал март. В мае 2022 года активность во всех сегментах рынка существенно снизилась», — говорит Олег Харченко. В этот же период цены на лоты замерли.

Ситуация на рынке новостроек в любом сегменте зависит от состояния рынка ипотеки, подчеркивают эксперты. «Даже очень дорогие варианты на первичном рынке, как правило, приобретаются с привлечением заемных средств. Оформить ипотеку ранее было проще и дешевле, чем взять деньги, работающие в бизнесе. В связи с глобальными мировыми событиями ипотечные ставки выросли. Из-за повышения люди перестали активно покупать новостройки, спрос упал во всех сегментах», — считает Инна Милановская.

Прогноз с инфляцией

В ближайшие месяцы на спрос на жилье будет влиять высокая инфляция, которая будет снижать число покупателей, считает Елена Ермолаева. «С другой стороны, снижение ставки Центробанка и введение новых программ госипотеки на первичном рынке призваны этот спрос поддержать. Так что итог будет зависеть от общей ситуации в экономике. С учетом того, что прогнозы негативные, рынок новостроек ждет длительная ценовая стагнация», — считает аналитик.

На рынке теперь сразу несколько негативных факторов: рост себестоимости строительства, ограничение доступа к импортным материалам и оборудованию. «В то же время есть вопросы и к платежеспособному спросу, настроению инвестировать в ситуации неопределенности», — полагает господин Харченко.

На фоне снижения спроса на дорогие квартиры в новостройках аналитики прогнозируют рост покупок готового жилья на вторичном рынке. «Покупатели хотят приобрести престижное жилье под ключ. Включаются сегодня в строительство у людей, как правило, нет желания. Настораживает ситуация с ценами на строительные материалы. К тому же есть проблемы с доставкой товаров из-за рубежа. Гораздо проще купить уже построенный объект недвижимости», — говорит Инна Милановская.

В краткосрочной перспективе ожидается снижение спроса, небольшой объем предложения и отсутствие новых девелоперских проектов, считают опрошенные эксперты.

Лолита Белова

Дольщик с гранатой

Тему потребительского терроризма покупателей новостроек, которая еще два года была очень популярной, теперь обсуждают нечасто. Но не потому, что проблема исчезла — просто стало как-то не до нее. Между тем несколько мер поддержки строительной отрасли, принятых весной текущего года, помогут снизить градус противостояния дольщиков и застройщиков и пойти на пользу и тем и другим. Хотя это совсем не те меры, на которые в свое время рассчитывали представители девелоперского сообщества.

— Ситуация —

Неустойки под запретом

Когда покупатель новостройки высказывает претензии по поводу строительных недоделок или передачи квартиры не в те сроки, что были указаны в договоре долевого участия, — это еще не потребительский терроризм. Это вполне законное отстаивание своих прав на качественно оказанную услугу, за которую дольщик в полном объеме заплатил, причем, как правило, еще два-три года назад. В потребительский терроризм это превраща-



Профессиональные юристы выкупают у дольщиков право требования на неустойку, подают в суд от своего лица и добиваются запрещения, по мнению застройщиков, сумм

ется, когда требования существенно превышают реально причиненные неудобства или затраты на их устранение.

Самые внушительные суммы, выливающиеся в 3–3,5 млрд руб. в год по всей стране, с застройщиков взыскивают в качестве различных неустоек и прочих штрафных санкций, например за ту же задержку сроков сдачи. Правда, в судах общей инстанции, куда дольщики — физические лица могут обратиться самостоятельно, компенсации существенно меньше и

более адекватны реальной ситуации. В соответствии с законом «Об участии в долевом строительстве» неустойка вычисляется как 1/150 ставки рефинансирования от стоимости ДДУ за каждый день просрочки, если дольщик — гражданин РФ. Но может быть и меньше, если застройщик пояснит, что по объективным причинам не смог достроить дом в срок.

Иное дело — арбитражные суды, куда вход открыт лишь юридическим лицам и ИП. Здесь размеры взысканий могут быть значительно серьезнее. Дело в том, что истцами в этих процессах выступают профессиональные юристы, которые сначала выкупают у дольщиков право требования на неустойку, а потом подают в суд от своего лица. Будучи специалистами и зная разные хитрости юриспруденции, они зачастую добиваются получения таких сумм, которые застройщики называют запредельными. Причем взыскивать их порой удается даже в том случае, если задержка сроков сдачи новостроек произошла по не зависящим от застройщика причинам. А главное — дольщикам достается лишь часть этой суммы, а основная доля идет юристам.

В попытке снять эту проблему два года назад был разработан законопроект о противодействии потребительскому терроризму в долевом строительстве, который ограничивал права дольщиков на переуступку прав требования на неустойку. Однако он не дошел даже до первого чтения. Как тогда пояснили в профильном комитете Госдумы, принятие такого закона поставило бы в более привилегированное положение

застройщиков, а права дольщиков, как более слабой стороны в данном экономическом споре, были бы нарушены, что недопустимо. Похожей позиции придерживаются и в Москомстройинвесте, который в столице контролирует долево строительство и в равной степени стоит на страже интересов как застройщиков, так и дольщиков.

Зато вместо непринятого закона появилась новая мера — гораздо более жесткая, хоть и временная. Речь о моратории на неустойки, в соответствии с которым штрафные санкции не применялись вовсе, кто бы за ними ни обращался — хоть сам дольщик, хоть выкупивший у него права требования юрист. Впервые такую меру вводили еще во время пандемии COVID-19, она действовала до конца 2020-го. В конце марта постановлением правительства России №479 она введена снова — до 31 декабря 2022 года. К слову, касается эта мера не только штрафных санкций за задержку сроков сдачи, но и за другие причиненные убытки. Более того, правило действует и в обратную сторону: до конца года застройщик не может требовать с дольщика компенсации, если тот задержался с оплатой договора долевого участия.

Экономика региона

Сибирь строится индивидуально

Строительство частных домов в Сибири бьет рекорды: если еще в 2020-м доля ИЖС составляла не более 40% от общего объема ввода, то к 2022-му она достигла половины. Развитие этого рынка эксперты объясняют доступностью строительных материалов и развитием банковского кредитования — 90% загородной недвижимости приобретается на заемные средства. Однако в 2022-м аналитики прогнозируют сокращение объемов ввода жилья, что обусловлено повышением цен на комплектующие, снижением доходов населения, а также высокими ставками по ипотеке.



Малозатяжное строительство становится драйвером строительного рынка в Сибири

— Тенденция —

В первом квартале 2022 года в Сибири возведено 2,5 млн кв. м жилья, что на 90% больше, чем в этот же период прошлого года, сообщил координатор НОСТРОЙ по Сибирскому федеральному округу (СФО), вице-президент Российского союза строителей Максим Федорченко. Половина от этого объема пришлась на ИЖС. «Сейчас малозатяжное строительство становится драйвером стройки, если раньше лукавили и заявляли о росте сегмента, то это в большей степени было обусловлено дачной амнистией. Сегодня это реальный тренд и рынок ИЖС становится более цивилизованным и индустриальным, с ним начинают активно работать банки», — говорит эксперт.

В апреле 2022 года интерес жителей Сибири к покупке земельных участков под застройку вырос на четверть, свидетельствуют данные онлайн-платформы «Авито Недвижимость».

Наиболее заметный рост спроса был зафиксирован на участки сельскохозяйственного назначения (для садовых товариществ и дачных партнерств): +59% по сравнению с апрелем 2021 года. Эта тенденция сегодня характерна для российского рынка в целом. «Многие рассматривают покупку земли, чтобы самостоятельно построить там дачу для летнего отдыха в условиях ограничений на путешествия», — прокомментировали в пресс-службе компании. Спрос на участки под индивидуальное жилищное строительство и участки промназначения также увеличился на 5% и 8% соответственно.

Дом для жизни

По данным Росстата, на территории Сибири населением за январь-апрель 2022 года возведено 1,6 млн кв. м жилья. Это на 30% больше, чем годом ранее и в два раза выше, чем в 2020-м. Развитию рынка способствует принятие ряда государственных программ. Например, ввод «Сельской ипотеки», распространяющаяся на строительство или приобретение жилого дома на сельских территориях. Так, в рамках госпрограммы «Обеспечение граждан доступным и комфортным жильем» Минстрой РФ обозначил приоритеты до 2030 года — увеличить в полтора раза объем индивидуального жилищного строительства. Сейчас доля ИЖС в общем объеме ввода колеблется в диапазоне 40–50%: в среднем за год строится 30–36 млн кв. м в России, к 2030 году планируется увеличить эти объемы до 50 млн кв. м в год. Для этого Минстрой намерен упростить процедуру предоставления земли на льготных условиях и порядок подключения к сетям, распространить применение механизма эскроу-счетов на ИЖС, запустить массовое строительство частных домов застройщиками и обеспечить условия для ипотечного кредитования таких строек.

«Одной из причин роста рынка ИЖС также можно считать влияние коронавирусной инфекции и самоизоляции граждан. Вероятно, поэтому одним из способов проводить время вне дома и с пользой стало

приобретение земельных участков под строительство индивидуального жилого дома и ведение садоводства. Другой причиной может стать личная заинтересованность граждан в ведении садоводства, желание проводить время на природе», — рассказали в пресс-службе минстроя Красноярского края. В регионе в 2022 году с января по апрель общий объем ввода такого жилья вырос на 7% к соответствующему периоду 2021 года.

В Кузбассе с начала 2022 года введено 142 тыс. кв. м индивидуального

жилья, что на 40% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. «ИЖС стабильно составляет значительную долю введенного в эксплуатацию жилья: в 2021 году Кузбассом введено 839,9 тыс. кв. м жилья, из них почти 580 тыс. кв. м — это индивидуальное жилищное строительство», — рассказала министр строительства Кузбасса Ирина Печеркина.

В Новосибирской области за январь-апрель 2022 года объем ввода ИЖС составил 339 тыс. кв. м, что в два раза больше аналогичного периода 2020-го. Как отметил и.о. министра строительства региона Алексей Колмаков, в 2021 году по запросу

компаний 636 га в градостроительной документации запланировано под застройку индивидуальными жилыми домами. По данным ведомств, запросы застройщиков на предоставление участков для возведения ИЖС стабильно растут.

На волне спроса

Вслед за спросом поднялись цены на землю. Так, стоимость участков промназначения в Сибири с января по апрель 2022-го увеличилась за год на 28% и составила 98 тыс. руб. за сотку, за участки сельхозназначения — на 15%, до 31 тыс. руб., ИЖС подорожало на 14%, до 33 тыс. руб. Количество вы-

ставленных на продажу участков по сравнению с апрелем прошлого года снизилось на 2%, сообщили в «Авито Недвижимость».

Сохраняется в 2022-м спрос и на загородную недвижимость. С января по апрель 2022 года спрос на дачи в регионах Сибири увеличился на 7%, спрос на дома остался на уровне прошлого года. Средняя цена дачи при этом составила 550 тыс. руб., а жилого дома — 1,5 млн руб. Количество выставленных на продажу объектов за год снизилось на 10%.

Стоимость загородной недвижимости продолжает расти, сообщил руководитель сайта «Циан.Аналитика»

Алексей Попов. «В годовом выражении рост составил 30%. Сильнее всего выросли средние цены домов в Кемеровской области и Хакасии — на 60% и 39% соответственно. Минимальный рост цен — в Иркутской области и Алтайском крае (на 4% и 22%)», — прокомментировал представитель агрегатора. За первые три месяца 2022-го стоимость загородной недвижимости в округе также продемонстрировала положительную динамику — в среднем на 5%, отмечает он.

Эксперт рынка загородной недвижимости агентства «Жилфонд» Александр Зверев, напротив, не наблюдает роста цен в этом сегменте и отмечает обратную ситуацию. «Идет падение. Причина — глобальные мировые события. Ипотечные кредиты двигают рынок, но сейчас пользоваться ими очень дорого. Без заемных средств большинство покупателей не могут позволить себе купить недвижимость. Рынок начнет расти, когда будут доступны кредиты на более выгодных условиях», — говорит собеседник.

Тенденции не время

В 2022 году эксперты прогнозируют замедление рынка, объясняя это падением реальных доходов населения, снижением доступности ипотечных кредитов, а также ростом стоимости загородного жилья и земельных участков. «Мы ожидаем умеренного роста цен — на уровне „чуть ниже инфляции“». Продление тренда на увеличение средних цен определяется недостатком качественных объектов и повышением цен на строительные материалы. Все разговоры об интересе девелоперов к загородному рынку после пандемии не материализовались в значимый объем проектов. С другой стороны, снижение доходов населения, высокие ставки по ипотеке не будут способствовать росту фактического спроса», — считает Алексей Попов.

До 90% сделок в Сибири проводятся с привлечением заемных средств. «Пока не будет низких ставок по кредитам, ситуация не изменится. Тут все будет зависеть от глобальной мировой обстановки», — комментирует Александр Зверев.

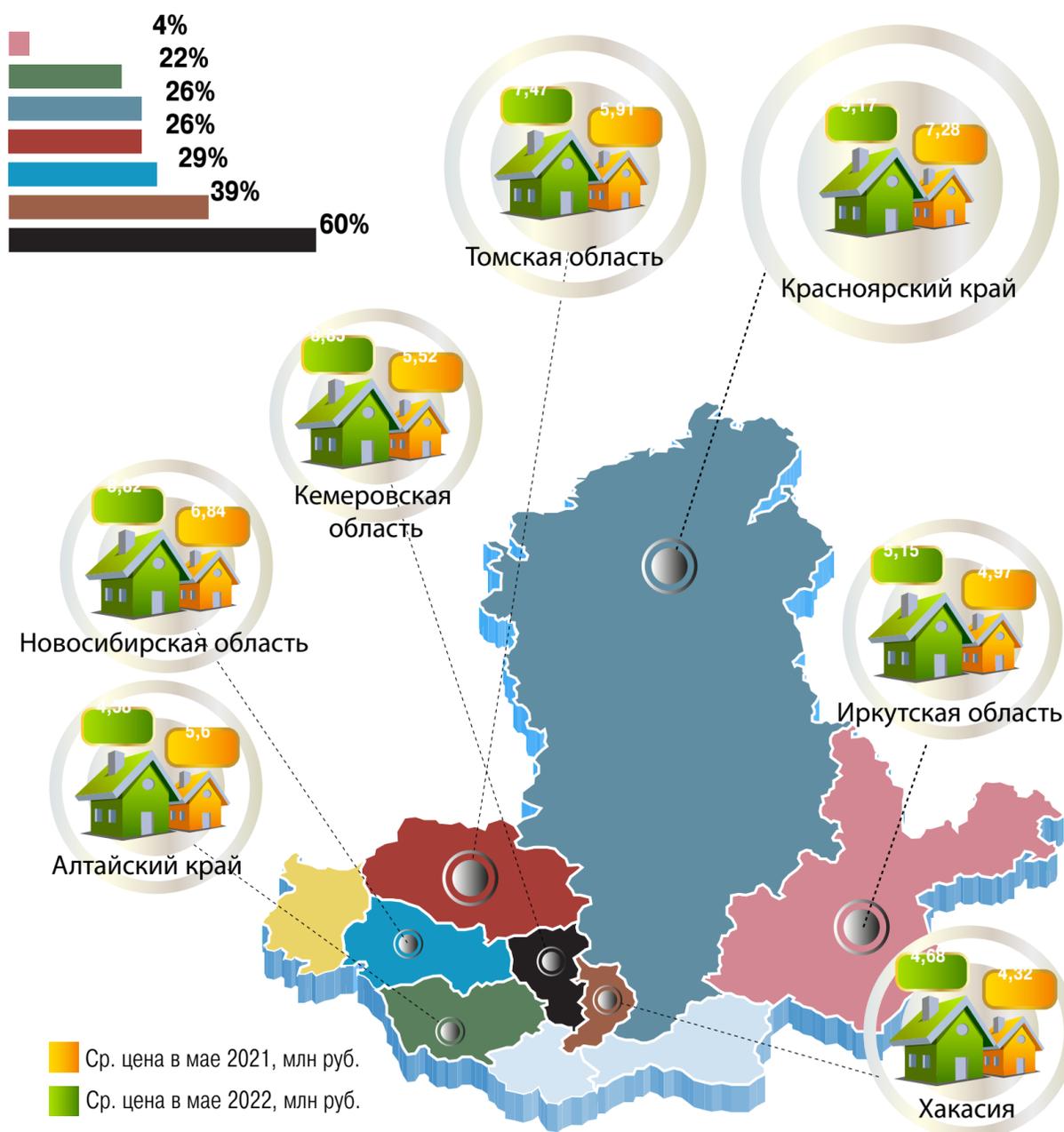
В 2022 году не будет увеличения доли земельных участков под ИЖС, так как не будет спроса, считают в минстроя Красноярского края. «Сегодня наблюдается снижение интереса застройщиков и инвесторов к проектам комплексного освоения территорий в целях ИЖС. Это обусловлено высокой себестоимостью строительства и низкой доходностью проектов в связи с необходимостью продажи относительно небольших жилых площадей на большой территории, подлежащей инфраструктурному обустройству», — отметили в ведомстве.

Новые дома будут строиться, но в гораздо меньшем количестве, прогнозируют участники рынка. «Часть объектов будут заморожены — и таких становится все больше. Очень сильно выросли цены на строительные материалы. Приобрести готовый дом сейчас проще, чем строить с нуля», — добавляет Александр Зверев.

Лолита Белова

ДИНАМИКА ЦЕН НА ЗАГОРОДНЫЕ ДОМА В РЕГИОНАХ СФО В 2021-2022 ГГ.

Источник: расчеты «Циан.Аналитика»



После пандемии: Алтайский край наблюдает восстановление экономики

Эксперты проанализировали итоги 2021 года



— Политика —

Несмотря на вызовы, связанные с пандемийными ограничениями, Алтайский край завершил прошедший год ростом ключевых экономических показателей. Положительную динамику продемонстрировали такие сферы, как торговля, транспорт, услуги и общественное питание, а также туризм. Валовой региональный продукт, по предварительной оценке правительства края, достиг более 770 млрд руб. В денежном выражении прирост к уровню прошлого года составил около 100 млрд руб.

В структуре валового регионального продукта существенно преобладают промышленность, сельское хозяйство, торговля. Данные виды деятельности формируют порядка 50% общего объема ВРП.

«В регионе нет одной доминирующей отрасли, здесь развито несколько секторов: машиностроение, пищевая, химическая промышленность. Благодаря такой многоотраслевой структуре экономика края меньше подвержена кризисам, чем в регионах с монопрофильной промышленностью», — отмечает министр промышленности и энергетики Алтайского края Вячеслав Химочка.

Всево промышленными предприятиями региона в 2021 году было отгружено продукции и оказано услуг на 541 млрд руб., что на 30% выше объема 2020-го. Наибольший рост наблюдался в производстве кокса (в 2,4 раза), деревообработке (в 1,7 раза), производстве машин и оборудования (в 1,6 раза).

Текущая экономическая ситуация в Алтайском крае существенно не отличается от общероссийской конъюнктуры, отмечают аналитики. «Экономика края — это сложившийся многоотраслевой комплекс. В структуре валового регионального продукта существенно преобладают промышленность, сельское хозяйство, торговля. Данные виды деятельности формируют порядка 50% общего объема ВРП. Учитывая текущие условия и внешнеэкономическую конъюнктуру, рост инвестиций региона в животноводство и туризм может обеспечить базу для дальнейшего устойчивого развития. Вероятнее всего, регион сможет показать опережающий рост и по итогам 2022 года за счет данных направлений», — считает директор по стратегии ИК «Финанс» Ярослав Кабаков.

Объем валовой продукции ведущей отрасли — сельского хозяйства — по итогам прошлого года превысил 240 млрд руб., что в 1,5 раза больше объема 2020 года. Как рассказал глава региона, аграрии собрали почти 5,6 млн т зерна, что на 40% выше уровня 2020 года и почти на 20% выше среднего пятилетнего уровня. Алтайский край по-прежнему удерживает лидирующую позицию в отрасли в целом по России.

Положительная динамика в прошлом году отмечена и в розничной торговле. Так, в 2021-м оборот составил практически 400 млрд руб. «Среди сильных сторон Алтайского края выделяются его природные особенности. На востоке — горы, на западе — равнина, очень богатые животный и растительный мир, а также богатые речные системы. На наш взгляд, Алтайский регион выгодно отличается от многих других своей экосистемой и может увеличивать доходы от сельского хозяйства и туризма», — комментируют аналитики «Фридом Финанс».

Растут объемы ввода жилья — на 20% в прошлом году превысили строители к предыдущему году и достигли 1 млн кв. м. В целом за последние три года в крае фиксируется положительная динамика по достижению целевых показателей по вводу жилья. Целевой показатель на 2021 год — 835 тыс. кв. м. «2021 год был очень напряженным для строительной отрасли региона, снова нас проверяли на прочность. Многие острые вопросы остаются нерешенными до сих пор: отсутствие земель под застройку, проблема ценообразования в строительстве, резкий рост цен на стройматериалы, про-

вал в сфере строительства социальных объектов. При этом отрасль отработала 2021 год с высокими показателями», — отмечают в Союзе строителей Алтайского края.

На развитие экономики в 2021 году направлено инвестиций в основной капитал более 124 млрд руб., в том числе из них больше 105 млрд руб. — внебюджетные инвестиции. Среднемесячная заработная плата в 2021 году составила 32 тыс. руб., что на 9,3% выше уровня 2020 года.

Доходы консолидированного бюджета региона увеличились на 12%, превысив 173 млрд руб., а собственные доходы выросли на 20%.

ОТРАСЛИ-ЛИДЕРЫ

В сельском хозяйстве Алтайского края в 2021 году отмечен рост производства на 18% к уровню 2020-го. Аграрии собрали почти 5,6 млн т зерна, что на 40% выше уровня 2020 года и почти на 20% выше среднего пятилетнего уровня. По намоту зерно в рейтинге регионов России Алтайский край занимает четвертое место. Сохранены лидирующие позиции по производству яровой пшеницы, гречихи и овса.

В прошлом году получены рекордные за всю историю края результаты как по валовому сбору, так и по урожайности масличных культур и подсолнечника. В 2021 году валовой сбор масличных культур составил 1,6 млн т.

Это позволило увеличить экспорт продукции агропромышленного комплекса до \$432 млн, хотя еще в 2018 году в регионе было экспортировано продукции на сумму \$201 млн. Поставки зерновых на внешний рынок выросли по итогам 2021-го на 75%, масложировой продукции — почти на 40%. По прогнозу регионального министерства сельского хозяйства, к 2024-му поставки вырастут до \$500 млн.

Сфера животноводства из-за зазсухи в 2020-м продемонстрировала в прошлом году снижение производительности. Однако Алтайский край продолжает оставаться одним из ведущих животноводческих регионов России: по поголовью крупного рогатого скота он занимает четвертое место среди всех регионов России. Минимизировать риски значительно обвала помогла господдержка, за счет чего более 90% сельскохозяйственных организаций закончили 2021 год с прибылью.

Промышленное производство завершило год ростом, индекс составил 101,7%. На 11% увеличился объем промышленного экспорта. В абсолютном выражении он также превысил \$500 млн.

В строительном секторе отмечен рекорд за последние 30 лет по вводу в эксплуатацию жилья — почти 1 млн кв. м. Алтайский край активно решает проблемы с жильем для детей-сирот, в том числе предоставляя сертификат на покупку квартиры. Так, по итогам 2021 года 125 детей-сирот получили соответствующие жилищные сертификаты. «В 2021 году детям-сиротам предоставлено 511 жилых помещений. Еще 125 человек получили жилищные сертификаты. Эта новая мера поддержки востребована детьми-сиротами в нашем регионе. На текущую дату принято более 400 заявлений на получение жилищных сертификатов. Рассчитываем, что в связи с увеличением стоимости жилищного сертификата с 1,4 млн руб. до 2,07 млн руб. получатся значительно ускорить решение жилищного вопроса стоящих в списке на предоставление квартир граждан», — говорит министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства региона Иван Гилев.

В Алтайском крае успешно реализуется национальный проект «Экология»: в 2021 году обеспечен баланс воспроизводства лесов, сформирован запас лесных семян для восстановления вырубленных и погибших лесных насаждений. Лесовосстановительные мероприятия проведены на площади 7,9 тыс. га, в 2020 году эта цифра достигала 7,7 тыс. га.

Завершено строительство гидротехнических сооружений на озере Белом в Куринском районе, таким образом устранена угроза затопления населенного пункта и градообразующего для него предприятия «Кольчанский камерный завод».

Для решения вопроса обращения с отходами введены в эксплуатацию два мусоросортировочных комплекса для обработки твердых коммунальных отходов в Рубцовском и Заринском районах.

Решается вопрос с ремонтом и реконструкцией сети автомобильных дорог. Общие затраты на эту цель в прошлом году составили 15,8 млрд руб., это на 10% больше уровня 2020-го. Построено и отремонтировано только за счет средств консолидированного бюджета края 913 км автомобильных дорог, введено в эксплуатацию 10 мостов, построено обводной канал на гребном канале в Барнауле, завершена масштабная реконструкция коммунального моста через Обь в Барнауле. За счет средств краевого бюджета приобретено 193 автобуса на общую сумму 500 млн руб.

В жилищно-коммунальном хозяйстве увеличен объем бюджетных средств на реконструкцию, капитальный ремонт объектов тепло- и водоснабжения — в 1,4 раза к уровню 2020 года, до 2 млрд руб. Улучшено качество теплоснабжения для 300 тыс. человек, повышены качество и надежность водоснабжения для почти 200 тыс. человек.

По итогам 2021 года индекс производства энергетического комплекса составил 102,8%, а объем инвестиций предприятий энергетики достиг почти 5,5 млрд руб.

Осенне-зимний период 2021–2022 годов начат своевременно, проходит в штатном режиме и планомерно завершается. Край в числе первых в стране перешел на механизм

формирования так называемой ценовой зоны, на долгосрочные взаимоотношения и подходы к регулированию тарифов на тепло в таких городах, как Барнаул, Бийск, Рубцовск. Ситуация стала значительно более надежной, чем ранее. Ни резонансных, ни чрезвычайных ситуаций в прошлом году отмечено не было.

В настоящее время правительством края готовятся совместные торги на поставку угля для муниципалитетов, формируется краевой запас угля, продолжается выдача субсидий из краевого бюджета районам для решения вопросов теплоснабжения.

Построено свыше 80 км газовых сетей, запущено шесть объектов газоснабжения, благодаря чему более 1,3 тыс. домовладений дополнительно получили возможность подключиться к природному газу.

Активно в регионе реализуется Стратегия цифровой трансформации. Документ подразумевает активное внедрение современных технологий (в том числе искусственного интеллекта) в бизнес, социальную сферу и государственное управление. Власти уверяют, что скоро жители региона смогут получать большое количество услуг из дома, предприятия будут в сжатые сроки устранять коммунальные аварии, а аграриям не придется нести убытки из-за погубленного урожая. Так, по итогам 2021 года в электронный вид переведено 71 массовая государственная и муниципальная социально значимая услуга. Широкополосный доступ к сети Интернет появился во всех социальных значимых объектах (это более 2,5 тыс. объектов), а также в 42 населенных пунктах с численностью населения от 100 до 500 человек.

В сфере туризма в прошлом году в том числе отмечена положительная динамика: гостиницы и санатории приняли свыше 700 тыс. человек, что выше уровня 2020 года более чем на 40%. Объем услуг увеличился более чем на 60%. Ранее в правительстве края отмечали, что санаторно-курортный комплекс больше, чем другие сектора экономики, пострадал в период пандемии. Сегодня за счет расширения спектра услуг, в том числе формирования новой (восстановление организма после перенесенной коронавирусной инфекции), эта сфера демонстрирует рост. Комплексы работают с максимальной загрузкой.

Сфера потребления и услуг в 2021 году вышла на положительные темпы роста: оборот розничной торговли в сопоставимых ценах вырос на 102,4%, общественного питания — 117,6%, объем платных услуг — 105%.

На поддержку малого и среднего бизнеса в совокупности в 2021 году направлено почти 7 млрд руб. Его воспользовались более 20 тыс. субъектов малого и среднего предпринимательства. По итогам 2021 года общая численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства в крае превысила 318 тыс. человек.

По словам начальника регионального управления по развитию предпринимательства и рыночной инфраструктуры Александра Евстигнеева, доля МСП в Алтайском крае от общего количества предприятий

составляет 80%. «Государство в последнее время уделяет сектору МСП большое внимание, благодаря чему пандемийные годы нам удалось пройти с минимальными потерями. В этом заслуга управления региона по развитию бизнеса», — говорит чиновник.

«Последние годы бизнес живет в динамично меняющейся среде, здесь определяющую роль играют и государственные инициативы, такие как маркировка и др. И все это происходит на фоне преодоления влияния на экономику коронавирусной инфекции, а сегодня еще и санкционной политики в отношении России. Несмотря на складывающиеся вызовы, бизнес Алтайского края демонстрирует стабильные показатели развития. Всего в 2021 году предприятиями МСП отгружено товаров собственного производства на сумму 356 млрд руб., что выше значений 2020-го года на 13% и 2019-го — на 16%», — рассказывает депутат законодательного собрания Алтайского края Владимир Семенов.

СОЦИАЛЬНЫЙ ВЕКТОР РАЗВИТИЯ

Социальную помощь в Алтайском крае на сегодняшний день получает треть жителей региона — почти 700 тыс. человек. Ее объемы в прошлом году составили более 26 млрд руб.

К концу 2021 года занятость населения возросла более чем на 68 тыс. человек — до 1,7 млн. Численность официально зарегистрированных безработных сократилась в 2,5 раза (до 16,5 тыс. человек) по отношению к максимальному значению 2020 года. Объем средств на поддержку занятости превысил 1,8 млрд руб. Руководитель ведомства Надежда Капура подчеркнула, что улучшение ситуации на рынке труда способствовал специально разработанный комплекс мер по восстановлению численности занятого населения Алтайского края. Участниками стали 122,4 тыс. человек.

«В текущем году предстоит сохранить положительные тенденции. Для этого будет реализован межведомственный план по поддержке рынка труда Алтайского края в 2022 году. Предусмотрены меры по развитию предпринимательства, содействию трудоустройству, обучению отдельных категорий граждан, поддержке молодых специалистов, развитию системы социальных контрактов, созданию рабочих мест в рамках реализации инвестиционных проектов», — уточнила Надежда Капура.

Численность занятых жителей региона является одним из показателей эффективности и деятельности управленческих команд правительства края, отмечают аналитики. «Растет количество самозанятых, к 2022 году их число превысило число индивидуальных предпринимателей и составило 48 тыс. человек. Причем они платят налоги, легально работают и положительно влияют на занятость всего края», — говорит Александр Евстигнеев.

В системе здравоохранения начата модернизация первичного звена. Построено и реконструировано 18 медицинских учреждений, введено в эксплуатацию 47 единиц медицинской техники (компьютерные томографы, маммографы,

рентгеновские аппараты), приобретено более 50 автомобилей для сельской местности.

Построено девять детских садов, капитально отремонтировано 39. В результате создано свыше 2 тыс. дополнительных мест для дошкольников, это больше чем на четверть превосходит уровень 2020 года. Продолжается возведение 11 новых школ, еще 15 проектируется. В 85 школах проведен капитальный ремонт.

Проведена большая работа по обновлению материально-технической базы объектов культуры и досуга. Возведены культурно-спортивные комплексы в Шелаболихе и городе Новоалтайске. Всего на строительство и ремонт объектов культуры Алтайского края в прошедшем году направлено более 1,2 млрд руб. Начато строительство двух физкультурно-оздоровительных комплексов в Барнауле и крытого катка в городе Бийске.

ИТОГИ ИСПОЛНЕНИЯ БЮДЖЕТА

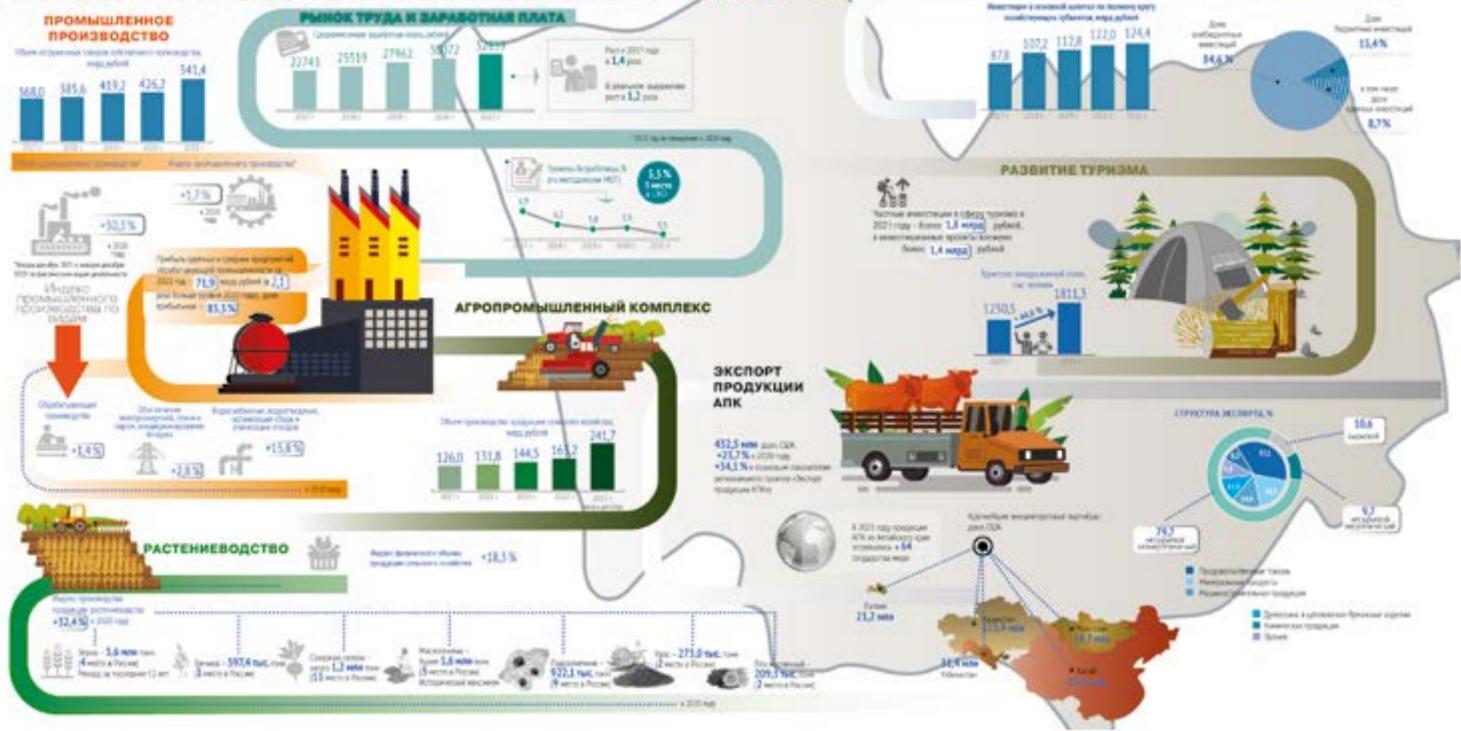
В консолидированный бюджет Алтайского края поступило в прошлом году 173 млрд руб. доходов, что выше на 12% к уровню 2020-го, из них налоговых и неналоговых — 96 млрд руб. Поступления с налога на прибыль выросли на 38%, на доходы физических лиц (коррелируется ростом заработной платы) — на 9%, акцизы увеличились на 17%. Помимо этого, рост доходов обусловлен образовавшейся экономией бюджетных средств по итогам торгов и несостоявшимися аукционами по строительству и капитальному ремонту социальных объектов в связи с увеличением стоимости строительных материалов.

Расходы консолидированного бюджета составили 165 млрд руб., это на 11% выше уровня 2020 года. Как и в предыдущие годы, сохраняется социальная направленность бюджетных расходов, бюджетной финансовой политики. Так, по итогам 2021 года объем средств, направленных на финансирование отраслей социальной сферы, превысил 71%. «В полном объеме профинансированы расходы на выплату заработной платы работникам бюджетной сферы, на осуществление социальных выплат населению, на оплату коммунальных услуг, потребленных учреждениями бюджетной сферы. Объем предоставленных трансфертов муниципальным образованиям составил 41,7 млрд руб.», — сообщили в правительстве региона.

Развитие экономики края в 2022 году происходит в рамках реализации направлений, обозначенных в прогнозе социально-экономического развития на период до 2030-го. Запланирована в том числе реализация государственных программ, предусматривающих повышение конкурентоспособности экономики, создание потенциала для перспективного развития. Будет оказана помощь бизнесу, сфере научных разработок, медицине. Основная задача на 2022 год — сохранить сбалансированность доходной и расходной частей бюджета.

«На сегодня Алтайский край участвует во всех федеральных программах, это позволяет развивать инфраструктуру, создавать благоприятный деловой климат в регионе и привлекать инвестиции», — считает президент Торгово-промышленной палаты Алтайского края Борис Чесноков.

ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИКИ АЛТАЙСКОГО КРАЯ 2021



Экономика региона

Автозапчасти бьют по ОСАГО

Стоимость полисов ОСАГО для конечного потребителя в этом году в среднем уже выросла на 9%. Основная причина — подорожание запчастей для автомобилей до 50%. При этом агрегаторы автострахования отмечают, что страховщики откладывают на время оформление новых полисов клиентам в таких регионах, как Сибирь, аргументируя задержки ростом убыточности самой услуги. Если цены будут повышаться и дальше, это может привести к увеличению «серого» рынка ОСАГО, считают эксперты.

— Финансы —

В 2022 году изменились базовые ставки по страхованию ОСАГО: для физических лиц тарифный коридор увеличился до 2224–5980 руб. (в 2021 году: 2471–5436 руб.), для юридических лиц — в пределах 1152–4541 руб. (в 2021 году: 1646–3493 руб.). Основной причиной роста цен стал дефицит автозапчастей на российском рынке из-за ухода практически всех импортных производителей и поставщиков комплектующих из России после обострения геополитической ситуации.

«Кроме того, в марте стоимость большинства запасных частей, особенно для иномарок, увеличилась на 50–98%, что сделало запредельно дорогим ремонт в рамках ОСАГО», — утверждает руководитель подразделения кредитования и страхования сети автосалонов Fresh Auto Ольга Бондарева. По оценке участников рынка, стоимость запчастей составляет около 60–70% стоимости ремонта, остальное — это работы и краска. Страховщики были вынуждены перейти на иной формат выплат компенсаций пострадавшим в ДТП — наличные средства вместо оплаты ремонтных услуг. В связи с этим стоимость ОСАГО выросла на 5–10%, как и на 10–15%, говорит госпожа Бондарева.

«Расчет при этом производится в соответствии с единым справочником средней стоимости запасных частей, нормо-часов и материалов. Это приводит к тому, что автовладельцы, попавшие в ДТП не по своей вине, получают от страховых компаний суммы, которых не хватает на ремонт, поскольку реальная стоимость запчастей оказывается значительно выше, чем в едином справочнике», — сообщает пресс-служба ГК «Автосервис».



В 2022 году отмечается рост средней стоимости полиса ОСАГО из-за удорожания запчастей

Тотальное доминирование

По данным компании «Ингосстрах», на 15 мая 2022 года совокупно по всем видам страхования сборы филиалов Сибирского регионального центра достигли 1,2 млрд руб., что на 44% выше показателей за пять полных месяцев прошлого года. «При этом рынок ОСАГО в округе не демонстрирует такого роста. Объем этого сегмента за период с 1 января по 15 мая 2022 года на 7% меньше, чем за пять полных месяцев 2021 года», — рассказал директор Сибирского регионального центра компании «Ингосстрах» Виктор Силачев. По предварительному прогнозу компании, за пять месяцев рынок ОСАГО вырастет не более чем на 5–10%.

В «РЕСО-Гарантия» в крупных городах Сибири средняя премия в ОСАГО за четыре месяца 2022 года относительно аналогичного периода прошлого года в совокупности

сти подросла в пределах 6–7%. Это ниже официальной инфляции (по данным Росстата, инфляция за первый квартал 2022 года составила 9,95%). «Если же рассматривать отдельно показатели за апрель и первую половину мая, то рост сборов составил 11%», — сообщил старший управляющий продуктом по автострахованию департамента розничного страхования «РЕСО-Гарантия» Павел Яковлев.

Руководитель центра управления страховым портфелем по ОСАГО компании ВСК Татьяна Кудряцева отметила, что в округе в текущем году не наблюдаются существенные изменения в сборах/выплатах. «Они держатся на уровне прошлого года», — сообщила представитель компании.

В то же время выплаты по ОСАГО компании «Ренессанс страхование» в Сибири за январь — март 2022 года выросли на 26%. «Средняя премия по ОСАГО за прошлый год меньше существенно. В этом году с марта она сместилась к верхней границе тарифного коридора», — прокомментировал управляющий директор по автострахованию компании «Ренессанс страхование» Сергей Демидов.

Убытки от ОСАГО

По данным «Ингосстрах», средняя премия по ОСАГО в Сибири в 2021 году составила 5855 руб., средняя выплата — 68,8 тыс. руб. В 2022 году эти суммы будут на порядок выше, считают опрошенные представители страховых компаний.

Из-за рисков убыточности услуги автострахования агрегаторы (сайты по продаже полисов ОСАГО) отмечают проблемы с оформлением новых полисов. «Доступность ОСАГО, несмотря на обязательность этого вида страхования, в нашей стране стала для 20% клиентов удивительным квестом в попытке купить полис. Мы наблюдаем снижение уровня согласования для клиентов», — рассказывает директор по развитию страхового бизнеса «Сравни.ру» Александр Крайник.

Клиенты онлайн-сервиса автомобильных услуг Avtosliv.ru также пожаловались на невозможность покупки полиса ОСАГО ни на сайтах страховых компаний, ни в агрегаторах, также есть жалобы на отказы в офисах продаж, сообщил руководитель агрегатора Рустам Габбасов. «Очень сильно растет разрыв в сроках страхования, то есть клиенты откладывают покупку ОСАГО, так как никто не может им помочь в решении проблемы, а значит, растет доля водителей, передвигающихся на авто без полиса автострахования», — комментирует он.

В апреле Российский союз страховщиков предложил вариант запуска перестраховочного пула, который заменил бы систему Е-Гарант, предполагалось, что страховые компании будут оформлять больше клиентов, а убытки делить на всех. Но ситуация на май 2022 года показывает, что только две страховые компании начали работу в пуле и только в тех регионах, где убыточность меньше всего, то есть, по

сути, проблема осталась на прежнем уровне. «Нам стало известно, что ЦБ РФ сейчас предлагает увеличить диапазон базовых ставок еще на 30%, возможно, после этого предложится увеличить предложения для страхования полисов ОСАГО в регионах», — добавляет Рустам Габбасов.

По данным участников рынка, сдерживание цен государством мешает работе страховых компаний. «Считаю, что лучшим решением в сложившейся ситуации будет убрать государственное регулирование по ОСАГО для частных страховых компаний, при этом оставить ставки и тарифы для страховых компаний с государственным участием. Таким образом, рыночными методами можно убрать проблему с доступностью ОСАГО в регионах, в этом случае страховые компании сами будут определять выгодную для страхования автомобилей цену, при этом госкомпания будут сбивать цену, и проблема с предложениями исчезнет навсегда», — считает господин Габбасов. «Непонятно, почему государство регулирует рынок ОСАГО с годовым объемом 220 млрд руб., а рынок недвижимости с объемом более 3,5 трлн руб. в год — нет».

Будущее в тарифах

В целом тренд на рынке ОСАГО в 2022 году — рост средней стоимости полиса, так как удорожание запчастей приведет к увеличению объема выплат, делают вывод участники рынка. «На данный момент происходит переоценка всех рисков в связи с волатильностью рынка и новы-

ми вызовами, нестабильностью курсов валют и возможными изменениями законодательства. Стоимость автомобилей уже выросла, соответственно увеличится и страховая премия», — говорит Виктор Силачев.

В данный момент страховыми компаниями и дилерами активно прорабатываются возможные пути поставок альтернативных запчастей, сейчас эта граница размывается. Сами дилеры готовы к этому, поскольку альтернативные запчасти — вполне кондиционные, зачастую сделанные на том же заводе запчастей, которые используются и самими производителями. Пока разрабатывается азиатское направление», — комментирует господин Силачев.

Между тем Сергей Демидов считает, что рост убыточности ОСАГО неизбежен. «Стоимость запчастей выросла, и, соответственно, вероятно пересмотр тарифов в пределах тарифного коридора, в том числе нового, если Центробанк примет решение о его пересмотре», — подчеркивает эксперт.

В то же время в случае повышения тарифов ОСАГО, по мнению экспертов, серый рынок — а именно продажи фальсифицированных полисов —кратно вырастет. Однако сейчас оценить развитие рынка в условиях подобной неопределенности сложно, считают участники рынка.

Лолита Белова



23% автовладельцев имеют опыт приобретения электронных полисов ОСАГО

16+

НОВЫЙ

переоделись, но не переобулись



Депутаты озаботились профицитом

В законодательном собрании Новосибирской области состоялись публичные слушания по отчету об исполнении регионального бюджета за 2021 год.

— Бюджет —

Правительство Новосибирской области представило депутатам законодательного собрания и общественности отчет об исполнении регионального бюджета за 2021 год. Как отметил спикер парламента Андрей Шимкив, в прошлом году отмечено существенное неисполнение бюджета в объеме 15 млрд руб. «Мы в рамках контрольных полномочий областного парламента отслеживали и влияли на обоснованность и эффективность бюджетных вложений. Всегда говорим о том, что все проекты, в которые вкладывается область, будь то стройка или инвестиционный проект, должны быть экономически целесообразными, нужна жирная отдача. Вместе с тем мы констатируем нехватку средств на такие проекты, как „Чистая вода“ или „Газификация“. Однако по итогам прошлого года мы видим фактическое неисполнение бюджетных обязательств в объеме 15 млрд руб. Можно понять, когда мы не истратили бюджетные деньги на школьное питание в связи с пандемией, но есть моменты, которые сложно понять и объяснить. Колоссальная цифра, порядка 15 миллиардов, оставшихся в бюджете в 2021 году. Это хорошо, но это и вызывает много вопросов. Тогда зачем нам ГЧП, если у нас есть 15 миллиардов свободных денег?» — заявил спикер законодательства.

По словам министра экономического развития Льва Решетникова, представившего депутатам отчет о социально-экономическом развитии региона в 2021 году, большинство показателей экономики Новосибирской области — в «зеленой зоне». «Хорошую динамику продемонстрировали промышленность и сельское хозяйство», — отметил чиновник. В то же время с негативной динамикой прошлый год завершила отрасль оптовой торговли.

В целом объем ВРП по 2021 году ожидается в сумме более 1,5 трлн руб. Прибыль компаний в 2021-м году составила 379,5 млрд руб., в 2020 году — 253 млрд руб. Большую часть внесли организации сферы торговли и промышленности, совокупно на них приходится более 50% финансов.

Объем отгруженных товаров в 2021-м вырос более чем на 14% в сравнении с годом ранее и составил 556 млрд руб. Объем инвестиций в основной капитал достиг 298 млрд руб.



Темпы по объему строительства в прошлом году составили 102%, возведено более 2 млн кв. м жилья. Оборот розничной торговли вырос на 15%, объем платных услуг — на 14%. Экспорт достиг \$3,8 млрд, импорт — \$3,7 млрд.

Численность населения региона, по последним данным, — 2,7 млн человек, из них городского населения — 2,2 млн и 500 тыс. — сельского.

На 12% выросла заработная плата в регионе и составила 46 тыс. руб. Численность рабочей силы выросла до 1,4 млн человек.

РАСХОДЫ НЕ РАВНЫ ДОХОДАМ

Министр финансов Новосибирской области Виталий Голубенко отметил, что в прошлом году на экономику региона повлияли сразу несколько факторов. «Мы столкнулись с серьезными вызовами — пандемия, нарастание мировой инфляции, санкции и эскалация геополитики в экономике нашей страны, что привело к значительному скачку цен на товары и услуги. Динамика была существенно выше, чем в наших прогнозах социально-экономического развития. Это сформировало вполне понятные проблемы у нас и у контрагентов, которые заключали договоры в условиях цен 2020 года. Инфляция значительно повлияла на контрактную часть расходов бюджета и стала главной причиной неосвоения части бюджетных ассигнований», — прокомментировал в своем выступлении Виталий Голубенко.

Доходы областного бюджета в 2021 году составили 237,7 млрд руб., что на 22% больше 2020-го. Локомотивом общего роста стали собственные доходы бюджета — налоговые и неналоговые, которые за год выросли на 29%.

Налоговые поступления областного бюджета Новосибирской области за 2021 год составили 159 млрд руб., что на 28,4% выше уровня поступлений за 2020 год. В прошлом году увеличилась доля поступлений налога на прибыль организаций — на 5,1% и на имущество — на 1,7%.

Расходная часть бюджета выросла в 2021-м более чем на 23 млрд руб., до 222 млрд руб. (плюс 11% к 2020 году). Наибольший объем расходов по итогам 2021 года направлен на решение задач социального значения («Национальная экономика», «Образование», «Здравоохранение», «Социальная политика») с приростом по отношению к уровню 2020 года в 20,1%. В абсолютном выражении объем расходов в данной сфере составил 160 млрд руб.

Бюджет сформирован с превышением доходов над расходами (профицит областного бюджета) в сумме 15 млрд руб. «Причинами неосвоения бюджетных средств, помимо сложности у поставщиков и подрядчиков, стали и другие факторы. Например, около 900 млн руб. — неиспользованные ассигнования резервного фонда, потому что резерв формировали в условиях эпидемиологической непредсказуемости. Порядка 900 млн руб. сэкономили на расходах при обслуживании государственного долга, около 2 млрд руб. — экономия по результатам торгов», — сообщил депутат Виталий Голубенко.

Спикер законодательства потребовал назвать реальные причины, по которым не исполнены наибольшие суммы ассигнований. «Красной линией в вашем докладе звучит проблема коронавируса — у нас нет проблем с пандемией, всех давно вылечили, ссылаться на него и геополитику не наше с вами дело. У нас есть

15 млрд руб. неосвоенных средств, и мы не услышали реальную причину. 66% расходов от выполнения! Мы разучились планировать? Мы концентрировали деньги под какие-то большие объекты?», — обратился Андрей Шимкив к чиновнику.

Основной проблемой, по которой в прошлом году не все средства бюджета были освоены, Виталий Голубенко назвал неактуальные данные проектно-сметной документации. «Если мы обсуждаем достаточно значительный объем неосвоенных ресурсов при капитальном строительстве, то здесь проблема с актуализацией проектно-сметной документации. Потому что те проекты, которые мы готовили на 2021 год, практически утратили к июню месяцу свою актуальность. Примерно та же ситуация складывается с ГЧП», — объяснил министр.

Депутат Вадим Агеенко отметил, что проблема неосвоения бюджетных средств может быть обусловлена поздним доведением лимитов. «15 млрд — очень заметная цифра, и она действительно требует разъяснений. Вопрос: как планировали? Бывает, что в зиму уходим — деньги выделили, но не освоили. Как бы здесь планировать министерству финансов заранее?», — подчеркнул парламентарий.

По словам Виталия Голубенко, лимиты все доведены вовремя. «Профильные министерства могут затягивать процедуру заключения соглашения с муниципалитетом на предоставление денег. В прошлом году, для того чтобы управлять этим процессом, правительство региона приняло постановление и проинформировало всех госзаказчиков. По графику процедуры торгов должны начинаться не позднее 25 апреля и заканчиваться не позднее 25 октя-

бря. После этого все попытки освоить ассигнования бесполезны», — пояснил министр финансов и обещал подготовить подробный отчет об остатках прошлогоднего бюджета. По его словам, 66% ассигнований не освоены министерствами строительства и транспорта.

Представитель минстроя, присутствовавшая на слушаниях, в то же время рассказала, что ведомством в 2021 году не освоено всего 1,6 млрд руб. «Финансирование министерства в 2021 году составило 14,8 млрд руб. Освоение составило 87%, смогли освоить 13,8 млрд руб. Неосвоение составило 1,6 млрд руб. По объектам: один из самых крупных неосвоенных — школа в Новосибирске на сумму 580 млн руб., причина — проблема с проектно-сметной документацией, и бассейн СКА — из-за корректировки проекта», — прокомментировала в ведомстве.

Министр транспорта и дорожного хозяйства Новосибирской области Анатолий Костылевский в свою очередь также заявил, что ведомством не освоены 1,6 млрд руб. ассигнований из-за нарушения сроков разработки проектно-сметной документации, а также нарушения сроков подрядными организациями при выполнении работ.

Депутат Вадим Агеенко поинтересовался, почему ведомства называют лишь 3,2 млрд руб. совокупно из 15 млрд руб. Председатель слушаний, глава комитета по бюджетной, финансово-экономической политике и собственности Федор Николаев предложил руководителям министерств строительства и транспорта представить на заседании профильных комитетов детальную информацию о неосвоенных проектах.

«Где еще неосвоенные средства? Я предлагаю все-таки, так как вопрос живой, рассмотреть его на комитете, не надо стесняться — говорите как есть», — высказался Андрей Шимкив.

ПРОЕКТЫ К РЕАЛИЗАЦИИ

Депутат Роман Яковлев задал вопрос о концессии по строительству семи поликлиник в Новосибирске. «Будет ли в этом году начато строительство и где?» — обратился он к чиновникам.

Лев Решетников рассказал, что в регионе начато строительство трех поликлиник. «Стоит отметить, что у нас произошел рост всех ключевых ставок, кредиты на текущий момент дорогие, пользуемся альтернативными источниками, ищем дешевые деньги», — сказал министр экономического развития региона.

«Вы ищите деньги для концессионеров? О чем идет речь? Строить или не строить, необходимо решать», — прокомментировал спикер законодательства.

Председатель комиссии по наказам избирателей Дмитрий Козловский обратился к теме строительства

двух концессионных мусоросортировочных заводов, напомнив о неосвоенных в 2021 году 15 млрд руб. «Решение принято, опять концессия. Мусоросортировочный завод — очень хорошая экономика, так бы концессионер не пошел туда. А почему бы нам за три года не построить свои заводы и не сделать собственного оператора, чтобы они работали на пользу области?» — спросил он.

Заместитель губернатора Сергей Семка ответил, что данное решение было принято давно. «Если будут какие-то предложения, экономические обоснования второго варианта, то думаю, что можно вместе посмотреть, но решение было принято не вчера», — заявил чиновник.

Андрей Шимкив предложил рассмотреть этот вопрос на совместном заседании профильных комитетов на следующей неделе. «Мы точно дадим предложения. Это нормальный процесс. Очень много вопросов с мусором. И, как я понимаю, это, скорее всего, будет не одна концессия», — подчеркнул спикер законодательства.

Депутат регионального парламента Александр Шпикельман поинтересовался, почему не все наказания избирателей, перенесенные с 2021 года, были учтены в проекте на 2022-й. «Были наказания, которые в 2021 году мы отклонили. Мы думали, что они автоматически попадают в 2022 год. Однако мы не нашли их ни в 2022 году, ни в 2023, 2024, 2025 годах. По сумме нет претензий, но некоторые наказания важнее, чем даже те суммы, которые дополнительно мы потратим. Я бы хотел, чтобы не исправили ситуацию, а как минимум появилась информация о том, что переносится и на какой срок», — отметил он.

Министр финансов пояснил, что проблема — из-за отсутствия у депутатов укрупненного, четкого графика о реализации наказов.

Депутат Игорь Умербаев задал вопрос о том, будет ли в регионе выравниваться соотношение городского и сельского населения. Виталий Голубенко назвал процесс урбанизации мировым трендом и отметил, что «волшебной таблеткой» для решения этой проблемы нет.

Первый заместитель председателя законодательного собрания Новосибирской области Андрей Панферов поднял вопрос обязательности проведения ремонта сельских школ — подобные обращения составляют 20% наказов избирателей. «Будем стараться», — ответил министр финансов.

Подводя итоги публичных слушаний, председатель комитета по бюджетной, финансово-экономической политике и собственности Федор Николаев подчеркнул, что все предложения парламентариев, направленные на повышение эффективности бюджетных вложений, внесенные в перечень рекомендаций, которые в ближайшее время будут направлены в правительство Новосибирской области.



Экономика региона

Стройматериалы повышают прайс

Строительные материалы в Сибири с января по май подорожали в сравнении с тем же периодом прошлого года на 20%. В числе причин — возросший спрос из-за ухода ряда иностранных компаний. Повлияла на ситуацию и проблема с логистикой: из-за геополитической ситуации усложнились и удлинились транспортные поставки. Несмотря на то, что сибирские производители подключились к импортозамещению, успех в этом деле пока не достигнут и стабилизировать цены, по мнению участников рынка, в ближайшее время не получится.

— Конъюнктура —

По данным Росстата, в среднем стоимость строительных материалов в регионах Сибирского федерального округа в марте 2022 года выросла на 20% по сравнению аналогичным периодом прошлого года. К примеру, железобетонные стеновые панели подорожали за год (март к марту) в два раза, фанера — на 42%, щебень вырос в цене на 40%, строительные растворы — на 39%, пиломатериалы хвойных пород — на 38%, цены на песок выросли на 18%, бетон — на 11%, лифты — на 8%.

Министр строительства Кузбасса Ирина Печеркина сообщила, что в регионе в этом году в марте-апреле рост цен на стройматериалы составил от 10% до 20%. В числе товаров с наибольшей динамикой — кирпич керамический строительный (+19%), цемент и стекло (+9%), при этом произошло снижение цен на металлопрокат в среднем до 15%. В то же время, по ее словам, все основные строительные материалы (цемент, нерудные, кладочные стеновые материалы, железобетон) производятся на территории Кузбасса, небольшая часть завозится из близлежащих регионов (в основном это Новосибирская и Томская области, Алтайский и Красноярский края).

В Красноярском крае тенденцию к росту цен подтвердили. «Рост цен связан не только с экономической ситуацией, импортным сырьем, но и традиционно с началом строительного сезона», — прокомментировали в пресс-службе краевого минстроя.

Минстрой Алтайского края отмечает, что при строительстве многоэтажных жилых домов зависимость от импортных комплектующих сравнительно невысока, так как многоквартирные дома строятся в основном без отделки. «При реализации проектов социальное значение строительства от импортных комплектующих выше, чем у жилищного строительства. В основном это оборудование и отделочные материалы», — объясняет замминистра строительства Алтайского края Игорь Спивак. В среднем при строительстве объектов социального назначения доля импортного оборудования составляет от 15% до 30% в зависимости от назначения здания, сказал он.

Посредники внесли лепту

Первый вице-президент холдинга «Сибирский цемент» Геннадий Расказов отметил, что в новых экономических обстоятельствах темпы роста затрат на производство стройматериалов ускоряются. «По расчетам экономистов холдинга, полная себестоимость цемента в 2022 году вырастет на 30% к уровню 2021-го. И это объяснимо. В условиях санкций мы направим на мероприятия по ремонтам и техническому обслуживанию оборудования на 66% больше средств, чем годом ранее. Кроме того, в первом квартале 2022 года уголь подорожал на 76–86%, ТМЦ — на 55%, дизельное топливо — на 30%, масла и смазки — на 83%, расходы на транспорт и логистику выросли на 14–24%. Рост средней зарплаты по группе компаний АО «ХК „Сибцем“» в 2022 году составит около 30% по сравнению с аналогичным показателем 2021-го. Цена цемента в 2022 году при снижающихся объемах производства поднялась всего на 8–9%», — заявил Геннадий Расказов.

И если производители поднимали цены в связи с реальной необходимостью, то посредники подняли их как минимум на 30%, говорят участники рынка. Сегодня отмечается спекулятивная составляющая на отечественном рынке: есть недобросовестные поставщики, которые пытаются заработать на ситуации и выставляют завышенные ценники без каких-либо объективных оснований, считает гендиректор девелоперской группы PLG Марина Павлюкевич.

Дистрибьютор строительных и отделочных материалов компания «Славдом» отмечает, что рост цен на стройматериалы обусловлен импортными составляющими при производстве — сырье используется иностранное (например, марганец). Компания считает, что уход иностранных игроков и отсутствие импорта повлияли на ситуацию. «Объем спроса сейчас значительно превышает объем предложения российских производителей. Импорт помог поддерживать этот баланс. В нынешней ситуации весь объем перераспределяется в пользу российских заводов. Им пока, к сожалению, не хватает



Отечественные производители постепенно наращивают выпуск продукции для строительной отрасли.

производственных мощностей, чтобы удовлетворить весь спрос. В России существуют производители качественного кирпича и других материалов, но никто не был готов к таким объемам. Разные товарные направления по-разному зависят от импортной продукции. Например, производители клинкерной брусчатки в России не так много, и большой объем спроса удовлетворялся за счет импорта», — прокомментировали в компании.

Повлияли на рынок в том числе невозможность оперативно переориентироваться на новых зарубежных поставщиков, разрыв прежних логистических цепочек и сложности с построением новых. «Если раньше логистическим центром был Санкт-Петербург, то теперь это Владивосток и Казахстан», — говорит Марина Павлюкевич.

Застройщики подыскивают замену импорту

Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ) в начале года инициировало опрос строительных компаний, в котором приняли участие 668 организаций. Из них 415 не используют при строительстве материалы, производство которых не локализовано на территории РФ. Остальные 253 компании подтвердили, что используют стройматериалы и оборудование иностранного производства при возведении своих объектов. В связи с этим

НОСТРОЙ выступил с инициативой по формированию каталога стройматериалов, оборудования, машин и механизмов, которые производятся на территории РФ. Как рассказали в минстрое Алтайского края, работа над каталогом уже идет. «Размещаемую информацию проверяет специальная экспертная группа, потребитель может подобрать по каталогу российский аналог требуемого товара либо аналог, который производится в дружественной стране», — рассказал Игорь Спивак.

Застройщики тем временем настроены скептически и считают пока некорректным говорить об импортозамещении в строительной отрасли: так или иначе, но в производстве любых материалов есть иностранная составляющая. «К примеру, для изготовления дверей используется российская древесина, но клей и станки для изготовления дверей — европейские. Можно ли сказать, что эти двери 100% российского производства? Наверное, нет. И так буквально со всеми материалами. Единственный выход — это переориентироваться на другие зарубежные рынки», — отмечает Марина Павлюкевич.

Часть других стройматериалов никогда не производилась на территории РФ, и быстро заместить их не представляется возможным. «Многие зарубежные компании годами боролись за российского клиента, стараясь предоставить высококонкурентный продукт, в итоге вытеснив местные компании», — считает генеральный директор металлопроцессинговой компании

«Брок-инвест-сервис» Владислав Арсенюк.

Тем не менее отечественные производители постепенно наращивают выпуск продукции для строительной отрасли. Так, по данным минстроя Кузбасса, в регионе в последние годы освоено производство минеральной ваты, тепло- и звукоизоляции, экструзионного пенополистирола, кровельных и гидроизоляционных материалов, а также сухих строительных смесей. В Красноярске местные предприятия в первом квартале 2022 года нарастили производство строительных блоков на 18%, бетона — на 13%, кирпича — на 12%. В Алтайском крае отгрузка стройматериалов местного производства выросла на 17% с января по апрель, до 2,6 млрд руб.

Перспективы не так очевидны

Рынок стройматериалов трансформируется, вырабатывается новая стратегия, результаты которой оценить можно будет не скоро, говорят эксперты. «Ориентация на российский производителя, альтернативных поставщиков импорта, совместная работа российских производителей и зарубежных — все возможные варианты сотрудничества будут применяться. В текущих реалиях важно определить системообразующие предприятия, которые потянут потребность, спрос, производителей, инвестиции, занятость», — комментирует Владислав Арсенюк.

Для развития отечественного производства товаров строительной индустрии понадобится от трех до пяти лет, считает генеральный

директор промышленного холдинга ОАО Black horse Владимир Соколов. «При этом в ближайшие годы дефицита стройматериалов на российском рынке ожидать не стоит: благодаря новым партнерам из стран Азии и ЮАР в РФ будут поставлены аналоги западной продукции по более доступной цене и без потери качества. Это позволит участникам отечественного рынка стройматериалов еще и получить экономический эффект от смены поставщиков», — считает собеседник.

Участники рынка отмечают, что по определенным продуктам отечественные производители способны обеспечить нужды застройщиков, к примеру, это касается тех продуктов, которые российский рынок экспортировал раньше. «По ряду стройматериалов, преимущественно тех, которые применялись в высокорезультативных сегментах, сейчас необходимо налаживать новые логистические и производственные цепочки. Особенно это касается категории отделочных материалов. Именно в этой области вопрос импортозамещения стоит особенно остро», — полагает гендиректор агентства недвижимости «Бон тон» Наталия Кузнецова. Даже в случае быстрой и благоприятной адаптации российских компаний к сложившимся условиям и при достижении ими определенных успехов совсем исключить дальнейший рост цен нельзя, поскольку транзакционные издержки, так или иначе, будут возрастать, прогнозируют эксперты.

Лолита Белова

Дольщик с гранатой

— Ситуация —

Устранять, но не сразу

Если с возможными злоупотреблениями неустойками поступили радикально, хоть и на время, то к другой разновидности потребительского терроризма в новостройках подошли иначе. Речь идет о ситуациях во время приемки квартир в уже построенных домах, когда дольщики порой всячески стараются обнаружить даже незначительные строительные недостатки и на этом основании отказываются подписывать акт приема-передачи. Застройщикам такое затягивание процесса крайне невыгодно, потому что до передачи квартиры они несут дополнительные расходы. Но речь вовсе не о том, чтобы дольщик один на один остался с квартирой, в которой что-то не так, и исправлял недостатки за свой счет. Речь о том, в какой именно момент застройщик должен устранить недостатки.

Ответы на эти вопросы даны в постановлении правительства РФ №442 от 23 марта, описывающем временный порядок передачи объектов долевого строительства. Теперь отказаться от подписания акта приема-передачи дольщик вправе лишь в том случае, когда выявлены существенные недостатки. Если таковые обнаружатся, застройщик должен их ликвидировать (на это ему теперь дается 60 дней), и лишь потом дольщик заново будет принимать квартиру. В остальных ситуациях все происходит с точностью до наоборот: сначала подписывается акт и только затем ликвидируются строительные недочеты или компенсируются как-то иначе.

Но тут есть тонкость. По словам заместителя гендиректора MR Group Андрея Кирсанова, термин «существенные нарушения требования к качеству объекта долевого строительства» ни в одном документе не расшифровывается. Пуганицы добавляет и то, что в последнее время часть строительных норм и правил переведены из разряда обязательных в добровольные.

Пока единого понимания нет, решили поступить следующим образом: определять, существенный недостаток или нет, может лишь эксперт. Причем в качестве экспертов на приемку квартир теперь можно звать не кого попало, кто сам по каким-либо причинам причисляет себя к профессионалам, а лишь тех, кто этот профессионализм может подтвердить. Как сказано в постановлении правительства, делается это так. Во-первых, чтобы подтвердить квалификацию приемщика, нужно проверить, числится ли он в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования НОПРИЗ или в Национальном реестре специалистов в области строительства НОСТРОЙ. Во-вторых, является ли компания, в которой он работает, членом саморегулируемой организации, осуществляющей подготовку проектной документации. Если хотя бы одно из этих условий не выполняется, мнение такого человека о строительных недостатках не будет считаться экспертным.

Как поясняет директор экспертно-правового центра «Экспресс-оценка», оказывающего



Минстроем разработаны и приняты новые правила приемки квартир в новостройках

помощь в приемке квартир, Кирилл Мандрика, нововведение выгодно не только застройщикам, но и дольщикам. Услуги по приемке новостроек зачастую предлагают лица, не имеющие ни должной квалификации, ни правильного оборудования. Поэтому выданные ими заключения не являются легитимными, и дольщики впустую тратят на них деньги, не получая от этого никакой пользы. В случае с

сертифицированными специалистами такой проблемы не будет.

Как рассказывает председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова, новые правила приемки квартир в новостройках — мера временная: она будет действовать до конца текущего года. Однако если нововведения окажутся действенными, на их базе могут быть разработаны изменения в закон «Об участии в долевом строительстве», которые будут действовать на постоянной

основе. В Минстрое о такой возможности уже заявляли. Что же касается временного моратория на неустойки, то его в конце текущего года, скорее всего, отменят. Ведь бороться с потребительским терроризмом путем ущемления прав законопослушных дольщиков, которые честно выполняют свои обязанности по договору долевого участия, — это неправильно, надо искать иные способы.

Наталия Семенова