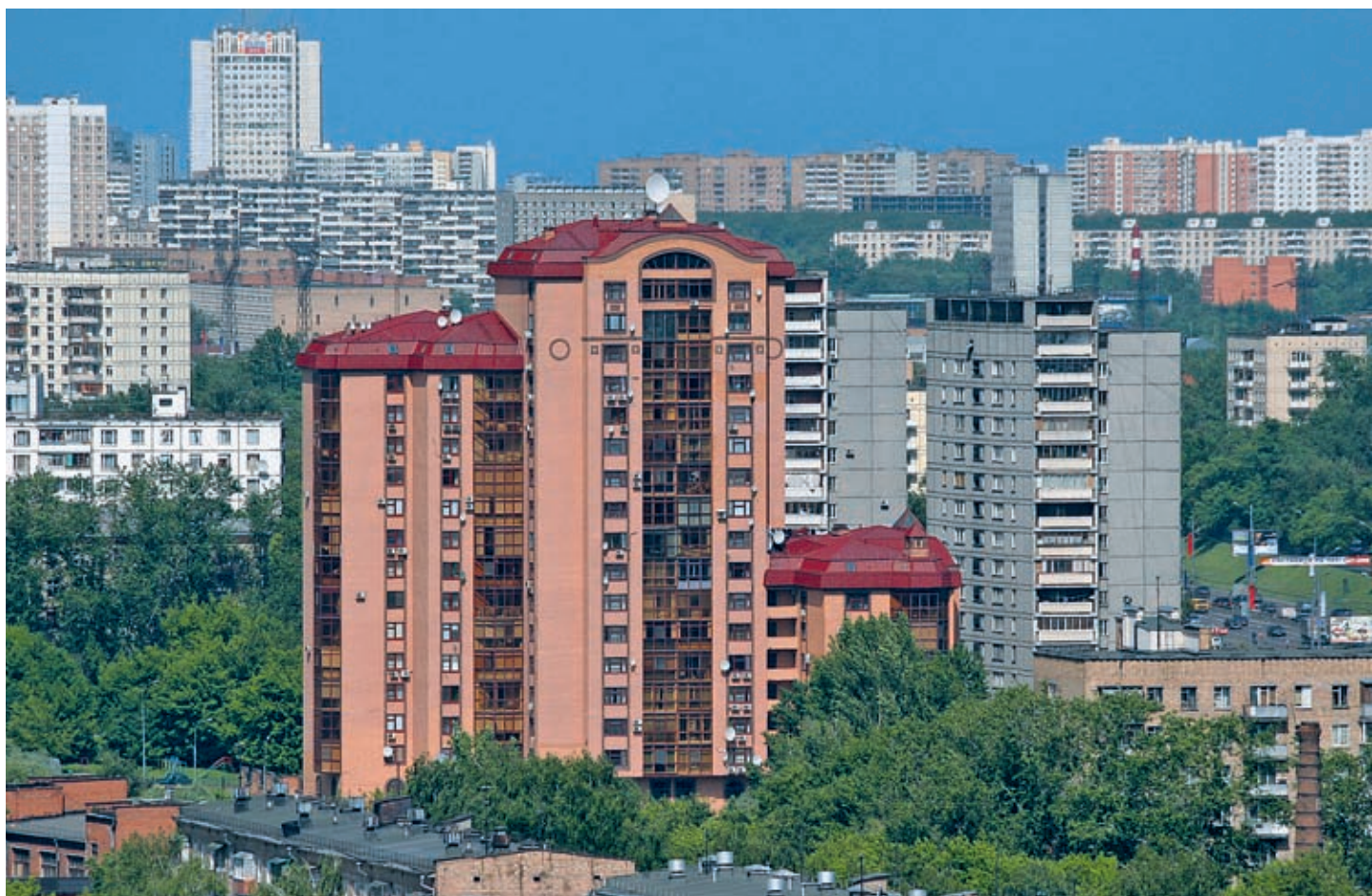


Автор: Альберт АКОПЯН

В связи с 20-й годовщиной нахождения Юрия Лужкова и его команды у власти в последнее время принято говорить о **достижениях Москвы за последние 20 лет** «в целом». Примерно так, как до самой перестройки сравнивали достижения СССР с показателями 1913 года. Что ж, **начнем с рубежа 1990-х**. Да хоть... с 1147-го!

УДЕРЖИТСЯ ЛИ МОСКВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕСЯТКЕ?



Москва в первом квартале этого года откатилась со второго места на седьмое по вводу жилья среди регионов России. Столицу обошли Московская область, Краснодарский край, Татарстан, Тюменская область, Санкт-Петербург, Нижегородская область. Причем глубина падения столичного стройкомплекса, рекордная по стране, означает, что на седьмом месте она может и не удержаться. Почему?

» СКОЛЬКО ПОСТРОЕНО ЗА 850 ЛЕТ

«Чем хуже положение на фронтах, тем крикливее газеты», — писал кто-то о какой-то войне. Фраза вспомнилась по прочтении апрельского интервью **мэра столицы Юрия Лужкова** газете «Известия» с его потрясающим заяв-

лением: «За последние неполные 20 лет в Москве построено жилья больше, чем за всю предыдущую историю города — за 850 лет».

Два года назад, на празднике в честь 20-летия стройкомплекса, Юрий Михайлович вместо возраста Москвы назвал другой параметр успеха: 80 млн м² жилья тоже «за последние 20 лет». Впрочем, еще одним годом раньше, в 2007-м, даже более благоприятным уточнением порадовал москвичей первый **вице-мэр и глава стройкомплекса Владимир Ресин**: «С 1992 года в городе построено 80 млн м² жилья». То есть за 15 лет.

Между тем с 1992 года по 2009-й, по данным Росстата и его предшественников, в Москве было построено око-

ло 70 млн м² жилья. И весьма знаменательно, что победный рапорт Лужкова прозвучал после провального 2009 года с его 2,7 млн м². Хуже в постсоветской Москве были только показатели 1992–1994 годов с их средними 2,5–2,6 млн м² жилья в год. (Если угодно: 2,51 млн, 2,56 млн и 2,4 млн м² соответственно).

Примечательно то, что цифру в 70 млн м² с 1992-го по 2009 год косвенно подтверждает... Владимир Ресин. В начале того же 2007 года, когда он говорил о 80 млн м², построенных с 1992 года, он заявлял и о том, что «за последние полтора десятилетия в столице было возведено около 60 млн м² жилья». 20 млн м² — туда, 20 млн — сюда: с нашим-то размахом. Подвел, получается, Владимир Иосифович Юрия Михайловича. Но не будем слишком строги. К обоим.

Выселить с Патриарших за Третье кольцо, «реконструировать» исторический дом и записать его в те же «построенные» квадратные метры жилья, причем вместе с первыми нежилыми этажами и этого дома, на Патриарших, и того, за Третьим кольцом — вот еще пяток-другой миллионов «туда — сюда».

Все это ерунда по сравнению с тем, что жилищный фонд Москвы составляет сегодня около 215 млн м². А значит, ни 60 млн, ни даже 80 млн м² никак не могут быть «больше, чем за всю предыдущую историю города — за 850 лет». Это не считая того, что было построено за все эти столетия, но было сожжено и разрушено Батыем и Наполеоном. И за последние «неполные 20 лет» тоже.

» ДЫК, ВСЕ ВЕДЬ ВРУТ

Вольное обращение с цифрами мэрия позволяет себе не только с периодами в 15–20 лет. Начиная с 2003 года москвичи слышали, что в городе ежегодно строится «около 5 млн м² жилья». На самом деле, только в 2007-м, рекордном году, в Москве было построено 4,8 млн.

Можно было насчитать и больше. Но только в том случае, если глава стройкомплекса Ресин засчитывал в счет московского жилья и то жилье, которое строилось по заказу столицы или выкупалось в Московской области. Отсюда такой замечательный оборот вице-мэра, как: «В 2007 году в Москве построено более 5,4 млн м² жилья, среди которых свыше 4,8 млн — на терри-

тории Москвы». Разумеется, Росстат этих нюансов не учитывал и записывал жилье, построенное в области, в актив области.

Рапорты об «около 5 млн в год» (даже в 2008 году, когда ввод упал до 3,9 млн м²!) и обещания строить еще больше каким-то непостижимым образом сочетались с мантрой: «В Москве строить больше негде, в Москве места больше нет». Видимо, адресаты у этих заявлений разные.

Действительно, в столице тесно, и это в какой-то мере оправдывает трудности столичного стройкомплекса. Вернее, его статистики. Дело в том, что в статистику возведенного в стране жилья записывается и малоэтажное индивидуальное, что совершенно верно. Плохо только то, что местные и региональные администрации ставят это себе в заслугу, в то время как человек строит дом без всякой поддержки государства, если не считать разрешение на строительство и регистрацию построенного.

Разумеется, все властные структуры снизу доверху, рассуждая о программе «Доступное жилье», планах, достижениях и т.п., оперируют исключительно консолидированными данными, включающими как коммерческое и по госзаказу многоэтажное жилищное и коттеджное строительство, так и частное индивидуальное.

Так вот, доля индивидуального жилья, которая еще в 2006–2007 годах составляла 35–40% общего ввода, в I квартале достигла по России 55,3% и имеет тенденцию к продолжению роста до 60% уже в 2011 году. Некоторые регионы, если можно так выразиться, почти полностью перешли к «натуральному строительству». Свыше 90% жилья построено «собственными руками» в Бурятии, Дагестане, Архангельской, Белгородской, Курганской, Липецкой, Тамбовской областях. А в Тыве, Карачаево-Черкессии, Магаданской области, на Камчатке — практически все жилье.

Выступая в феврале этого года в Свете Федерации, глава Минрегиона Виктор Басаргин заверил сенаторов, что в 2010 году в стране будет построено 60 млн м² жилья, и 60% его будет малоэтажным. «Мы будем в этом году строить экспериментальные поселки в рамках индивидуального строительства», — сообщил Басаргин. 36 млн м² «экспериментальных по-

селков»? Хорошо, если 1/1000 от 36 млн. Остальное строят граждане своими силами, и примешивание к ним «экспериментальных поселков» — остроумная попытка выдать провал нацпроекта «Доступное жилье» за некое переформатирование.

» СЛОМАННАЯ ПАЛОЧКА-ВЫРУЧАЛОЧКА

В любом случае у Москвы нет такой палочки-выручалочки для улучшения отчетности, как индивидуальное жилье. Но ведь у нее есть и преимущества. Важнейшее из них, в инвестиционном смысле, — стоимость столичного жилья. В 2002–2003 годах, когда Москва перевалила за 4 млн м² жилья в год, заговорили о рентабельности комплексной реконструкции микрорайонов пятиэтажек, о том, что в этом случае столи-



це и 8 млн м² в год по плечу. Тогда было немало девелоперов, готовых строить много и быстро. Но городские власти, видимо, были уверены в том, что впереди у них безоблачная вечность.

Условия по инвестконтрактам усложнились во всех смыслах этого слова. А в качестве дополнительного козыря в переговорах с девелоперами мэрия время от времени заводила «старую песню о главном», о том, что пятиэтажки можно надстраивать. Хотя давным-давно доказана экономическая несостоятельность подобных проектов. В результате сложных переговоров «тучные годы» пропали даром, и даже реконструкция микрорайона «Камушки» под боком у «Москва-Сити» вновь перенесена на два года.

Декларируемые успехи мэрии в сносе «хрущоб» вообще несколько преувеличены. Всего в городе с 1956 года было построено около 36 млн м² пятиэтажек. А в конце 1995 года, когда была принята «Программа реконструкции пятиэтажного и ветхого жилищного фонда», только 6,3 млн были отнесены городскими властями к «сноси-

ли в область и далее. В 2007 году городские власти договорились до того, что мэрия станет «ведущим девелопером» города, девелоперы пойдут к ним на подряд. Или могут идти куда подалее. От города. Москва строится не благодаря, а вопреки. Объем построенного — достижение не ее властей.

»» ГЕРОЙ-ЛЮБОВНИК

Тем временем случился кризис. Бюджет похудел. И тот же Владимир Ресин сообщил, что ожидает роста инвестиционного строительства в Москве: «Мы ставим перед собой задачу открыть целый ряд новых инвестиционных объектов по жилью в Москве в будущем году». А потом даже пообещал относиться к девелоперам, «как к любимице». Что стояло за игривой фразой, до сих пор не понятно.

Сокращаются не только объемы возводимого в Москве жилья, еще быстрее сокращается ввод жилья по госзаказу и выкупленного для выполнения социальных программ (для обеспечения на безвозмездных и льготных условиях граждан, нужда-

там I квартала «в Москве построено более 1 млн м² жилья по социальным программам»). Повторим: за три месяца — «более 1 млн» из 0,75 млн м², построенных за год.

Очевидно, что изменение «генеральной линии» по отношению к девелоперам — мера вынужденная. А «вынужденная» означает также «временная». То есть нет никакой гарантии, что с первыми признаками улучшения ситуации московское правительство вновь не возьмется перекрывать кислород независимым компаниям. Это слишком очевидно для того, чтобы надеяться на плодотворное сотрудничество неаффилированного бизнеса с нынешней властной командой Москвы.

»» КРУГОВЕРТЬ ПРИПИСОК

Только в последние месяцы столичные власти признали: быстрого выздоровления столичного строительного рынка не будет. Не считая редких рецидивов, вроде заявления Ресина на пресс-конференции «Актуальные вопросы строительства в Москве» в самом конце апреля о том, что в 2010 году столичные строители планируют вернуться на докризисные объемы строительства жилья, то есть, очевидно, знаменитые «около 5 млн м²».

Заявлено, что за четыре года — с 2010-го по 2013-й будет построено всего 12 млн м² жилья, примерно по 3 млн в год. Вопрос в том, достижимы ли теперь и эти показатели. Если допустить, что чиновники вообще ставят своей целью рост объема сдачи, а не новый взрыв цен на недвижимость в условиях ее дефицита, и в интересах нескольких из оставшихся в Москве строительных компаний.

Чем хуже экономическая ситуация, тем больше разговоров о сломе административных барьеров, о справедливом распределении подготовленных площадок и т. п. Чем лучше ситуация — тем меньше разговоров. И в любом случае разговоры остаются разговорами. А задела для будущего роста нет.

Если бы задел был, то его использовали бы в соответствии с доброй московской традицией, и Москва гордо отчиталась бы о сданных в 2009 году, например, «около 4 млн м²». Обычная картина. В конце каждого года федеральные власти требуют результатов, и региональные власти эти результаты «обеспечивают». В декабре 2007 года «сдали» аж 12 млн м²! Если бы такими

Если в 2007 году московское правительство построило за счет бюджета и выкупило для социальных программ около половины из 4,8 млн м² возведенного жилья, то в 2009 году — только около 0,75 млн из 2,7 млн м²

мым» сериям, а 30 млн, соответственно, — к «несносимым». За прошедшие годы было снесено около 5 млн м² пятиэтажек (14% общего числа), преимущественно «сносимых».

Но были среди снесенных и «несносимые» — те, что слишком уж «вкусно» стояли. К счастью для властей (и, конечно, для жителей), самые первые безобразные «сносимые» серии первыми и строились, а значит, и находились ближе к центру города, на относительно хороших местах. Ну а если уж не повезло «сносимой» и ее жителям с местом, так не повезло. И стоят до сих пор «сносимые» пятиэтажки с аккуратной срезанной ввиду полного разрушения балконами.

За 6–8 лет число компаний, строящих в Москве, сократилось примерно с 600 до нескольких десятков. Все больше тех, у кого не хватало разнообразных ресурсов для получения хороших инвестконтрактов и госзаказа, уходи-

ющих в улучшении жилищных условий, для переселения жителей из сносимых пятиэтажных, ветхих и аварийных домов, для предоставления квартир по программе «Молодой семье — доступное жилье» и др.).

Если в 2007 году московское правительство построило за счет бюджета и выкупило для социальных программ около половины из 4,8 млн м² возведенного в столице жилья, то в 2009 году построило и выкупило только около 0,75 млн из 2,7 млн м² общего объема построенного в городе жилья. То есть по сравнению с 2007-м частный девелопмент сократит ввод на 20%, а город — более чем в три раза. Московское правительство как «ведущий девелопер столицы» оказалось несостоятельным.

Интересно, что даже в декабре 2008 года Ресин обещал, что в 2009 году будет построено 2,7 млн м²... только социального жилья. А в апреле 2009-го заявил о том, что по результа-

темпами строили весь год, то страна получила бы заветный м² построенного жилья на душу в год — задача, поставленная программой «Доступное и комфортное жилье — гражданам России».

Обратите внимание на динамику поквартального ввода жилых домов: в I квартале 2009 года было введено 36% к предыдущему периоду, то есть к IV кварталу 2008-го. Во II квартале — 107,2% к I-му, в III квартале — 119,5% к II-му и только в IV квартале — 186,2% к III кварталу! А в I квартале этого года опять провал — 9,6 млн м² или 38,7% к IV кварталу 2009 года с его «построенными» 24,8 млн м².

Все это стыдливо называется «сезонным фактором». И никто не объяснит, почему «сезонные условия» в IV квартале из года в год в три раза благоприятнее, чем в I-м. Понятно, есть виды работ, которые не ведутся в сильные холода. Но внутренние работы, подключение к коммуникациям, на каждом объекте, многоэтажном или малоэтажном, требуют разных сроков. Сроки сдачи объектов — разные, а если они срываются, то тоже равномерно по сезонам. Если речь идет о сотнях объектов, от «сезонности» ничего не остается.

Понятно, почему это происходит. В конце каждого года в счет сданного авансом засчитывается жилье, которое фактически будет сдано (госкомиссии; закрытие инвестконтракта и оформление права собственности, то есть юридическое появление жилья в расчет вообще не берется: эта «песня» может длиться годами, и властям для отчетности не интересна) только в начальные месяцы следующего года. Соответственно, после таких «рекордов», сдача в первых кварталах «проедает». Чтобы вновь нагнать «план» в декабре.

»» ТАК ЧТО ЖЕ ЖДЕТ МОСКВУ?

Очевидно, столичные власти поняли, что выгрести из ближайших лет больше нечего. А значит, есть два выхода. Или в ближайшее время предпринять прорывные решения в сломе административных барьеров при получении разрешительной документации, в обеспечении девелоперов площадками, в правовом оформлении отношений администрации и бизнеса. Или потихоньку сбавить обороты отчетности, но сохранить негодные порядки. Что и сделано.



Нагоняя из Кремля не будет. Что-то строится для очередников, молодых семей, военных. Правда, в московских районах за МКАД, а то уже и не в московских, но пресловутая стабильность обеспечена. Много ли федеральному центру нужно? Так что же ждет Москву? О количестве построенного в апреле жилья сообщили небедные город Екатеринбург и Свердловская область, «среднячок» — Воронежская область, небогатый Алтайский край. Успехи Москвы придется анализировать по справке Федеральной службы государственной статистики (Росстат) за I квартал 2010 года.

В январе-марте 2010 года в стране было введено в эксплуатацию 9,6 млн м² жилья, что составило 91,7% к соответствующему периоду прошлого года. Больше всего жилья — 872,2 тыс. м², или 9,1% общего ввода по стране — было построено в Московской области. Далее следуют: Краснодарский край с 857,8 тыс. м² (9% всероссийского ввода), Татарстан — 501,9 тыс. м² (5,3%), Тюменская область — 426,6 тыс. м² (4,5%), Санкт-Петербург — 387,6 тыс. м² (4,1%), Нижегородская область — 367 тыс. м² (3,8%).

Москва оказалась в седьмом месте с 338,3 тыс. м² введенного в эксплуатацию жилья (3,5% всероссийского ввода). От нее незначительно отстают Ростовская область и Ставропольский край. Башкортостан и Ленинградская область делают 10-е место.

Особенно беспокоит то, что падение Москвы в I квартале этого года по сравнению с I кварталом 2009-го оказалось наиболее глубоким по стране — 52,9%. В то время как в Московской области — 32,3%, в Татарстане — 24%, в Санкт-Петербурге — 16,4%, в Ленинградской области — 13,6%, в Ростовской области — 8,3%, в Башкортостане — 1,9%.

Это означает, что у Москвы мало шансов обойти, например, Питер, зато шансы Ростовской области, Башкортостана и Ленинградской области обойти столицу гораздо выше. Трудно сказать, на каком году своей более чем 850-летней истории Москва стала лидером в жилищном строительстве. Но была им до 2004 года, когда ее обошла Московская область, и осталась на втором месте до прошлого года. Видимо, теперь Москве придется бороться за то, чтобы удержаться хотя бы в первой десятке. ■