

Евгений БЕЛЯКОВ

■ Президент РФ поставил амбициозную цель правительству - обеспечить всех россиян жильем. «СВ» разбиралось, каким способом это намерены сделать.

«ИСТОРИЧЕСКИЙ ШАНС»

Один из главных нацпроектов на ближайшие годы - строительство доступного жилья. Эта цель в приоритете уже много лет. Но обеспеченность квадратными метрами у россиян растет очень медленно. В чем причина? И есть ли шанс, что в будущем что-то изменится?

На одного человека в России приходится 25 квадратных метров жилья. Не так мало. Но, как и любые средние цифры, они учитывают и тех, кто владеет загородным домом площадью в триста квадратов, и тех, кто целыми семьями ютится в съемной однушке.

- У нас есть исторический шанс в обозримые сроки, может быть, впервые за всю историю России, кардинально решить жилищный вопрос. И нужно не упустить этот шанс, - недавно заявил

Валерий ЗВОНАРЕВ/kpmedia.ru



Тили-бом, тили-бом, есть у кошки новый дом.

ФАКТ

По данным Минстроя, средняя стоимость квадратного метра жилья в России составляет 48,6 тысячи рублей. Оценки независимых экспертных порталов варьируются от 45 до 60 тысяч рублей. Все зависит от типа жилья, размера стандартной квартиры и регионов, которые участвуют в конкретной выборке.

президент Владимир Путин.

По его словам, обеспеченность жильем - одно из фундаментальных условий нормальной жизни семьи.

А для того нужно решить две главные проблемы. Строить больше и быстрее. И сделать цены доступными для большинства россиян. Возможно ли это?

УДАРНАЯ СТРОЙКА

Сейчас объем строительства в России - 80 миллионов квадратных метров в год. Он почти не меняется в последние пять лет (см. графику). Но цель у правительства стоит амбициозная. К 2024 году объемы должны вырасти в полтора раза - до 120 миллионов квадратных метров в год. И здесь нужно либо увеличивать количество объектов, либо ускорять их возведение. Но ведь хочется, чтобы и качество не страдало на этих ударных стройках. Есть и другая слож-

ность. В отрасли по-прежнему много бюрократии.

- Все, что касается административных барьеров, они еще немалые. От момента принятия решения построить тот или иной объект до его ввода в эксплуатацию проходит четыре года. Мы должны подготовить всю нормативную базу, чтобы этот срок был уменьшен на год, - заявил недавно в эфире радио «Комсомольская правда» глава Минстроя Владимир Якушев.

Кстати, в последние годы сроки согласований и так резко снизились. В рейтинге Всемирного банка Doing Business по показателю «Получение разрешения на строительство» наша страна заняла 26-е место среди двухсот стран мира. За последний год рост был беспрецедентным - сразу на 22 строчки. Другими словами, потенциал для улучшения еще есть, но он не столь велик, как кажется.

ЖЕЛАНИЕ ЕСТЬ, А ДЕНЕГ НЕТ

Второй важный фактор - платежеспособный спрос. Мало построить 120 миллионов квадратных метров. На них нужно найти покупателей. А при нынешних ценах на жилье это вряд ли возможно, считают эксперты. Особенно сейчас, когда доходы населения упали из-за пандемии коронавируса. И хотя квадратные метры в России стоят относительно недорого (если сравнивать с другими странами), позволить себе россияне могут меньше. К примеру, у нас один квадратный метр стоит две средние зарплаты, во Франции - чуть больше половины, а в Америке - всего треть.

- Чем дольше мы строим, тем дороже стройка - инфляция, затраты, заработная плата... Плюс еще банковский процент. То есть пользуемся деньгами, квартиры еще не достроили, эскроу-счета не открыли, платим проценты банку. Все это включается в стоимость квадратного метра. Поэтому чем меньше по времени, тем она ниже, - пояснил Якушев.

К слову, в последние два года стоимость жилья росла



опережающими темпами. Во многом из-за строительной реформы, которую запустили в правительстве. В итоге покупать на первичном рынке недвижимости стало безопаснее, но застройщики заложили дополнительные расходы в стоимость метра.

УГОЛ ВЗАЙМЫ

И, наконец, еще одна важная составляющая почти любой сделки с недвижимостью. Мало того, что на Западе жилье в сравнении с доходами населения стоит недорого. Так еще и ипотеку там можно взять по гораздо более низким ставкам - около одного процента годовых. Это делает недвижимость еще более доступной.

В мае правительство запустило программу льготной ипотеки. Купить квартиру в кредит можно под 6,5 процента. Кроме того, Центробанк опустил ключевую ставку до рекордно низкого уровня в 4,5 процента. Поэтому осенью даже не льготная ипотека (в том числе на вторичном рынке) может подешеветь. Конечно, это окололевых ставок, как в развитых странах, нам пока далеко. Но это гораздо лучше средних 10 - 12, по которым многие брали ипотеку в предыдущие годы.

- Ставка в 6,5 процента многих людей побудила покупать, - считает Владимир Якушев. - За последние годы другой такой эффективной программы по поддержке жилищного строительства действительно не было. На площадке правительства идет дискуссия о ее продлении.

Как все факторы отразятся на ценах в ближайшие годы, пока не ясно. С одной стороны, низкие ставки по жилищным займам должны вызвать повышенный спрос и увеличить стоимость квадратного метра. С другой, низкая платежеспособность населения и заявленное увеличение объемов строительства должны цены опустить.

ПЯТЬ ШАГОВ

СОВЕТЫ «СВ»

ПЕРЕД ПОКУПКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1. К приобретению жилья нужно готовиться заранее. И не только копить деньги (это самой собой подразумевается). Хотя бы несколько месяцев следует уделить сравнению разных вариантов. Как на вторичке, так и в новостройках. Отсмотрев десять - двадцать разных вариантов, вы поймете, какие критерии для вас важны, а какие второстепенны. После такой подготовки, когда вы увидите идеальный вариант, сразу поймете, реальную ли цену просит за него продавец. И в случае чего сможете обоснованно поторгаться.

2. Теперь о деньгах. Накопить нужно минимум двадцать процентов от стоимости жилья. Это и требование большинства банков, и вопрос собственной финансовой безопасности. Ведь чем больше вы внесете сразу, тем меньше придется брать в долг.

3. Отправьте заявки на ипотеку в несколько банков. Пусть поконкурируют между собой, кто предложит лучшие условия. Здесь критерий простой - выбирайте самую низкую ставку. Но внимательно изучайте, чтобы вам не стали при этом навязывать невыгодную страховку. Ставки между разными банками нужно сравнивать именно с учетом страховки, а не без нее.

4. По ипотеке платите не больше трети от ваших доходов. Это важно, потому что в жизни случается всякое. Семейный доход может снизиться. Например, из-за увольнения или декрета супруги. Лучше увеличить срок и сократить платежи. В этом случае дополнительные деньги вы всегда сможете отправлять на досрочное погашение. Это можно делать хоть каждый месяц.

5. Резервный фонд должен быть всегда. Неправильно все накопленные деньги отправлять в первоначальный взнос. Пусть часть останется на вкладе в банке. Допустим, сумма вашего дохода за три или шесть месяцев. Такая подушка безопасности нужна на всякий пожарный. Жизнь с кредитом и без сбережений слишком рискованна.

ПРИХОДИТСЯ ПЛОЩАДИ НА КАЖДОГО

Страна	кв.м/чел.
Канада	76
США	70
Швеция	60
Германия	39
Франция	39
Беларусь	27,8
Россия	25,8
Польша	25
Бразилия	19
Турция	17
Япония	16

По данным ДОМ.РФ, Белстат и World Bank.

СКОЛЬКО СТРОЯТ В РФ

(миллионов квадратных метров)



P.S.

В планах правительства увеличить объемы ввода жилья до 120 млн кв. метров в год.