

# Такая стройка разорит страну

Российской строительной отрасли в кризис предстоит не просто выжить, но и кардинально поменять модель развития.

Кризис, как война, все спешет. В ближайшее время на мировой кризис можно будет свалить все неудачи в отечественной жилищной политике: и малые объемы строительства, и рост цен, сделавший жилье недоступным, и массовые невозвраты ипотечных кредитов, и допотопные технологии.

Между тем проблемы в этой сфере начались до обвала на мировых финансовых рынках. В кризис же стало очевидным, что существующая модель строительного рынка практически исчерпала возможности развития.

В нынешних условиях придется параллельно решать две задачи — выживания (не допустить схлопывания отрасли) и формирования новой жилищной сферы. Необходимо наконец-то заняться разработкой и реализацией такой жилищной политики, которая будет осуществляться в интересах всего общества.

## Революционная ситуация

Годы «дикого девелопмента» привели к столь значимым противоречиям, что ситуацию на рынке жилья можно считать революционной. Вот несколько абсурдных парадоксов, сложившихся на наших глазах.

Первый: в стране с самыми большими земельными ресурсами негде строить. Девелоперы и чиновники постоянно говорят о дефиците строительных площадок. Это немудрено — при нынешней системе земля стала объектом бесконтрольных спекуляций. Цены на участки в Подмоскowie, к примеру, настолько высоки, что строятся либо индивидуальные дома за миллионы долларов, либо 17-этажки. Все остальное строить невыгодно. Лендлорды, владеющие тысячами гектаров, не скрывают, что выводят свою землю на рынок мелкими порциями, чтобы держать ситуацию дефицита: «Сначала мы насытим премиальный сегмент, потом просто элитный, потом начнем строить бизнес-класс». До коттеджей экономкласса в таком варианте очередь дойдет лет через 20–30.

Парадокс второй: при огромных земельных ресурсах и сравнительно небольшом убывающем населении львиная доля застройки — это многоэтажные дома. Мы могли бы пойти по пути Европы (компактные мало- и среднеэтажные поселения) или США (коттеджи, одноэтажная Америка). Но вместо этого — сверхплотная многоэтажная застройка, как в городах Юго-Восточной Азии и Китая. Где как раз принципиально другая ситуация: очень большое население и недостаток земли. Про качество нашего нового жилья и жилой среды вообще лучше не вспоминать.

Парадокс третий: несмотря на нацпроект по доступному жилью, эта самая доступность (соотношение доходов населения к ценам на квартиры) последние годы неизменно падала. Перед кризисом человек с доходом 3–5 тыс. долларов в месяц уже не был бойцом на фронте московского рынка недвижимости. Цены совершенно оторвались от реальных доходов населения, и с каждым годом все большее число людей отсекалось от рынка.

Парадокс четвертый: доступное жилье, о котором так много говорилось, при нынешней модели практически невозможно построить. Посмотрим на ситуацию с точки зрения рентабельности участников. Лендлорды накручивают сотни процентов при продаже земли, производители цемента в лучшие времена имели рентабельность до 100% годовых. Девелопер меньше чем за 30–50% работать не станет, банковские проценты — двузначные цифры. Добавим сюда огромные коррупционные расходы, непомерные аппетиты монополистов (газ, электричество, вода), и становится понятным, что доступным новое жилье не может быть в принципе.

Как следствие — очень низкие объемы строительства при низкой же обеспеченности населения квадратными метрами и огромным аварийным фондом в стране. Система, когда в условиях огромного дефицита жилья и растущего платежеспособного спроса предложение растет очень медленно, — очень плохая система. Очевидно, что такая ситуация не соответствует интересам большинства населения страны. Не соответствует

она и интересам государства, если оно хочет видеть себя сильным и процветающим.

## **Не отвечаем на вызовы**

Нынешняя модель жилищного рынка оказалась не способна противостоять основным вызовам. Вызов первый — массовое строительство жилья. Даже смешно, но в перенаселенном Китае на душу населения строят в два-три раза больше, чем в России. Строительного бума, несмотря на крайне благоприятные условия, не случилось. В частности, потому, что при существующей системе нашим застройщикам выгоднее работать на большой марже, чем на обороте. На одной из конференций представитель средней китайской строительной компании заметил, что его фирма строит несколько миллионов квадратных метров в год. На что Сергей Полонский из Mirax Group отреагировал с присущей ему прямотой: «А нам и не надо строить так много». Выгоднее строить поменьше, поддерживая дефицит, но дороже продавать.

Вызов второй — создание полноценной среды жизни. Даже построенные в Подмосковье элитные коттеджные поселки представляют собой весьма бедную жилую среду — набор домов за высоким забором. В резервациях для богатых нет ни школ, ни детских садов, ни спортивных центров, ни зон отдыха, ни многого другого.

Точечная застройка последних лет планомерно убивает существующие крупные города. Среда ухудшается: общественные зоны исчезают, города задыхаются в пробках. В погоне за прибылью перекрываются дальнейшие возможности развития. Так, в Москве и Сочи были застроены резервные территории, оставляемые в советские времена под будущие дороги. Новые дома вырастают не в интересах города, а ради прибыли частных застройщиков.

Вызов третий, объединяющий экологию, экономику и энергетику. Российская стройка антиэкологична. Подавляющее большинство зданий из железобетона, практически исключен такой замечательный и возобновляемый материал, как дерево. О чрезвычайно модном в мире тренде «зеленое строительство» у нас не слышали даже девелоперы.

Обычная российская стройка — это очень долго, дорого и затратно по материалам и человеческим ресурсам. Виной тому нежелание (или неспособность) перейти на новые технологии, низкая квалификация всех участников процесса от строителей до архитекторов и девелоперов. Совершенно не учитывается и неизбежный резкий рост стоимости энергоносителей, который предстоит пережить нашей стране. Такая стройка и такое жилье страну просто разорят.

## **План «Выживание»**

Даже в «тучные» времена система работала неудовлетворительно, а тут грянул кризис, и ее сразу понесло вразнос. Антикризисные планы девелоперских компаний предельно просты: заморозить новые проекты и постараться завершить уже начатые стройки. Понятно, что уже в 2009–2010 годах это выразится в резком сокращении объемов строительства. Соответственно, задача государства в ближайшее время — максимально смягчить возможный обвал строительства.

Не допустить обвала нужно не только потому, что он ударит по девелоперам, архитекторам и строителям. Он отразится на всей цепочке — производителях металла, цемента, отделочных материалов, транспортниках, участниках других отраслей экономики. В этом смысле поддержка жилищного строительства как отрасли, ориентированной на конечного потребителя, крайне важна и может быть одной из ниточек, способных вытащить экономику в целом. Тем более что дефицит жилья в стране очевиден.

Поддержка стройки в условиях кризиса выглядит архисложной задачей. Достаточно сказать, что этого не получалось и в «мирное время», когда денег было много. Одна из необходимых краткосрочных мер — поддержка спроса. Увеличение суммы налогового вычета до 2 млн рублей при покупке жилья скорее всего можно рассматривать как первый шаг в этом направлении. Очевидно, будет закачка денег в ипотеку через АИЖК, будут и другие меры по поддержанию спроса. Как при этом заставить банки восстановить кредитование девелоперов, пока непонятно.

Кардинально спрос можно поддержать государственными вливаниями. Здесь важна эффективность: выглядит разумным выкуп государством части квартир в новостройках, что насытит эту сферу ликвидностью. Условия выкупа должны быть достаточно жесткими: высокая степень готовности объекта (к примеру, не менее 50–70%) и низкая цена, которая может рассчитываться как себестоимость плюс 10%. Впрочем, надо отдавать отчет, что это просто латание дыр, государственных денег на всех не хватит.

Самый простая антикризисная мера — раздача государственных денег крупным девелоперам — вряд ли

будет эффективна. Да и вкачивание средств в застройщиков, которые, несмотря на фантастическую конъюнктуру, оказались в огромных долгах, неразумно. При этом помочь застройщикам, безусловно, нужно. И тут спектр решений очень широк: от льгот по налогам и земельным платежам до снижения или обнуления платы за подключение к коммуникациям. Вопрос строительства коммуникаций может быть ключевым; по крайней мере, именно за счет массированного строительства инфраструктуры хочет вытаскивать экономику администрация американского президента Барака Обамы. Можно предположить, что как только будет опубликован «план Обамы», зашевелиятся и наши чиновники (львиная доля инициатив в жилищной сфере — это плохая калька с американского опыта).

Печать нового времени — и появление армии обманутых инвесторов с остановленных строек, грозящее социальным взрывом. Чтобы максимально смягчить этот эффект, необходимо уже сейчас переписать всех дольщиков, провести аудит застройщиков и потребовать сверстать планы по завершению строек, которые нужно жестко контролировать. Уже «упавших» застройщиков, возможно, имеет смысл быстро банкротить, чтобы не допустить растаскивания их бизнеса.

Еще одна антикризисная мера — создание условий для самостроя. Если государство и бизнес не способны сегодня строить много, надо предоставить возможность гражданам спасаться самим. Власти могут выделять землю, подводить коммуникации, а затем раздавать (продавать дешево) участки. Такая программа уже давно успешно действует в Белгородской области. Развитие индустрии малоэтажного строительства (конструкторы «сделай сам» и технологии индустриального строительства) параллельно с выстраиванием системы кредитования даст возможность резко увеличить объемы самостроя.

Вообще с разворачиванием кризиса властям надо будет действовать жестко, инициативно и быстро. К сожалению, надежд на это не много. Власти очень вяло отреагировали на проблему обманутых дольщиков несколько лет назад. Совсем проигнорировали рост цен на квартиры в 50–70% годовых, когда надо было остужать рынок. И здесь одна из проблем состоит в том, что в стране нет ни министерства жилищной политики, ни человека, который взял бы на себя ответственность за ситуацию в целом и персонально отвечал за результат. За последние годы кураторы строительной сферы поменялись раза четыре.

#### **План «Развитие»**

Слабая жилищная политика в стране — наверное, главная причина сложившейся революционной ситуации в сфере жилья. Если сравнивать сегодняшнюю ситуацию с программой восстановления жилья в послевоенной Германии или реализованной программой Хрущева, то можно считать, что у нас жилищной стратегии нет вообще. Есть несколько разрозненных элементов: ипотека, квартиры для военных, капремонт ветхого жилья...

Нынешняя неолиберальная модель развития рынка жилья базировалась на частной инициативе, а государство старалось до минимума сократить свое созидательное участие. Можно констатировать, что по степени либеральности мы намного обогнали европейские страны и Америку. Пока дело касалось точечной застройки с возможностями «сесть» на существующие коммуникации, концы с концами сходились. Но советский запас съеден: удобные площадки в крупных городах кончаются, транспортная ситуация в миллионниках близка к коллапсу, газа и электричества еле хватает. Именно поэтому старая модель перестает работать.

Крайне необходима новая системная жилищная политика с новыми целями. Это и создание гармоничной среды для жизни, и свободный доступ любого человека к жилью, то есть возможность строиться, арендовать или покупать по доступным ценам, и создание условий для развития новой строительной индустрии, основанной на современных технологиях. Без сильной государственной политики эти цели недостижимы в принципе.

Можно тезисно обозначить некоторые контуры новой жилищной политики, которые обсуждались в рамках проекта «Российский дом будущего», инициированного журналом «Эксперт».

Земля. Земельные отношения сегодня так запутаны и криминальны, что именно они более всего тормозят развитие рынка недвижимости и страны в целом. При этом резервы огромны. Только в Московской области более 45 тыс. га неиспользуемой федеральной земли. В Москве, где «негде строить», более 15 тыс. га занимают промышленные предприятия, которым не место в мегаполисе. На этих землях, по самым скромным подсчетам, можно построить 100 млн кв. м. (Другой вопрос: надо ли сегодня вообще строить в Москве?)

Без разгребания завалов земельной стратегии не обойтись. Для начала надо совершить по крайней мере три шага. Первый — аудит городских земель, уже выделенных под застройку. Участки под застройку в городах

есть. Но они были выделены близким к администрации структурам, которые создают дефицит и спекулируют ими. Необходимо найти спрятанную землю и, чтобы она больше не терялась, сделать систему прозрачной.

Второй шаг — аудит сельскохозяйственной земли и выработка стратегии государства по отношению к крупным землевладельцам, имеющим десятки тысяч гектаров. Отдав землю бесплатно и без каких-то обременений, государство создало патовую ситуацию и сократило до предела возможности для реализации сильной жилищной политики. Купив колхозы за сущие копейки, современные латифундисты сейчас, используя свое монопольное положение, раскрутили ценовой маятник. Замороженную для спекуляций землю теперь красиво называют «земельный банк».

Некоторая часть земель, приобретенных с откровенными нарушениями, должна быть возвращена в государственную собственность. Повод для изъятия — значительная доля сельхозтерритории, которая вообще не используется. По другой части земель можно договориться с крупными собственниками о совместном использовании. Решение земельного вопроса вряд ли пройдет безболезненно, однако не замечать абсурдности ситуации, когда «в России негде строить», дальше невозможно.

Третий шаг — интенсификация работы по использованию федеральных земель. Созданный Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства должен стать полноценным ленддевелопером, который от лица государства будет не только находить неиспользуемую землю, но и вводить ее в оборот, подводить коммуникации и уже затем продавать в розницу девелоперским компаниям или напрямую гражданам. Госкомпания могла бы договариваться с инфраструктурными монополистами с позиции интересов общества. Такой государственный агент хорошо вписался бы и в антикризисную программу. Он мог бы заниматься разгребанием завалов: достраивать замороженные стройки, выкупать или входить в долю в частных девелоперских проектах и т. д.

Строительные технологии. В России весьма отсталая строительная индустрия. Что говорить, если до сих пор строят крупнопанельные дома, от которых в Европе отказались 40 лет назад. Механизма внедрения новых технологий не существует: система отторгает инновации. Без участия государства отрасли не перестроиться.

Что можно сделать? Первое: государство может через конкурсы отобрать несколько перспективных технологий. Они должны приобрести особый статус и получать «зеленый свет» при согласованиях. Новые технологии могут быть трех типов: отечественные; разработки, купленные за рубежом; дженерики (китайский путь), скопированные с западных образцов. Перспективные российские разработки должны поддерживаться через систему грантов. Особого внимания заслуживают технологии с применением местных и возобновляемых материалов. Через систему мер государство должно задать отрасли технологические коридоры для долгосрочного развития.

Второе: индустриальные парки. Государство выделяет землю, подводит коммуникации и делит на участки, а предприниматели, не тратя лишних сил, разворачивают производство — таков механизм, успешно работающий в массе стран и стимулирующий перестройку всей строительной индустрии. Почему этот механизм не задействуется у нас, совершенно непонятно.

И третье: необходимы экспериментальные площадки, где можно апробировать новые строительные и технологии.

Финансовые механизмы. «Ипотека нас спасет» — это лозунг оказался несостоятельным. Лет семь назад я принимал участие в исследовании, проводимом для Госстроя, и еще тогда было особо отмечено: «Активное внедрение ипотеки при монополиях на строительном рынке приведет к ажиотажному росту цен, так как предложение будет расти намного медленнее, чем спрос». Так и получилось, ставка на ипотеку оказалась грубой ошибкой — цены резко выросли, доступность жилья для населения заметно уменьшилась. Более того, в США и Англии ипотека стала катализатором полномасштабного экономического кризиса. Сегодня она, основанная на высоких процентных ставках, выглядит уже не панацеей, а головной болью: что делать с сотнями тысяч заемщиков, которые не смогут платить по кредитам в условиях кризиса?

Сейчас важно открыть дверь другим финансовым механизмам. Один из них — германская система стройсберкасс. Не разгоняет инфляции и весьма успешно работает в Европе десятки лет. В России закон о стройсберкассах усилиями банковского лобби более пяти лет не принимается Госдумой.

Другой механизм — жилищно-строительные кооперативы, через которые люди могут получить жилье по ценам, близким к себестоимости. Еще в Советском Союзе был опыт кооперативов, в мире сейчас широко используются схемы партиципации, когда будущие жильцы принимают участие в строительстве своего дома.

Нынешние застройщики могут вести такие проекты как fee-developer, работая за фиксированную плату.

Существует и масса других интересных финансовых инструментов. К примеру, в Бразилии власти предоставляют земельный участок площадью три-четыре сотки с коммуникациями под частную застройку всего за 3–5 тыс. долларов (причем в рассрочку на 30 лет), дают кредит строительными материалами, а студенты архитектурных вузов помогают сделать проект.

Главное во всем этом, чтобы каждый человек в зависимости от своего кошелька и потребностей мог выбрать собственный путь решения жилищного вопроса.

Социальное жилье. Более четверти населения России не способно в принципе приобрести жилье. Для таких людей (в эту группу входят и бюджетники) надо вновь начинать строить социальное жилье. Ведь крыша на голове — это важнейший элемент «минимального пакета», который должно обеспечивать государство. В условиях кризиса заказы на строительство социального жилья помогут стройкомплексу пережить тяжелые времена.

Новое социальное жилье — это не квартиры, которые государство дарит очередникам, а арендные квартиры с ограниченной платой. Заметим, что типология (площади квартир, архитектура, набор сервисов и т. д.) такого жилья в России отсутствует, тогда как в мире наработан огромный опыт по его созданию.

Градостроительство. Чуть ли не самая запущенная сфера. Старых специалистов по градостроительству уже почти нет, новых еще нет. При этом градостроительству у нас не учат, и пропасть между нами и Европой, между нами и тем же Китаем постоянно увеличивается. Сегодня мы тупо убиваем существующие города уплотнительной застройкой — ради чего? Стремясь получить максимальную прибыль, девелоперы застраивают все пустые кусочки в нарушение элементарных норм и вопреки здравому смыслу.

Что можно делать? Во-первых, посылать студентов и специалистов учиться в Европу. Начать выпускать книги, вести исследовательскую работу. И параллельно активно приглашать иностранцев консультировать и проектировать у нас. Во-вторых, выработать стандарты жилой среды и запретить застройку, ее ухудшающую. В-третьих, поддерживать и изучать новые типы поселений, которые уже появились в России, например экопоселения.

Крайне важный вопрос: государство должно вернуть себе ключевую роль в градостроительном процессе. Строиться должно то, что нужно в первую очередь обществу, а не то, что выгодно инвестору. Градостроительством в мире практически всегда занимается государство, а у нас эта область приватизирована. Освоение новых территорий и планирование новых поселений — вопрос стратегии развития региона и страны. И потому оптимальная схема для развития новых территорий — корпорации территориального развития. Такие компании (государственные или муниципальные) вырабатывают стратегию, делают мастер-план территории будущего поселения, подводят коммуникации и только для освоения отдельных участков приглашают частных девелоперов. Эта схема прекрасно работает от Европы до Ближнего Востока и Китая.

Нынешний кризис — это шанс перейти к новой модели развития жилищной сферы. Ведь через жилье как через акупунктурную точку можно активизировать энергию народа. В противном случае провинциальность страны закрепится на долгие годы, а Россия будет восприниматься как неудобное, холодное, некрасивое пространство с нефтью и газом.

Автор: Алексей Щукин © Эксперт НЕДВИЖИМОСТЬ, РОССИЯ 👁 2318 21.01.2009, 15:07 📌 221

URL: <https://babr24.com/?ADE=50096> Bytes: 20639 / 20611 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

## ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

## КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь  
Телеграм: @bur24\_link\_bot  
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова  
Телеграм: @irk24\_link\_bot  
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская  
Телеграм: @kras24\_link\_bot  
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская  
Телеграм: @nsk24\_link\_bot  
эл.почта: 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](#)