

Образование

Впервые в Лесном и в новом формате

СЕГОДНЯ в Лесном стартует форум городов, участников проекта «Школа Росатома», разрабатывающих и реализующих модели развития муниципальных систем образования. В нём примут участие 56 делегатов из 15 «атомных» городов, представители «Росатома», члены оргкомитета.

Проведение совещаний, открывающих новый сезон «Школы Росатома», стало традицией. В этом году мероприятие организовано в новом формате — ключевые установки по реализации проекта будут прорабатываться в ходе фору-



ма коллегиально. Для этого в каждом городе разработаны модели развития системы образования, что их представители презентуют в Лесном. Открытое обсуждение перспектив развития городских систем образования с участием экспертов, представителей органов управления образованием, работодателей и родительской общности позволит совместно спроектировать системы мероприятий «Школы Росатома» на текущий учебный год и 3-5-летнюю перспективу. В ходе голосования будут отобраны самые перспективные идеи. Участники форума познакомятся с образовательными учреждениями города, примут участие в открытии атомкласса и других событиях системы образования. Форум планируется проводить ежегодно.

ИНФ. АДМИНИСТРАЦИИ ЛЕСНОГО

ЖКХ

Четыре завода через два года

ТАРИФ на вывоз ТКО с начала года вырос, а когда на Урале закроют мусоросортировочные заводы? Б. Шуvalov

Четыре мусоросортировочных комплекса запустят на Среднем Урале через пару лет. «Сейчас в Свердловской области несколько таких объектов в высокой степени готовности, активное их внедрение начнется в 2020-2021 годах», рассказал замминистра энергетики и ЖКХ региона Егор СВАЛОВ. — На данный момент завершается госэкспертиза предприятия в Красноуфимске мощностью 100 тысяч тонн отходов в год.

Кроме того, завершены предпроектные работы завода в Нижнем Тагиле. В конце 2019 года он также выйдет на государственную экспертизу. Строительство комплекса в Алапаевске уже завершено, на нём стартовала тестовая эксплуатация. В Первоуральске идёт раздельный сбор мусора в некоторых микрорайонах, однако местному заводу необходима серьёзная модернизация. Она запланирована на следующий год.

ПО ИНФ. СМИ

Квадратные метры

СРЕДНЯЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ УСТАНОВЛЕНА ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГО «ГОРОД ЛЕСНОЙ» НА УРОВНЕ 55 ТЫС. 233 РУБ. ЗА М². ЭТА ЦИФРА, СОГЛАСНО ОЦЕНКАМ УЧАСТНИКОВ РЫНКА, НЕ ОТРАЖАЕТ РЕАЛИИ. В ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ РЫНОК ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕРЕЖИВАЕТ КРИЗИС. ДОРОЖЕ 30-40 ТЫС. РУБ. ЗА М² КВАРТИР НЕТ. ЦЕНЫ УПАЛИ ДО УРОВНЯ 2008 Г.

С. АНТОНОВ
Фото из архива редакции,
картинка из сети Интернет

Администрация ГО «Город Лесной» 30 сентября определила среднюю рыночную стоимость жилья на вторичном рынке на уровне 55 тыс. 233 руб. за м² на IV квартал 2019 г.

— Я сейчас вам озвучу самые дорогие предложения по рынку, — комментирует Наталья Беспалова, риелтор агентства недвижимости «Мой город». — 42 тыс. руб. за м² — Ленина, 71А; 37 тыс. руб. за м² — Ленина, 132. По цене, которую указывает администрация, — в Лесном квартир нет.

Формально, если ориентироваться на документы, выпускаемые чиновниками, жильё с 2016 г. подорожало на 9% с 49 тыс. руб. до 55 тыс. руб. за м². В реальности за это время стоимость квартир упала на 30-40%. И будет ещё ниже.

ПОЧЕМУ ТАКИЕ ЦИФРЫ У ЧИНОВНИКОВ?

Не надо думать, что чиновники в Лесном живут на другой планете. В своих расчётах они используют методики, спускаемые им «сверху» региональным Минстроем, который также рассчитывает среднюю стоимость жилья по Свердловской области. В этом квартале она определена на уровне 51 539 руб. за м². И у всех этих цифр есть своё объяснение.

Во-первых, есть стоимость вторичного рынка и первичного (новостройки). Жильё в новых домах, традиционно, дороже. В Лесном это 57 433 руб. за м² — цены застройщиков. Во-вторых, есть другие коэффициенты, оказывающие влияние. Например, численность населения (50,8 тыс. чел.), его плотность, расходы на услуги риелторов, инфляционный прогноз. Но есть и особые требования, которые вытекают из специфики деятельности администрации, связанные с потребностью в приобретении жилья.

— Администрация сама покупает жильё для предоставления его по договору социального найма, есть специальные требования, установленные законом в этой части, — рассказала риелтор Татьяна Фомина. — Плюс они часто выставляют требования по улучшенным габаритам, например 2-х-комнатные с площадью 38-40 м². Ещё и ремонт должен быть и счётчики, всё это влияет на цену. Но 55 тыс. руб. — о таких сделках в реальности не может идти и речи.

В агентстве недвижимости «Мой город» удивились, что в коэффициенте Минстроя заложено 5% в качестве вознаграждения агенту за сделку, в Лесном — 1-1,5% — это максимальное вознаграждение риелтора. Сотрудники также намекнули, что продавать квартиру муниципалитету — очень выгодное дело, поэтому имеет смысл спросить о ценах у того, кому это удаётся.

— Да, действительно, высокие цены установлены муниципалитетом, но эта максимальная цена

Жильё в Лесном серьёзно подешевело

Продать «однушку» за миллион — уже проблема



существенно снижается по итогам конкурса, в котором могут принять участие все желающие, — рассказал Сергей Шуйский, директор агентства «Городская недвижимость». — То есть начинаются торги, и в итоге цена «двушки», например, снижается с 2,5 млн руб. до 1,6 млн руб. Сделка всё равно хорошая, но и оперативно найти жильё, соответствующее всем требованиям муниципалитета, бывает непросто. Это наша работа, мы справляемся.

ЦЕНЫ БУДУТ ПАДАТЬ ЕЩЁ

В то же время в «Городской недвижимости» считают, что цены на жильё будут продолжать снижаться. Уже сейчас они упали до уровня 2008 г., и тенденция продолжится. Так, продать однокомнатную квартиру дороже 1 млн руб. можно при нескольких условиях — новый район, неплохой ремонт, не крайние этажи, желательны кирпичные стены. С «двушками» всё так же, 1,2-1,4 млн руб. Трёхкомнатные сейчас стоят 1,8 млн руб.

— Цены на все «типы» квартир с 2016 г. упали примерно на 800 тыс. руб. вне зависимости от числа комнат в них, — прикидывает Татьяна Фомина.

В агентстве «Мой город» с ностальгией вспоминают 2013-2014 гг., когда недвижимость пользовалась особым спросом и стоила почти как в Екатеринбурге.

— Это было время, тогда все ждали обесценивания рубля и считали не только бытовую технику в магазинах, но и недвижимость с рынка, — призналась Ольга Белоусова, риелтор агентства «Мой город». — Потом было резкое падение цен. И дело не только в снижении покупательской способности людей, вызванной кризисом в экономике. Из города уезжает больше людей, чем приезжает в него.

С коллегой согласен и Сергей Шуйский. Он обратил внимание

на ужесточение режима города, которое проявилось в ограничении на сделках с недвижимостью в Лесном. Это сократило и приток людей в город. Кроме того, существенное влияние на цену недвижимости оказывают и цены на коммунальные услуги.

— Люди, даже те, что неплохо зарабатывают, стали экономнее, например, семья из двух человек сейчас скорее приобретёт для жизни максимум «двушку», «трёшку» не выгодно им с точки зрения коммуналки. Да и к улучшенным габаритам сейчас особой тяги нет. Пенсионеры начали понимать, что прописывать у себя в квартире детей и внуков не стоит — могут лишиться субсидии на коммунальные платежи, — поделился наблюдениями Сергей Шуйский.

— Да, есть такое движение на рынке, обычно этим занимаются родственники пожилых людей. Стараясь максимально оптимизировать расходы старших членов семьи по содержанию имущества, поэтому при совершении обменов и разменов — это стало важно, — признаются в агентстве «Мой город».

Сергей Шуйский уверен, что нынешние цены — не предел для падения рынка. По его словам, средняя цена однокомнатной квартиры в Лесном будет 600 тыс. руб., двухкомнатной — до 1 млн руб., трёхкомнатной — 1,5 млн руб. Это будет означать, что рынок «достиг дна». Будут ли цены расти после этого? Зависит от множества факторов.

ЧТО ВЛИЯЕТ НА РЫНОК

Почти все участники рынка указали на важную роль военнослужащих в Лесном, которые продолжают приобретать квартиры и этим поддерживают цены на них. Но уже сейчас среди некоторой части из них наблюдается иная тенденция.

— Они покупают жильё в Екатеринбурге, а здесь — снимают его.

Это кажется им выгодным и перспективным, ведь они могут и сменить место жительства, — рассказала Татьяна Фомина.

Кроме того, на падение доходов населения уже обратили внимание и в банковской сфере. Сотрудница одного из банков Лесного указала, на то, что сейчас получить ипотеку сложнее, чем это было ещё пару лет назад. В городе растёт «чёрный список» заёмщиков, не все те, кто брал кредиты на жильё в 00-х годах, сейчас в состоянии их оплачивать.

— Цифры озвучить не могу, но теперь мы очень осторожны, просрочки растут, — рассказали в одном из городских филиалов крупного банка. — Есть и другие данные, которые могут вас заинтересовать, из города уезжает не только молодёжь, но и пенсионеры, мы видим эту динамику.

В агентстве «Мой город» с надеждой смотрят на комбинацию «Электронный прибор» и его социальные программы.

— Ещё год-два назад у них работала программа льготной ипотеки, когда люди выплачивали только сумму долга, а проценты гасил комбинат. Сейчас такого нет, о причинах — мы не знаем, — отметила Наталья Беспалова. — Да и предпринимателей стало меньше, налоги и «сетевики» давят.

Пока все участники рынка сходятся в том, что рост благосостояния жителей Лесного в ближайшей перспективе не очевиден, как и появление новых рабочих мест, развитие производства и приток трудовых ресурсов. А значит, квартиры в Лесном можно рассматривать как сомнительное капиталовложение. Квартиры в Лесном покупают, чтобы жить. Но они пока ещё стоят дороже, чем, например, в некоторых районах Нижнего Тагила, а значит, выезжающие из города при продаже недвижимости всё равно остаются в плюсе. ■