

Автор: Альберт АКОПЯН

После «лихих» 1990-х и «нулевых» 2000-х мы вступаем в **третье десятилетие новой истории**, которому еще не придумано хлесткое название. Хотелось бы верить, что и не будет придумано. Впрочем, любая попытка дать прогноз экономического развития на следующее десятилетие будет футуристична. То же и с рынком недвижимости. С небольшой поправкой: здесь прогноз на 10 лет равносителен признанию в непрофессионализме.

# ЗАГЛЯНЕМ НА ДЕСЯТЬ ЛЕТ ВПЕРЕД



**П**оэтому мы не будем давать прогнозов, а только обозначим тенденции развития рынка недвижимости, которые, безусловно, носят долгосрочный характер. Почему «безусловно»? Потому что эти тенденции отвечают, скажем так, общемировым тенденциям для среднеразвитых стран. Ну и нашим реалиям, разумеется.

## » СТАКАН НАПОЛОВИНУ ПУСТ И НАПОЛОВИНУ ПОЛОН

Преимущественное развитие получит малоэтажное строительство. Причем не от хорошей жизни. Очевидно, что депрессия (извините, рецессия) после финансово-экономического кризиса 2008–2009 годов будет продолжаться если и не ближайшие десять лет, то их добрую половину. Некоторые из экспертов предрекают, что остаточные волны кризиса будут накрывать мировую экономику, отдельные страны и крупные компании в течение всего десятилетия и дольше. Назовем только одного из них, лучшего министра финансов 2010 года по версии журнала *Euromoney*, — Алексея Кудрина. (Между прочим, два других уважаемых издания *The Banker* и *Emerging markets* назвали его лучшим министром финансов, когда только ленивый не топтал создателя Стабфонда — в 2005 и 2006 годах соответственно).

В таких условиях маловероятно, что Россия покажет какие-то особые экономические успехи. Очень немногие «средние горожане» смогут рассчитывать на улучшение жилищных условий,

оставшись в городе. Конечно, такие эксперты, как глава столичного стройкомплекса Владимир Ресин, пообещают москвичам по 40 м<sup>2</sup> на человека к 2025 году, но многие в эту цифру не верят. В рекордных 2006 и 2007-м в Москве строилось по 4,8 млн м<sup>2</sup> жилья, в 2008-м — 3,3 млн, в 2009-м — 2,7 млн, а динамика ввода жилья в этом году показывает, что большой удачей станут 2 млн м<sup>2</sup>. А для «40 м<sup>2</sup> жилья» на душу в столице придется удвоить жилищный фонд с 210 млн до 420 млн м<sup>2</sup>.

Во многих других регионах подобные заявления «отцов города» просто не будут поняты. Да, согласно данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), картина ввода жилья в стране выглядит не слишком удручающе. Очевидно, в этом году цифра останется на уровне прошлогодней — «около 60 млн м<sup>2</sup>». Регионы отчитываются о героических усилиях по исполнению федеральной программы «Доступное и комфортное жилье — гражданам России».

Но дело в том, что в число сданного в эксплуатацию жилья регионы включают не только многоэтажное или малоэтажное, построенное хоть с каким-то участием государства — по госзаказу или инвестиционным контрактам. В справки, которые регионы отправляют в Росстат, указано и то жилье, которое возведено в частном, индивидуальном порядке. Вся помощь властей заключается в том, что они дают разрешение на строительство и регистрируют построенное. Не слишком помучив собственника и не слишком много с него содрав за услуги.

Росстат только честно собирает данные регионов и выдает цифры как по видам жилья (многоэтажное и малоэтажное), так и консолидированные. Разумеется, властям — и региональным, и федеральным — больше нравится озвучивать последние. Например 59,8 млн м<sup>2</sup> жилья в 2009 году. Беда в том, что в 2007 году доля малоэтажного жилья составляла 40% общего ввода. В подавляющем большинстве это жилье, построенное собственными руками граждан для себя, организованные коттеджные поселки составляют доли процента.

В кризис доля малоэтажного индивидуального жилья еще больше возросла. По результатам 2009 года она достигла уже половины, и глава Минрегионразвития Виктор Басаргин



предположил, что по результатам 2010 года доля малоэтажек приблизится к 60%. В Дагестане, Кабардино-Балкарии, в Белгородской, Липецкой, Тамбовской областях, на Камчатке и во многих других регионах доля малоэтажного жилья превышает 90% ввода.

Стакан можно назвать наполовину пустым, а можно — наполовину полным. Упомянутые 60% В. Басаргин называет «успехом малоэтажного строительства». Но при неизменном объеме «стакана» (годового ввода жилья) это означает провал многоэтажного строительства. Именно рост строительства частного жилья поддерживает относительно благополучную общую картину ввода жилья в стране.

Нельзя сказать, что для малоэтажек созданы тепличные условия. Не хватает дорог, «зашкаливают» аппетиты чиновников и монополистов услуг. Но есть понимание того, что для большинства россиян относительно доступным и комфортным жильем не только на ближайшее десятилетие, но и на несколько последующих способно стать только малоэтажное. Что, в общем, отвечает и реалиям того мира, с которым сближается Россия.

### » ЖЕРТВА КРИЗИСА

На инвестфоруме «Россия зовет!» председатель правительства РФ Владимир Путин пообещал: «Мы и дальше будем поддерживать спрос на жилье, а чтобы не допустить всплеска цен и появления пузырей на этом рынке, одновре-

менно будем формировать адекватные предложения».

Проблема в том, что, по словам самого премьер-министра, объем выданных только за девять месяцев 2010 года жилищных кредитов вырос более





чем в два раза по сравнению со всем 2009 годом — с 82 млрд до 192 млрд руб. В то же время о росте предложения сказано в будущем времени. Это противоречие заставляет усомниться в том, что правительству удастся не допустить всплеска цен и появления пузыря уже в следующем году.

Остаются вопросы по тем мерам, которые премьер-министр назвал в качестве основных для формирования предложения, адекватного спросу: «предоставлять под массовую застройку новые земельные участки, снимать административные барьеры для строительной индустрии, развивать проекты строительства жилья экономкласса».

**Маловероятно, что Россия покажет какие-то особые экономические успехи. Очень немногие «средние горожане» смогут рассчитывать на улучшение жилищных условий, оставшись в городе**

Единственное надежное средство снятия административных барьеров — распределение участков под застройку с аукционов. Где побеждает тот застройщик, который платит за участок наибольшую цену. Цену, которую девелопер затем закладывает в цену квадратного метра. Системы льгот застройщикам, которые обяжутся возводить жилье экономкласса, нет, и вряд ли возможно создать некоррупционную систему таких льгот.

Не лучше ситуация и с предоставлением новых земельных участков под массовую застройку. Регионы в этом не заинтересованы. Как объяснил в мае этого года в эфире радиостанции «Эхо

Москвы» депутат Мосгордумы Михаил Москвин-Тарханов: «Инвестор говорит: вы обязаны обеспечить до моего участка все присоединение ко всем коммуникациям. Мы даем инвестору квартал строить, обеспечиваем коммуникации, строим школы, строим больницы, строим то, строим се, считаем. Мы затратили 32 млрд, а получили от инвестора 14. Какое хрена мы его дотировали на 18 млрд? Вот поэтому инвестора хотелось бы вообще прогнать нафиг».

Уважаемый депутат несколько лукавил, говоря о строительстве «школ, больниц, того и сего» за счет бюджета: обычно это строительство закладывает

ся в инвестконтракт с застройщиком в качестве обременения, но в целом ситуация понятна.

Правительство попыталось найти выход, создав Фонд содействия развитию жилищного строительства (РЖС). Но фонд унаследовал те же проблемы: участки, которые консолидирует РЖС, распределяются через аукционы и цена, уплаченная победителем, скажем, в Одинцовском районе, вряд ли позволит ему возводить там жилье экономкласса. Так что «адекватного предложения» в многоэтажном строительстве не предвидится.

Его ждут пузыри с последующими «хлопками». Даже при самом умерен-

ном росте «средних» доходов населения. Дело в том, распределение доходов российского населения слишком неравномерно — спрос на недвижимость определяется не доходами среднего россиянина, а стремлением его далеко не среднего соотечественника использовать недвижимость в качестве инвестиционного инструмента.

### »> НО У НИХ ЕСТЬ ПЛАН!

План заключается в разворачивании всероссийского соревнования: «Кто дешевле». Девелоперы, которые еще пару лет назад рвали на груди «Армани» и доказывали, что строительная себестоимость в Москве не может быть ниже 60 тыс. руб. за м<sup>2</sup>, сегодня рвут ту же «Армани», доказывая, что, если Родина требует, они построят и за 20 тыс. руб. И даже дешевле.

Естественно, речь идет о «панельке», которой лет пять назад пророчили неминуемую смерть. Слухи оказались преувеличенными. Есть известные константы — компании, строящие «панель», и компании-«монолитчики». Изменить это соотношение означает взять на себя огромную социальную ответственность и огромные траты. Одним словом, некому.

Поэтому с другой модной игрой — борьбой за энергоэффективность — парадоксальным образом сочетается то, что даже новейшие массовые панельные серии остаются «холодными».

Впрочем, девелоперы экономят не только «для себя», но и «для покупателя». Девелоперу было бы легче показать низкую строительную себестоимость, планируя по одной квартире на этаж, но он выдает на гора квартиры площадью от 35 м<sup>2</sup> и с потолками 2,6 м под названием «Привет от Никиты Сергеевича». Не нужно винить девелопера: он хочет продать то, что строит, и при этом лучше других понимает, что «100 млн м<sup>2</sup> жилья в год» не будет еще долго. А будет рост цен и муки будущих «ипотечных рабов» в поисках «хоть чего-нибудь». Кстати, после акселерации физического роста детей в 1960–70-х годах сегодня идет обратный процесс: за последние 20 лет средний рост россиян уменьшился на 2–3 см. До кроликов вряд ли дойдем, но и потолки 3 м нам ни к чему.

Приказано экономить на спичках — экономят на спичках, то есть на строительной себестоимости. Инвестиционная себестоимость —

от 75–80% конечной цены новостроек в Москве до 60–65% в мало-маленьком заметном региональном центре — остается «священной коровой». Это плата за аренду участка и банковские кредиты, которые душат застройщика с первого дня победы на аукционе, когда он только приступает к оформлению разрешительной документации. Столкнувшись с очередной задержкой из-за неправильно поставленной запятой, он быстро соображает, какой способ преодоления трудностей обойдется ему дешевле. Это «доля города» в виде обременения строительством объектов социальной инфраструктуры или в денежном выражении рыночной цены указанной в контракте доли построенного объекта. Это подвал коммуникаций все теми же монополистами. Это выполнение сохраняющихся требований десятков ведомств, многие из которых трудно назвать разумными.

Два года кризиса строительное сообщество кормили обещаниями слова «административных барьеров» — кормили до заявленного «выхода из кризиса». Можно не сомневаться, что и в ближайшие десять лет интересы трех-четырех крупнейших банков, газового монополиста, энергетиков и всевозможных «водоканалов» не пострадают.

### »» ЕДИНОЕ ОДНООБРАЗИЕ

Ах, да. Будет принят единый налог на недвижимость. Вещь нужная. Вот как он работает, например, в Латвии. Страна оказалась в тяжелейшем экономическом положении и вынужде-

на в числе прочих мер повысить ставку налога на недвижимость. Новое повышение предполагает рост ставки с 0,1–0,3% до среднего значения 1–1,5%, а в некоторых случаях до 3% стоимости недвижимости в год. Правда, вводиться он будет постепенно, и в 2011 году максимальная налоговая ставка составит 0,6–0,8% кадастровой стоимости объекта.

Интересно, что резиденты страны пострадают от введения нового налога гораздо меньше иностранных владельцев латвийской недвижимости, поскольку своеобразной компенса-

цией за повышение налога на недвижимость может стать сокращение к концу 2011 года подоходного налога на 1–2% либо повышение минимальной заработной платы. Кроме того, кадастровая стоимость жилья в Юрмале и центре Риги завышена. А вот сумма налога на дешевое жилье в провинции зачастую настолько низкая, что расходы на сбор этого налога превышают объемы доходов. Чему, впрочем, приходит конец.

Семь из десяти лет 2000-х прошли в обсуждении 214-ФЗ о долевом строительстве, того ущерба, который он нанес строительной сфере, и в попытках усовершенствовать этот закон.

Попытки эти безуспешны до сих пор, несмотря на несколько пакетов поправок. Похоже, что проблема 214-ФЗ плавно перетечет в новое десятилетие, не выходя за пределы профессионального сообщества. Но к ней присоединится налог на недвижимость, и проблема станет поистине всеобщей.

Несомненно, что и закон о едином налоге на недвижимость будет «доводиться» годами. В результате получится система — громоздкая, жесткая, но полная лазеек. Что значит «рыночная стоимость», если она за календарный год может измениться в полтора

Девелоперу было бы легче показать низкую строительную себестоимость, планируя по одной квартире на этаж, но он строит квартиры площадью от 35 м<sup>2</sup> и с потолками 2,6 м под названием «Привет от Никиты Сергеевича»

раза и более? Как ее вообще определять хотя бы на определенный момент?

Цена квартир даже в одном доме может отличаться в полтора–два раза. Значит, оценивать нужно индивидуально, а не по территориальному принципу. Но где тогда взять столько оценщиков? «Эконом», «бизнес», «премиум», «суперпремиум» — это все маркетинговые, а не нормативные понятия. Площадь жилья? Несколько элегантных архитектурных штрихов — и комнату можно представить как остекленную лоджию, этаж — как уровень, а пентхаус — как мансарду.

Согласитесь, нас ждет захватывающее, яркое десятилетие. **PH**

