

Реальный сектор

4. Жильё для российской семьи – кто, где, когда и как?

3 июля 2014 года на первом заседании коллегии Минстроя России был объявлен официальный старт госпрограммы «Жильё для российской семьи» (далее Программа), предусматривающей до конца 2017 года ввод в эксплуатацию 25 млн. кв. м жилья (дополнительно к ранее запланированным) по цене не выше 30 тыс. руб. за кв. м с тем, чтобы жильё эконом-класса смогли приобрести порядка 500 тысяч семей со средним достатком. Кто, где и когда сможет улучшить жилищные условия в рамках Программы? Каким образом предполагается добиться обозначенной в Программе цены жилья, учитывая, что уже сегодня средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м в РФ вплотную приблизилась к 40 тыс. руб.? И как всё это скажется на российском рынке жилой недвижимости в целом?

Кто. Приказом Минстроя России установлены категории граждан, имеющих право на приобретение жилья эконом-класса в рамках Программы.⁵ Это граждане, имеющие не более 18 квадратных метров общей площади на человека, совокупный семейный доход которых не превышает максимально установленный уровень (непонятно кем?!), но достаточный для подтверждения кредитными организациями–участниками Программы возможности предоставления ипотечного кредита; проживающие в непригодных для жилья или аварийных помещениях; семьи, имеющие двух и более несовершеннолетних детей и являющиеся получателями материнского капитала; ветераны боевых действий, а также отдельные категории граждан, имеющих право на приобретение жилья эконом-класса (и зачем тогда нужны все иные критерии, если чиновники всегда могут их заменить?!). Часть квартир сможет выкупать государство и переселять туда ветеранов или жителей из аварийных домов. Часть квартир будет предоставляться гражданам по договорам социального найма. Остальное жильё

⁵ Приказ Минстроя России от 10 июня 2014 года № 286/пр

граждане будут приобретать за счёт собственных средств (включая материнский капитал) и (или) с использованием ипотеки.

При этом субъекты РФ могут определять свои приоритетные категории граждан из вышеперечисленных для включения в Программу, устанавливать правила формирования списков участников и очередность включения в списки. Вот это по-нашему! С такими размытыми критериями «имеющих право» и неопределёнными условиями Программа откроет широчайшие возможности для коррупционеров.

Где. Жильё эконом-класса предполагается возводить главным образом на землях Федерального Фонда содействия развитию жилищного строительства (РЖС), на участках, принадлежащих государству или муниципалитетам, а также на арендованных застройщиками.

Уже заключены трёхсторонние соглашения между Минстроем России, АИЖК и субъектами РФ в 16 регионах с объёмом ввода жилья 8,4 млн. кв. м до конца 2017 года. Маловато будет! Правда, предварительные заявки на участие в Программе подали 58 регионов с общим объёмом ввода жилья за три года 18,3 млн. кв. м. Всё равно объёмы не дотягивают до заявленных 25 млн. кв. м. Что останавливает застройщиков? Фиксированная цена 1 кв. м, которая не должна превышать 30 тыс. руб. или 80% от рыночной стоимости в регионах, где цена квадратного метра ниже 30 тысяч.

По данным Росстата, в первом квартале 2014 года средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м жилья (даже не рыночная цена) в целом по РФ составила 39,3 тыс. руб.; в 19 регионах (25% от числа субъектов) – была ниже 30 тысяч, в 42 регионах (55%) – от 30 до 40 тысяч, в 15 регионах (20%) – свыше 40 тысяч. Очевидно, что даже несмотря на предусмотренные Программой механизмы снижения стоимости строительства (об этом см. ниже), далеко не все регионы смогут принять в ней участие. Да и распределение заявленных вводов жилья по регионам выглядит крайне неравномерным: от 2 млн. кв. м в Краснодарском крае (где улучшить жилищные условия за три года смогут порядка 40 тысяч семей) до 25 тыс. кв. м, например, в Астраханской области или Республике Алтай (всего

порядка 500 семей). Возникает ощущение явного несоответствия масштабов строительства глобальному названию Программы.

Когда. Программой предусмотрен ввод 5 млн. кв. м в 2015 году, 6 млн. кв. м – в 2016 году, и большая часть вводов (14 млн. кв. м) отнесена на последний год реализации Программы (2017-й). Что это значит в масштабах всей страны на ближайшие год-два? С учётом среднегодовых темпов роста вводов жилья за последние годы (около 6%) в 2015 году может быть введено (без Программы) порядка 74 млн. кв. м, т.е. с учётом «программных» метров вклад Программы в решение жилищного вопроса может составить в 2015 году 6%, в 2016 году – 7%, и это при том, что застройщиками–участниками Программы будут полностью выбраны годовые квоты по вводу жилья (пока, судя по заявкам, это 73%).

И главный вопрос. Как достичь рыночной цены квадратного метра в 30 тыс. руб. (и менее) при том, что, по данным Росстата, средняя цена квадратного метра в типовых квартирах среднего качества на первичном рынке России в первом квартале 2014 года составила 47,7 тыс. руб.? Во-первых, это использование под строительство земель Фонда РЖС, государственных и муниципальных участков. Где и насколько это удешевит стоимость строительства, пока непонятно. Во-вторых, глава Минстроя М. Мень обещает государственную поддержку по строительству инженерной инфраструктуры на выделенных участках в размере до 4 тыс. руб. на 1 кв. м программного жилья. Но если указанных мер будет недостаточно, то поможет... конкуренция, правда, весьма специфического толка. Вот цитата из выступления премьера Медведева на коллегии Минстроя: «...китайские строители могут быть привлечены к возведению жилья в рамках наших программ. Надеюсь, это будет способствовать лучшей конкуренции, при этом, конечно, мы должны помогать и всячески способствовать развитию строительства, которое ведут наши российские застройщики». Сказано – сделают. Уже в ближайшее время Минстрой и РЖС подпишут соглашение с China Railway Construction Corporation. Эта китайская корпорация готова строить жильё в различных регионах России («от Калининграда до Дальнего Востока») и продавать

не дороже 30 тыс. руб. за квадратный метр. Вот, собственно говоря, и ответ на главный вопрос.

Сама по себе программа «Жильё для российской семьи» вряд ли способна оказать заметное влияние на рынок российской жилой недвижимости. Во-первых, 25 млн. кв. м за три года – это менее 10% от запланированного на 2015–2017 годы объёма ввода жилья без учёта Программы. Во-вторых, Программа носит лишь частично рыночный характер – только в части приобретения жилья «имеющих право» гражданами по ипотеке, выкуп же государством жилья и передача в собственность льготникам или переселенцам из непригодных для проживания помещений, а также в социальный наём, к рынку отношения не имеют. Пропорция же между рыночной и нерыночной составляющими Программы пока не понятна.

И последнее. Если вклад «китайского фактора» в снижение стоимости жилья столь велик, то, может, следует пошире его использовать? Не ограничиваясь рамками Программы?

Елена Балашова

Платежный баланс

5. Улучшилась текущая ситуация, но не долгосрочные ожидания

Согласно оценкам Банка России, 6%-ный рост экспорта и 5%-ное снижение импорта во втором квартале 2014 года (к прошлому году) вывели профицит счета текущих операций с почти нулевой отметки в прошлом году на весьма комфортный уровень 17 млрд. долл. Можно ли теперь говорить об изменении долгосрочных тенденций? На наш взгляд, нет.