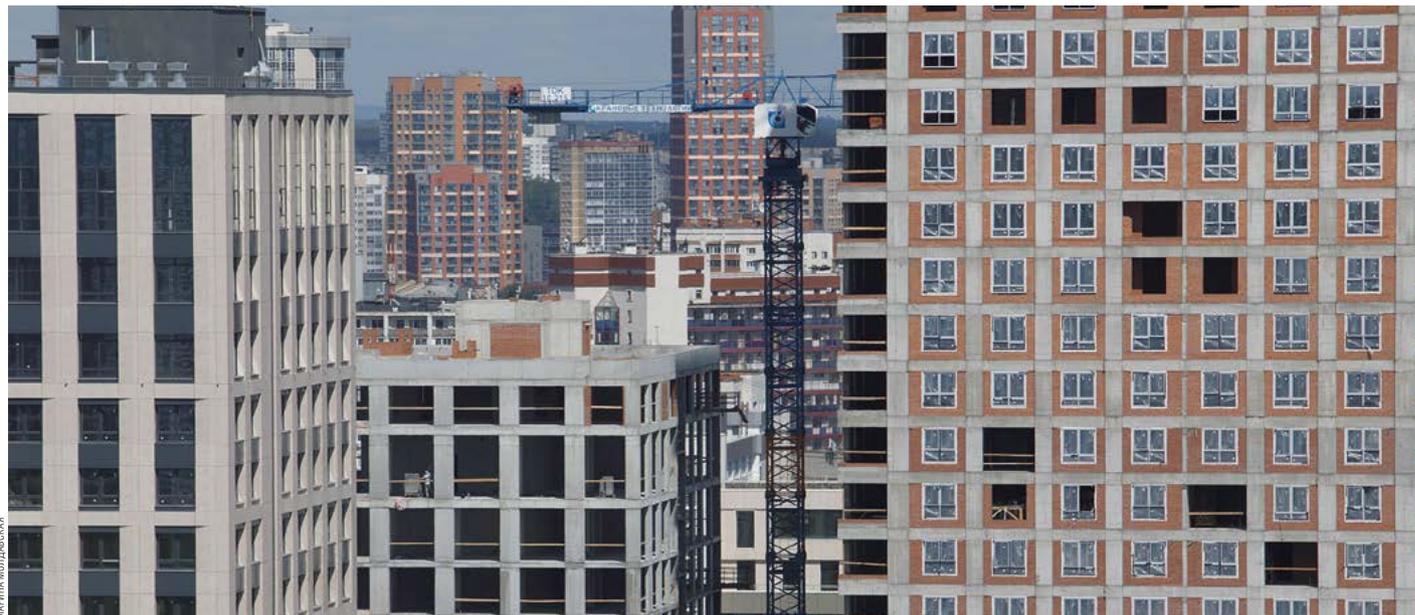


→ Тем не менее стоимость квартир в сентябре продолжила медленно расти. Средняя цена 1 кв.м. на вторичном рынке достигла уровня в 100 тыс. руб. (+6% с начала года), а на первичном рынке составила 125 тыс. руб. (+17% с начала года). Рост цен на вторичном рынке ограничен отсутствием его государственной поддержки, комментирует динамику эксперт Циан. Аналитики Елена Лапшина. В частности, она отметила, что на сегодня нет программ субсидирования ипотечных ставок для «вторички». На рынке новостроек подорожание квадратного метра было связано с тремя факторами: ажиотажным спросом в марте на дешевые квартиры (что повлияло на предложение), увеличением стоимости строительных материалов и решениями самих застройщиков об индексации цен.

Сложившийся баланс спроса и предложения к осени экономически определили сектор недвижимости как «рынок покупателя». Например, цены на «вторичку» за счет торга им удавалось снизить до уровня начала года, отметили в УПН. Девелоперы, наоборот, не были готовы предоставлять скидки, чтобы сохранить объемы продаж в денежном выражении. Однако, уже в октябре 2022 года практически все участники рынка недвижимости заявили, что начали готовиться ко второму за год падению активности. Опрошенные Review аналитики пока не готовы делать прогнозы о том, как это отразится на стоимости квартир до конца года. «Прогнозы сегодня можно делать только на 1–2 дня вперед. Точные параметры трудно назвать», — прокомментировал директор по развитию Бюро недвижимости Зыряновой Алексей Шахлеин.

«В ближайшее время рынок останется в состоянии неопределенности. Может быть много эмоциональных решений, которые кратковременно повлияют на динамику спроса. Долгосрочных прогнозов в настоящее время мы не даем. Дальнейшая динамика рынка будет определяться внешними обстоятельствами — в частности, мерами поддержки отрасли», — отметила госпожа Лапшина.



ОСТОРОЖНЫЙ ОПТИМИЗМ В администрации города Екатеринбурга уверены, что все планы по вводу нового жилья будут выполнены. Заместитель главы Екатеринбурга по строительству Рустам Галымов, рассказал, что застройщики города фактически не корректировали свои поставленные планы в связи с меняющимися условиями. В администрации отмечают, что ни один из крупных строительных проектов в городе не был заморожен. Более того, в мэрии отмечают, что плану 2022 года по вводу 1,45 млн кв.м ничего не угрожает. Во многом этому способствует приход новых девелоперов как федерального, так и регионального уровней.

Открытость местных властей отмечают и сами застройщики. Александр Прыгунков, член Совета директоров группы «Самолет» считает, что УрФО и, в частности, Свердловская область являются достаточно экономически активными регионами. При этом

обеспеченность жильем все еще ниже общероссийских показателей. Это позволяет надеяться на востребованность новостроек в конце 2022 — начале 2023 годов. Однако в УПН зафиксировали, что к концу III квартала рынок новостроек обновил исторический максимум по объему предложения. Число нереализованных квартир составило около 35 тыс. объектов.

ПОЗИТИВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ Позитивной тенденцией на рынке недвижимости можно считать и приход новых девелоперов. Отложенный спрос в пандемию 2020 года, реализовавшийся в прошлом и текущем годах, и экономическая устойчивость региона подогрели интерес федеральных и региональных застройщиков к Свердловской области. За два года в Екатеринбург зашли несколько крупных компаний из Москвы, Тюменской, Челябинской областей, а также

В МЭРИИ ЕКАТЕРИНБУРГА ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ПЛАНУ 2022 ГОДА ПО ВВОДУ 1,45 МЛН КВ. М НИЧЕГО НЕ УГРОЖАЕТ

из Астрахани. Среди них ГК Эталон, ГК Самолет, ГК ПИК, Ньютон и Прогресс.

«Уральский федеральный округ — один из самых экономически активных регионов России с центром в Екатеринбурге. В городе сейчас строится 3,5 млн кв.м жилья. Импульс развитию города и девелопмента придает увеличение населения города за последние 10 лет на 11%», — рассказал господин Прыгунков.

Участники рынка говорят, что опыт иногородних девелоперов в массовой застройке и планировании городской среды, например в Москве и Московской области, будет востребован в Екатеринбурге. При этом некоторые эксперты опасаются, что проекты эконом-класса являются типовыми и не украсят город с точки зрения архитектурного облика. ■

ПРОЕКТЫ РАЗВИТИЯ

В июле 2022 года институт «Уралжелдорпроект» — филиал АО «Росжелдорпроект» (входит в Группу компаний 1520) получил положительное заключение государственной экспертизы проектной документации на строительство разъезда Ныда в рамках усиления и достройки участка железнодорожных путей общего пользования Северного широтного хода в границах Свердловской железной дороги. Исполняющий обязанности директора института Андрей Суханов рассказал об участии института в реализации инфраструктурных проектов в Арктике.

— Северный широтный ход (СШХ) — самый масштабный проект железнодорожного строительства в Арктической зоне, какие работы в рамках проекта выполняет институт?

— Проектом СШХ предусмотрено создание железнодорожной линии общего пользования «Обская — Салехард — Надым — Пангоды — Новый Уренгой — Коротчаево» и реконструкция железнодорожных подходов к нему. Строительство СШХ даст импульс развитию Арктической зоны Российской Федерации. Реализация проекта позволит снять инфраструктурные ограничения арктических территорий, значительно сократить протяженность транспортных маршрутов с месторождений северных районов Западной Сибири, в том числе разгрузить БАМ и Транссиб. После завершения проекта прогнозируемый объем перевозок составит 23,9 млн тонн.

В рамках проекта институт «Уралжелдорпроект» выполняет проектно-исследовательские работы на участке «Пангоды — Новый Уренгой — Коротчаево». Участок разбит на станции и перегоны, каждый из которых представляет собой самостоятельный этап строительства, включающий подготовку отдельной документации и прохождение государственной экспертизы. Всего на участке более 10 этапов.



В июле этого года получено положительное заключение государственной экспертизы проектной документации по разъезду Ныда. Завершены работы по проектированию строительства еще четырех разъездов, проектная документация находится на рассмотрении в ФАУ «Главгосэкспертиза России». До конца 2022 года будут выделены участки, требующие проведения реконструкции и ремонта в первую очередь.

— С какими сложностями вы столкнулись в процессе работы?

— Выполнение работ в северном регионе усложняется наличием вечномерзлых грунтов, теряющих несущую способность при оттаивании и требующих дополнительных мероприятий по их защите и стабилизации.

По результатам исследования мерзлого грунта, обследования искусственных сооружений и земляного полотна выбран второй принцип использования многолетнемерзлых грунтов основания — в оттаявшем состоянии. Данный подход исключит влияние дальнейшей деградации мерзлоты на устойчивость земляного полотна и фундаментов. Также установлен контроль за отступлением мерзлоты. В проектах предусматривается бурение термометрических скважин для фиксации отступления мерзлоты на протяжении жизни объекта и, при необходимо-

сти, выполнения проверочных расчетов устойчивости сооружений.

— Какие цифровые инструменты используются в компании для решения актуальных задач проектирования?

— В компании используются уникальные программные комплексы собственной разработки, позволяющие автоматизировать проектные и изыскательские работы на разных стадиях выполнения. Внедренные системы дорабатываются и модернизируются в ответ на новые требования и задачи, в том числе адаптируются для проектирования с использованием технологии информационного моделирования.

Специалисты АО «Росжелдорпроект» постоянно анализируют возможности современного программного обеспечения. Ряд отечественных разработок уже сегодня предоставляет уникальные возможности и используется нашими проектировщиками.

**РОСЖЕЛДОР
ПРОЕКТ**
УРАЛЖЕЛДОРПРОЕКТ

620027, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 86
т: (343) 358-41-36, 370-64-47, ф: (343) 359-98-54
uzd@rzdpr.ru, www.rzdpr.ru