



По неоднократно цитируемым в СМИ словам заместителя председателя Комитета Госдумы РФ по энергетике Ивана Грачёва, за время действия проекта "Доступное жильё" доступность жилья, то есть количество лет, которые должна проработать семья для того, чтобы скопить на квартиру, снизилась в полтора раза – в основном из-за продолжающегося роста цен. Останется ли в ближайшие годы стоимость жилья в столице в разумных пределах – или нас ожидает цена в 10–12 тысяч долларов за квадратный метр, как предрекают некоторые аналитики? Что можно сделать для того, чтобы доступное жильё стало реальностью?

Нынешняя ситуация на рынке недвижимости, по словам экспертов, вызвана серьёзным дисбалансом между спросом и предложением. Хотя темпы роста строительной отрасли России превышают сегодня 10% в год, говорит вице-президент Ассоциации строителей России Владимир Пономарев, этого явно недостаточно: слишком мало мы строили в перестроечные и первые постперестроечные годы, и слишком большое число людей стало за это время нуждаться в улучшении жилищных условий. Это подтверждается и тем, что цены на жильё быстро растут не только в Москве, но и во всей России.

"Что доказывает сомнительность версии о ценовом сговоре застройщиков, которой любят объяснять увеличение стоимости жилья, – добавляет пресс-секретарь инвестиционно-девелоперской компании "Сити-XXI век" Сергей Лядов. – Сложно представить, как могли договориться между собой сотни компаний по недвижимости". Если сегодня необходимо строить в год порядка 150 млн кв. м жилья, а в реальности строится не более 50 млн, неудивительно, что чисто административными мерами и даже снижением себестоимости строительства цены на жильё не снизить. По мнению экспертов аналитического центра "Индикаторы рынка недвижимости", снижение себестоимости строительства в условиях дефицита предложения приведет лишь к увеличению его рентабельности, которая и так достаточно высока.

"Проблему роста цен на жильё можно решить, лишь серьёзно увеличивая объёмы строительства", – уверен Сергей Лядов. "Увеличение же объёмов жилищного строительства, – уточняет Владислав Луцков, директор аналитического консалтингового центра холдинга "МИЭЛЬ", – в первую очередь зависит от того, как и на каких условиях (рыночных или нет) будут вовлекаться в оборот земельные ресурсы". Сегодня складывается парадоксальная ситуация: земли в России много, но строить на ней сложно и дорого из-за непрозрачности рынка земли, изношенности коммуникаций, отсутствия дорог и инфраструктуры, банальной необходимости "договариваться" с местной администрацией в условиях отсутствия градостроительного плана.

Все это чрезвычайно увеличивает "непроизводственные" расходы при строительстве, да к тому же ещё надолго растягивает срок окупаемости проекта – одним словом, не

позволяет делать жилье дешевым. Доступному жилью "больше мешают даже не административные барьеры, а дефицит готовых участков под застройку, – говорит Сергей Лядов. – Это первоочередная проблема на рынке недвижимости. Для увеличения объемов строительства жилья необходимы огромные инвестиции в коммунальную инфраструктуру. Хотя стоит признать, что растет и административная нагрузка на инвестиционно-строительные компании. Состояние коммунальной и социальной инфраструктуры заставляет органы власти увеличивать обременения, которые застройщики вынуждены закладывать в стоимость квадратного метра жилья".

Если бы государство взяло на себя подготовку оснащенных инженерной инфраструктурой площадок для последующего их распределения, уверены аналитики "Индикаторов рынка недвижимости", то проблема дефицита строительных площадок, а вместе с ним и проблема дефицита жилья была решена. А сегодня, по словам Натальи Чукаевой, директора департамента маркетингового анализа УК "Масштаб", к примеру, одни лишь непроизводственные расходы на строительство проекта "А-101" составляют порядка 1800 у.е. на квадратный метр, и это уже не позволяет продавать подобное жилье как недорогое.

Очевидно и то, что высокий спрос на недвижимость в столице порождает сегодня и сложившаяся диспропорция в развитии регионов, добавляет Владимир Пономарев. Москва, по его словам, превратилась в "государство в государстве": это очень комфортный для проживания город с развитой инфраструктурой и зарплатами, гораздо более высокими, чем в целом по стране. Это привлекает сюда большое число приезжих: каждый 4-й квадратный метр в столице продается немосквичам. Однако землю, как говорил Марк Твен, больше не производят, и рано или поздно строительные площадки, даже если их будут предоставлять на самых наикомфортнейших для застройщика условиях, в Московском регионе попросту закончатся. Снизить темпы роста цен на жилье в столице в более отдаленной перспективе, считает Владимир Пономарев, поможет лишь равномерное развитие всех регионов.

"Реализация национального проекта в области жилья вполне возможна, – уверен Сергей Лядов. – Однако надо понимать, что для этого потребуется не 2–3 года. Задел, который оставила нам советская экономика, постепенно исчерпывается. Энергетика, тепло- и водоснабжение во многих городах работают на пределе своих возможностей. Создать базовые условия для постоянного и долгосрочного увеличения объемов строительства жилья – вот в чем заключается основная задача государства. Она крайне сложная, но единственно эффективная в рыночной экономике".

Анастасия Сторожева