



Дисконта не будет?

В России ожидается массовая «распродажа» ипотечных квартир. Как правило, такое жилье реализуется с дисконтом, и есть вероятность краткосрочного снижения цен на рынке недвижимости. Произойдет ли это в Тверской области?

По состоянию на 1 июля россияне задолжали 41,8 млрд рублей по ипотечным кредитам. Как прогнозирует Национальная служба высказывания, к концу года объем просрочки может достигнуть 43 млрд рублей. Это значит, что многие неплательщики лишатся ипотечных квадратных метров. А сами они — метры — будут выставлены на продажу.

Залоговое имущество продается со скидкой в 10-15%, и появление на рынке дешевого жилья, вполне возможно, подстегнет к снижению цены на недвижимость в целом. Активизировать рынок недвижимости могут и готовящиеся к рассмотрению в Госдуме поправки, дающие возможность банкам реализовывать без ограничений ипотечные квартиры. Кроме того, долги растут вместе с объемами кредитования, прирост которых за первое полугодие, по подсчетам аналитиков Инвесткафе, составил 25%. Эксперты прогнозируют «точечное» снижение стоимости квадратного метра в субъектах Федерации, где фиксируются большие объемы долгов по ипотеке.

В числе регионов с высокой долей просрочки по ипотеке называется и Тверская область. Доля просроченной задолженности в ипотечном портфеле кредитных организаций оценивается Банком России в 3,2%, объем просроченного долга в регионе составляет 620 млн рублей.

Впрочем, тверские эксперты не оценивают эту сумму как критичную. Да и в снижение цен, даже точечное и кратковременное, не верят. Наоборот: аналитики куда более уверенно говорят о незначительном росте цен на недвижимость — в том числе из-за большой популярности ипотечных займов. В частности, заместитель регионального управляющего банка ВТБ24 Сергей Филиппов отметил, что предпосылок для резких перепадов нет, поскольку рост спроса на кредиты устойчиво высокий, без скачков, скорее всего, в ближайшем будущем таким и останется.

Игорь Шерстнев, заместитель регионального управляющего «Промсвязьбанка» прогнозирует незначи-

тельный рост спроса на ипотеку — он связывает его в первую очередь с сезонным повышением спроса на кредитные продукты как таковые. При этом эксперт также отмечает, что, несмотря на рост просрочки, дефолта ипотечных кредитов нет.

Директор некоммерческого партнерства «Институт регионального развития» — известный в регионе эксперт рынка недвижимости Павел Парамонов — отметил, что вряд ли стоит говорить о каких-то катаклизмах в принципе. «Снижения цен на жилье точно ждать не стоит, — считает он. — Может быть, цена на квадратный метр даже немного подрастет из-за инфляции. Либо из-за нестабильной ситуации с рублем: граждане могут начать избавляться от сбережений в национальной валюте, в том числе — вкладывая их в недвижимость. А вообще, на рынке сейчас, скорее, стагнация, серьезных изменений не происходит. Цены на новое жилье стабильные, на «вторичку» цены с нового года упали на 5-7%, но в скором времени наверняка выровняются».



В Тверской области семья из двух человек может позволить себе 34 кв. метра жилья при стоимости квадратного метра в 51 тыс. рублей и ипотечной ставке в 12,9%.

В повышение спроса на ипотеку, а вместе с ним — и цен на жилье, верится все больше, при учете достаточно активных рекламных кампаний, которые в последнее время разворачивают некоторые кредитные организации, и прежде всего — Сбербанк, крупнейший игрок на российском ипотечном рынке.

Отметим, что, по недавним подсчетам агентства РИА-Рейтинг, Тверская область находится в числе регионов с самым «недоступным» жильем. При составлении рейтинга регионов аналитики основывались на данных Росстата и Цетробанка и учитывали такие усредненные показатели, как площадь ипотечной квартиры, доступной для семьи из двух человек, ставка по жилищным кредитам и цена квадратного метра. Итого: в Тверской области семья из двух человек может позволить себе 34 кв. метра жилья при стоимости квадратного метра в 51 тыс. рублей и ипотечной ставке в 12,9%. Для сравнения, средние по стране показатели таковы: стоимость квадратного метра в 46 тыс. рублей, банковская ставка — 12,8%. Таким образом, максимальная площадь квартиры, которую может себе позволить семья из двух работающих человек, — 47,4 кв. метра.

Законы ЭКОНОМИКИ

В ближайшие годы начнется новый этап развития экономики Тверской области, правовую основу которого сейчас формируют депутаты Законодательного собрания региона. О том, какие нормативные акты были приняты в эту весеннюю сессию, нам рассказал председатель постоянного комитета по экономической политике, инвестиционной деятельности и предпринимательству Олег ЛЕБЕДЕВ

— Олег Станиславович, в эту весеннюю сессию ЗС внесло изменения в закон об индустриальных парках. Теперь меры поддержки распространены и на туристско-рекреационные зоны. Расскажите, пожалуйста, об этом подробнее.

— В туристической сфере наш регион обладает большим потенциалом. Правительство области и Законодательное собрание делают на эту отрасль экономики большую ставку. Принята программа по развитию туризма в Тверской области до 2020 года, а также готовится заявка для вхождения Верхневолжья в федеральную программу. В поддержку этих инициатив было принято решение расширить действие закона об индустриальных парках, включив туда туристско-рекреационные зоны. Скоро такие зоны будут созданы в Калининском и Конаковском районах. Администрация Вессегонского района в данный момент ведет переговоры с потенциальными инвесторами. Я уверен, что в ближайшее время туристско-рекреационные зоны появятся на территории Осташковского, Вышневолоцкого, Старицкого, Кашинского и других районов области.

Я думаю, что особое внимание муниципалитеты уделяют развитию речного туризма. Показательно, что первый международный речной форум пройдет в сентябре именно на территории Верхневолжья.

— Присваивая тому или иному объекту статус индустриального парка или туристско-рекреационной зоны, регион обязуется оказать ему поддержку, в том числе подвести инженерные коммуникации. Если таких парков станет очень много, справится ли бюджет с финансовой нагрузкой?

— К каждому проекту мы подходим индивидуально, учитывая состояние региональной казны. Во многих случаях меры поддержки не

требуют больших затрат из бюджета. На мой взгляд, нужно уделять внимание не только крупным, но и небольшим проектам. В этом вопросе муниципалитеты должны проявить большую активность. Положительные примеры уже есть. Так, в Сандове создан музей пчелы и проводится ежегодный фестиваль «Медовый Спас русской провинции».

Допустим, если говорить об агротуризме, в нашем регионе много гостевых домов и фермерских хозяйств, которые работают нелегально. Задача Законодательного собрания — создать для предпринимателей такие условия, чтобы они захотели выйти из тени.

— Возможно, этому будет способствовать закон «О патентной системе налогообложения», также принятый в весеннюю парламентскую сессию. Напомните, пожалуйста, в чем преимущество этого способа налогообложения.

— Патентная система снижает налоговую нагрузку на бизнес, а муниципалитетам позволит получать дополнительные отчисления в свои бюджеты. Мы установили в Верхневолжье самые низкие в Центральной России ставки, что, на мой взгляд, сократит отток кадров в мегаполисы, дав нашим предпринимателям, особенно тем, кто работает в небольших районах, новые возможности для развития на малой родине.

— В рейтинге субъектов РФ, подготовленном экспертами Центра развития государственно-частного партнерства, первое занял Санкт-Петербург. В структуре его администрации создано агентство стратегических инвестиций, которое занимается полным сопровождением инвесторов. Составители рейтинга считают, что другие регионы должны перенять этот опыт. Созданы ли в Тверской области на законодательном уровне необходимые механизмы для работы с инвесторами по принципу «одного окна»?

— Инвестор приходит прежде всего на территорию конкретного муниципального образования, поэтому каждый район, каждое сельское поселение должны иметь свои программы социально-экономического развития, инвестиционные карты и другие важнейшие документы. Правительство области в свою очередь курирует крупные проекты — такие как, например, «Hitachi». Законодательное собрание работает в связке с правительством,



создавая необходимую нормативную базу. Процесс ее формирования продолжается. На мой взгляд, одним из важнейших документов, принятых в весеннюю сессию, является закон о государственно-частном партнерстве.

— *Расскажите, пожалуйста, в чем его суть и как он работает.*

— Основываясь на имеющемся опыте Верхневолжья, мы прописали в законе механизмы взаимодействия власти и инвестора, снизив таким образом возможные риски всех сторон. Хочу отметить, что наш регион принял такой закон одним из первых в России. Опыт Верхневолжья изучался депутатами Государственной Думы во время разработки федерального закона о государственно-частном партнерстве, который принят только в первом чтении.

Я уверен, что этот закон позволит нашему региону решить застарелые сложные проблемы. Так, в партнерстве с ОАО «РЖД» и федеральным центром будет реконструировано здание ж/д вокзала и построен Западный мост через Волгу.

— *В 43 муниципальных образованиях области проведен комплексный анализ социально-экономического положения, а в июне ЗС в первом чтении принята программа социально-экономического развития на период до 2020 года. Когда она будет утверждена во втором чтении? Как изменится экономика Верхневолжья, когда программа будет реализована?*

— Согласно требованиям законодательства РФ, каждый регион должен иметь такой программный документ, чтобы участвовать в федеральных проектах. Реализация программы нашего региона будет осуществляться по трем стратегическим направлениям: повышение качества жизни и развитие человеческого капитала, инновационное развитие и модернизация экономики, а также совершенствование системы управления. В

документе отражены механизмы улучшения социального обеспечения граждан, доступность спортивных, медицинских учреждений и многое другое. На мой взгляд, одна из главных задач — создание на территории Верхневолжья 16 тыс. современных рабочих мест. Они появятся как за счет строительства новых предприятий, так и благодаря модернизации уже действующих.

Еще одна важнейшая цель — повысить производительность труда в Верхневолжье. Сейчас она совпадает со средним значением по России и составляет 33% от средневропейской. По нашим расчетам, рост производительности труда на 5-10% увеличит поступления в областной бюджет на 1 млрд рублей.

Программа социально-экономического развития региона будет принята во втором чтении в осеннюю сессию, когда правительство региона представит на рассмотрение депутатов стратегию реализации программы.

— *В этом году из-за увеличения страховых взносов резко сократилось количество индивидуальных предпринимателей. На федеральном уровне приняты решения со следующего года снизить размер страховых взносов, а регионам поручили помочь предпринимателям компенсировать потери. Как этот вопрос решается в нашем регионе?*

— Я возглавляю тверское отделение общественной организации «Деловая Россия», поэтому не понаслышке знаю, что повышение налоговых ставок болезненно отразилось на предпринимателях региона. Компенсировать свои потери они могут за счет участия в областных программах, в том числе в ДЦП «Развитие малого и среднего предпринимательства».

На мой взгляд, чтобы заложить основу долгосрочного и стабильного развития малого и среднего предприни-

Олег ЛЕБЕДЕВ, председатель постоянного комитета по экономической политике, инвестиционной деятельности и предпринимательству:

— *На мой взгляд, одна из главных задач — создание на территории Верхневолжья 16 тыс. современных рабочих мест. Они появятся как за счет строительства новых предприятий, так и благодаря модернизации уже действующих.*

мательства в регионе, необходимо создавать условия для прихода молодежи в бизнес. Согласно исследованиям, проведенным федеральным центром, за 10 лет количество молодых людей, желающих открыть свое дело, снизилось в два раза. Наш комитет в этом году провел анкетирование тверских студентов и выяснил, что многие из них даже не понимают, что такое предпринимательство.

Мы делаем все возможное, чтобы исправить эту ситуацию. На территории нашего региона работают программы «Ты предприниматель» и «Молодой фермер», начинающий бизнесмен всегда найдет поддержку в «Старт-АП» и венчурном фонде. В решениях нашего комитета мы постоянно обращаем внимание муниципалитетов на то, что необходимо создать и поддерживать районные советы по предпринимательству. Увы, пока не все районы пользуются этим важным механизмом. На мой взгляд, крайне важно развивать на селе молодежные бизнес-проекты, в том числе в сфере туризма.

У ЗС есть договоренность с ректором сельхозакадемии Олегом Балайном об открытии в вузе школы молодых предпринимателей. В этом году наш комитет совместно с правительством региона рассмотрит возможность внедрения в средние учебные заведения курса начинающего предпринимателя. Если эту идею удастся реализовать, многие старшеклассники начнут готовиться к открытию своего бизнеса еще со школьной скамьи, а значит — с большой долей вероятности останутся жить и трудиться на родной земле.

— *В весенней сессии ЗС принят закон об уполномоченном по защите прав предпринимателей в Тверской области. Сможет ли он, на ваш взгляд, оказать тверским предпринимателям реальную поддержку?*

— Создание такого института поддерживают Торгово-промышленная палата, «Опора России», «Деловая Россия» и другие общественные организации. Мы надеемся, что он позволит улучшить деловой и инвестиционный климат в регионе. Для этого бизнес-омбудсмен получил очень широкие полномочия, в том числе право представлять права предпринимателей и в органах власти, и в арбитражном суде.

Осенью губернатор Тверской области внесет в ЗС на утверждение кандидатуру омбудсмена, согласованную с уполномоченным по правам предпринимателей РФ Борисом Титовым и тверским бизнес-сообществом.

Создан еще один необходимый инструмент, с помощью которого мы сможем вывести экономику региона на качественно новый уровень. Это позволит нам выполнить поручения президента и те задачи, которые мы сами перед собой поставили.

Андрей САБЫНИН

Перед стартом учебного года

Первого сентября школы Тверской области распахнут свои двери для 12828 первоклашек — это на 300 детей больше, чем в прошлом учебном году. Меры по модернизации общеобразовательных учреждений, готовность школ к новому учебному году, новый закон об образовании — эти вопросы обсуждались на совещании под председательством премьер-министра Дмитрия Медведева. В видеоконференции принял участие губернатор Тверской области Андрей Шевелев.

Как отметил Председатель Правительства Российской Федерации, сейчас в школьных учреждениях в целом завершаются подготовительные работы, и практически все во всеоружии. Остальным же на устранение недостатков остается несколько дней.

— Необходимо сделать так, чтобы ребятам было и интересно, и комфортно, и, конечно, безопасно учиться, — заявил Дмитрий Медведев.

Представители надзорных органов в свою очередь сообщили, что уровень готовности образовательных учреждений выше, чем в прошлом году. Немаловажно здесь и то, что выросла оснащенность школ. Многие стало возможным благодаря мерам по модернизации региональной системы обра-

Здесь глава региона посетил центр управления кризисными ситуациями, где посмотрел работу системы ГЛОНАСС, с помощью которой отслеживается передвижение школьных автобусов. Сотрудники МЧС связались по телефону с одним из водителей, курсирующих по школьным маршрутам, и проверили обстановку.

Вопрос подготовки школ к новому учебному году постоянно находится на личном контроле у главы региона. Так, 23 августа Андрей Шевелев в рамках инспекционной поездки посетил Тверскую специальную (коррекционную) общеобразовательную школу-интернат №1 и школу №50.

В этом году школа-интернат №1 отмечает 20-летие. Сегодня здесь обучаются около 230 ребят из Твери и районов области. В течение последних лет финансирование учреждения значительно выросло: в этом году оно составило около 58,5 млн рублей. Это позволило улучшить материально-техническую базу. В прошлом году здесь были проведены работы по реализации первого этапа модернизации освещения. В этом году в рамках программы по модернизации общего образования в школе отремонтирована столовая, будет установлено новое оборудование, заменена мебель и закуплено новое учебно-лабораторное

Из областного бюджета муниципалитеты получили 15 млн рублей на обеспечение комплексной безопасности образовательных учреждений и 50 млн — на капитальный ремонт зданий.

зования — в этом году это порядка 40 млрд федеральных средств.

В Тверской области в рамках этих мероприятий наряду с капитальным ремонтом спортзалов, приобретением столового оборудования, школьных автобусов приоритетным направлением стали работы по энергосбережению. Речь идет о решении вопросов школ, построенных по так называемому «ожному проекту».

— У нас 49 таких школ, в которых не выдерживались нормативы по теплу. Чтобы изменить ситуацию, была проведена активная работа по повышению энергоэффективности, — подчеркнул глава региона. — Сейчас из числа подобных школ больше чем в половине вопросы сняты, и работа в этом направлении будет продолжена.

В то же время из областного бюджета муниципалитеты получили 15 млн рублей на обеспечение комплексной безопасности образовательных учреждений и 50 млн — на капитальный ремонт зданий. Общая же финансовая поддержка из всех уровней в рамках подготовки к 1 сентября составила более 430 млн рублей.

— В настоящее время более 90% учреждений прошли приемку. Нет никаких сомнений, что учебный год начнем вовремя, — отметил Андрей Шевелев.

А на минувшей неделе готовность к 1 сентября учреждений образования в регионе обсуждалась на селекторном совещании с участием муниципалитетов, которое прошло в управлении МЧС России по Тверской области.

оборудование для классов. Средства, а это в общей сложности около 10 млн рублей, также направлены на приобретение школьного автобуса.

Своеобразным лидером среди общеобразовательных учреждений Твери можно назвать СОШ №50. Три года назад она стала пилотной площадкой по опережающему введению федеральных государственных образовательных стандартов начального образования, а затем — основного общего образования. За последние три года в учреждении выполнен большой объем работ: отремонтированы кровля, система отопления и часть классов, установлены пластиковые окна, заменены двери и мебель. В этом году отремонтированы санузлы и приобретено современное оборудование. В целом все классы готовы к началу учебного года, а учителя с нетерпением ожидают встречи с учениками.

Губернатор Андрей Шевелев отметил, что именно от творческого подхода коллектива к своей работе сейчас зависит, как возможности модернизации будут влиять на улучшение качества учебного процесса.

— Оба учреждения, которые мы посетили, могут служить иллюстрацией того, насколько далеко шагнуло наше образование за последние годы, — подчеркнул глава региона. — Это уже новые школы и действительно новое качество образования. Необходимо все учебные заведения региона поднять до такого же уровня.

Пресс-служба правительства Тверской области