

ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ: ВХОД по приглашениям



Так уж сложилось в России исторически, что даже этапы рыночного развития принято отмечать вехами чиновничьих программ. Практика, удобная во всех отношениях. Кроме одного. Даже если после завершения программы тут же наступает ее второй («новый», «решительный» и т. п.) этап, у некоторых появляется вполне естественное желание сравнить то, что было, и то, что стало, — оценить результаты программы. Несомненно, в сфере недвижимости знаковой программой уходящих нулевых стала федеральная программа «Жилище».



Автор: Эвелина РУБЕНСКАЯ



Федеральная программа «Жилище» на 2002–2010 годы. Она же — основа национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». Собственно, все годы действия нацпроекта (с 2004 года) граждане азартно обсуждали, но так и не поняли, что могло бы означать его название. «Комфортное» это, конечно, слишком субъективно, и граждане, воспитанные в спартанских условиях, такой мелочью не задавались. А вот «доступное» манило.

И им объяснили. Дескать, есть во всех развитых странах (вариант: «во всем цивилизованном мире») такой показатель, как коэффициент доступности жилья. Рассчитывается он просто. Берется средняя рыночная цена жилья. Берется средняя семья. И берется весь годовой доход этой средней семьи, то есть семья не ест, не пьет, не одевается, а все деньги складывает под подушку. Коэффициент находится в одно действие: стоимость жилья делится на годовой доход. Если получается, что на жилье можно накопить за три года (коэффициент доступности равен 3), значит, жилье — доступное. Вот что здесь непонятно?

И все же многим было непонятно. Почему за «среднее жилье» была принята квартира 54 м². Потому что средняя семья — три человека: два работающих взрослых и один ребенок, а социальная норма на одного человека в РФ — 18 м² общей площади: 18х3=54! Но скептики не унимались. Почему три человека? Почему один ребенок? А как же федеральные и региональные программы повышения рождаемости? Не может же одна федеральная программа противоречить другим! Конечно, критики лукавили. Потому что прекрасно понимали, что второй ребенок, а значит, и «среднее жилье» в 72 м² по социальным нормам — вредны для коэффициента доступности.

На этом фоне меркнут все остальные вопросы, как то: 1) почему социальная норма — 18 м², если сами же говорите про «все развитые страны»? 2) если сами же (в том же нацпроекте) обещаете довести среднюю площадь жилья на россиянина до 21 м²; 3) можно ли вообще сравнивать возможности для накопления средней американской семьи (траты на питание — 8–12 % бюджета) и российской (вдвое–втрое больше); 4) каким образом можно определить среднюю ры-

ночную цену хотя бы этой квартиры в 54 м² хотя бы на эти три года, если цены ежегодно растут на 30–40 % и т. п.

Но тут (осень 2005–осень 2006) случился 100 %-ный рост цен. Дело в том, что «слом административных барьеров», «уничтожение коррупционной составляющей в строительстве», «обуздание аппетитов монополистов» и другие подобные лозунги оставались лозунгами. Поэтому предложение новостроек росло медленно. А спрос был подхлестнут ростом доходов, большими надеждами на недвижимость тех граждан, которые не знали, куда пристроить эти доходы, а также наконец-то заработавшей ипотекой. В общем, коэффициент доступности улетел вдаль, опережая звук собственного визга.

И тогда разработчики программы «Жилище» и нацпроекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» сказали: «Вы все не так поняли! Доступное жилье — это то, которое можно приобрести с помощью ипотеки. Как во всех развитых странах (вариант: «во всем цивилизованном мире»).

Правда? и тут у критиков возникли вопросы. О каком именно цивилизованном мире идет речь, если только декларируемая ставка по ипотечному

кредиту у нас втрое больше, чем в известных большинству развитых странах, а со скрытыми комиссиями — в четыре раза.

Но тут (осень 2008 года) к нам из-за океана пришел экономический кризис. И ипотека сдохла. Вместе с доходами большинства граждан, нуждавшихся в «комфортном и доступном». Не то чтобы граждане бросились к разработчикам программы и нацпроекта

а не: «Доступное и комфортное жилье — гражданам России в том же регионе». Надо повышать мобильность населения, товарищи! Как во всех развитых странах (вариант: «во всем цивилизованном мире»).

В сентябре этого года премьер-министр РФ Владимир Путин, не особо останавливаясь на итогах осуществления программы «Жилище» на 2002–2010 годы и национально-

Владимир Путин, не останавливаясь на итогах программы «Жилище» на 2002–2010 годы, сообщил, что кабинет министров скоро примет новую федеральную программу «Жилище» на 2011–2015 годы

за рекомендациями по своим дальнейшим действиям, но чиновники по привычке пояснили.

Пояснили так: «Во-первых, во всех развитых странах (вариант: «во всем цивилизованном мире») большинство граждан до самой пенсии живут в съемном жилье, в доходных домах. В общем, совет да любовь, плодитесь и копите. А во-вторых, название нацпроекта — «Доступное и комфортное жилье — гражданам России»,

го проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России», сообщил, что в самом скором времени кабинет министров примет новую федеральную программу — «Жилище» — на 2011–2015 годы.

Выделено на новую программу будет 424 млрд руб. Впрочем, что касается бюджетного финансирования, то особого недостатка не испытывала и прежняя программа. Что касается остальных параметров, то здесь ито-



ги таковы. Коэффициент доступности жилья составлял в 2004 году 3,9 (года). К 2010 году его планировалось довести до 3 (лет) ровно.

По данным директора департамента промышленности и инфраструктуры правительства РФ Александра Мишарина, коэффициент доступности жилья к концу 2009 года увеличился до 5,3 (лет). По данным Института экономики и финансов, приводимым Федеральной службой государственной статистики (Росстат), к концу 2010 года коэффициент составит 5,7–5,8 по России и 6,1–6,2 по Москве.

Другой, не менее, а точнее более, важный показатель — годовой объем ввода жилья. В 2004 году он составлял 41,2 млн м², в 2010 году должен был составить 80 млн м².

В 2009 году было сдано 59,8 млн м², в 2010-м, по наиболее оптимистичным оценкам, ожидается «на том же уровне». Причем свыше половины этих 60 млн м², учитываемых Росстатом, приходится на малоэтажное жилье, возводимое гражданами без существенной или вообще без всякой поддержки государства в виде каких-либо федеральных или региональных программ и подпрограмм. Люди просто строят за свой счет. И за свой счет подводят коммуни-

кации без всякой защиты государства от зарвавшихся монополистов. В десятках регионов — Дагестане, Кабардино-Балкарии, в Белгородской, Липецкой, Тамбовской областях, на Камчатке и во многих других — доля малоэтажного жилья превышает 90 % ввода. Впрочем, не слишком почувствовали помощь государства, даже в кризис, и застройщики многоэтажного жилья.

По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), в первом полугодии 2010 года в России было построено 21,6 млн м² жилья.

Тяжелейшим ударом для строительной отрасли стал не столько кризис, сколько господствующие в строительной отрасли формальные и неформальные реалии взаимоотношений с госорганами, сделавшие отрасль уязвимой перед кризисом. Непоправимый урон строителям и в конечном счете потребителям нанес пресловутый закон о долевом строительстве — 214-ФЗ. Он лишил строительство объекта фактически беспроцентного финансирования со стороны приобретателей жилья и вынудил девелоперов обращаться

Годовой объем ввода жилья в 2004 году составлял 41,2 млн м². В 2009 году было сдано 59,8 млн м². В 2010-м, по наиболее оптимистичным оценкам, он ожидается «на том же уровне»

За восемь месяцев — 28,5 млн м², что на 4 % меньше, чем за аналогичный период прошлого года. По оценке Российского союза строителей, из-за недостатка финансирования и высокой долговой нагрузки только в конце 2009 года 70–80 % российских стройкомпаний находились на грани банкротства.

за разорительными (в полном смысле слова, как показал кризис) кредитами к нескольким крупнейшим банкам. Что дало основания подозревать эти банки в лоббировании закона.

В закон внесен уже четвертый комплект поправок, но и он больше напоминает румяна для покойника. Число объектов, строящихся по 214-ФЗ,



к осени 2008 года, на четвертом году действия, едва добралось до 16 %. В кризис оно свалилось до 3,3 %. Закон по-прежнему будут обходить.

Еще одним ударом, соизмеримым по последствиям с двумя вышеназванными, могут стать предложенные Минрегионом поправки в закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», согласно которым индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) будет возможно только в пределах населенных пунктов. «Палочка-выручалочка» официальной статистики — частное малоэтажное строительство — может существенно пострадать, поскольку все большая его часть приходится именно на новые поселки без подряда на землях, выводимых из сельхозназначения. Из сельского хозяйства, бессмысленного, нерентабельного вокруг крупных городов просто потому, что здесь невозможно найти дешевую рабочую силу.

Земли сельхозназначения там, где они годятся только для жилищного строительства, — это только почва для коррупции. А для многих семей эти участки стали единственной возможностью улучшить жилищные условия.



Вместо жилья, которое граждане готовы строить сами, не прося у государства ни копейки, правительство в очередной раз обещает им некие 100 млн м² в год и «доступное жилье на любой вкус и ко-

шелек». Надо полагать, «на любой кошелек» — это и есть новая формула доступности жилья. Что же, как во всех развитых странах (вариант: «во всем цивилизованном мире»). **ПН**

МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



Дмитрий ДЖАМБАКОВ,

первый заместитель генерального директора
«Велес Капитал Девелопмент»

Прежде всего, нужно понимать, что представители разных сообществ понимают понятие «доступное жилье» по-разному. В частности, государство, создавая свои программы, ориентируется на ту часть населения, которая исторически стояла «в очереди на жилье». Идея продать им объект недвижимости изначально, как мне кажется, утопическая. Это категории населения, которые в свое время получали жилье бесплатно, поэтому привлечение к ним коммерческой составляющей «проваливает» весь план. Нет такой себестоимости строительства, при которой можно заплатить 0 руб.

за м², а на других условиях эти люди приобрести жилье не смогут. Более реально размышлять о доступном жилье с точки зрения коммерческой организации. Здесь есть реальные потребители (население со среднемесячным доходом примерно 100-120 тыс. руб. на семью), для которых актуальны следующие характеристики доступности: расположение в городе, хорошая транспортная доступность, метраж жилья — до 150 м²; стоимость лота не должна превышать 9-10 млн руб., формат жилья — блокированный или отдельно стоящий дом, а также квартира. Почему квартира не названа в первую очередь, спросите вы, и я отвечу, что, конечно, квартира — это самый экономичный вариант, нижняя планка, но сегодня на московском и подмосковном рынках есть предложения таунхаусов, по стоимости аналогичных стоимости городской квартиры. При этом все понимают, что жить в собственном доме или таунхаусе гораздо более предпочтительно, чем жить в квартире. А мы сейчас исходим не из минимального, а из вполне возможного доступного.

Как показывает наш многолетний опыт продаж, в районе отметки 9 млн руб. за объект происходит резкое сокращение спроса. То есть это примерно тот максимальный бюджет, на который рассчитывают сегодняшние реальные покупатели доступного жилья. Итак, произведем расчеты. 9 млн руб./150 м² = 60 тыс.

руб. за м². Соответственно, чтобы обеспечить необходимую доходность проекта со сроком окупаемости в три-пять лет с возможностью рефинансирования строительства за счет привлеченных средств, себестоимость строительно-монтажных работ должна стремиться к минимуму.

Что делает девелопер, чтобы уменьшить себестоимость? Он ищет новые технологии и проектные решения, которые могут обеспечить требуемые параметры. «Велес Капитал Девелопмент» применяет такие технологии при строительстве 80-го квартала таунхаусов «Марк Твен» ЖК «Потопово» (ЮЗАО Москвы). Вот, собственно, один из пограничных примеров объекта, соответствующего перечисленным выше характеристикам доступности.

Расположенный в черте города (жители ЖК имеют московскую прописку) в 20 мин от метро, с доступом ко всей инфраструктуре Южного Бутова, с наиболее «ходовым» метражом в 170 м² и стоимостью лота от 60 тыс. руб./м². А сейчас наша компания имеет возможность предложить рынку аналогичные объекты стоимостью от 50 тыс. руб./м² в пределах 20 км от МКАД. Такого рода объекты и соответствуют категории доступного жилья в своем сегменте в нынешних условиях рынка, тем более если учитывать все его особенности. ■