

ДОХОДНЫЙ ДОМ ПОВЕРНУЛСЯ К СТРАНЕ ПЕРЕДОМ

АВТОР:
Альберт Акопян



ПОЧТИ 15 ЛЕТ ПРОБЛЕМА ВОЗВЕДЕНИЯ ДОХОДНЫХ ДОМОВ НЕ ШЛА ДАЛЬШЕ РАЗГОВОРОВ. БЫЛО ПОСТРОЕНО НЕСКОЛЬКО ЭЛИТНЫХ ОБЪЕКТОВ И НЕСКОЛЬКО МОЛОДЕЖНЫХ — ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ЭКС-МЭРА МОСКВЫ ЮРИЯ ЛУЖКОВА, «ДОХОДНЫХ БЕЗДОХОДНЫХ». СТОИМОСТЬ НАЙМА В НИХ, ПРАВДА, БЫСТРО СРАВНЯЛАСЬ С РЫНОЧНОЙ. ГОСУДАРСТВО НИКАК НЕ МОГЛО ОПРЕДЕЛИТЬСЯ: А ЗАЧЕМ НУЖНО АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ?

Раньше считалось, что арендное жилье — один из способов решения жилищной проблемы в стране. Сначала ставка делалась на бесхитрое «надо больше и дешевле строить», затем панацеей была назначена ипотека, потом была программа «Одноэтажная Россия» и еще что-то, наконец, возник риторический вопрос: а кто сказал, что доступное и комфортное — это обязательно собственное жилье?

Но заинтересовать девелоперов массовым строительством доходных домов никак не удалось: их окупаемость в лучшем случае втрое дольше, чем жилья на продажу, а при дороговизне обслуживания кредитов этот фактор становился решающим. Тем не менее в последние три-четыре года проявились и новые симптомы, которые свидетельствуют: строить доходные дома скоро будет нужно и, кажется, можно.

Проекты создания в Московской области высококвалифицированных рабочих мест, которые были бы столь же привлекательны, как столичные, — химера

Первый момент. Летом 2009 года в моногороде Пикалево Ленинградской области после закрытия градообразующих предприятий случился острый социальный конфликт. Экономисты дружно заговорили о том, что россиянам следует быстрее освободиться от «квартирного рабства», чтобы увеличить их мобильность, иначе конкурентоспособной экономики не видать.

Страна огромна, населения мало, и ситуация, когда перед жителями умирающих городов стоит выбор: переходить на сбор грибов и ягод или бросать собственное жилье, а на новом месте работать фактически только за угол — не совсем нормальна. Да и конкуренции с иностранными рабочими им не выдержать. Тоже, кстати, предмет озабоченности федеральных и региональных властей. Об этом в середине мая заявил мэр Москвы Сергей Собянин, поставив перед подчиненными задачу полностью заменить иностранных рабочих гражданами России на предприятиях ЖКХ столицы.

Есть у Москвы и другая сложность, связанная с неразвитостью цивилизованного рынка арендного жилья. Похоже, столичные власти



Миллионы квадратных метров, которые ежегодно строятся вместо Москвы в Подмоскowie, — это новые десятки тысяч покупателей жилья, которые каждое утро и вечер добавляются к тем, кто пересекает МКАД



с конца 2010 года допустили страшную стратегическую ошибку. Никакое строительство новых дорог не решит транспортных проблем лучше, чем возможность жить рядом с работой, а деловая активность всегда и везде стремится к центру агломерации. Вроде бы простые вводные. Но команда Собянина, стремясь уменьшить число пробок, сделала ставку на сокращение возводимого жилья в границах МКАД.

Что в итоге получилось? Молодые и амбициозные, способные купить квартиру и автомобиль, покупают эти квартиру и автомобиль не в Москве, а в Подмоскowie. Но работают-то они в столице. Проекты создания в Московской области высококвалифицированных рабочих мест, которые были бы столь же привлекательны, как столичные, — такая же химера, как и более 10 лет назад, когда об этом впервые заговорили.

Экономисты дружно заговорили о том, что россияне должны быстрее освободиться от «квартирного рабства», чтобы увеличить их мобильность, иначе конкурентоспособной экономики не видать

То есть несколько миллионов квадратных метров, которые ежегодно строятся вместо Москвы в Подмоскowie, — это новые десятки тысяч покупателей этого жилья, которые каждое утро и вечер добавляются к тем, кто



Молодые и амбициозные, способные купить квартиру и автомобиль, покупают их не в Москве, а в Подмоскowie. Но работают-то они в столице

пересекает МКАД и в считанные минуты окрашивает карту пробок в красный цвет. Таким образом, вытесняя жилищное строительство в Подмоскowie, столичные власти превращают транспортную проблему в хвост, за которым обречены гоняться.

Беспроцентная рассрочка до **2-х лет***



**«АЛЫЕ ПАРУСА»
ЖИЗНЬ ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ
ДЛЯ ТЕХ, КТО ДОСТОИН
ВОЙТИ В ЛЕГЕНДУ**


**АЛЫЕ
ПАРУСА**
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС




ДОНСТРОЙ
(495) 925 47 47

- Легендарный проект: собственная набережная, яхт-клуб с причалом для яхт и катеров, каскадные фонтаны, ротонда, маяк.
- Футбольное поле, рестораны, кафе, салоны красоты, химчистки, частный детский сад.
- Премиальный фитнес-клуб: аквапарк, бассейн с искусственной волной, бассейн (25 м), SPA с банями и саунами, теннисные корты, клуб боевых искусств.
- Ухоженная территория 15 га с фонтаном и роскошным озеленением (можжевельник, туя, ель, сосна, лиственница, барбарис, рябина, яблоневоый сад).
- Художественная ручная ковка: массивные светильники, ажурные ворота, гербы.
- Декоративный кирпич, натуральный гранит шоколадных тонов и клинкерная плитка на фасаде.
- Квартиры с высокими потолками, эркерами и угловым остеклением «в пол».
- 5 мин. пешком до станции метро «Щукинская».

* Рассрочка предоставляется ВТБ24 Лизинг (ЗАО «Система Лизинг 24»).
Условия рассрочки и проектная декларация на сайте www.donstroy.com



В Москве нет новых площадок под жилье? Эта песня раздавалась с начала 2000-х, причем каждый год столичный стройкомплекс все же находил место для очередных 4–5 млн м². И здесь мы подходим ко второму фактору, который способен сделать доходные дома рентабельными. Обкатываться он, видимо, будет в Москве, а далее — везде.

Надежду вселяют апартаменты — формат, начавший активно выходить на столичный рынок всего несколько лет назад и уже охвативший самые разные ценовые сегменты и разные районы, включая бывшие промзоны — самые перспективные на данный момент территории для новой застройки. Есть серьезные основания подозревать, что именно этот формат выбран для создания массовых доходных домов.

Федеральные власти приходят к пониманию, что доходные дома, арендное жилье — задача не столько социальная, сколько макроэкономическая

Столичные власти ходят вокруг да около, иногда это выглядит анекдотично. Член правительства Москвы заявляет, что в законодательстве термин «апартаменты» упоминается лишь в приказе Министерства культуры РФ и подразумевает номер высшей категории в объекте гостиничного типа не менее двух комнат

площадью минимум 40 м²: «Другими словами, это гостиница, которая не предназначена для длительного проживания». Одновременно правительство Москвы дает разрешения на возведение комплексов апартаментов с «номерами» от 22 м².

Еще смешнее то, что этот же чиновник чуть ранее посетовал, что апартаменты (раз уж они не предполагают строительства социальных объектов. Но «это неправильно», и «в городе разрабатываются новые региональные нормы градостроительного проектирования, согласно которым устанавливаются нормативы для тех или иных видов застройки обеспеченностью местами в детских садах, школах, поликлиниках».

Поликлиника и школа при гостинице — уже не анекдот. В октябре прошлого года, еще до принятия какой-либо нормативной базы, власти Москвы обязали застройщика комплекса апартаментов по адресу: ул. Бориса Галущкина, вл. 10, корп. 2 (СВАО) построить по соседству... детский сад.

А на итоговой пресс-конференции выставки «Недвижимость–2014» эксперты жарко обсуждали поручение премьер-министра Дмитрия Медведева главе Госстроя Михаилу Меню развернуть массовое строительство социального арендного жилья для переселения жителей аварийных домов и проработать вопрос, какую роль в этом могут сыграть... апартаменты.

Ситуация, когда перед жителями умирающих городов стоит выбор: переходить на сбор грибов и ягод или бросать собственное жилье, а на новом месте работать фактически только за угол — не совсем нормальна



Новая высотка Москвы от застройщика



Выставка
«Недвижимость»

стенд А16

ЦДХ (25-28 сентября)

ИПОТЕКА

Собственность | Низкие цены | Заселение



+7(495) **258 92 63**

+7(495) **601 57 50**

www.dokon.biz

Вы все поняли верно. Если владельцы приватизированных квартир аварийного дома не беспокоятся о его капитальном ремонте или замене (пожив годик в гостинице, как в каком-нибудь Париже), то скоро, вероятно, так и будет: добро пожаловать в доходный дом. Кто-то будет платить сам, кому-то поможет муниципалитет — все, «как в цивилизованном мире». Рационально объяснить это новшество и одновременное внесение в платежки строки «капремонт» довольно трудно, но редко ли власти балуют нас подобными логическими головоломками?

Еще один звонок: как вариант удешевления доходных домов в Москомархитектуры рассматривают послабление или полную отмену градостроительных ограничений, по которым нельзя строить более 25 тыс. м² жилья на 1 га. Их планируется утвердить в 2015 году. Причем, оправдывая такой шаг, в Москомархитектуры кивают на апартаменты, которые «этим нормам сегодня не подчиняются и при этом нормально существуют».

Ну и немного слухов. Не исключено, что информация о продаже правительством Москвы трех из четырех новоарбатских «книжек» для их последующей перedelки в гостиницы не окончательная. В том смысле, что часть площадей подходит для реконструкции под арендное жилье. Доходный дом «Новоарбатский» — звучит.

«Рабством» был не институт прописки, а фактически собственное, даже в СССР, жилье — единственная собственность большинства россиян

Так или иначе, федеральные и региональные власти приходят к пониманию, что доходные дома, арендное жилье — задача не столько социальная, сколько макроэкономическая. С советской системой собственности на жилье необходимо заканчивать. Те, кто постарше, помнят: жилье по договору социального найма и при советской власти было товаром, легко обращавшимся на рынке. Незабвенный Банный переулочек в Москве, где маклеры еще в 1970-х годах создавали цепочки альтернативных обменов. И сотни таких Банных переулочков по всему Советскому Союзу — имя нарицательное и не менее распространенное, чем Черемушки.

Апартаменты начали выходить на столичный рынок всего несколько лет назад и уже охватили разные районы, включая бывшие промзоны — самые перспективные на данный момент территории для новой застройки



«Рабством» был не институт прописки, а фактически собственное, даже в СССР, жилье — единственная крупная собственность большинства россиян. Долго и мучительно нас от нее будут освобождать. Какими будут все (а не только желаемые) долговременные результаты такого освобождения, пока предсказать сложно.

Но если федеральным и региональным, например московским, властям удастся в ближайшие год-два сделать массовое возведение доходных домов на базе апартаментов привлекательным для девелоперов, то некоторые последствия все же очевидны. Одно из них — вероятное сокращение рентабельности рынка неорганизованного арендного жилья. Но в первую очередь — существенное сдерживание, а то и уменьшение доли апартаментов на продажу. И особенно это касается апартаментов экономкласса, которые составляют в Москве весьма существенную долю этого жилья.

Вряд ли произойдет резкий рост цен: ведь он уменьшил бы для девелоперов привлекательность доходных апартаментов. Рынок, как всегда, будет развиваться в совокупности факторов, просто рост цен получит еще один устойчивый рычажок. (АН)



КРОСТ
концерн

КВАРТИРЫ
ART-KROST.RU
7950888

сентябрь

7%
скидка

ПРОДЛЕВАЕМ
ЛЕТО!



Профессиональные теннисные корты



Модные интерьеры



Детские игровые площадки

ART



PUBLIC ARTS TOWERS

ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС
В ПАВШИНО

- 2 км от МКАД
- Лучшие виды на Москву-реку
- Собственный парк развлечений
- Европейский детский сад
- Многоуровневый паркинг

- Все услуги рядом с домом
- Квартиры от 3,9 млн. руб
- Рассрочка 0% на 12 месяцев
- Корпуса 2 и 4 введены в эксплуатацию



ООО «ПСФ «КРОСТ», Пр-т Маршала Жухова, 30. Информация об организаторе акции, сроках и правилах ее проведения, о проектной декларации на сайте: www.krost.ru или по телефону: 8 (495) 795 08 88. Сроки акции: 01.09.2014 - 30.09.2014