

газета.ru

СЮЖЕТ кризис

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ЛИЦА

Президент США Барак Обама

Если не предпринимать необходимых шагов, «кризис может превратиться в катастрофу», сказал президент США Барак Обама, подвергнув...

СОДЕРЖАНИЕ



Лишний триллион долларов

Стало общим местом считать, что нынешний мировой экономический кризис заливается деньгами. Остряки тут же вспоминают байку...



702 замедлителя экономики

За прошлый год число проблемных банков в США утроилось и достигло 702, отчиталась Федеральная корпорация страхования банковских...



Бонус победил кризис

Попытки властей Европы и США заставить топ-менеджеров отказаться от миллионов бонусов не увенчались успехом. За прошлый...



Иное дано

История не имеет сослагательного наклонения. Что случилось – то случилось. Однако это не означает, что в каждый данный...



Счетчик кризисных потерь

Россия занимает лидирующее место в рейтинге стран по совокупным экономическим потерям во время кризиса...



Консервация отсталости

Отчего кризис не заставил нас работать больше и быстрее, а напротив, производительность труда стала падать? Оттого что российские...



Кризис остудил филантропов

Главные филантропы США стали экономить на благотворительности: в прошлом году никто из них не дотянул даже до суммы в \$1...

[сюжет полностью...](#)

Стройка прошлого века

Текст Комментарии

— 7.08.09 19:11 —

ТЕКСТ: ИГОРЬ БАХАРЕВ

ФОТО: ИТАР-ТАСС



Россия в 2010 году может поставить антирекорд по вводу жилья. Будут побиты даже минимальные показатели 1996--1998 годов.

Объемы ввода жилья в России в 2010 году будут минимальными за всё время новейшей истории России. На 2010 год руководство страны поставило задачу построить 80 миллионов квадратных метров жилья, но в реальности объемы могут сократиться почти в 2,5 раза по сравнению с первоначальными планами, предупредил президент Ассоциации строителей России (АСР) Николай Кошман. «Я думаю, что падение объемов строительства жилья в 2010 году может быть просто страшным», – сообщил он в интервью РИА «Новости» в преддверии Дня строителя. По оценкам Кошмана, в России будет построено «только где-то 30 миллионов квадратных метров с небольшим». Это даже ниже показателей 1996–1998 годов, когда в год строилось не больше 34 миллионов квадратных метров жилья.

Другие эксперты согласны с прогнозами Кошмана. «По нашей оценке, в 2010 году должно быть сдано около 40 миллионов квадратных метров жилья, но это в том случае, если власть предпримет эффективные меры поддержки строительной области», – говорит главный редактор бюллетеня о рынке недвижимости RWAY Александр Крапин. Без такой поддержки, по его мнению, будет построено именно 30 миллионов квадратных метров.

Уже «в конце прошлого года стало понятно, что строители массово пересматривают приоритеты» и весь 2009 год будут активно достраивать только дома, которые находятся в наиболее высокой степени готовности, объяснил Кошман свои прогнозы. Остальные проекты замораживаются.

Строительство – это непрерывный комплекс работ, а на данный момент «количество строящихся объектов жилого комплекса в России заморожено на 80%»,

подтверждает президент Российского союза строителей (РСС) Владимир Яковлев.

«Соответственно, на положительные отчеты по объемам ввода жилья, которые были за первый квартал 2009 года (рост 2,4%), обращать внимание не стоит, ведь это дома, которые были почти построены еще в прошлом году», – говорит Кошман. Всплеск сдачи жилья был в марте – мае, это и были те объекты, которые в прошлом году были доведены до 70–90%.

Уже за второй квартал 2009 года, по данным Росстата, падение объемов строительства составило 2,8%. А в целом за год министр регионального развития РФ Виктор Басаргин ожидает ввода лишь 53 миллионов квадратных метров жилья из ранее планированных 73 миллионов, что на 7 миллионов меньше, чем в 2008 году.

«А в 2010 году достраивать будет уже нечего», – говорит руководитель исследовательского агентства Research.Techart Евгения Пармухина.

Главная причина проблем застройщиков – это резкое падение спроса на недвижимость в условиях кризиса. Оно обусловлено сворачиванием ипотечных программ, которые были драйверами роста цен на жилищном рынке начиная с 2006 года, а также снижением доходов граждан и неуверенностью их в завтрашнем дне.

Строители сетуют и на недостаточную заботу об отрасли со стороны государства. «Я считаю, что самая неэффективная мера со стороны нашего государства – это передача денег как бы на строительство крупным госбанкам и практически смирение с ситуацией, когда эти банки не кредитуют строительные компании», – жалуется Кошман.

Президент АСР приводит пример эффективных для отрасли мероприятий. «В идеале вот как стоило бы сделать: передать строителям земли за небольшой процент от кадастровой стоимости, выделить под эти площадки деньги на инженерии и на внутриквартальные дороги, в течение не более чем 3 месяцев выдать разрешение на строительство, установить разумную цену за лимиты на электроэнергию, а за ценами на стройматериалы установить жесткий контроль ФАС. Вот это была бы та позиция государства, которая бы позволила компаниям выжить», – резюмирует он. При этом, уверяет Кошман,

«никто не говорит про доходную часть, что строители смогут обогатиться на этом, нет, речь идет о том, чтобы сейчас им выжить».

Однако эксперты считают, что строители зря винят в своих бедах только внешние обстоятельства. Вместо того чтобы отказываться от лишней прибыли и

снижать цены, они пугают всех сокращением предложения и требуют поддержки государства, отмечает замначальника аналитического департамента ИК «Арбат Капитал» Алексей Павлов. «Но если гражданин не может позволить себе квартиру в Москве по \$4000 за метр, то он не купит ее вне зависимости от того, есть она в наличии или нет, – добавляет он. – Если учесть, что себестоимость квадратного метра в типовой московской новостройке (со всеми подключениями, разрешениями и т. п.) вряд ли превышает \$2500, потенциал для дальнейшего снижения цен солидный».

По мнению Пармухиной, необходимо создавать целую систему с четким распределением зон ответственности и контролировать строительство с самого проекта и до самого заселения. Тогда затраты на всех этапах будут прогнозируемыми и оптимальными и будет возможность дать нормальную цену не за счет непомерных дотаций, а исходя из реальных экономических посылок.

По-настоящему эффективной мерой господдержки строительного бизнеса, считают эксперты, мог бы стать и законодательный акт, который уменьшил бы время на согласование необходимой проектной документации. «У нас в среднем требуется 700 дней для согласования стройки, а в Европе – 60–80 дней», – говорит Крапин. Если правительство предпримет меры по существенному сокращению сроков согласования, то не будет образовавшегося сейчас провала в ежегодных темпах строительства, «цикл стройки будет более ровным».