Один квадрат – за одну зарплату!

Когда стоимость одного метра жилья в северной столице снизится до европейской нормы и будет соответствовать среднемесячной заработной плате?

(Окончание. Начало – на стр. 1)

...Давать ценовые прогнозы в условиях рынка, да еще в кризис, да еще в России – значило бы слишком много на себя брать. С одной стороны, цены действительно могли бы и еще снизиться. Ведь подешевели не только стройматериалы, но и земля. Многие новоселы даже не представляют, сколько они платили городу за эту землю – за какие-то три предкризисных года она подорожала почти в десять раз! Если в 2005 году городской Фонд имущества продавал землю по цене около 72 долларов за квадратный метр, то в 2008-м она подскочила до 664 долларов. Сейчас же из-за кризиса она практически вернулась к старой отметке, составив 79 долларов.

Но с другой стороны, почти двукратное удешевление стройматериалов уже отыграно – метр сейчас стоит на 20 процентов дешевле, чем год назад. А вот снижение цен на землю роли пока никакой не играет. И в нынешнем, и в будущем году будут сдаваться квартиры в домах, участки под которые были куплены еще до кризиса. Когда же «земельный эффект» скажется (года через два-три), то на рынке, как ожидают эксперты, будет такой дефицит квартир, что многие будут покупать их по любой цене. Ведь в этом году новостроек в Петербурге не закладывают, да и на будущий год надежд не так много.

Но цены на землю, на стройматериалы и влияние будущего дефицита – это только часть большой головоломки. Самостоятельная составляющая – цены на услуги городских монополистов. На днях был обнародован сенсационный факт – в России самое дорогое в мире подключение к электроэнергии. В большинстве стран специальной платы за подключение вообще не берут – затраты на прокладку кабелей, строительство подстанций энергокомпании возмещают за счет тарифов. Где-то эта плата чисто символическая. У нас тарифы для населения – немногим меньше чем в Европе. Но это не мешает монополистам брать еще и со строителей – по 40 тысяч рублей за киловатт мощности (по словам энергетиков, им необходимы огромные деньги на модернизацию всей системы). То есть с каждой современной квартиры (с расчетным энергоснабжением в 10 киловатт) энергетики берут 400 тысяч рублей. По словам некоторых экспертов, услуги монополистов – это до 40 процентов стоимости жилья. При этом в кризис их цены не снизились (а тарифы для населения, кстати, только выросли).

Еще один фактор – стоимость кредитов. До кризиса они обходились солидной строительной компании в 12–14 процентов годовых. Сейчас – не меньше чем в 20 процентов. А жилье строится два-три года.

Загадочная часть ценовой головоломки – стоимость «административной составляющей». Даже у самой опытной, знающей все ходы и выходы строительной компании на оформление документов уходит полтора-два года. Нужно получить полсотни только конечных согласований, плюс для каждого из этой полсотни – столько же согласований предварительных. Вроде того, что здание не будет мешать перелетным птицам, что проведено разминирование участка, что в земле нет солей тяжелых металлов или археологических ценностей... Строители говорят, что эта статья расходов не так уж велика – процентов пять от стоимости проекта (докризисной стоимости – 3–4 тысячи долларов за метр). Но в кризис эта небольшая статья тоже ведь не подешевела, а может, еще и выросла.

И, наконец, самая темная составляющая цены – коррупционная. По доверительным признаниям, цена подписи под разрешением на строительство ответственного чиновника доходит до нескольких десятков тысяч долларов. Точных данных на этот счет нет, но наличие в России коррупции, в том числе в строительной сфере, – факт общепризнанный.

Свести воедино эти части и вывести итоговую цену – задача невозможная. Но все специалисты по строительству сомневаются, что 30 тысяч за метр – достижимый для Петербурга рубеж.

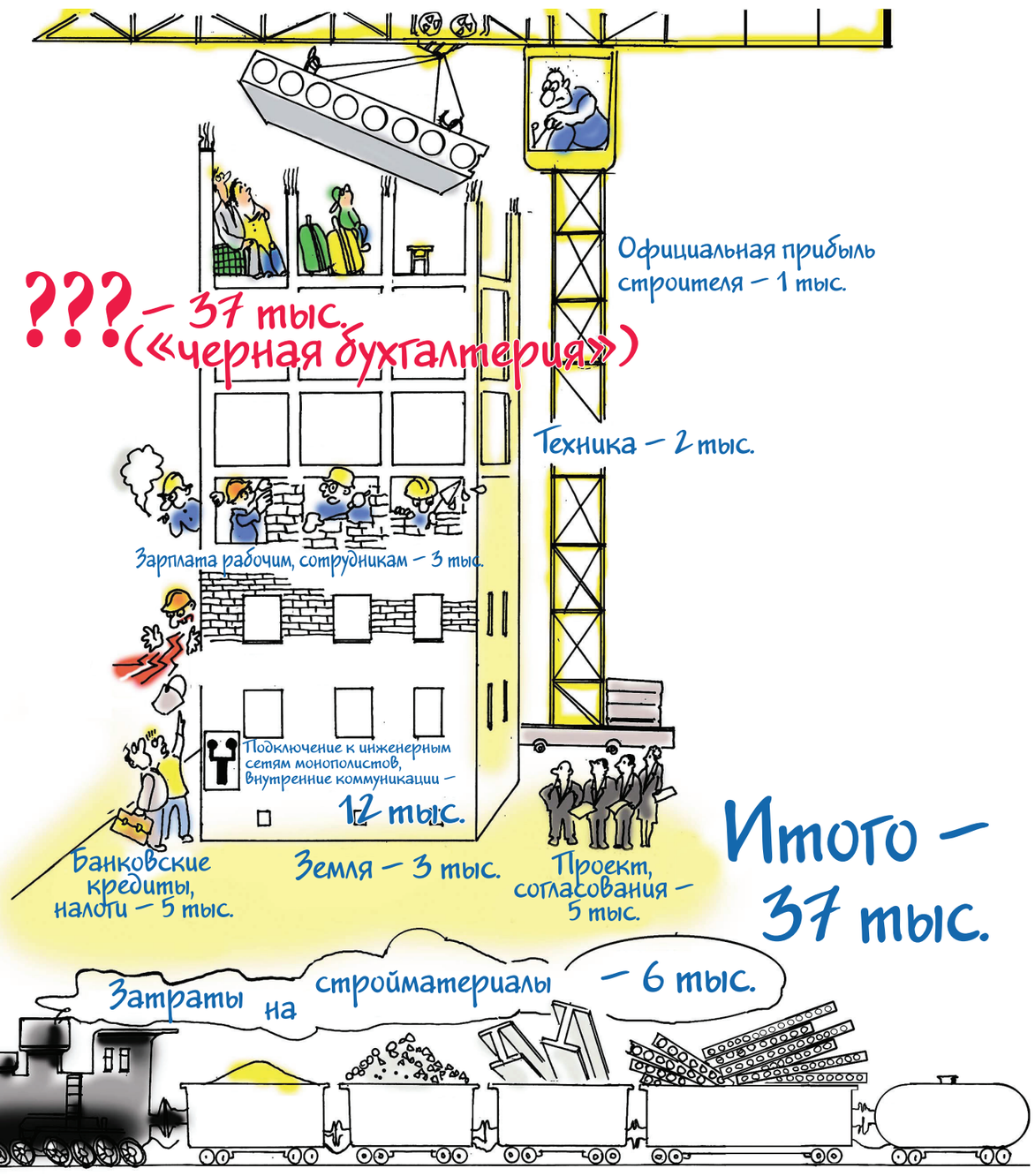
Например, руководитель аналитической службы инвестиционной компании «Доходъ» Всеволод Лобов говорит, что 30 тысяч рублей за квадратный метр – теоретически возможная себестоимость при строительстве самых дешевых панельных домов без отделки, что-то вроде хрущевок. Но при нынешнем дефиците земли строить пятиэтажки никто не позволит. А если дома будут выше, значит, нужны лифты, насосы в подвалах... Все это скажется на цене.

Генеральный директор СК «С.Э.Р.» Павел Белоусов считает, что для покупки жилья по 30 тысяч за квадрат петербуржцам надо ехать в Сибирь – там это будет доступно. Цитировать всех других руководителей петербургских строительных компаний нет необходимости – все они утверждают одно: в 30 тысяч уложиться можно, но только если не платить городу за землю, за инженерную подготовку (прокладку коммуникаций), иметь дешевые банковские кредиты, а также не проводить ненужные согласования и не давать взяток. По всем расчетам, на строительно-монтажные работы приходится максимум половина затрат на строительство.

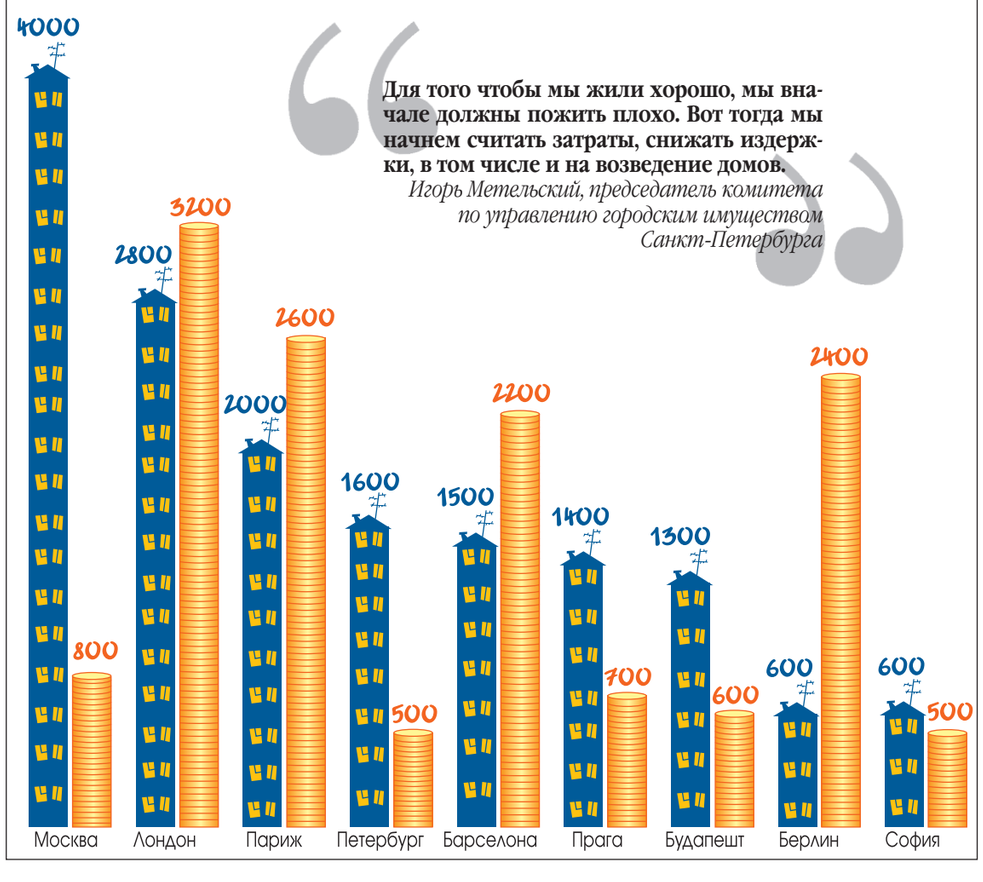
Иными словами, если петербургские власти решат вдруг выполнить рекомендацию премьер-министра, им нужно будет, во-первых, отказаться от доходов, которые приносит торговля землей, во-вторых, пойти на расходы – взять на себя инженерную подготовку участков под строительство, в-третьих – умерить аппетиты монополистов, а также собственных и федеральных чиновников.

Впрочем, есть альтернативный вариант: не метр удешевлять, а добиться роста зарплат. Но для этого нужна реформа не одной строительной отрасли, а всей экономики.

Из чего складывается нынешняя цена в 74 тысячи рублей за 1 кв. м жилья в Петербурге



Средние цены на жилье эконом-класса и средние зарплаты в некоторых европейских городах (евро)



Для того чтобы мы жили хорошо, мы вначале должны пожить плохо. Вот тогда мы начнем считать затраты, снижать издержки, в том числе и на возведение домов.
Игорь Метельский, председатель комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга

За 30–40 тысяч рублей можно работать, но только если у вас бесплатная земля и есть все подключения.
Эдуард Тикинский, президент строительного холдинга RBI

компетентно

«Надо равняться на скандинавов»

Лев Каплан, вице-президент, директор «Союзпетростроя»:

– Строительство у нас – одно из самых дорогих в Европе, и поэтому предложение Владимира Путина весьма справедливо и должно столкнуть нашу строительную систему с мертвой точки. Рецепт может быть только один – кардинальная перестройка всей системы строительства.

Жилищное строительство можно удешевить, если увеличить его масштабность – в первую очередь за счет удешевления банковских кредитов. Надо, чтобы ставка рефинансирования была на уровне 11 процентов. Плюс 3 процента – маржа банка. А при 18–20 процентах любое кредитование становится убыточным.

Второй важный момент – применение новых прогрессивных технологий. Сейчас у нас строят, исходя из концепций 50-летней давности. Применяют железобетонные конструкции с колоссальной энергоемкостью. В результате не светит никакая экономия энергозатрат. В первую очередь удешевлению строительства будут способствовать легкие и теплые ограждающие конструкции зданий, что поможет снизить затраты на строительство на 30–40 процентов. Но пока что строят из того, что выпускает наша строительная промышленность. Значит, ее надо перестраивать тоже. Стоит взять пример с наших северных соседей – Финляндии, Швеции, Норвегии, находящихся в сходной с нами климатической зоне. По нашим устаревшим СНиПам толщина стен, чтобы они не промерзали, должна быть не менее 60 сантиметров. А в этих странах стены возводят с теплоизоляцией толщиной всего 20–25 сантиметров. Там строят дома дешевле наших как минимум на 15–20 процентов. Даже в таких крупных городах, как Хельсинки и Турку, стоимость квадратного метра жилья весьма близка к планке, установленной нашим премьером, – около 1 тысячи евро.

«Будет спрос – цена падать не будет»

Игорь Метельский, председатель комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга:

– Простого ответа на вопрос, возможно ли снизить стоимость метра до 30 тысяч, не существует. Если на рынке будет много денег, много желающих купить квартиру, но мало жилья – цена падать не будет. Если при этом попытаться снизить ее административным путем – возникнет серый рынок, как это было при советской власти.

«Хотите вспомнить социализм?»

Олег Барков, генеральный директор консалтинговой компании «Knight Frank Санкт-Петербург»:

– Цена 30 тысяч рублей за квадратный метр – абсолютно нереальна. Потому что она на сегодня ниже себестоимости. Давайте смотреть. Цена на землю действительно упала. Но она очень гибкая и может также быстро и отрасти. Чисто строительная себестоимость в Петербурге – около 30–35 тысяч рублей за квадратный метр. Но если учесть эти составляющие, то получатся полные цены, и они где-то вдвое выше заявленной планки – от 60 тысяч рублей. Конечно, если город даст землю бесплатно, подключит своими силами дом к сетям, то можно выйти на уровень в 30 тысяч. Но это будет означать, что город доплачивает, фактически дотирует отрасль. Ну так давайте вспомним социализм...

«Мы кормим чиновников и монополистов»

Сергей Назаров, предприниматель, гендиректор ООО «АЯ технологии»:

– Говорят, что 30 тысяч за метр – это нереально. Сейчас я – в недавнем прошлом работник строительной отрасли – докажу обратное.

Если подсчитать себестоимость квадрата в средней 12-этажке (тут и материалы и работа), то она составит не более 8 тысяч рублей. Прибавим неучтенные расходы, кредиты – получится 10 тысяч.

Теперь инженерия, которая и важнее, и дороже стен. Подключение к монополистам («Ленэнерго» – 400 тысяч с квартиры, «Водоканал» – 100 тысяч, ГУП «ТЭК» – 300 тысяч) – порядка 11 тысяч в пересчете на метр.

Итого – 21 тысяча. Выходит, продавая метр за 30 тысяч, строители имеют почти 50-процентную прибыль?

Нет, в приведенной грубой модели открывается страшная «черная дыра», поглощающая наши деньги и лишающая три четверти наших граждан (при сложившихся уровнях доходов) на нормальное жилье. Как и в космических «дырах», происходит смещение, искривление пространства, времени и логики в клубок, состоящий прежде всего из чиновничества, которое согласовывает бесконечные техусловия, пред- и рабочие проекты и прочие бумаги, которое превратило строительство в собственный бизнес.

Напоминаю также про монополистов, «услуги» которых составляют основную долю себестоимости. Это – целые государства со своими «правилами игры», с кучей начальников, имеющих персональные «участки на кормление».

В итоге получается утроение цен и сроков строительства. А выход только один: ликвидация этой бюрократической системы выделения участков, согласования документов (хотя каждый раз копируются стандартные схемы с незначительными изменениями).

Зачем нужны главные архитекторы, если мы видим результат их работы? Зачем такой надзор за безопасностью, когда во всех авариях и гибели людей ни один чиновник ни за что не ответил? В мире для этого есть страхование. Чиновники лишь пишут нормы. «Писателей» мало, сидят они в столице, а страховщики отслеживают соблюдение правил с ответственностью рублем. А увеличение себестоимости метра, которое происходит за счет страховки, – лишь 10 процентов.

резюме

Необходимо политическое решение строительной проблемы

Технически цена в 30 тысяч рублей за метр – реальна. Что и доказывает опыт других регионов. В российской глубинке стройматериалы, тарифы монополистов, зарплата рабочих если и ниже петербургских, то ненамного, но вот метр порой в два раза дешевле, чем в северной столице.

Но практически 30 тысяч для Петербурга – это красивая сказка. И это утверждают все наши эксперты. Они немного по-разному оценивают стоимость услуг монополистов, расходы на «административную составляющую» и взятки, но все сходятся в том, что минимальная цена метра в городе даже сейчас – 55 тысяч рублей. То есть 25 тысяч – разница между рекомендованными 30 тысячами и нынешними 55 – идет в чьи-то карманы.

Кстати, в Москве эта «черная дыра» еще больше. И секрета тут никакого нет. В столицах много денежных людей, готовых платить за метр 100, 200, 300 тысяч рублей. И каждый причастный к строительному процессу хочет получить свой кусок пирога. Строитель, к примеру, планирует потратить на каждый метр 1 тысячу долларов, а продать его по 2 или даже 3 тысячи. Но разве можно себе представить, чтобы при таких ожидаемых прибылях чиновник, без подписи которого строительство невозможно, специалист из энергетической компании или контролер из какого-нибудь надзорного ведомства поставит свою визу под строительным проектом бесплатно? Да никогда в жизни! Как говаривал один из министров финансов – делиться надо. А если опустить цену до 30 тысяч, то делиться будет просто нечем. И массе специалистов придется жить на одну зарплату – в чем они, конечно, не заинтересованы.

Простого рецепта решения этой проблемы нет. Нужно и аппетиты строителей умерить, и бюрократический аппарат (с его требованиями согласовывать каждый шаг) сократить, и регионы поднимать – чтобы не гонялись все за квадратными метрами в столицах, и пригороды больших городов развивать, и имущественные декларации для всех госслужащих сделать обязательными. Но это уже не строительство, а политика.

Материалы полосы подготовили Владимир Новиков, Павел Созинов, Марина Володина