

ЭКОНОМИКА В СТРОИТЕЛЬСТВЕ / ECONOMICS IN CONSTRUCTION

DOI: <https://doi.org/10.18454/mca.2017.06.6>

Загороднов Е.И.

Профессор,

Новосибирский Государственный Архитектурно-Строительный Университет (СИБСТРИН)

О СКОРОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА...

Аннотация

Справедливый, стабильный рынок жилья, это когда потребности общества и интересы частного лица изначально антагонистические, пребывают в относительно гармоничном равновесии. А обеспечение этого равновесия, баланса спроса и предложения, есть прямая обязанность любого государства - будь оно либерального либо социального толка!

Ключевые слова: само регулируемый рынок, спрос и предложение, ценовой пузырь, деградация территорий, государственная аренда, конкуренция, безопасное и устойчивое развитие.

Zagorodnov E.I.

Professor,

Novosibirsk State Architecture and Civil Engineering University (SIBSTRIN)

ON THE SPEED OF CONSTRUCTION...

Abstract

A fair, stable housing market suggests that the needs of society and the interests of private entrepreneurs are in a relatively harmonious equilibrium although they are initially antagonistic. Ensuring this balance, the balance of supply and demand, is a direct duty of any state - be it of liberal or social nature!

Keywords: self-regulated market, supply and demand, price bubble, land degradation, public rental, competition, safe and sustainable development.

«Мировой кризис начался с "пузырей" в строительном секторе, и нам при увеличении скорости строительства жилья ни в коем случае нельзя повторить те же самые ошибки, которые были допущены в других странах, в Штатах, в частности. Никаких "пузырей" ценовых надувать нельзя ни в коем случае», – прозорливо предупреждал Владимир Путин на совещании по вопросам развития жилищного строительства еще в относительно благополучном 2012 году.

И вот спустя всего четыре года уже не в столь благополучном 2016 году «Все должно быть, конечно, нацелено на задачи экономического роста, при этом любые изменения не должны вести к проявлению макроэкономических дисбалансов и к надуванию так называемых пузырей в экономике», - вновь вынужден напоминать Президент в своем очередном послании Федеральному собранию РФ.

Но, увы, нет пророка в своем отечестве. Судите сами. В 2015 году скорость строительства жилья в Новосибирской области (НСО) выросла на 30% относительно 2014 года, но в то же время, объем продаж по договорам долевого участия (ДДУ) в 2015 году сократился на 15%. Также снизилось на 35% и отражающее позитивную динамику на первичном рынке количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве. Данный факт означал, что рынок жилья значительно перегружен и раздут, когда предложение уже значительно превысило платежеспособный спрос большинства населения области. Этот, во многом искусственно созданный дисбаланс, как следствие, отягощен еще и значительным падением в НСО спроса на ипотечные продукты (1-е место в России в 2015 г., в среднем до 54%), а каждый второй работающий житель НСО имеет задолженность перед банками по кредитам порядка 190 тысяч рублей! Хотя процесс воспроизводства жилья в области продолжил еще некоторое время по инерции совершаться в расширенном масштабе, но «звонок» уже прозвенел - выброшенные на рынок т.н. "жилищные полуфабрикаты" в действительности уже не переходили в полной мере в сферу индивидуального потребления (напр. в 2015 году начато строительство 200 домов, а по итогам года продавались квартиры лишь в 119 домах!?). Сие подтверждает то, что нормального оборота рынка жилья в Новосибирской области фактически не происходит, когда один поток товаров следовал за другим и наконец, обнаружилось, что прежний поток лишь по видимости, фиктивно поглощен потреблением, когда значительная часть товара, в виде обезличенных "квадратов" переходит в сферу потребления лишь по видимости да еще может быть, на бумаге в статистической отчетности, а в действительности они (товары) остаются непроданными в руках спекулянтов еще долгое время (годами) т.е все еще находятся на рынке.

И наконец, как закономерный результат такого странного «ускорения», ситуация по мнению ряда ведущих экспертов на рынке массового жилищного строительства Новосибирской области по итогам первого полугодия 2016 года оценивалась уже как критическая! Объем ввода жилья снизился на 30,2%, а количество заключенных ДДУ за 1-е полугодие 2016 года также снизилось еще — на 21%, а всего за 1,5 года: 2015 и ½ 2016 года – на 56% и предприятия стройиндустрии все чаще закрываются. А в целом в 2016 году, по данным Минстроя НСО, падение объемов ввода жилья в регионе составило около 25%! Что называется «вернулись на круги своя...»

Но, по правде говоря, то к этому все шло. Да и разве могло быть иначе когда:

- ради статистики, в бессмысленной гонке за т.н. «квадратами», т.е. за количеством вводимого жилья в ущерб качеству среды обитания, строятся безумные агломерационные планы «вывала» городской многоэтажной застройки на пригородные особо ценные сельскохозяйственные территории, что однозначно многократно усугубит уже существующие инфраструктурные проблемы (транспорт, инженерия, экология) и надолго законсервирует дальнейшую прогрессирующую деградацию внутригородских не урбанизированных или слабо урбанизированных территорий;

- в условиях сложившегося сверх монополизированного рынка жилья и отсутствия реальной конкуренции между считанными товаропроизводителями постоянно воспроизводится ситуация абсурда, когда базовый принцип здоровой рыночной экономики - большее количество (больше предложений) порождает новое качество (большую доступность и комфортность) у нас работает с точностью до наоборот;

- государственная программа «Доступное и комфортное жилье - гражданам ...» трансформировалась «де факто» в программу стимулирования и развития только исключительно высотного, преимущественно точечного домостроения априори сверх затратного, недоступного и не комфортного;

- недоступные для потенциальных участников строительного рынка кредитные ресурсы т.н. «длинные деньги» в условиях хронического кредитно - финансового дефицита - привилегия лишь избранного меньшинства (монополистов), но сущая «веревка» для остального молчаливого большинства т.н. малого и среднего бизнеса; - «в упор» не видят общемировую позитивную практику мало - и средне - этажного городского домостроения с эффективными технико - экономическими показателями (ТЭП) и высокими потребительскими свойствами, с простой технологией, низкой себестоимостью, малой ценой реализации и предсказуемым периодом строительства, а соответственно и с единственно доступными сегодня для всех участников т.н. «короткими деньгами»;

- власти уже десятилетиями занимаются самообманом с официальной (!?), государственной приемкой условных квадратов (!?) и прямым обманом потребителя при вводе этого якобы готового к эксплуатации (!?) т.н. жилья «без отделки и оборудования», разумеется «по просьбе трудящихся»;

А теперь о главном, об основных правилах безопасности и устойчивости при т.н. «скоростном» строительстве:

Правило 1-е - устойчивость:

Вы не поверите, но в Земельном Кодексе РФ еще вчера было правильно зафиксировано, что земля под жилую застройку может предоставляться как на основании торгов в форме земельных аукционов, так и на основании конкурсов. Но конкурсы как законную форму по предоставлению земли для массового жилищного строительства в Земельном Кодексе почему - то скоропостижно (не правильно) отменили. Остались только земельные аукционы (торги). А ведь при предоставлении основного ресурса в жилищном строительстве - земли, объективно должны конкурировать не суммы за гектар на аукционе (а потом хоть трава не расти после точечной застройки), но инновационные, конкурсные идеи. Когда на конкурс приходит небольшой застройщик т.н. малый и средний бизнес, как правило, не обремененный прошлыми «достижениями» и обоснованно (правильно) предлагает большее количество доступных и комфортных квадратных метров гражданам России, но за меньшую цену - это конкуренция. Поэтому это правило, безусловно, должно быть возвращено в земельное законодательство.

Правило 2-е - безопасность:

Власть (федеральная, региональная, муниципальная) может и должна взять за правило постоянную и повсеместную практику заказа строительства качественного не коммерческого арендного жилья, которое в развитых странах Европы составляет от 30-40 (Чехия, Англия, Франция) до 60-70 процентов (Германия, Швейцария) от вводимого жилья. В Европе такие дома считаются самым популярным видом многоквартирного жилья, и одновременно - самым эффективным. В них живут студенты, молодые семьи, пенсионеры, все те, у кого объективно не хватает средств на приобретение недвижимости или на внесение залога для получения ипотечного кредита (в условиях современной России это 60% населения). Плюс, особенно для молодёжи, огромное количество, к тому же государство имеет регулярные арендные поступления в бюджет, а не вкладывает наши общие деньги в бездонную «прорву» т.н. господдержку (субсидирование) частной ипотеки с последующим надуванием того самого «ценового пузыря». Можно спорить на эту тему, но в Европе работает, почему у нас нельзя так сделать? В конце концов, это правильно, когда потребитель имеет конституционное право свободного выбора - либо пойти на коммерческий рынок, либо обратиться к государственной (не коммерческой) аренде.

А все это вместе взятое называется внедрением принципов социальной справедливости, принципов демократии в сферу массового жилищного строительства. Справедливый, стабильный рынок жилья, это когда потребности общества и интересы частного изначально антагонистические, пребывают в относительно гармоничном равновесии. А обеспечение этого равновесия, баланса спроса и предложения, есть прямая обязанность любого государства - будь оно либерального либо социального толка! Признавая это, мы тем самым признаем суверенное право государства стать одним из основных субъектов социально-экономических отношений, что всегда и везде является надежной гарантией безопасного и устойчивого развития, особенно в период кризиса. Механизмы этого участия государства не новы и давно известны: госзаказ на социальное в т.ч. не коммерческое арендное жилье в форме государственно - частного партнерства (ГЧП), конкурсное (не аукционное) предоставление земли для строительства социального и арендного государственного жилья, проектное финансирование, прозрачное (сметное) ценообразование, фиксированная норма прибыли и тому подобные общеевропейские ценности.

Очевидно, что опора в решении задач ПНП (приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России...») только на коммерческие структуры – несостоятельна. Строительные компании решают свои ограниченные коммерческие задачи и это их законное право. Но решение цивилизационных задач, к которым, несомненно, относится национальный проект «Доступное жилье...» - все-таки прерогатива государства. А это значит, что государство на своих условиях, обусловленных реальной ситуацией, реализует общественные потребности в режиме реального времени. Это не правильно, когда в строительной сфере – очень важной, базисной отрасли, государственная надстройка по известной, но не уважительной причине отстранилась от решения жизненно важных проблем, согласившись с тем, что вся социальная сфера является зоной бизнеса. Образование – бизнес, здравоохранение – бизнес, жилье – бизнес. Это глубокое и крайне опасное заблуждение. Капитальное строительство (архитектура) – это зона особого внимания государства и его, только его зона ответственности. Государство создано десятками миллионов, а не «могучей кучкой» лучших друзей для получения сверхприбылей. А все эти рынки, монополии, бизнес сообщества и прочая, прочая, прочая – всего лишь рабочие инструменты осуществления государственной жилищной политики с единственной целью – обеспечение благополучия и процветания своих граждан.

Литература

1. Межрегиональный еженедельник «Континент Сибирь. Бизнес портал».
2. Президентское послание Федеральному собранию РФ от 2012 и 2016 г.г.
3. Земельный кодекс Российской Федерации

References

1. Mezhhregionalniy ezhenedelnik «Kontinent Sibir». Biznes portal». [Interregional Weekly “Continent Siberia. Business portal”] [In Russian]
 2. Prezidentskoye poslaniye Federalnomu sobraniyu RF ot 2012 i 2016 g.g. [Presidential Message to the Federal Assembly of the Russian Federation of 2012 and 2016.] [In Russian]
 3. Zemelniy kodeks Rossiyskoy Federatsii [Land Code of the Russian Federation] [In Russian]
-
-