

## Греф пообещал дешевое жилье

Министр экономического развития и торговли России Герман Греф бросился на спасение национального проекта «Доступное и комфортное жилье», которое в прессе уже устойчиво стали аттестовать как «провалившийся проект».

В ходе 18-й Международной выставки недвижимости MIPIM в Каннах, Греф заявил, что в регионах России цены на жилье будут падать в ближайшее время. По словам министра, многие губернаторы начали заниматься территориальным планированием; количество нового жилья на рынке увеличилось за 2006 год на 15%. «За 2006 год сделан большой шаг вперед в понимании и раскрутке этого процесса. Далее - это вопрос времени, цены будут падать», - подчеркнул Греф.

Ситуацию на московском жилищном рынке министр не оценивал столь же позитивно: «В ситуации, когда отсутствует массивное предложение новых площадей и есть такой рост доходов населения, ожидать, что цены на жилье в Москве будут падать, не приходится. В Москве при этом большого потенциала для роста цен нет, поэтому будет коррекция».

Итак, главная мысль министра состоит в том, что раз количество нового жилья на рынке увеличилось, значит, цены упадут. Здесь отчетливо просматривается ставка на насыщение рынка жилья, которое и выведет снижение цен. Однако, если рассмотреть фактические данные, и в свете общей ситуации в жилищной сфере России, то поводов для оптимизма будет значительно меньше.

Начнем с того, что поскольку люди живут в квартирах, а не процентах от прошлого года, стоит назвать реальный ввод жилья. 8 февраля 2007 года руководитель Федерального агентства по строительству и ЖКХ Сергей Круглик обнародовал строительные итоги за 2006 год. По его сведениям, в России было построено 604,7 тысяч жилых помещений общей площадью 50,2 млн. кв. метров. Из них индивидуальное домостроение составило 139,9 тысяч домов площадью 19,8 млн. кв. метров, следовательно, было построено 464,8 тысяч квартир, площадью 30,4 млн. кв. метров.

Если рассматривать итоги 2006 года в масштабах всего жилого фонда в России, то прирост составил 1,7% от общей жилой площади (2930 млн. кв. метров). Видно, что Греф выдает желаемое за действительное. Для того, чтобы в России реально, физически появилось 15% нового жилья, нужно построить 440 млн. кв. метров за год, что при нынешних мощностях строительной индустрии совершенно нереально. Такой объем в 8,7 раз превышает ввод жилья в 2006 году.

Пока что годовой ввод жилья не позволяет даже коренным образом решить проблему ветхого и аварийного жилья. Точных данных о площади этой категории жилых помещений нет, но по оценкам 2005 года, в России было не менее 92 млн. кв. метров ветхих жилых домов и квартир. Нужно двухгодичный ввод жилья бросить на эту проблему целиком и без остатка, чтобы от нее избавиться.

Социальная государственная политика в жилищной сфере также вызывает ряд вопросов. По данным агентства в 2006 году за счет господдержки улучшили жилищные условия 34 тысячи молодых семей, и было реализовано 21,1 тысяча жилищных сертификатов. То есть, на социальные нужды было выделено всего 55,1 тысяч жилых помещений – 9,1% от ввода жилья. Государство имеет обязательства перед 132,2 тысячами семей, но за 2006 год обеспечено жильем только 16% из них. Помощь молодым семьям и вовсе смехотворна. Ее удостоились всего 68 тысяч человек, что составляет всего лишь 0,2% от численности молодежи в стране.

Резко сократились затраты на другие социальные проблемы в жилищной сфере. В 2006 году затраты из федерального бюджета на расселение и снос ветхого жилья упали в 2,6 раза, до 1 млрд. рублей.

На фоне потребностей России в жилье, строительные итоги 2006 года просто смехотворно малы и ничтожны. При весьма приблизительных оценках, общая потребность составляет около 1 млрд. 16 млн. кв. метров жилья, из которых подавляюще большая часть падает на молодежь – 918 млн. кв. метров (в подсчете учтена потребность жилья для: молодых семей, сноса ветхого жилья и обеспечения льготников). Строительство в

общем покрывает только 5% этой потребности. Если же мы подсчитаем реальную доступность как раз для наиболее нуждающихся слоев населения, то их потребности покрываются не более чем на 0,2%.

Так что можно сказать, что Греф представляет ситуацию в превратном свете. При столь огромном спросе, реального насыщения рынка жилья не происходит и не произойдет в ближайшее время, поскольку мощности строительной индустрии слишком слабы для такой задачи. Но нужно каким-то образом создать иллюзию «насыщения рынка» и вызвать некоторое снижение цен.

Иллюзию насыщения при такой ситуации можно вызывать лишь сокращением помощи наиболее малоимущим гражданам, фактическим отказом от социальных обязательств перед ними. Это видно по приведенным данным о социальной жилищной политике. Если отсечь от жилья молодежь, жителей ветхих домов и льготников, то можно пообещать, что «рынок скоро насытится и цены пойдут вниз». По существу, это сдача жилищного рынка почти целиком в руки спекулянтов жильем. Если они будут скупать почти весь объем вводимого жилья, то конкуренция между ними ослабнет и цены, если не снизятся, то стабилизируются. Ничего, что жилье не заселяется, ничего, что потом квартиры будут проданы с наценкой, главное при таком подходе – кратковременное снижение цен.

Но эта политика неприемлема, поскольку она не нацелена на решение жилищной проблемы.

Автор: Дмитрий Верхотуров © Blotter ОФИЦИОЗ, РОССИЯ 👁 2976 18.03.2007, 14:19 📌 156  
URL: <https://babr24.com/?ADE=36624> Bytes: 5301 / 5301 Версия для печати

 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

*Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:*

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

*Связаться с редакцией Бабра:*

[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

## НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

## ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

## КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [kasyar.babr@gmail.com](mailto:kasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин  
Телеграм: @tomsk24\_link\_bot  
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

#### **ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:**

---

Рекламная группа "Экватор"  
Телеграм: @babrobot\_bot  
эл.почта: equatoria@gmail.com

#### **СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:**

---

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)