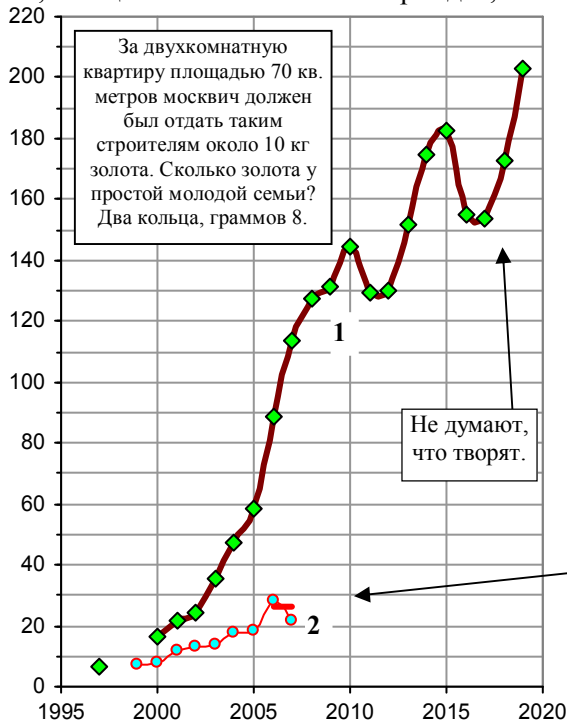


О ценах на жилье

Отказ государства от строительства жилья привел к быстрому взвинчиванию цен на него. Частные строительные организации, их смежники закладывали в цену огромную прибыль. Покупателям жилья навязана система посредников. Махинации с земельными участками под строительство домов, коррупция в отрасли также не способствовали снижению цен. Еще более взвинчивало цены на жилье, особенно в Москве, обесценивание накоплений граждан, как валютных, так и рублевых.



В.Путин, 8.05.2008: «Стройки обходятся нам зачастую в **разы** дороже, чем аналогичные зарубежные объекты. Сейчас начали смотреть планы реализации крупных наших масштабных проектов, о которых вы все знаете. Но удивительно просто – по сути, одни и те же объекты в разы у нас дороже, чем в Западной Европе. Энергетика дешевле, рабочая сила дешевле, да всё дешевле, а объект дороже». Для рядовых россиян это явление уже давно не удивительно, уже привыкли.

Себестоимость строительства жилья по горзаказу. Данные Счетной палаты [54].

Аксиома
Чем больше в государстве строится жилья для воров, тем меньше в этом государстве остается честных граждан.

Рис. 1.226. Средние цены за 1 м² общей жилой площади на первичном рынке жилья в Москве на конец года (все типы квартир, линия 1); средняя стоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов в Москве, значение показателя за год (линия 2), тыс. руб. Источники: [I.6, I.37].

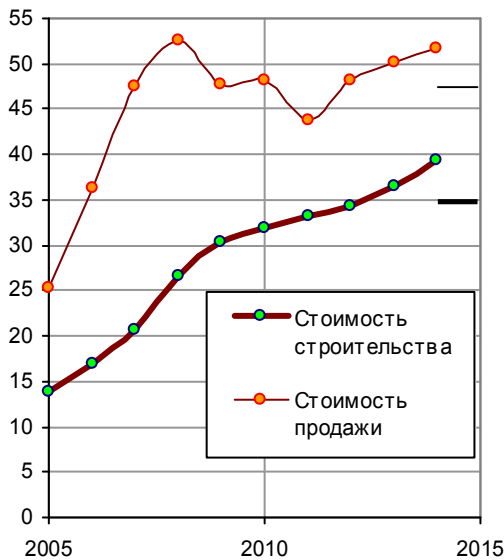


Рис. 1.227. Средняя фактическая стоимость строительства одного кв. метра общей площади жилых домов и средняя цена 1 кв. метра общей площади проданных квартир на первичном рынке жилья в России, тыс. руб. Источники: [I.6]; Росстат, «О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2014 году».

Информация к размышлению

1. Н.Шмелев, академик РАН: «Это поколение бизнесменов избаловано заоблачной прибылью: в строительстве годовая прибыль – 600%, в энергетике 300% и т.д. В их кругах считается: если 100% в год себе не обеспечил, то ты идиот» [55]. А если у тебя к тому же нет и честно нажитого миллиарда – то у тебя только одна дорога. Ее указал всем нам один из этих крупных «бизнесменов» с дворовым воспитанием.

2. А.Дворкович: «Столичные строители показывали мне расчеты: 75% стоимости строительства, без учета прибыли, никак со строительством не связано вообще» [354].

Как говорил один из российских министров финансов 1990-х - «делиться надо».

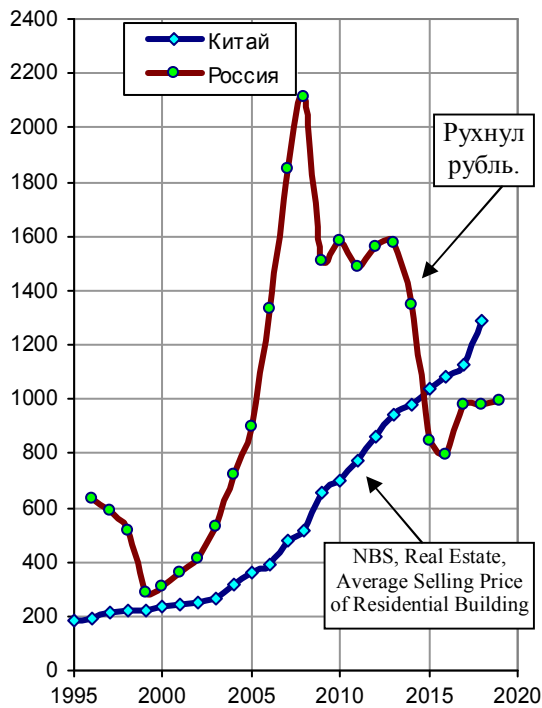


Рис. 1.228. Средняя цена на первичном рынке жилья в России (за 1 кв. метр общей площади, на конец года) и цена продажи 1 кв. метра коммерческого жилья в Китае, долл. Источники: [I.6, I.19]; ЦБСД; National Bureau of Statistics of China. Данные в национальных валютах пересчитаны в доллары США по среднегодовым курсам.

Может быть, жилье в России строилось и для небогатых, честно работавших людей? Из выступления В.Путина на XI съезде «Единой России» 21.11.2009: «По сути, нам необходима программа массового строительства недорогого жилья. Сейчас его доля в общем объеме составляет **около 5%**. Надо довести её до 25%. Подчеркну – не менее чем до 25%».

Около 5% - это для очередников, крайне в нем нуждающихся. А недорогого жилья должно строиться не 5 или 25%, а 95%. Для россиян. Для тех, кто не обворовывает государство и других людей, не собирается покинуть страну, и будет честно работать в ней до конца жизни. Это и есть «массовое» строительство недорогого жилья.

Дорогого жилья для «избранных» пока целесообразно строить не более 5%. Причем, прежде чем продавать «избранному» шикарное жильё, следует выяснить источники его доходов.

Информация к размышлению

Жилые дома, построенные застройщиками – юридическими лицами в 2011 и 2014 гг., соответствующие стандартам экономического класса:

Год	Количество	Общая площадь, млн. кв. м.
2011	1100	2,229
2014	2900	7,001

Источник: Росстат, аналитическая записка «О жилищном строительстве в Российской Федерации», 2011 и 2014 гг.

2,229 млн. кв. метров в 2011 г. – это 3,6% от построенного в этом году в РФ жилья. Для сравнения: в Китае строится ~ 10% элитного жилья, 35% жилья бизнес класса, 55% жилья экономического класса.



Рис. 1.229, а. Динамика цены за 1 кв. метр общей площади жилья на первичном рынке в Центральном федеральном округе (1), в текущих ценах на конец года; конец 1997 г. – 100. Источник: [I.6]. Линия 2 – динамика цены 1 кв. метра жилья в социально-ориентированном государстве (в наше время это шутка).

Информация к размышлению: «железная» логика

Ниже приведено мнение московского чиновника о причинах, по которым жилье в столице не будет дешеветь. «Строительство жилья в столице «физически невозможно» и недопустимо. Об этом заявил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики Марат Хуснуллин. «Думаю, 12 миллионов москвичей не готовы потерять в стоимости своей недвижимости. И девелоперы не готовы к падению своих заработков до минимума», - сказал чиновник. Хуснуллин привел еще один аргумент не в пользу дешевого жилья. По его мнению, снижение стоимости квадратного метра привлечет в столицу еще больше мигрантов, и тогда столичная инфраструктура точно не справится» [392].

Аналогичные доводы могут привести и чиновники других городов страны. Но тогда как быть с проектами типа «Доступное жилье», о которых иногда вспоминают другие, не менее высокопоставленные чиновники?

В том, что именно честно работающие россияне в большинстве своем не могут купить квартиру – угроза в будущем нашей демографии и государству. Согласно опросу фонда «Общественное мнение» (2007 г.) каждый второй россиянин нуждается в доступном жилье. 75% россиян считают, что наличие жилья – основное условие для рождения детей (исследования Росгосстраха, 2007 г.). Проблемы с жильем – одна из главных причин разрушения наших семей, разводов. В 2012 г. основными причинами разводов были алкогольная или наркотическая зависимость супруга и жилищные проблемы [336].

Дополнительную информацию и ссылки на источники см. в книге «Российские реформы в цифрах и фактах» на сайте <http://refru.ru>