

Строительство

(Раздел из книги «Российские реформы в цифрах и фактах», <http://refru.ru>)

Объем строительных работ, доля частного сектора в строительстве

В строительстве, как и в других отраслях народного хозяйства России, произошло довольно быстрое перераспределение собственности (рис. 1.212, 1.213). Как это повлияло на объемы строительных работ (рис. 1.214) и, главное, на цену возведенных объектов?

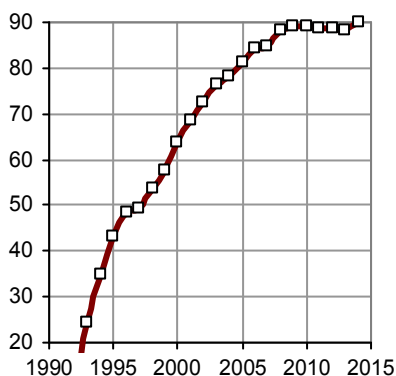


Рис. 1.212. Доля объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» предприятиями частной формы собственности, в % от общего объема работ, выполненных по этому виду деятельности в России. Источник: [I.6].

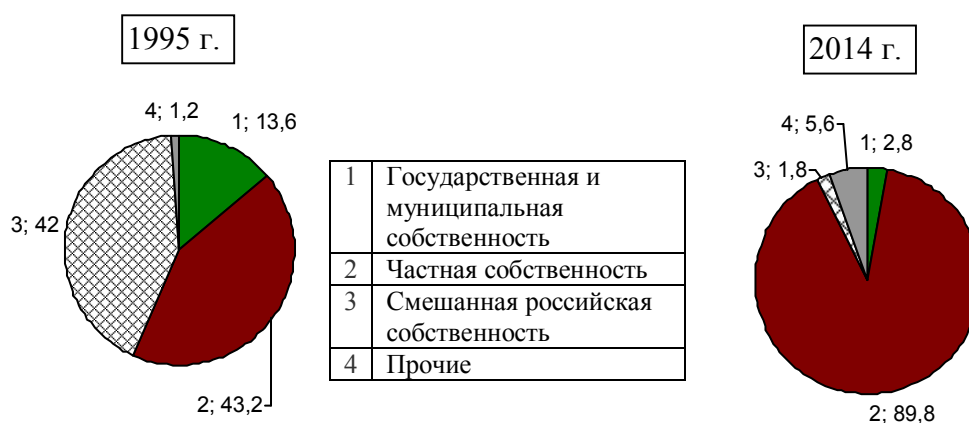


Рис. 1.213. Объем работ, выполненных организациями различных форм собственности по виду экономической деятельности «Строительство» (в процентах к итогу). Источник: [I.6].

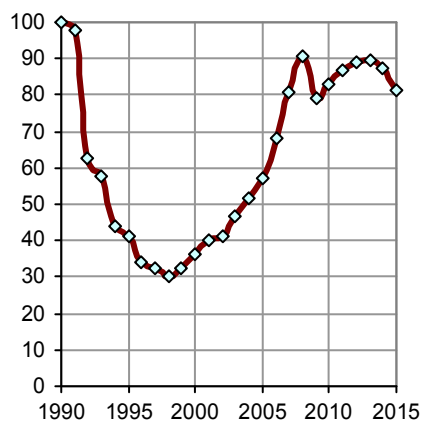


Рис. 1.214, а. Объем работ, выполненных в России по виду экономической деятельности «Строительство», в сопоставимых ценах, 1990 г. - 100. Источники: [I.6, I.7].

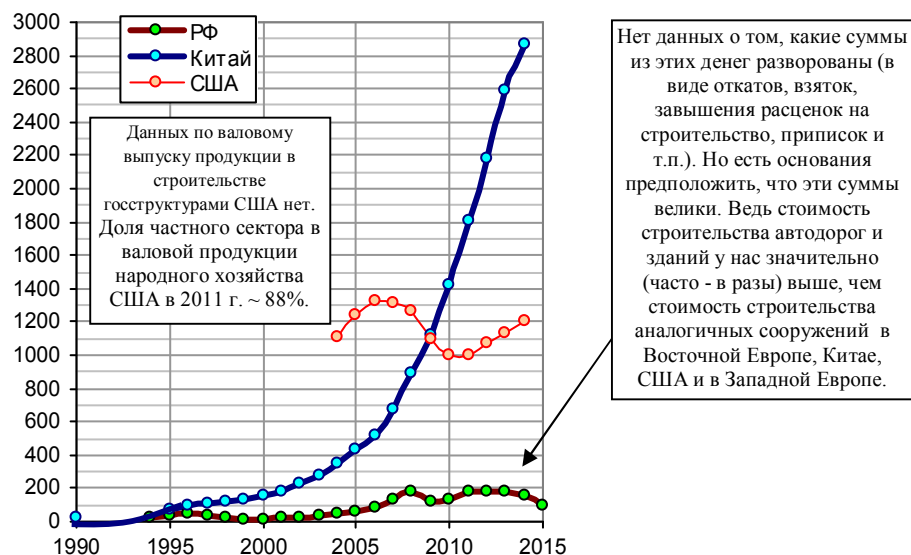


Рис. 1.214, б. Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда (до 1999 г.), объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» (с 2000 г.) организациями всех форм собственности в РФ, валовой выпуск продукции (Total output value of Construction) строительными организациями Китая, валовой выпуск (gross output) продукции в строительстве США (частный сектор), млрд. долл. Источники: [1.6]; National Bureau of Statistics of China; Bureau of Economic Analysis, Release Date: November 13, 2012. Данные в национальной валюте пересчитаны в доллары США по среднегодовым курсам.

Об объемах строительства и темпах его роста можно судить также по вводу в эксплуатацию зданий и по инвестициям в жилищное строительство (рис. 1.215).



Рис. 1.215, а. Общая площадь зданий, введенных в эксплуатацию в РФ и в Китае за год, млн. м² (для Китая - Floor Space of Buildings Completed). Источники: [1.13]; National Bureau of Statistics of China.



Рис. 1.215, б. Инвестиции в жилье, млрд. долл. Источники: National Bureau of Statistics of China, table “Total Investment in Residential Buildings in the Whole Country”; Росстат, «О жилищном строительстве в Российской Федерации», 2008 – 2014 гг. Данные в юанях и рублях пересчитаны в доллары США по среднегодовым курсам.

Строительство и ремонт жилья

От обеспеченности наших граждан комфортным жильем в значительной степени зависит и здоровье нации, и демографическая ситуация, и крепость семьи, и счастливое детство, и отношение к власти, и многое другое. В своем жилище рядовой россиянин проводит большую часть жизни. Поэтому качество жилья и тенденции его изменения – важнейшие показатели и уровня жизни населения, и уровня государственного управления.

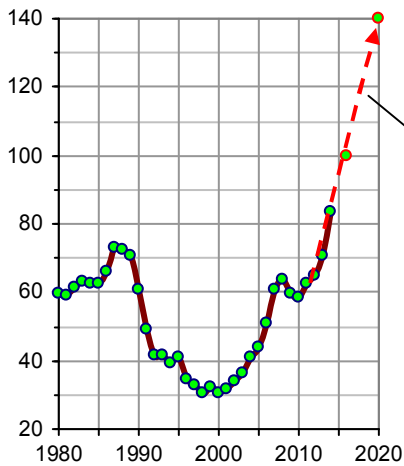
В 1991 году Б.Ельцин, Е.Гайдар и другие взялись за реформы с единственной целью – вывести страну из социалистического «застоя» и значительно улучшить благосостояние граждан. Не могло быть у первых руководителей государства другой цели. А это, прежде всего, значительное улучшение жилищных условий людей.

Как же решалась жилищная проблема реформаторами? Довольно радикально. В начале 90-х годов, по официальным данным, объем строительства жилья сократился более чем в два раза (рис. 1.216 и 1.217), и к началу 21 века докатился до уровня начала 50-х. Темпы строительства совершенно не соответствовали даже крохотным потребностям населения в благоустроенных квартирах (см., например, сравнение с Китаем на рис. 1.216 - 1.218). Это первое существенное отличие в сфере строительства жилья в 90-х от социалистического «застоя» 80-х.



Рис. 1.216. Строительство жилья в России (1) и в Китае (городское и сельское жилье - линия 2, только городское – линия 3), млн. м². Источники: [I.6, I.57]; U.S. Census Bureau; National Bureau of Statistics of China.

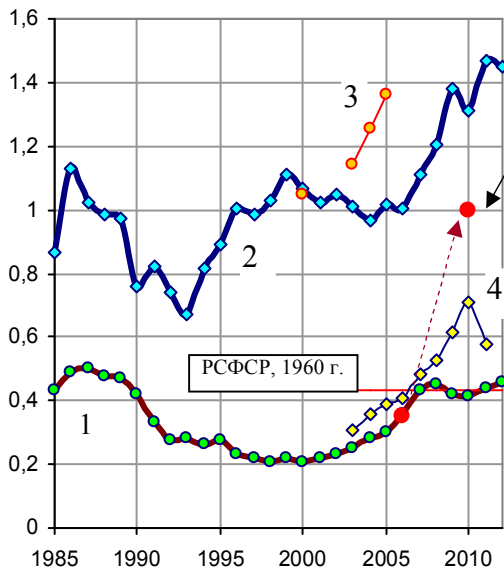




Наши новые (2011 г.) планы:
2016 г. - 100 млн. кв.м.
2020 г. - 140 млн.кв.м.

Выполнение этих скромных обещаний и планов отследим на этом графике. Примерно так, как отследили выполнение предыдущих (см. график ниже).

Рис. 1.216, б. Планы строительства жилья в России, млн. кв. метров в год.



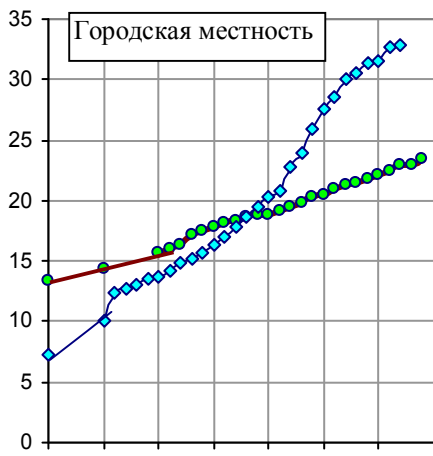
Слово и дело. Такими темпами должны были расти объемы сдачи в эксплуатацию жилья для обеспечения к 2010 году строительства не менее 1 м² на человека в год (в соответствии с посланием Президента РФ 2007 г.). Были ли для этого необходимые условия? Китай таких темпов достиг в 1996 г.

В.Путин, апрель 2007: «Требуется, как минимум, предусмотреть этот рост до 100–130 миллионов квадратных метров в год, а по-хорошему – строить не менее одного квадратного метра жилья в год на каждого гражданина России» [52]. Хорошая была мечта.

В.Путин, май 2011: "В 2016 году мы должны строить уже **100** миллионов квадратных метров в год. А к 2020 году - выйти на уровень более 140 миллионов квадратных метров в год".

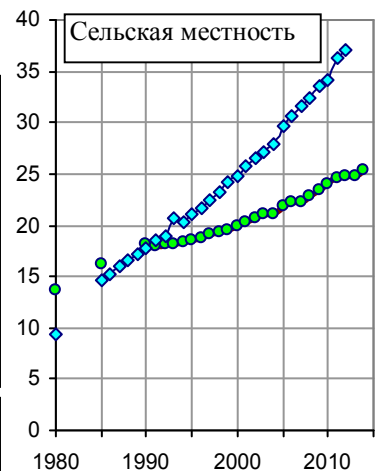
В.Путин, 12.12.2013 В целом по стране к 2016 году нужно преодолеть отметку в **75** миллионов квадратных метров жилья, что выше рекордного показателя 1987 года. Тогда было построено 72,8 миллиона квадратных метров» [398].

Рис. 1.217. Строительство жилья в расчете на 1 жителя в России (1), Китае (2), США (3) и в Республике Беларусь (4), м² в год. Источники: обработка данных National Bureau of Statistics of China, [I.3, I.13, I.49].



При анализе графиков нужно учесть следующее:
- численность населения России с конца 90-х уменьшалась и достигла в 2012 году 143 млн. человек;
- численность населения Китая в 1980 – 2008 годах увеличивалась ежегодно в среднем на 12 млн. и достигла в 2012 году 1350 млн. человек.

В Западной Европе в среднем 40 – 50 кв. метров на жителя, в США – более 65.



Примечание. К статистическим данным по строительству жилья в России в 90-х следует относиться внимательно. Пример «нестыковки» данных – на рис. 1.219 и 1.220.

Рис. 1.218, а. Площадь жилья, приходящаяся в среднем на одного жителя в городской и сельской местности, м². Источники: [I.6]; National Bureau of Statistics of China.

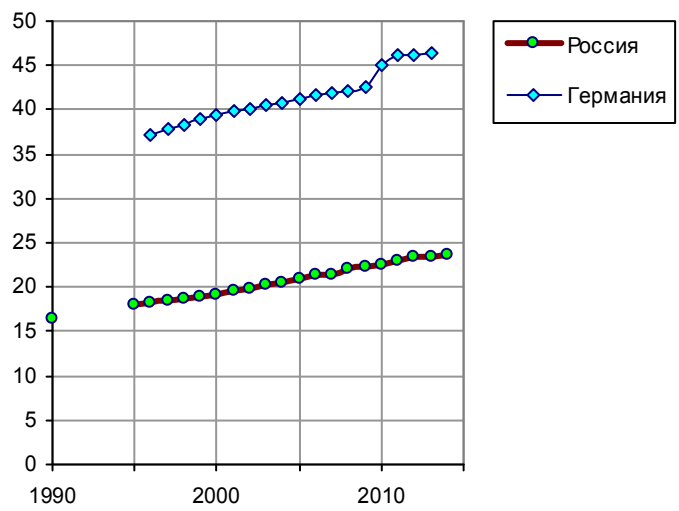


Рис. 1.218, б. Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в России (на конец года), м². Жилая площадь, приходящаяся в среднем на одного жителя в Германии, м². Источники: [1.6]; Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2015.

Информация к размышлению

На встрече Президента РФ с губернатором Владимирской области в августе 2013 г. главной проблемой области губернатор назвала крайне низкие темпы строительства жилья для людей. Она отметила, что строить нужно в **разы** больше, чем строится сейчас.

В разы больше нужно было строить и в прошлом году, и пять лет назад, и все двадцать лет реформ. И не только во Владимирской области, но и во всей стране.

Забота о людях – это не обсуждение проблемы по телевидению, а ежегодное строительство сотен миллионов кв. метров качественного, благоустроенного и доступного по цене жилья.



Рис. 1.219. Ежегодный прирост жилищного фонда в России и ввод в действие жилых домов, млн. м². Источники: [1.4, 1.6].

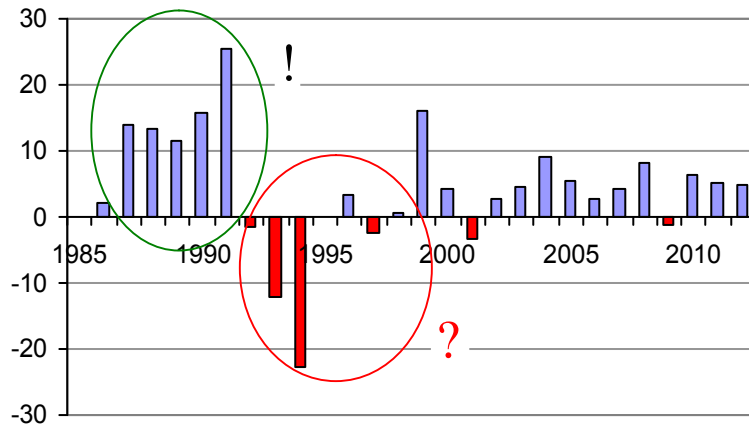


Рис. 1.220. Разность между ежегодным вводом общей площади жилых домов и ежегодным приростом жилого фонда, млн. м². Источники: [1.4], [1.6 за 2000 и 2008 гг.].

Рост жилищного фонда в стране (рис. 1.221, а) сопровождался уменьшением объемов капитального ремонта жилых домов: за период 1990 – 2000 гг. - сокращение в шесть раз (рис. 1.221, б). Это второе отличие жилищной политики в 90-х от политики в 70-х - 80-х.

В РСФСР деньги на ремонт выделялись из бюджета. В конце 80-х и в 90-х денег не стало хватать на более острые нужды. В перспективе капитальный ремонт домов будут финансировать собственники жилья. И это одна из основных целей создания ТСЖ.

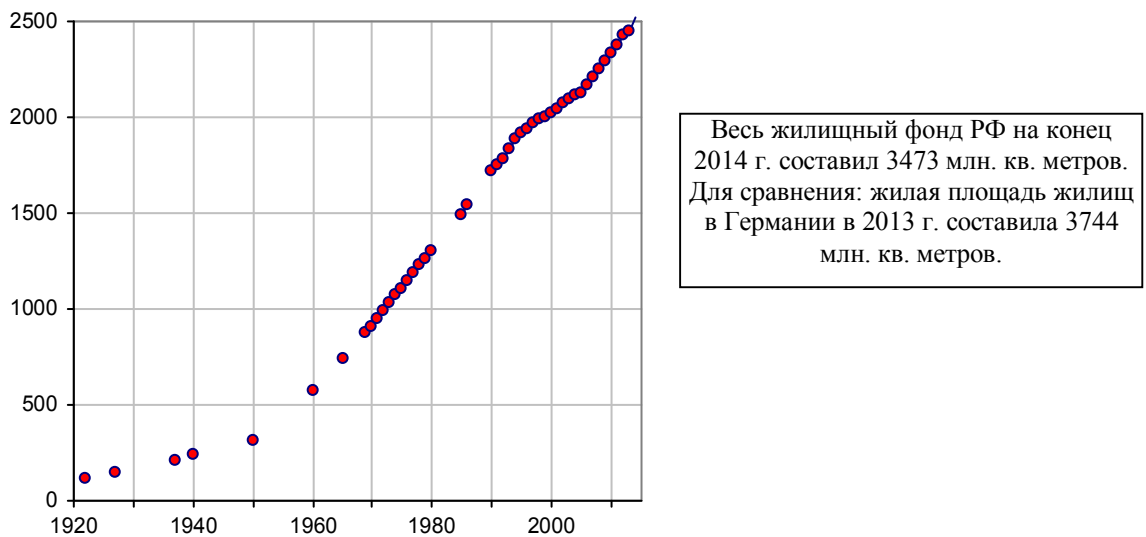


Рис. 1.221, а. Городской жилищный фонд на конец года, млн. м². Источники: [1.3, 1.6].

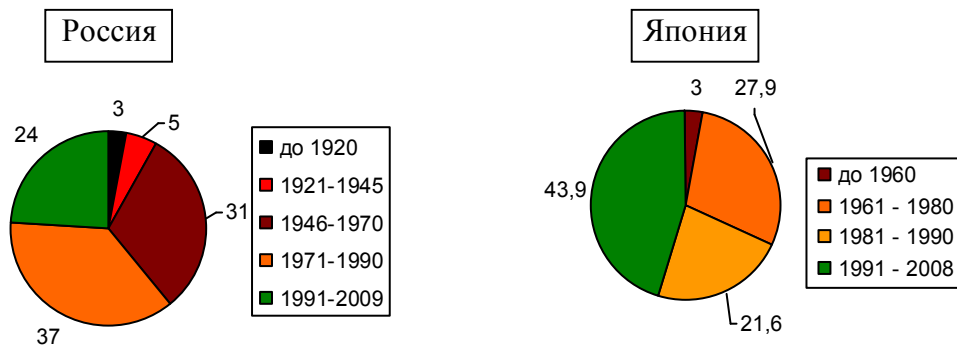


Рис. 1.221, а. Распределение общей площади жилых помещений по годам постройки (на 2009 г. в России и на 2008 г. в Японии), проценты. Источники: расчет по данным [1.6, 1.45], Japan Statistical Yearbook 2012.

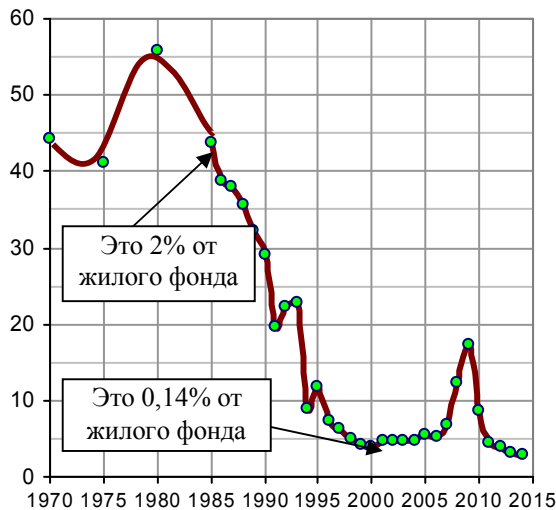


Рис. 1.221, б. Капитально отремонтировано жилых домов за год, млн. м² общей площади. Источники: [I.4, I.6].

Генеральный директор Фонда содействия реформированию ЖКХ К.Цицин, 23.04.2010:
«На средства Фонда удастся отремонтировать порядка 12% многоквартирных домов, нуждающихся в ремонте, и расселить 30% аварийного жилья».

Как видим, эффективное управление государством привело к многократному снижению его расходов на капитальный ремонт жилых домов. Нет денег. С 2014 года жильцы обязаны формировать фонд капитального ремонта своего дома.

Шутка
Честные граждане платят все налоги, оплачивают все услуги. Но денег государству не хватает. Бесплатен для людей воздух, но налог на него вводить пока стыдно. И здесь есть хороший для государства выход – ввести налог не на воздух, а на его очистку от CO₂ деревьями лесного фонда. Причем дифференцировать налог в зависимости от объема легких человека.

В 90-х быстро увеличивалась площадь ветхого и аварийного жилья. С 2002 года темпы прироста площади такого жилья резко уменьшились, к концу нулевых - практически до 0 (рис. 1.222). Проверить эту тенденцию стабилизации по имеющимся данным Росстата (см., например, рис. 1.220) нельзя. Приведем только два факта, подтверждающих сомнения в ее достоверности.

1. Прежде всего, отметим, что ввод в действие жилых домов за период 1918 – 1970 гг. был значительным (рис. 1.222, 1.221, а). И только 100 млн. м² из оставшихся жилыми на конец 2009 года 1215 млн. м², введенных в действие до 1970 г., считались ветхими и аварийными.

2. Цитата из пресс-релиза Представительства Всемирного банка в Российской Федерации по результатам международного семинара «Жилищное финансирование, ипотечное жилищное кредитование» от 09.02.2004: «Задача обеспечения граждан России доступным жильем осложняется наличием огромного ветхого и аварийного фонда, который к 2004 году составил 80 млн. кв. м, причем ежегодно он растет на 40%». Т.е. ежегодный 40-процентый прирост ветхого жилья практически мгновенно сменился нулевым.



Рис. 1.222. Ветхий и аварийный жилищный фонд на конец года (1), выбытие по ветхости и аварийности (2), млн. м² общей площади жилых помещений. Источники: [I.6, I.45]; О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2010 году // Статистический бюллетень 2011, www.gks.ru.

Какое положительное влияние оказали реформы на развитие нашего жилищно-коммунального хозяйства?

Д.Медведев, ноябрь 2010 г.: «Состояние коммунальной инфраструктуры у всех у нас вызывает очень серьезную озабоченность. По экспертным оценкам, свой норматив и срок отслужили более 60% основных фондов коммунального хозяйства. Если сейчас этим не заняться, то через 5-7 лет наступит катастрофа... Сегодня более четырех с половиной миллионов граждан России проживает в ветхом или аварийном жилье, причем мы с Вами понимаем - эта цифра занижена, и занижена по вполне практическим соображениям. Просто если мы реальную цифру назовем, то масштабы бедствия будут еще больше, и в этом случае мы должны будем предпринимать очень быструю реакцию, к которой мы еще пока не готовы».

Отметим, что «реальная цифра» не называется, чтобы «масштабы бедствия» были меньше. А правильно ли это – публиковать ложные данные? И где гарантия, что такой корректировки нет в других отраслях? Что ее не будет в будущем?

Глава Минрегионразвития В. Басаргин, ноябрь 2010 г.: «Сегодня износ основных фондов ЖКХ составляет более 60%. Известно, что только на доведение их до нормативного состояния требуется более 6 триллионов рублей».

6 трлн. рублей - это по среднегодовому курсу 2009 г. примерно 190 млрд. долларов, или 4,7 федеральных бюджетов РФ по доходам 2000 г. Действительно, «масштабы бедствия» велики, а достижения незаметны.

Третье существенное отличие - государство быстро переложило финансирование строительства на плечи граждан и частных организаций. Так, если в 1985 году около 80% вводимого жилья строилось государственными предприятиями, то в 2008-м – только 5% (рис. 1.223). В 1990 году доля жилья, построенного населением за свой счет, составляла 14,4%. В настоящее время большая часть жилья строится или покупается населением. Так в Москве «в 2007 году по договорам соцнайма и безвозмездного пользования будет предоставлено не более 280 тыс. кв. м.» [53], а это около 6% от всей построенной в этом году площади жилья.

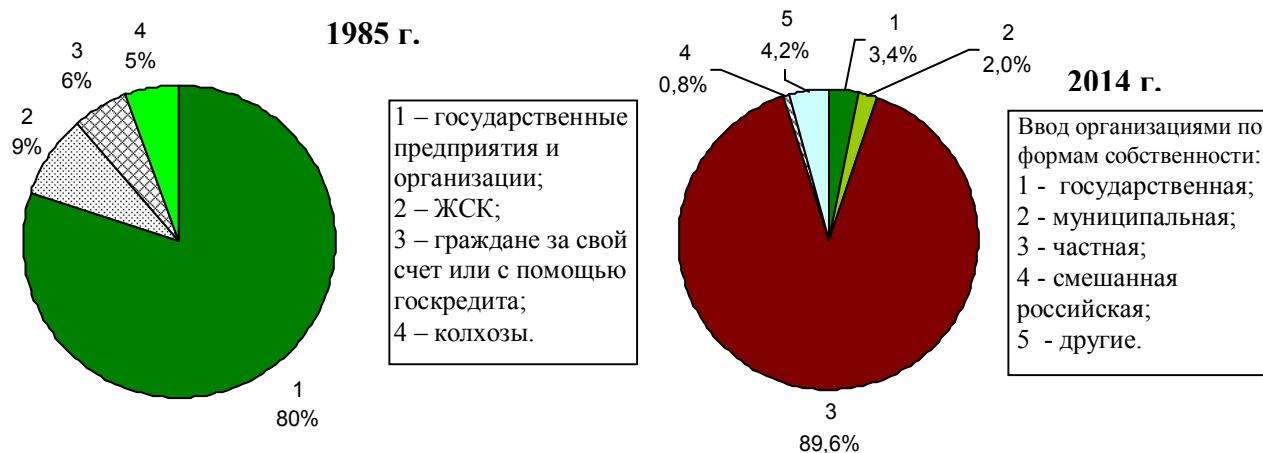
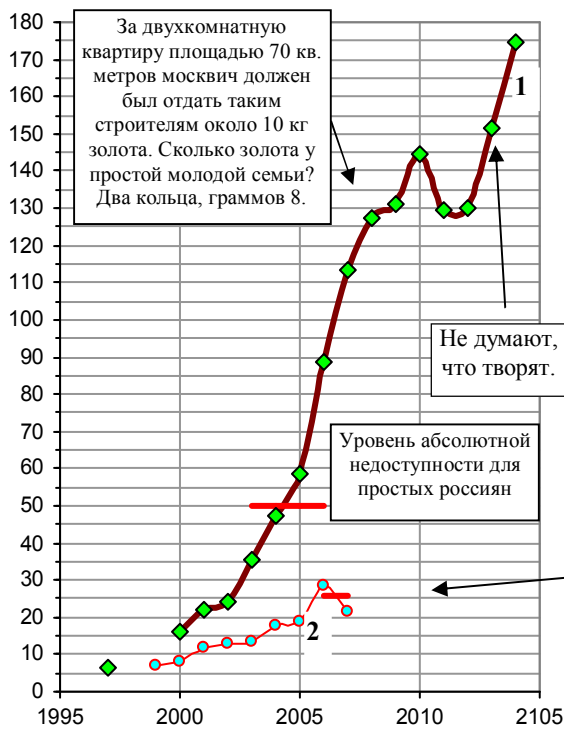


Рис. 1.223. Доля организаций различных форм собственности и граждан в общем объеме введенных в действие жилых домов в 1985 и 2013 гг. Источники: [1.6, 1.7].

И если бы при этом цены на жилье для простого человека были приемлемыми. 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. Высокие цены на жилье – четвертое отличие нашего времени (рис. 1.224 - 1.227).



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. Оно печально, а для многих и невыносимо.

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

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

Рис. 1.224. Средние цены за 1 м² общей жилой площади на первичном рынке жилья в Москве на конец года (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].

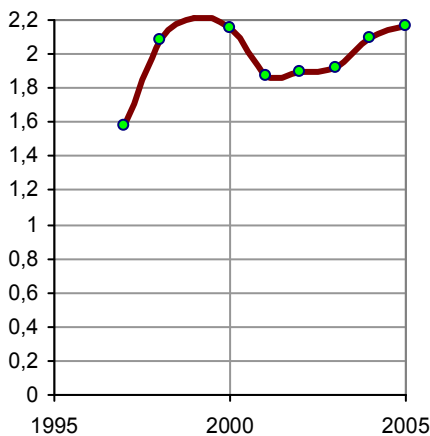


Рис. 1.225, а. Отношение средней цены одного кв. метра общей жилой площади на первичном рынке жилья в РФ к средней фактической стоимости его строительства. Данные по средней фактической стоимости строительства 1 кв. метра жилья - с учетом индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств Источники: [I.6, I.13].

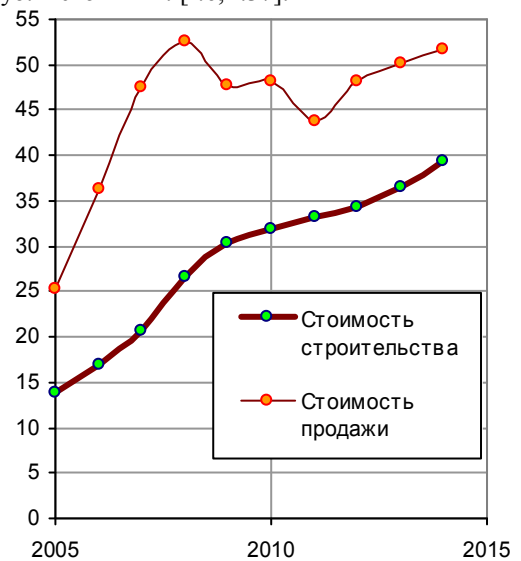


Рис. 1.225, б. Средняя фактическая стоимость строительства одного кв. метра общей площади жилых домов и средняя цена 1 кв. метра общей площади проданных квартир на первичном рынке жилья в России, тыс. руб. Источники: [I.6]; Росстат, «О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2014 году».

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 90-х - «делиться надо».

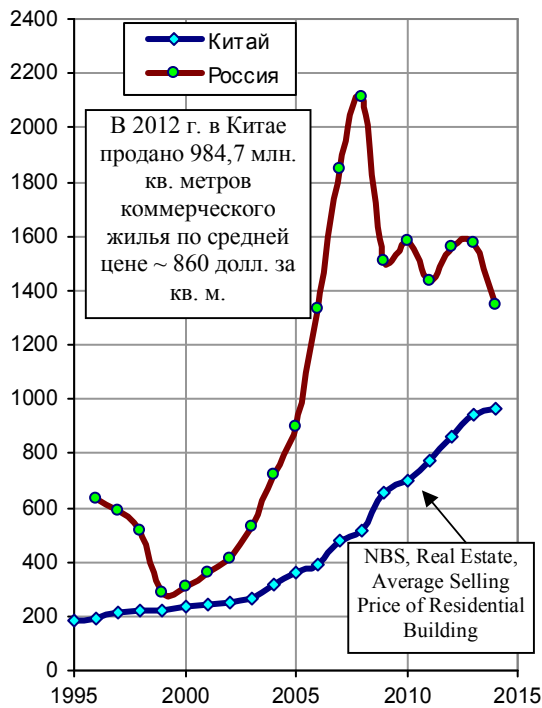


Рис. 1.226. Средняя цена на первичном рынке жилья в России (за 1 кв. метр общей площади, на конец года) и цена продажи 1 кв. метра коммерческого жилья в Китае, долл. Источники: [I.6, I.19]; National Bureau of Statistics of China. Данные в национальных валютах пересчитаны в доллары США по среднегодовым 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.

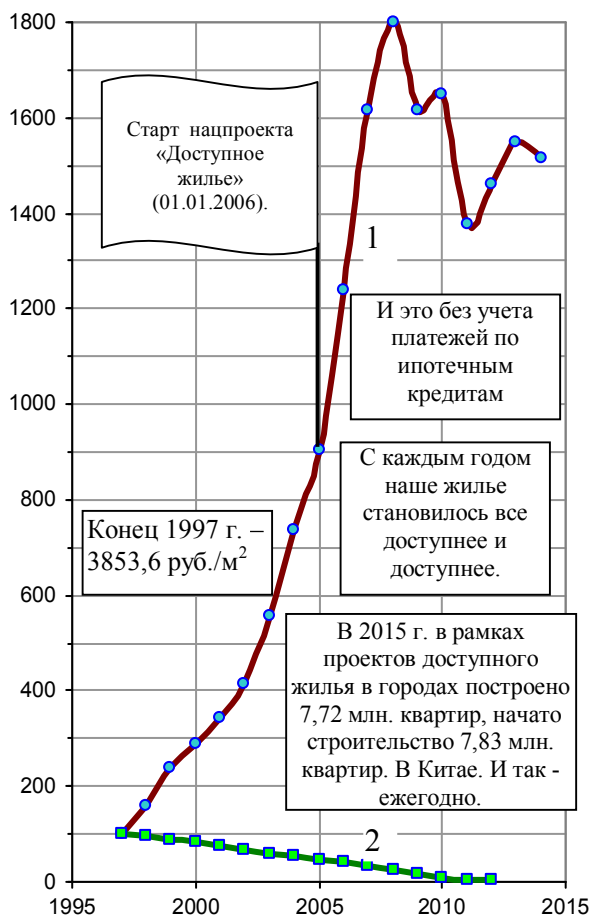


Рис. 1.227. Динамика цены за 1 кв. метр общей площади жилья на первичном рынке в Центральном федеральном округе (1), в текущих ценах на конец года; конец 1997 г. – 100. Источники: [I.6]. Линия 2 – динамика цены 1 кв. метра жилья в социально-ориентированном государстве (в наше время это шутка).

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].

Конечно, можно взять ипотечный кредит. Предположим, что молодая семья собирается купить в Москве квартиру-маломерку 50 кв. м. стоимостью 6 млн. руб. Первоначальный взнос, например, 30% - уже нереальная для семьи сумма, и 100 тыс. руб., даже при честной работе двух супругов, в наше время насобирать проблематично. Поэтому, предположим, что семья случайно нашла 2 миллиона, и не будем обращать внимание на вероятность такого случая. Итак, у банка взят кредит 4 млн. руб., срок кредита 20 лет. Результаты расчетов приведены в таблице 1.21 (только проценты, другие «накрутки» не учтены).

Таблица 1.21

Процентная ставка	Ежемесячный платеж, тыс. руб.	Доход банка за кредит (проценты по кредиту), млн. руб.
11%	41,3	5,9
15%	52,7	8,6

Кредит под 25% годовых с высокой вероятностью окажется последним в жизни.

Итак, вопрос: «может ли российская молодая семья купить небольшую недоделанную (голые стены) квартирку площадью 50 м² в Москве стоимостью 200 тысяч долларов?» - чисто риторический. А если в семье маленький ребенок – еще и смешной. О какой ипотеке, о каких кредитах, о каких национальных проектах можно говорить при средней стоимости 1 м² жилья в Москве 4000 - 6000 долларов и более? Да разве это сравнимо со стоимостью квартир, даже покупаемых в ЖК в **рассрочку**, в конце 80-х годов: первый взнос 4000 рублей, общая стоимость – 12 тыс. рублей за трехкомнатную квартиру (с полной отделкой) площадью 80 м² (табл. 1.22)? И никаких процентов за кредит. Причем более 85% граждан, получавших в то время жилье, вообще за квартиру ничего не платили, строительство жилья финансировалось государством. И новоселий было гораздо больше, чем нулевых, и, тем более, в 90-х. Но если раньше государство в состоянии было выделять огромные суммы на строительство бесплатного жилья, то куда (точнее, видимо, «кому») сейчас перераспределены эти деньги?

Таблица 1.22

Показатель	1986-1990 гг.	2001 - 2005 гг.	2006 – 2010 гг.
Ежегодное строительство жилья (в среднем за период), млн. м ²	68,7	37,3	58,8
Площадь жилья, которую можно было купить на среднемесячную зарплату в экономике, м ²	1,4 (1988 г., в домах ЖК в Москве)	0,1 (середина 2006 г., Москва)	0,1 (середина 2008 г., Москва)

Естественно, число семей, получающих социальное жилье, по сравнению с концом 80-х значительно уменьшилось (рис. 1.228).



Рис. 1.228. Число семей (включая одиноких), состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, получивших жилье и улучшивших жилищные условия за год, тысяч. Источники: [1.6, 1.7].

Информация к размышлению

1. В 2008 г. М. Прохоров заключил контракт, по которому он намеревался приобрести во Франции виллу стоимостью 370 млн. евро. На эти деньги в 2008 году можно было приобрести для простых россиян в Ивановской, Брянской или Орловской губерниях 8500 - 8800 квартир общей площадью 50 кв. м. каждая.

2. «Российский олигарх Дмитрий Рыболовлев купил самую дорогую квартиру Нью-Йорка. Хозяйкой шикарных апартаментов станет дочь миллиардера Екатерина. Уютная квартира на Манхэттене обошлась в \$88 млн. ...

Отметим, что для экс-главы «Уралкалия» Дмитрия Рыболовлева, который находится на 93-месте в списке богатейших людей планеты (его состояние оценивается в \$9,5 млрд.), это не самая дорогая сделка с недвижимостью. В 2008 году он уже приобрел за \$95 млн. особняк Дональда Трампа во Флориде...

Сама девушка... сейчас является резидентом Монако и последние 15 лет проживала в этом княжестве и Швейцарии. Напомним, что и ее отец проживает за пределами России – на Кипре...» [307].

Вопрос: сколько миллионов тонн российских калийных удобрений нужно было вывезти за рубеж, чтобы обеспечить одному из руководителей предприятия состояние \$10 млрд.?

3. Нас ждет еще много интересной информации об «Уралкалии». И не только об «Уралкалии».

О государственных приоритетах: как весело нам было

1. На строительство объектов к Олимпиаде 2014 в г. Сочи планировалось затратить около 300 млрд. руб., к октябрю 2013 года строительство подорожало до 1,5 трлн. руб. [394]. Официальные данные по общим затратам на строительство объектов Олимпиады и развитие инфраструктуры региона (очистные сооружения, дороги, энергетическое переоснащение и т.д.) приводятся в еженедельнике «Аргументы и факты» [403]:

Тип объектов	Бюджетные средства	Частные инвесторы	Итого
Инфраструктура региона	430 млрд.	900 млрд.	1,33 трлн.
Спортивные объекты	100 млрд.	114 млрд.	214 млрд.

2. Глава ВТБ24 М.Задорнов, 17.02.2016: «Ни для кого не секрет, что Олимпиада в Сочи не стоила столько, сколько говорили официальные лица – 230 млрд. рублей. Она стоила около 1,5 трлн. рублей».

3. В.Путин по поводу удорожания стоимости строительства одного из объектов олимпиады, 07.02.2013, Сочи: «Из 1,2 миллиарда превратилось в 8 миллиардов? Хорошо работаете». Только ли на стройках олимпиады так хорошо работают?

4. В течение *двух недель* на Олимпиаде посоревновались (на лыжах, на коньках, на санках) несколько тысяч спортсменов, в основном иностранных. С другой стороны, при средней стоимости строительства 1 кв. метра жилья в 2014 г. ~40 тыс. руб. (см. график выше), на 1,5 трлн. руб. можно построить ~37,5 млн. кв. метров современного жилья, в котором более 2 млн. россиян смогут жить не менее 50 лет.

5. В результате допинговых проблем на Олимпиаде России запретили проводить планировавшиеся международные зимние соревнования.

В 1998 - 2009 годах в среднем по стране длина очереди на получение жилья составляла около 20 - 25 лет (рис. 1.229). Но во многих регионах – гораздо больше.



Рис. 1.229. Число семей (включая одиночек), получивших жилье и улучшивших жилищные условия, в % от числа семей, состоящих на учете на получение жилья. Источник: [1.6].

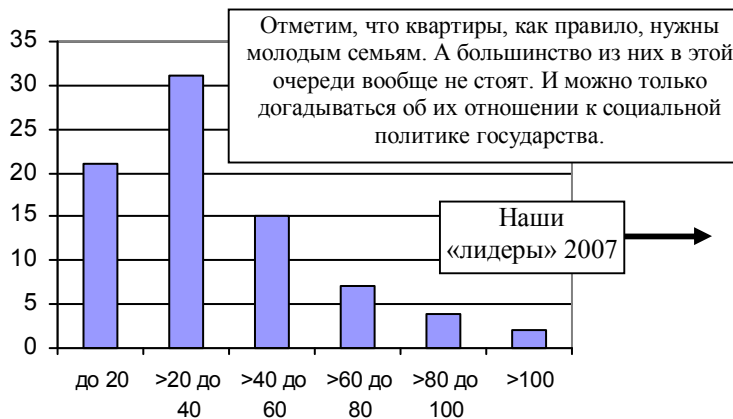


Таблица 1.23

№ пп	Субъект РФ	Примерная длина очереди, лет*
1	Воронежская обл.	143
2	Орловская обл.	111
3	Тульская обл.	100
4	Респ. Ингушетия	91
5	Курская обл.	83
6	Курганская обл.	83
7	С-Петербург	77
8	Респ. Дагестан	77

*Исходя из данных за 2006 г.
Допущение: см. подпись к рисунку.

Рис. 1.230. Распределение субъектов РФ по длине очереди на получения жилья очередниками. Горизонтальная ось – диапазон лет очереди, вертикальная – количество субъектов РФ. Расчет выполнен исходя из доли очередников, получивших квартиры в 2006 году по данным [1.21]. Допущение: темпы обеспечения очередников жильем с течением времени не изменяются.

Рядовой пример: семья из 6 человек (родители и четверо маленьких детей) живут в вагончике. Стоят в очереди на улучшение жилищных условий 4 года, очередь за это время продвинулась на 50 человек, и осталось всего 1113. Через 90 лет, если меньше строить не будут, и вагончик не истлеет, правнуки нынешних малышей отпразднуют новоселье (одно на всех, а всех будет уже очень много). И это не в глубинке, а в самом центре России – г. Пушкино Московской области (передача 3 канала телевидения 2.04.2007).

Пятое отличие - перераспределение объемов строительства жилья между регионами России (рис. 1.231). Существенно увеличилась доля жилья, строящегося в двух субъектах РФ, – в Москве и Московской области.

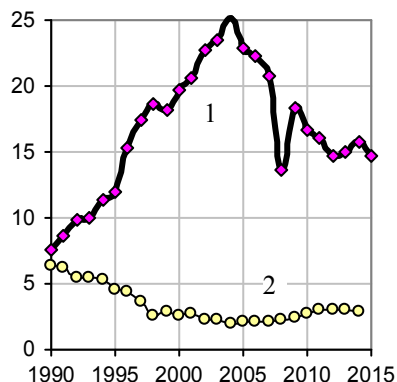


Рис. 1.231. Доля жилья, введенного в действие в Москве и Московской области (1) и в Дальневосточном федеральном округе (2) в процентах от общего объема жилья, введенного в действие в РФ. Источник: расчет по данным Росстата [1.6].

С 1990 по 2004 г. ввод в действие жилых домов в Москве вырос в 2 раза. В таблице 1.24 приведены данные по уменьшению площади построенного жилья за этот период в некоторых других субъектах РФ (коэффициент К, в раз).

Таблица.1.24

Субъект РФ	К	Субъект РФ	К	Субъект РФ	К
Владимирская обл.	1,9	Алтайский край	3,5	Ивановская обл.	5,5
Новгородская обл.	2,2	Читинская обл.	4,2	Курганская обл.	5,7
Саратовская обл.	2,4	Приморский край	4,2	Иркутская обл.	5,7
Вологодская обл.	2,4	Костромская обл.	4,4	Амурская обл.	7,3
Псковская обл.	2,6	Хабаровский край	4,4	Республика Тыва	9,2
Красноярский край	2,6	Сахалинская обл.	4,5	Камчатская обл.	12,4
Пермская обл.	2,7	Ульяновская обл.	4,6	Магаданская обл.	48,5
Брянская обл.	2,8	Чукотский а.о.	4,7	Мурманская обл.	82,7

Лидировал по снижению площади построенного жилья Дальневосточный федеральный округ (К = 4,7 за период 1990 - 2004 гг. и К = 2,75 за 1990 - 2008 гг.).

Шестое отличие. В советские времена российские квартиры строились, как правило, российскими гражданами. В наше время значительный объем строительных работ выполняется мигрантами из стран бывшего Союза. С какой целью привлекаются мигранты – чтобы жилье было дешевле или прибыль строительных корпораций была больше?

Привлекая миллионы мигрантов и не создавая им нормальных условий для жизни и развития, общество получит массу проблем, связанных, прежде всего, с ростом преступности, с ростом наркомании и заболеваемости инфекционными болезнями, ухудшением демографических показателей, падением доходов рядовых российских строителей и т.д. Не меньшие проблемы могут появиться, когда подрастут дети мигрантов. Получается: прибыль – владельцам строительных корпораций, все возникающие проблемы – обществу, т.е. остальным российским гражданам.

Понятно, что не прибавит оптимизма и сравнение с развитыми странами (рис. 1.232 – 1.234). Особенно, если сравним количество комнат в жилищах.

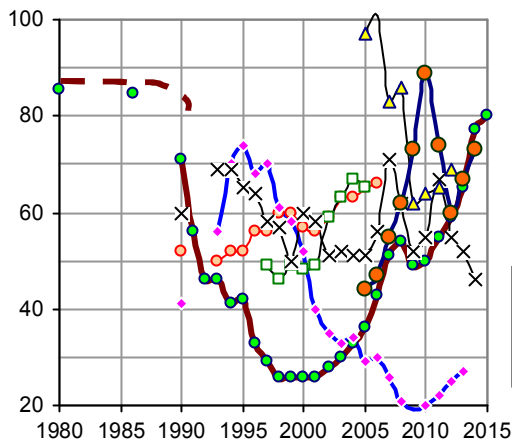


Рис. 1.232. Число построенных квартир на 10 000 человек населения. Для США и Канады – начатое строительство. Источники: [I.6; I.44].

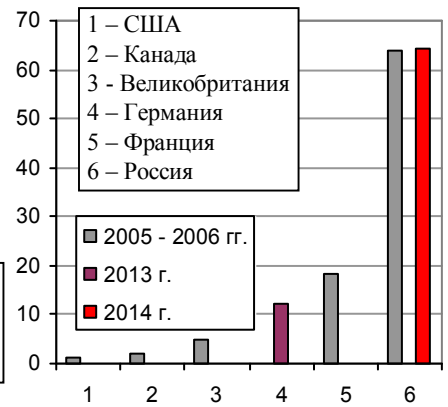


Рис. 1.233. Доля (%) жилых помещений с числом комнат менее трех в общем числе жилых помещений в некоторых развитых странах. Источники: [I.31, I.33].

Информация к размышлению
 В 2010 году в РФ построено в среднем 5 квартир на 1000 человек населения. Причем 2/3 из построенных квартир – однокомнатные и двухкомнатные, и все квартиры – безумно дорогие.

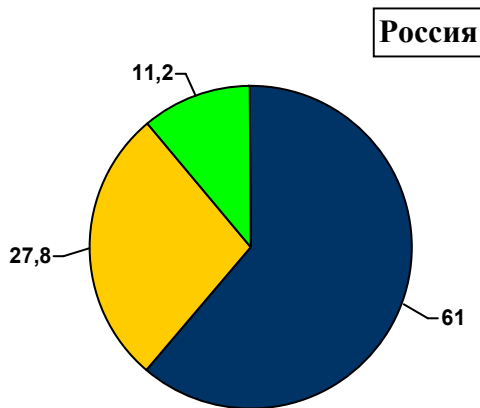


Рис. 1.234, а. Распределение квартир в России по количеству комнат в них, в процентах от общего числа квартир, 2014 г. Источник: [I.6].

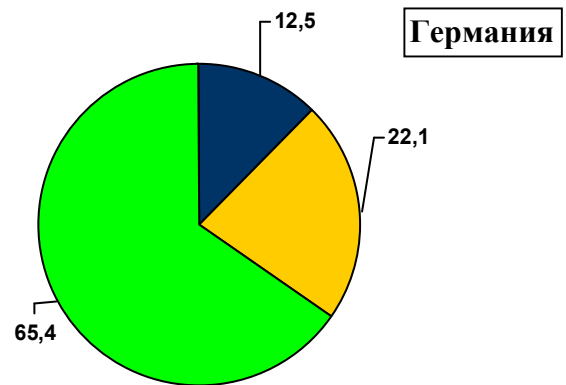


Рис. 1.234, б. Распределение жилищ (Dwellings (residential and non-residential buildings)) в Германии по количеству комнат в них, в процентах от общего числа жилищ, 2012 г. Источник: Statistisches Bundesamt 2014, Building Activity.

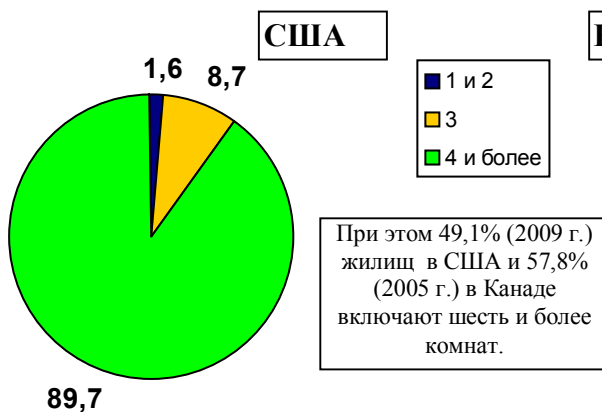


Рис. 1.234, в. Структура жилищ (housing units, жилищные единицы: квартиры или дома) в США в 2009 году по числу комнат в них, проценты. Источник: Statistical Abstract of the United States, 2012.



Рис. 1.234, г. Распределение построенных в Нидерландах в 2008 году жилых помещений по числу комнат в них (в домах на одну семью и в многоквартирных зданиях), проценты. Источник: Statistics Netherland's, Statistical Yearbook, 2009.

И в дальнейшем доля одно- и двухкомнатных клетушек в России уменьшаться не будет: она растет в общем объеме квартир в новостройках.

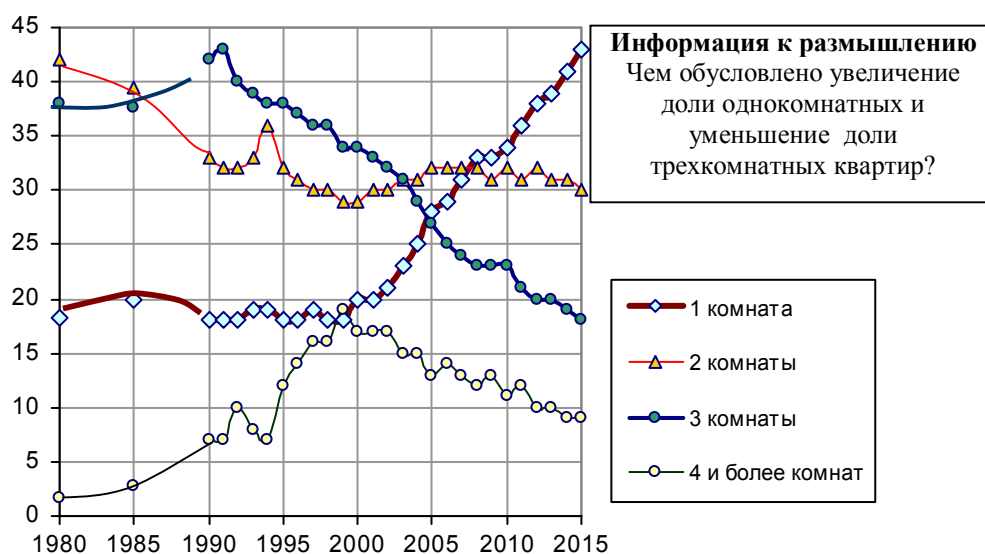


Рис. 1.235, а. Распределение построенных в РФ квартир по числу комнат в них, проценты. Источники: [1.6, 1.44].

Следует отметить, что среди вводимого в РФ нового жилья преобладает малоэтажное.

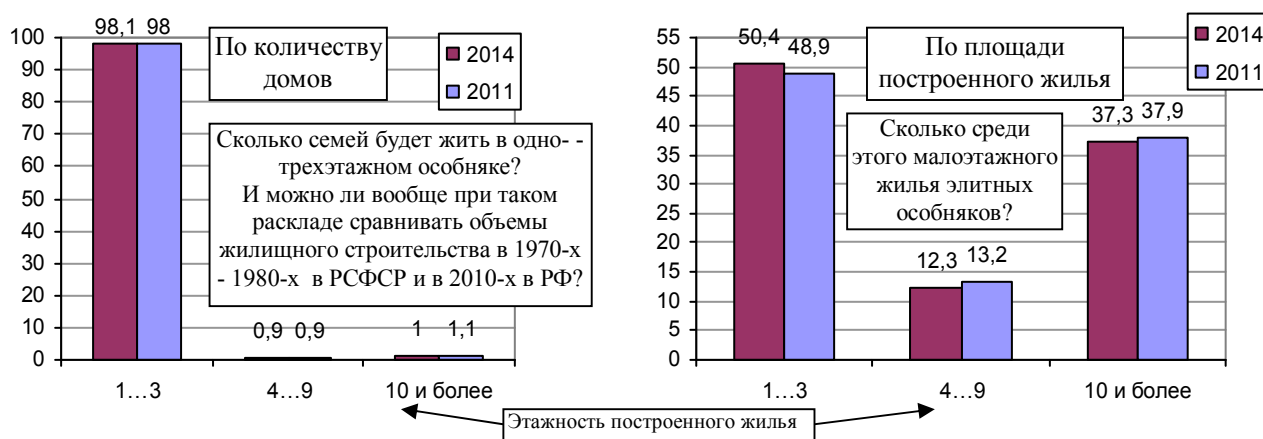


Рис. 1.235, б. Распределение построенных жилых домов по этажности, проценты. Источник: Росстат, аналитическая записка «О жилищном строительстве в Российской Федерации», 2011 г. и 2014 г.

При анализе данных, приведенных в таблицах и на графиках, мы не увидим преимуществ российского капитализма над «застойным» социализмом в жилищном строительстве. Жилья строится мало, а цена его чрезвычайно высока. Покупатели жилья, как правило, загнаны в кабалу ипотеки.

Перед очередными выборами власти всегда мечтают о существенном увеличении объемов строительства жилья для населения, и, стало быть, о доступных на это жилье ценах. Скажем, не более 2 величин прожиточного минимума за 1 м². В 2011 и 2012 гг., намечались по полной программе. Но почему эти мечты не сбываются уже более 20 лет? И почему с каждым новыми выборами мечтать становится все тяжелее?

Во-первых, чтобы в несколько раз увеличить строительство жилых домов нужно во столько же раз увеличить производство бетона (цемента), металлоизделий, стекла, сантехники и т.п., т.е. необходимы крупные капитальные вложения в строительный комплекс. Или, следуя принципам либералов 90-х, закупать это все за границей.

Во-вторых, необходимо ввести дополнительно огромные мощности электроэнергетики (и, параллельно, обуздать аппетиты компаний, подключающих дома к электросетям), теплоэнергетики, систем подготовки питьевой воды и систем канализации, дорог и т.п., т.е.

необходимы немалые капитальные вложения в коммунальную сферу. С другой стороны, уже не всегда удастся обеспечить нормальную работу давно созданных и быстро стареющих систем ЖКХ.

В-третьих, жилье будет строиться для молодых. Следовательно, оно должно сопровождаться строительством детских садов, школ, поликлиник, спортивных комплексов, гаражей и т.п., т.е. необходимы крупные капитальные вложения и в инфраструктуру.

В-четвертых, в отрасли необходимо в несколько раз увеличить количество высококвалифицированных специалистов и рабочих. В-пятых, нужно в 3 – 4 раза увеличить количество современной строительной техники. В-шестых: где честно работающая молодая семья возьмет многие миллионы рублей для покупки квартиры себе и банку? Всю жизнь будет работать на банковские проценты. В-седьмых, как не допустить роста цен на цемент, другие строительные материалы, который незамедлительно последует за ростом объемов строительства? В-восьмых, необходимо обуздать дикую инфляцию в стране до 1 - 2%, чтобы свободные деньги не вкладывались в так называемые «инвестиционные квартиры», которые потом годами не заселяются, и даже не отделяются. В-девятых, пока жилья строится очень мало, необходимо ограничить число квартир, покупаемых на семью. Например, не более одной - двух. В-десятых, необходимо пересмотреть всю существующую систему выделения земельных участков под строительство... В-восемнадцатых – разобраться с системой взвинчивания цен строительными организациями, с системой, в которой «...Энергетика дешевле, рабочая сила дешевле, да всё дешевле, а объект дороже», причем в несколько раз, чем на Западе... В-двадцатых, необходимо срочно изменить систему продажи жилья гражданам через многомиллионную армию посредников, изучив, например, китайский опыт...

Можно ли решить хотя бы одну из этих проблем за короткий срок? Чиновники всех рангов научились создавать (на словах) хорошие проекты, правильно указывать, что надо, нужно, необходимо или следует сделать. Главное же – воплотить проекты в жизнь. Только быстро построив хотя бы три млрд. м² (21 м² на человека - до нынешнего среднего уровня в западноевропейских странах), и по доступным для людей ценам, можно говорить о начале решения жилищного вопроса в государстве.

Чем больше накапливается нерешенных вопросов в строительстве жилья, тем больше появляется проблем в семье и в обществе. И тем ниже становится социальный статус государства (табл. 1.25).

Таблица 1.25.

Объем строительства, м ² на жителя в год	Себестоимость жилья, превышение цены над себестоимостью в процентах	Ставка ипотечного кредита, % в год	Основные категории приобретателей жилья	Уровень социального развития государства
2 - 5	Низкая, 0%	-5 – 0%	Люди	Высокий Жилье, в основном, предоставляется гражданам бесплатно за счет выручки от продажи за рубеж природных ресурсов и товаров, высокой эффективности работы экономики. Так жить нужно
0,8 – 2	Низкая, 10 - 20%	0 – 2%	Люди	Средний. Жилье бесплатно для семей с двумя и более несовершеннолетними детьми. Так жить можно
0,6 – 0,8	Высокая, 30 – 200%	5 - 10%	Богатые люди	Низкий Так жить уже очень сложно
0,1 - 0,6	Очень высокая, 200 – 600%	11 – 30%	Очень богатые люди	Очень низкий Так жить нельзя

Эффективность в строительстве

Молодые реформаторы 90-х учили нас, что капитализм обеспечивает, по сравнению с социализмом, более высокую эффективность деятельности в экономике. Наши строительные магнаты на практике пока доказывают обратное (рис. 1.236). Причем очень успешно.



Рис. 1.236, а. Рентабельность подрядных строительно-монтажных организаций в РСФСР и рентабельность продукции в строительстве РФ, проценты. Источники: [I.4, I.6, I.7].

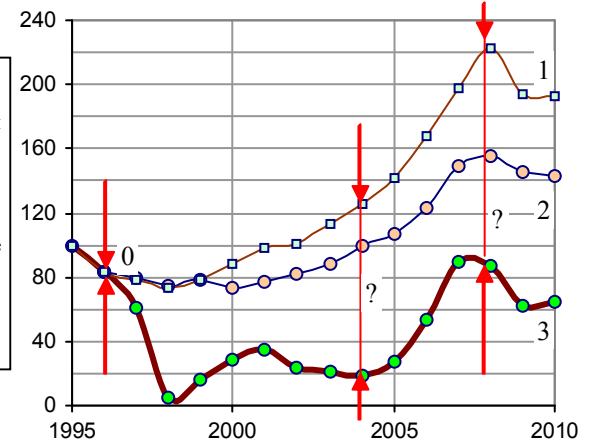


Рис. 1.236, б. Объем работ, выполненный по виду экономической деятельности «Строительство», в сопоставимых ценах, 1995 г. – 100 (линия 1); ввод в действие жилья, 1995 г. – 100 (линия 2); сальдированный результат деятельности в строительстве (прибыль минус убыток, расчет в долларах США), 1995 г. – 100 (линия 3). Источники: расчет по [I.6].

Валовая добавленная стоимость в строительстве: страны «семерки» и «БРИК»

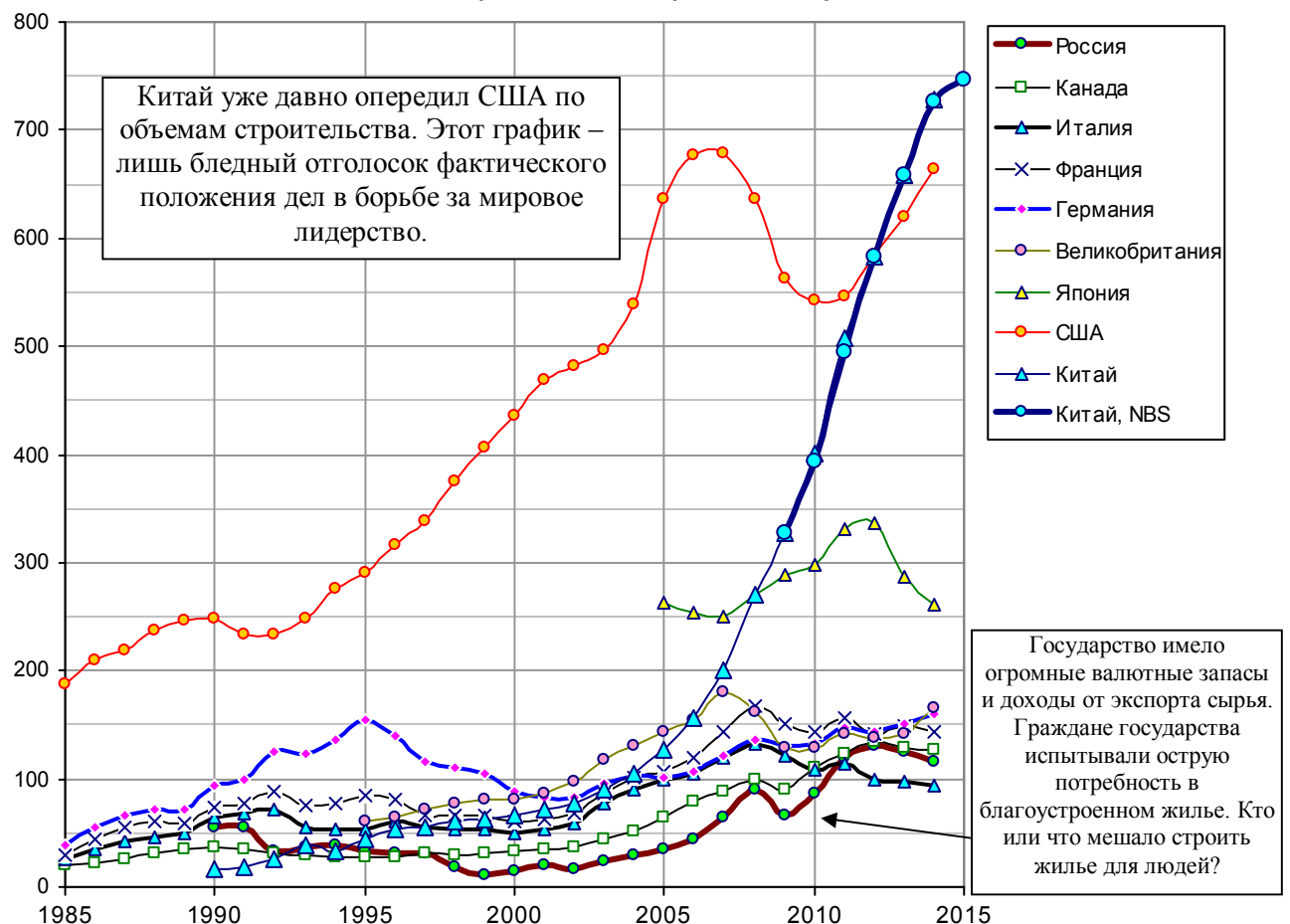


Рис. 1.237. Валовая добавленная стоимость в строительстве, млрд. долл., текущие цены. Источники: United Nations Statistics Division, National Accounts Estimates of Main Aggregates; [I.6]; National Bureau of Statistics of China (NBS).

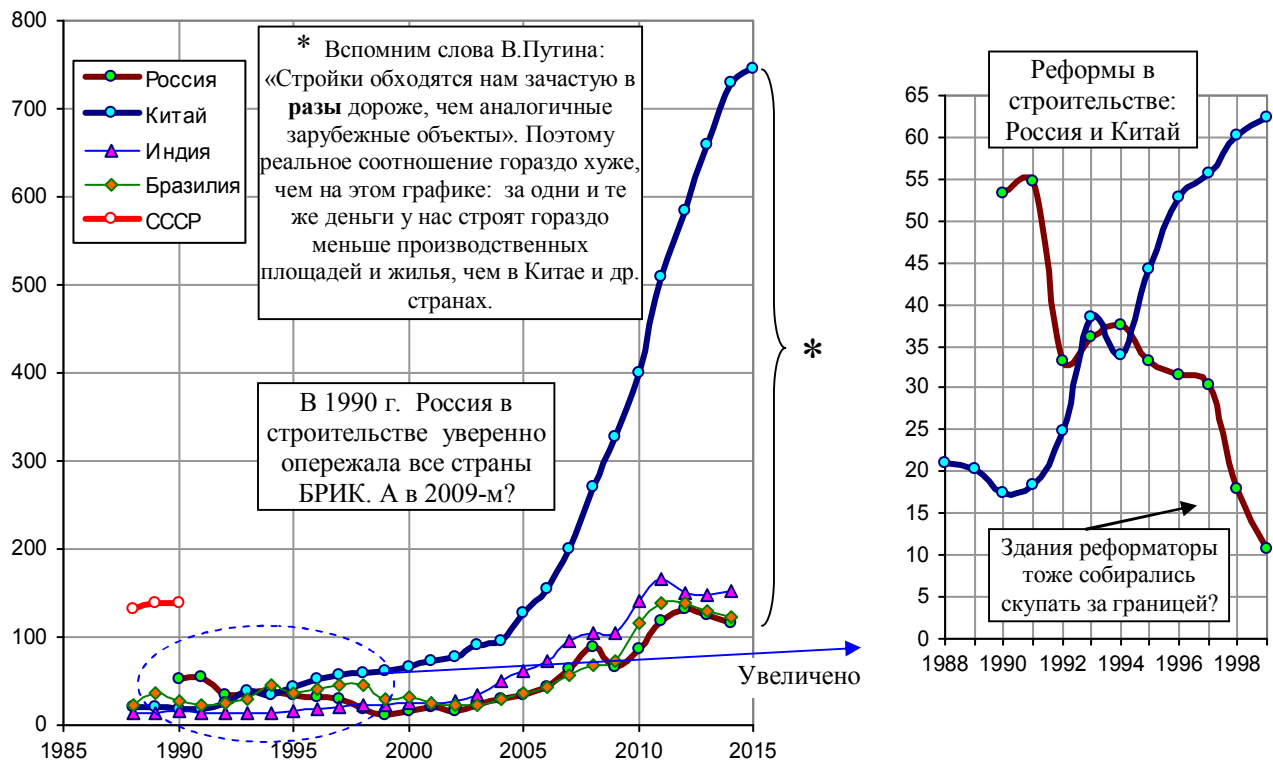


Рис. 1.238. Валовая добавленная стоимость в строительстве в странах «БРИК», млрд. долл., текущие цены. Источники: United Nations Statistics Division, National Accounts Estimates of Main Aggregates; National Bureau of Statistics of China; [1.6]. Данные NBS и Росстата в национальных валютах пересчитаны в доллары США по среднегодовым курсам.

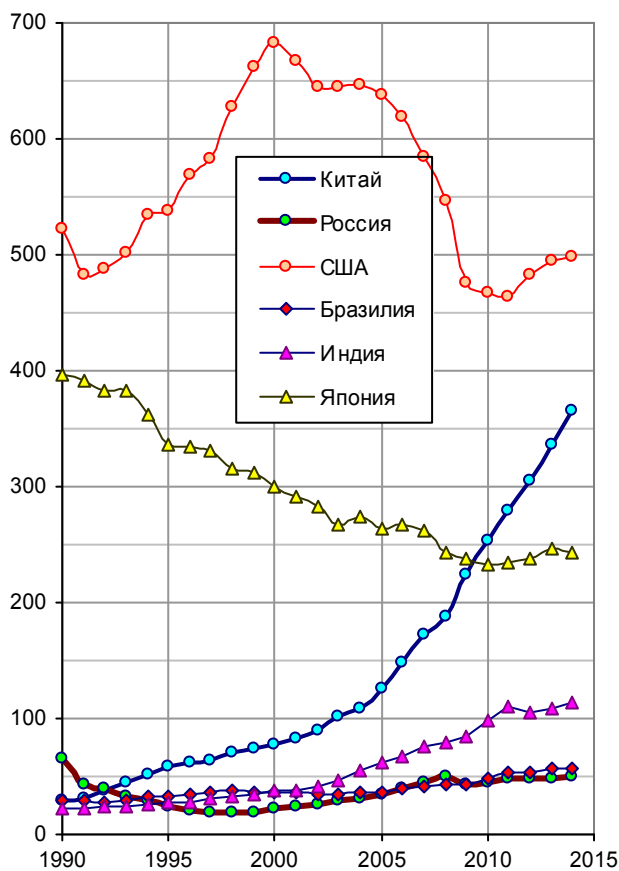


Рис. 1.239, а. Валовая добавленная стоимость в строительстве, млрд. долл. США, постоянные цены 2005 г. Источник: United Nations Statistics Division, National Accounts Estimates of Main Aggregates.

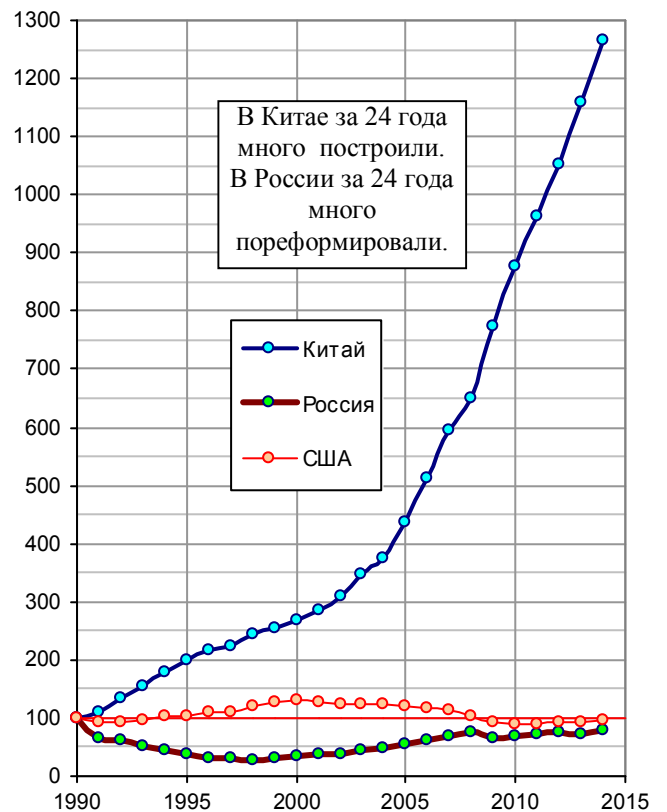


Рис. 1.239, б. Валовая добавленная стоимость в строительстве по сравнению с 1990 г. Расчет по данным United Nations Statistics Division, National Accounts Estimates of Main Aggregates в долларах США, цены постоянные, 2005 г.

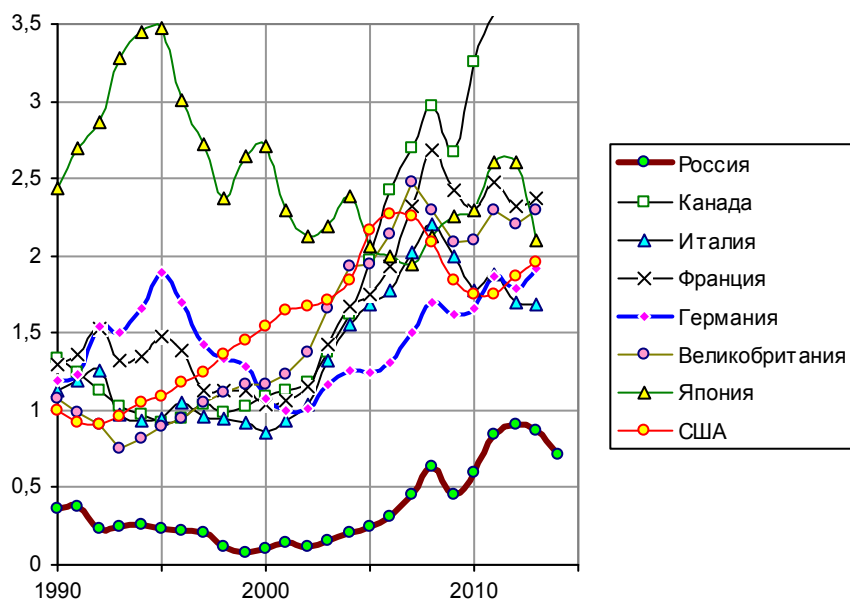
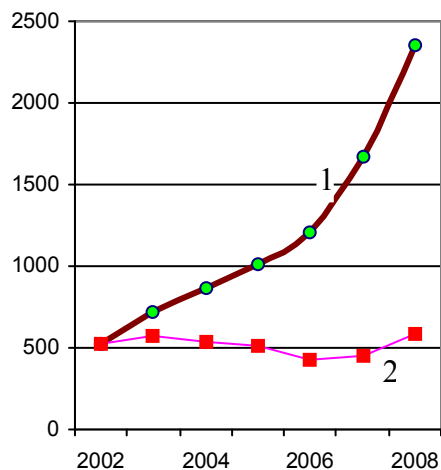


Рис. 1.240, а. Валовая добавленная стоимость в строительстве на душу населения, тыс. долл., текущие цены. Источники: построено по данным United Nations Statistics Division, National Accounts Estimates of Main Aggregates; [1.6].



Рис. 1.240, б. Валовая добавленная стоимость на душу населения и на одного работающего в строительстве в России, в процентах от этих показателей для США. В расчетах использованы данные [1.6], LABORSTA, United Nations Statistics Division, National Accounts Estimates of Main Aggregates, в долларах США и в текущих ценах.

Отметим, что за 2002 – 2013 годы величина валовой добавленной стоимости в строительстве РФ существенно увеличилась. Но здесь рост обусловлен, как мы знаем, безудержным ростом цен на продукцию отрасли, в том числе – на жилье.



Конечно, рост цен на строительную продукцию в 5 – 10 раз приведет к хорошему росту показателей отрасли. А если исключим влияние роста цен? Линия 2 – это показатель ВДС текущего года, умноженный на отношение средних цен на жилье (первичный рынок) в РФ в 2002 году и в текущем году. Грубо, но гораздо ближе к истине, чем линия 1.

Рис. 1.241. Валовая добавленная стоимость в строительстве (1), млрд. руб. в текущих ценах. Линия 2 - пересчет валовой добавленной стоимости в строительстве по цене жилья на первичном рынке РФ в 2002 году, млрд. руб. Источник: рассчитано по данным [1.6].

Строительная техника

Сравним тенденции в России и в Китае.

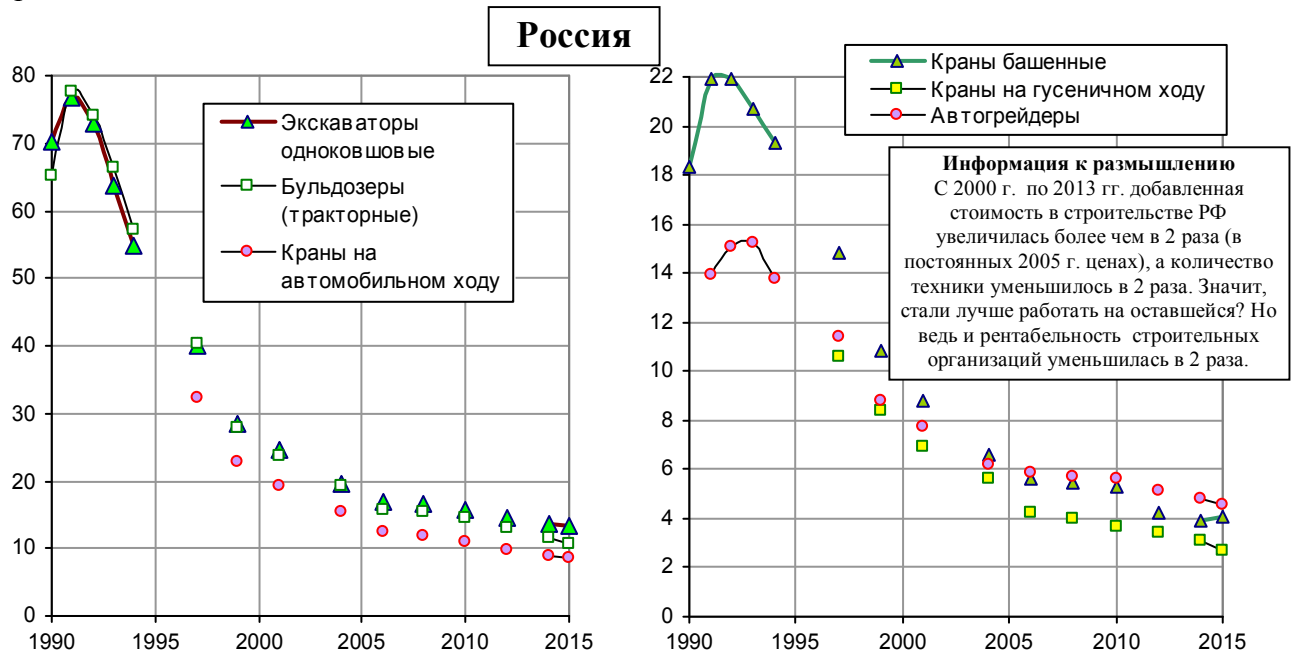


Рис. 1.242, а. Наличие строительных машин в строительных организациях России, тысяч (данные по 2001 г. – на 1 октября, остальные – на начало года; с 1997 г. - для крупных и средних коммерческих организаций, без субъектов малого предпринимательства). Источники: [1.6, 1.13].

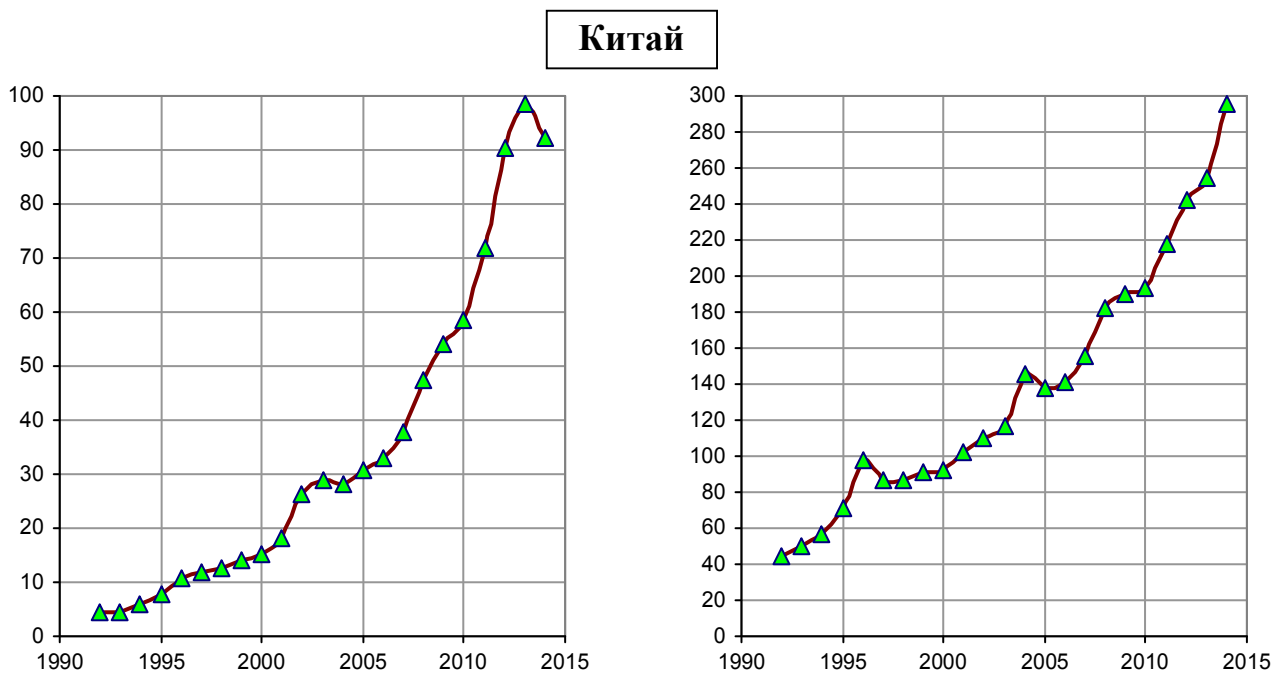


Рис. 1.242, б. Наличие строительных машин и оборудования в строительных организациях Китая, млрд. долл. (Net Value of Machinery and Equipment Owned by Construction Enterprises Year-end). Источник: National Bureau of Statistics of China, Statistical Database, Annual

Рис. 1.242, в. Суммарная мощность машин и оборудования в строительных организациях Китая, млн. кВт, на конец года. (Total Power of Machinery and Equipment Owned by Construction Enterprises Year-end). Источник: National Bureau of Statistics of China, Statistical Database, Annual

Список литературы см. на сайте или в книге