ТЕОРИЯ ОТНОСИТЕЛЬНОЙ ДОХОДНОСТИ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

Команда Собянина пытается перестроить жилищную политику города и изменить само понятие «социальное жилье». Нельзя сказать, что с нуля: правительство Лужкова с середины 2000-х взяло курс на резкое сокращение очереди на получение бесплатного жилья. И если не делало, то много говорило о массовом строительстве социального жилья – жилья, которое предоставляется временно, без права приватизации.

Понятно, что «кнут» — ужесточение условий постановки граждан на учет как нуждающихся в улучшении жилищных условий и «чистка» списков, а также «пряник» — субсидии и «социальная ипотека» тем очередникам, которые согласятся взять часть расходов на себя, принесли результат. Если в течение 1990-х и большей части 2000-х число семей очередников оставалось на уровне 210–220 тыс., чуть уменьшаясь и снова увеличиваясь, то в последние четыре года оно резко сократилось. Как сообщил глава столичного Департамента жилищной политики и жилищного фонда Москвы Николай Федосеев, очередь на конец первого квартала 2011 года составила 118,3 тыс. семей. Что дальше?

Если властям города удастся выдержать сегодняшние темпы сокращения числа очередников, проблема решится в течение шести-семи лет. Разумеется, малообеспеченные семьи, которые нуждаются в поддержке государства, будут всегда. Но есть надежда, что правительство города сможет изменить политику в этом вопросе на более разумную.

Парадоксально, но в социальном, согласно конституции, российском государстве, практически нет социального жилья. Того жилья, которое в большинстве развитых стран временно

предоставляется людям, оказавшимся в затруднительном материальном положении. И если, скажем, в Германии беженцы, иммигранты или вполне благополучные, но не слишком трудолюбивые немцы живут в такой квартире даже в трех поколениях, они никогда не станут ее владельцами.

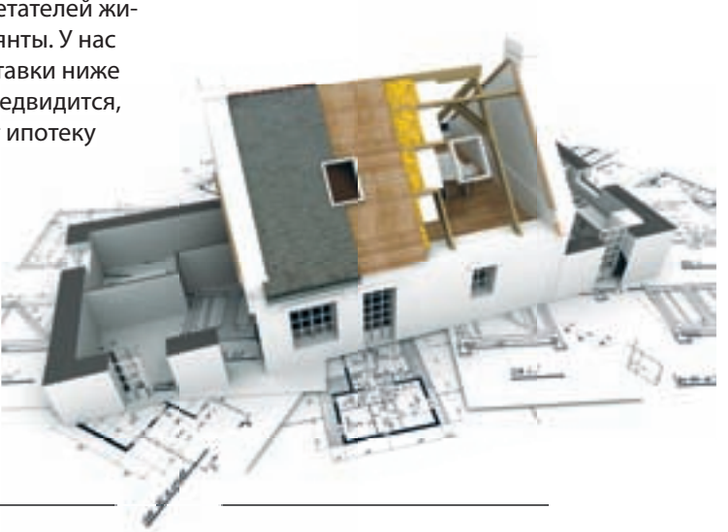
В России жилье по так называемому договору социального найма (неприватизированное) к действительно социальному отношения не имеет: из него нельзя выселить, даже если социальный наниматель вдруг однажды возглавит список миллиардеров журнала Forbes. К тому же его можно приватизировать.

Конечно, Россия не готова к сверхгуманной практике европейских стран, где «социальщики» живут в муниципальном жилье поколениями (или в частном, но оплачиваемом тем же муниципалитетом), да еще на вполне приличном пособии. Но у нас практически нет такого жилья даже для работающих. Даже для молодых семей, которые хотят трудиться, рожать, копить на первоначальный взнос по ипотечному кредиту.

Кстати, об ипотеке. В России с помощью ипотечных займов приобретается чуть больше 15 % жилья. В нашем ипотечном кумире и маяке, США, — свыше 90 %. Кризисы случаются и там, и здесь. Американским «таксистам», неудачно сыгравшим на предкризисном пузыре, было куда возвращаться: в апартаменты, дешевые меблированные комнаты. Россия на этот раз выбралась из кризиса, отделавшись «малой кровью». Но куда двинут наши незадачливые «ипотечники», если к следующему кризису их будет 90 % приобретателей жилья? И это будут не спекулянты. У нас эффективной ипотечной ставки ниже реального роста цен не предвидится, а люди, как правило, берут ипотеку «для себя».

Трудно понять, какие выводы федеральное правительство сделало из кризиса, но одним из них мог бы быть такой: мы не сможем развивать ипотеку без значительных объемов деше-

В социальном, согласно конституции, российском государстве, нет социального жилья – того, которое в развитых странах временно предоставляется людям, оказавшимся в трудном материальном положении



Арендное жилье имеет низкую рентабельность. Хоть как-то гарантировать инвесторам приемлемую окупаемость можно лишь в случае частно-государственного партнерства в этой сфере

Если застройщик не найдет управляющую компанию, он вправе… пустить квартиры в продажу. Максимум, что ему за это грозит, – небольшие штрафные санкции. Кредит окупится трех- и четырехкратно

вого и очень дешевого доходного жилья. Муниципального или частного. Но ничего похожего на помощь регионам в строительстве такого жилья нет. Тяжелый топот и бравурные марши слышатся только вокруг словосочетаний «общий объем построенного жилья» и «доля ипотечных кредитов».

Внятной концепции решения проблемы нет. В некоторых странах Восточной Европы в начале 1990-х государственное жилье приватизировали не жильцы квартир, а предприниматели — целыми домами и кварталами. Как «предприятия», обещающие стабильный доход. Трудно сказать, что могло бы случиться в нашей стране при первом же политико-экономическом кризисе, если бы власти повторили этот опыт у нас.

На данный момент речь идет только о программах создания первичного массового жилья под сдачу внаем. В двух вариантах — муниципальное и частное жилье. Причем между ними в каждом городе или ценовом сегменте, видимо, придется сделать выбор «или–или». Арендные квадратные метры имеют низкую рентабельность. Надежно заполнить дешевое арендное жилье, чтобы хоть как-то гарантировать инвесторам приемлемую окупаемость, можно лишь в случае частно-государственного партнерства в этой сфере. Но если рядом будут стоять частный и муниципальный доходный дом, для властей, естественно, приоритетным будет второй.

Юрий Лужков в конце концов выбрал муниципальное жилье. Это по-

нятно: обязать владельцев частных доходных домов не изменять их назначение практически нереально. Увы, выбор экс-мэр сделал только на словах. Но в очень демократичном варианте: плата за наемное жилье должна была покрывать только эксплуатационные и коммунальные услуги — «доходное бездоходное», по определению Юрия Михайловича.

В пользу муниципального арендного жилья высказался и Сергей Собянин. Хотя и без обещаний бездоходности, но очень эмоционально: «Что сегодня происходит? Строят жилье, выставляют его, распродают. Построишь миллион — купят миллион, построишь два — купят два, построишь три — купят три. Как только ты уменьшил объемы, цена опять подскочила. Но ты не можешь такими темпами двигаться, строить десятки миллионов квадратных метров. На головах, что ли, у москвичей все это делать?»

В конце марта, выступая на открытии XXIV московской выставки «Недвижимость» в ЦДХ вице-мэр по градостроительной политике и строительству Марат Хуснуллин заявил о строитель-

В пользу муниципального арендного жилья высказался и Сергей Собянин. Хотя и без обещаний бездоходности, но очень эмоционально: «Что сегодня происходит? Строят жилье, выставляют его, распродают. Построишь миллион – купят миллион, построишь два – купят два, построишь три – купят три. Как только ты уменьшил объемы, цена опять подскочила. Но ты не можешь такими темпами двигаться, строить десятки миллионов квадратных метров. На головах, что ли, у москвичей все это делать?»

В Подмосковье появились привычные для европейцев и американцев коттеджные поселки бизнес-класса, полностью или частично для сдачи внаем. Сегодня их примерно два десятка

стве муниципальных доходных домов как о деле решенном: «Мы намерены строить больше паркингов, доходных домов, а не только жилье [на продажу]».

Подчеркнем, имеются в виду доходные дома именно экономкласса. Первый элитный доходный дом возвели еще в 2003 году в Большом Николоворобинском переулке. Строил дом Департамент инвестиционных программ строительства (ДИПС), возглавляемый Леонидом Краснянским — сторонником и идеологом появления доходных домов. Доходный дом принадлежит городу, управляется ГУП «Мосжилкомплекс». Экспаты вроде бы довольны и спокойно платят за 100-метровую квартиру плюс машиноместо около 150 тыс. руб. в месяц.

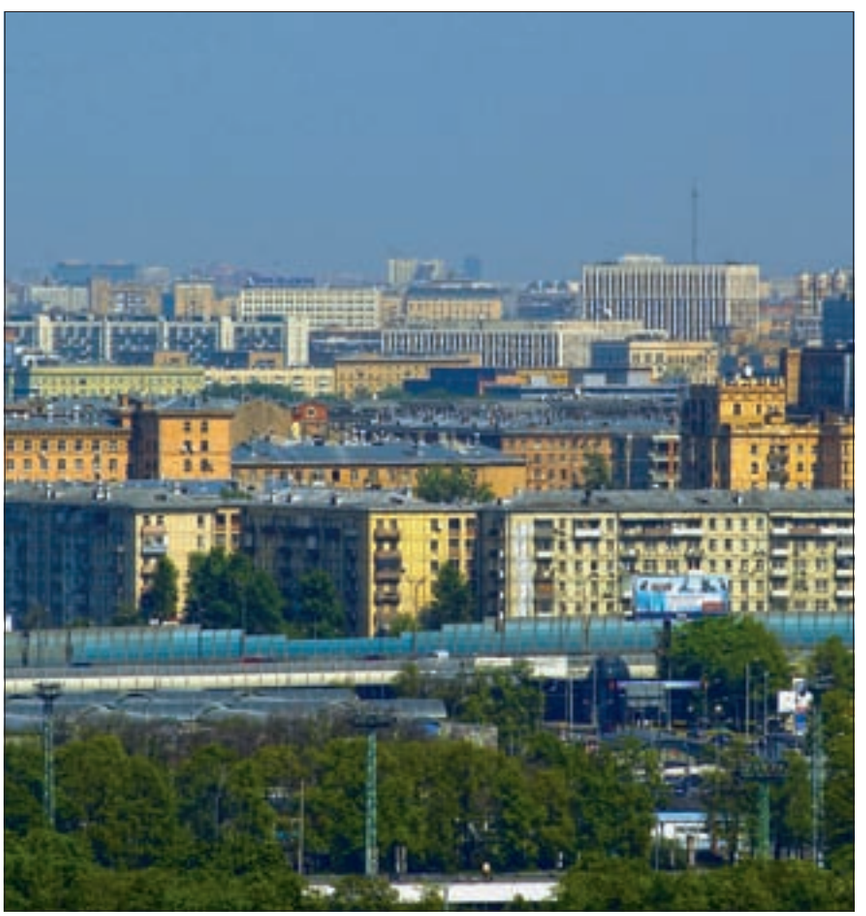
Почему такой доходный дом остался единственным — большой вопрос. Вероятно, потому что в это время уже начался период стремительного роста цен на московскую недвижимость 2002–2006 годов, а места для строительства, в том числе и «элитки» на продажу, в городе еще были. Поэтому идею положили под сукно, ДИПС распустили, Краснянский ушел на пенсию.

Кроме того, в Подмосковье появились привычные для европейцев и американцев коттеджные поселки бизнес-класса, полностью или частично для сдачи внаем. Сегодня их примерно два десятка, а недавно прошла информация о том, что группа ASG из Татарстана планирует возвести на северо-западе Москвы поселок доходных домов бизнес-класса «Рублево-Мякинино».

Свое веское слово сказало и Министерство регионального развития РФ. В марте ведомство разработало программу, по которой у девелопера будет шанс получить в банке кредит до 70 % стоимости строительства доходного дома сроком на два года. После завершения строительства дом выкупается управляющей компанией на кредит от АИЖК под 10–11 % на 20 лет. Какой должна быть рентабельность дома, чтобы управляющая компания смогла выплатить кредит (не говоря уже о получении прибыли), в министерстве не пояснили. Наверное, пока думают. Чиновникам для справки: рентабельность аренды жилья в Москве не превышает 6–7 %. В других регионах дела обстоят не лучше.

УСТАНОВКА ТЕЛЕФОНА
И ИНТЕРНЕТ
РМ Телеком
АБОНЕНТ ВСЕГДА В ВЫИГРЫШЕ!
Специальное предложение:
ТЕЛЕФОН + ИНТЕРНЕТ
ПОДКЛЮЧЕНИЕ БЕСПЛАТНО
www.rmt.ru e-mail:info@rmt.ru (495) 988-8212
• Подключение – в любом месте Москвы и Московской обл.
• Установка прямого московского телефонного номера
• Многоканальные телефонные номера
• Выделенные линии Интернет
• Корпоративные частные сети (VPN)
• Хостинг, услуги data-центра

Забавно, что, если застройщик не найдет управляющую компанию для передачи ей дома, он вправе… пустить квартиры в продажу. Максимум, что ему за это грозит, — небольшие штрафные санкции. В этом случае кредит окупится трех- и четырехкратно. Симпатичная схемка, хоть и старенькая.

В начале февраля этого года 80-летний Леонид Краснянский вновь был призван под знамена — его назначили советником мэра на общественных началах. Судя по тому, что и через два с лишним месяца о доходных домах слышатся лишь намеки и общие фразы, автор книги «Доходный дом» взялся за дело более основательно, чем коллеги из федерального ведомства, отвечающего и за строительство и за развитие языков народов Севера.

Это будет строительство по госзаказу, и, по некоторым сведениям, первые доходные дома могут появиться между Хорошевским и Звенигородским шоссе. Только после «переходной стадии» на основе ее опыта начнется массовое возведение доходных домов эконом-класса на территории нынешних промзон в Юго-Восточном округе. ДН