

30 тысяч рублей за квадратный метр. Ура?!

Теперь, кажется, можно вздохнуть полной грудью и взяться за дело. После многомесячных терзаний и споров правительство наконец определило цену, по которой намерено покупать социальное жильё у строителей, — 30 тыс. рублей за квадратный метр. Пока будущие новосёлы пакут чемоданы, «Часкор» задумался о цене вопроса.

Диалог заказчика со строительной фирмой.

— Здравствуйте, хочу квартиру купить.

— Здравствуйте. Вам какую?

— Неважно какую. Главное — чтобы по 30 тысяч. Рублей. За квадратный метр.

— А в каком, простите, городе или поселении?

— Неважно в каком. Главное — чтобы по 30 тысяч. За метр.

— А качество дома вас тоже не интересует? Этажность? Материалы стен?

— Неважно. Главное — чтоб по 30 тысяч...

На этом разговор с заказчиком, скорее всего, закончится. Строитель сочтёт клиента полоумным. Потому что «квартир вообще» не бывает. Ни за тридцать тысяч, ни за три, ни за триста... Дома — как люди. Все разные. Одни долго, дорого и мучительно растут на свайных фундаментах, уходящих в вечную мерзлоту, другие легко и быстро плодятся под южным солнцем. Для одних надо строить дороги, электрические подстанции, тянуть ЛЭП, возводить очистные сооружения, другим достаточно подключиться к готовым коммуникациям. У одних соотношение нежилых помещений к жилым 1:2, у других — 2:1. У одних по четыре японских лифта на сорок квартир, другие вообще без лифтов... А есть ещё и тысячи различий, как то: наличие (отсутствие) собственных стройматериалов, техники, разница в оплате труда, стоимость земли, уровень конкуренции, степень коррупции, местные вкусы, национальные уклады — в общем, всё то, что отличает 87 российских регионов друг от друга и сотни городов и посёлков внутри каждого региона.

Попытки унифицировать цену строительства в России — дело не только безнадёжное, но и бессмысленное. Как борьба врачей за среднюю температуру по больнице. Как поиски философского камня, превращающего свинец в золото.

Однако наши чиновники решали и не такие задачи. Выполняли пятилетки за три года. Строили коммунизм к 1980-му. Давали каждой семье отдельную квартиру... Скажете, что не выполнили, не построили, не дали? Ну и что с того? Зато была вера, кураж, энтузиазм, были красивые отчёты и финансирование полной мерой. По большому счёту это состояние самообмана и есть искомая панацея, жизненный эликсир бюрократии.

Во время кризиса и разговоров о стимулировании внутреннего спроса, о массовой закупке квартир государством (её, кстати говоря, пока нет) возникает вдруг эта мистическая цифра — 30 тыс. рублей за квадратный метр. Почему столько? Почему не больше? Не меньше? Никаких аргументированных ответов найти нельзя. Их нет. Есть несколько заявлений чиновников и строителей.

«30 тыс. рублей — это себестоимость строительства плюс маржа в пределах 10% для строительных компаний», — объясняет «Ведомостям» высокопоставленный чиновник Минрегиона. По его словам, эта цена охватывает все регионы, включая Москву и Санкт-Петербург. Помимо собственно затрат на строительство в её расчёт входит и стоимость земли. Гендиректор Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства Александр Браверман говорит, что «цена в 30 тыс. рублей вполне достижима по крайней мере для тех домов, которые будут строиться на землях фонда».

В этом контексте «себестоимость строительства» — не более чем игра слов.

Если верить Счётной палате, себестоимость реконструкции Большого театра завышена в 16 раз!!! Иными словами, она в 16 раз меньше того, что заявили сами строители.

В случае с доступным жильём строители вместе с правительственными чиновниками заявляют о себестоимости строительства в 22—25 тыс. рублей за квадратный метр. Плюс маржа в 10% и прочие расходы, дотягивающие конечную цену до 30 тысяч. При этом речь идёт о панельных многоэтажных домах — продукции, как правило, советских ещё ДСК, — возводимых в климатических условиях Центральной России. Ведь что бы ни говорил спец из Минрегиона, а Ханты-Мансийск всё ещё отличается от Краснодара, и не меньше, чем Москва от Корсакова.

30 тыс. рублей — это без малого 1000 долларов за квадратный метр. Без внутренней отделки. Без парковок и подземных паркингов. Без кладовок и гардеробных комнат. С маленькими кухнями, одним санузлом, тесными коридорами... Стоит сравнить это «доступное» жильё, например, с тем, что предлагают в турецкой Анталье в 350 метрах от моря.

Готовая трёхкомнатная квартира в многоэтажном доме площадью 80 кв. м продаётся за 53 тыс. евро (или 29 800 рублей за квадратный метр). Из окон — вид на море и Аланийскую крепость. Во дворе дома — бассейн, теннисный корт, фитнес-центр, парковка. Есть служба охраны и служба по содержанию дома. А вот и начинка квартиры:

Холл — 6,8 кв. м

- Стальная входная дверь;
- система видеонаблюдения «Интерком»;
- пол, выложенный керамической плиткой;
- высокий гардероб;
- встроенные галогеновые светильники.

Гостиная — 21 кв. м

- Сводчатый потолок со встроенным освещением;
- спутниковая антенна;
- телефонная розетка;
- две электрические розетки;
- кондиционер;
- пластиковое окно с двойным стеклом и раздвижные пластиковые двери на балкон, выходящий на море.

Кухня

- Современная встроенная кухня, шкафчики цвета берёзы с хромовыми ручками и гранитная столешница;
- электрическая плита с четырьмя круглыми конфорками, духовой шкаф, вытяжка с освещением;
- посудомоечная машина, холодильник;
- пол покрыт керамической плиткой.

Главная спальня — 13,3 кв. м

- Два гардероба с полками и отделениями для вешалок;
- двуспальная кровать;
- кондиционер на стене;

- пол покрыт керамической плиткой;
- пластиковые окна с двойными стёклами выходят на тыльную сторону дома.

Вторая спальня — 11,6 кв. м

- Два гардероба с полками и отделениями для вешалок;
- две односпальных кровати, кондиционер;
- пол покрыт керамической плиткой;
- пластиковые раздвижные двери на балкон.

Ванная — 5 кв. м

- Ванная с душем, раковина и туалет;
- встроенные галогеновые светильники, розетка для электробритвы;
- стены и пол облицованы плиткой.

Ванная — 3,1 кв. м

- Ванная с душем, раковина и туалет;
- встроенные галогеновые светильники, розетка для электробритвы;
- стены и пол облицованы плиткой.

Если же убрать из цены турецкой квартиры близость к морю, отделку с техникой, фитнесы с парковками, то стоимость её не превысит 300 долларов за метр (или 10 тыс. рублей). А себестоимость строительства не превысит 200 долларов, то есть в 5 (пять) раз меньше того, что просчитали российские чиновники для нашего «доступного» жилья. При этом ссылки на суровый российский климат, будто бы требующий крепостных стен, сегодня не состоятельны. Дешёвое жильё в России из кирпича не строят, а современные теплоизолирующие материалы наружных стен прибавляют к цене дома не более 3—5%. Уровень зарплат в Турции вполне сопоставим с российским. Бензин и солярка там, а также электроэнергия — в 1,5—2 раза дороже.

Ровно такие же сравнения можно провести с Китаем, Бразилией, Болгарией и десятками других стран, где себестоимость строительства в разы дешевле российского. Однако иностранным строителям вход на российский рынок доступного жилья закрыт.

Но самое удивительное не в этом. Оказывается, в самой России есть альтернативные варианты. Достаточно отвести взор от госпожи Батуриной, Дерипаски и других «гигантов рынка» и посмотреть предложения небольших строительных фирм. И тогда каждый второй воскликнет: «О чудо! Куда и на кого власти смотрят?!»

Вот, например, так называемый канадский дом, или строительство на основе SIP-панелей заводского изготовления. Цена квадратного метра — от 3,5 до 18 тыс. рублей (если заказывать дом под ключ). Но это для индивидуальных клиентов, строящих дачи и загородные особняки. Для государства, стань оно оптовым заказчиком таких домов, цены наверняка будут ещё ниже. Но государство у нас спасает Дерипаску с Батуриной, поэтому технологичное и дешёвое строительство развивать не хочет. На заседании президиума совета при президенте по реализации приоритетных нацпроектов та же Батурина советует Путину развивать строительство любезных сердцу домостроительных комбинатов, которые в свою очередь застроят Россию новыми хрущёвками, то бишь убогими панельными коробками, по цене элитных турецких апартаментов.

Оно и понятно. В сознании начальства раздача домов, коттеджей, таунхаусов тощим бюджетникам и льготникам (это для них покупается жильё по 30 тысяч за метр) — расточительство невиданное и неслыханное. Как, впрочем, и создание конкурентной среды в строительной отрасли, принадлежащей, как правило, тем же самым московским и региональным начальникам, их жёнам, братьям и зятям, а также особо доверенным лицам, способным решать земельно-инфраструктурные вопросы с эффективностью шагающего карьерного экскаватора.

Правда, других экономических субъектов у нас нет. Есть двузначная инфляция, которая уже через год-два вернёт цену квадратных метров на докризисный уровень. И тогда государство либо махнёт рукой на

программу доступного жилья для льготников, либо начнёт всё-таки строить нормальную экономику. И тогда никаких особых программ для массового строительства не потребуется.

Автор: Сергей Таранов © Частный корреспондент ЭКОНОМИКА, РОССИЯ 👁 2757 19.08.2009, 01:52 📌 138
URL: <https://babr24.com/?ADE=80321> Bytes: 9083 / 9083 Версия для печати

👍 [Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

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](#)