

Цена метра

Несмотря на высокие темпы строительства в Беларуси, «квартирный вопрос» продолжает оставаться острым для значительной части населения. Очередь нуждающихся в улучшении жилищных условий в стране на протяжении последнего десятилетия только росла, и лишь недавно наметилась тенденция к ее сокращению, однако, главным образом, за счет ужесточения правил постановки на учет. Как ни суди, но жилья в стране остро не хватает. Почему?

Очередь длиною в 20 лет

Обеспеченность жильем в Беларуси, согласно данным Национального статистического комитета, по итогам 2012 года составила 25,4 кв. м на человека. Причем, начиная с 1995 года, эта цифра неуклонно росла, о чем свидетельствует таблица 1. По данному показателю наша страна опережает все государства СНГ и Балтии, за исключением Эстонии. Можно, конечно, этому факту радоваться, но все познается в сравнении. На фоне развитых стран Европы наши достижения смотрятся более чем скромно, и в этом легко убедиться, ознакомившись с данными таблицы 2.

Несовершенство любой статистики заключается в том, что она оперирует усредненными показателями. В данном случае в отчет попал весь имеющийся жилищный фонд нашей страны. А сколько в нем квартир и домов, не отвечающих современным социальным стандартам? Сколько ветхого и подлежащего сносу жилья? Оценивая жилищный фонд, Белстат использует лишь такие показатели, как «государственный», «коммунальный», «частный». Последняя категория разбивается на фонды, принад-

лежащие физическим лицам, жилищно-строительным кооперативам, иностранным владельцам, и смешанной формы собственности. Словом, реальной картины обеспеченности населения жильем статистические данные не дают. Согласно выводам российского ученого кандидата экономических наук Екатерины Щербаковой, в международной статистике показатель числа квадратных метров в расчете на одного человека используется редко. Чаще пишут о количестве людей, приходящихся на комнату. Так, одним из критериев проживания в условиях трущоб, принятых программой ООН по населенным пунктам (ООН-ХАБИТАТ), является наличие более трех человек на жилую комнату. А по критериям Статистического комитета Европейского союза, перенаселенным считается жилье, когда на комнату приходится более одного человека.

Более объективное представление об остроте данной проблемы в Беларуси дают сведения о количестве стоящих в очереди на улучшение жилищных условий. В ней, согласно данным Белстата, на конец 2012 года насчитывалось 813 тыс. семей, из которых 368,3 тыс., или 45,3 % – молодые. В оче-

▼ Таблица 1.
Обеспеченность населения жильем по областям и Минску, кв. м общей площади на одного жителя
Источник: Национальный статистический комитет Республики Беларусь (Белстат)

	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Республика Беларусь	19,7	21,3	21,7	22	22,5	22,8	22,9	23	23,3	23,6	24	24,6	25	25,4
Брестская обл.	19,2	21	21,4	21,7	22,1	22,5	23,1	23,4	23,8	24	24,6	25,2	25,7	26
Витебская обл.	20,3	21,9	22,2	22,6	22,9	23,3	23,2	23,6	23,8	24,2	24,6	25	25,5	25,9
Гомельская обл.	20,4	21,9	22,8	23,2	23,5	24,1	24,1	23,2	23,4	23,6	24	24,5	24,9	25,1
Гродненская обл.	20,6	22,3	22,8	23,3	23,7	24,4	24,3	24,8	25,2	25,6	26,2	26,8	27,4	27,8
г. Минск	16,8	18,5	18,5	18,7	19	19,1	19,2	19,6	19,6	19,7	19,9	20,4	20,8	21,2
Минская обл.	20,4	21,8	22,4	22,7	23,2	23,4	23,7	23,7	24,4	25,1	25,6	26,2	26,7	27,2
Могилевская обл.	20,9	22,5	22,9	23,2	24	24,4	24,2	24,6	24,8	25,1	25,5	26,2	26,8	27,1

реди на жилье находились также 22,3 тыс. многодетных семей – 2,7 % от общего числа состоящих на учете. Еще 19,8 тыс. граждан (2,4 %) имели право на получение жилья социального пользования. Использование методики ЕС, вне сомнения, значительно увеличит эти цифры. Как ни считай, но вывод напрашивается неутешительный: существенная часть населения нашей страны проживает в условиях, далеких от современных социальных стандартов.

Не случайно строительство жилья стало одним из важнейших векторов экономической и социальной политики белорусского государства. Был принят ряд законодательных актов и нормативно-правовых документов: от Конституции, закрепившей право гражданина на жилье, до указов Президента и постановлений Совета Министров, предоставивших населению реальную возможность обзавестись собственной квартирой или домом. Особенно много в этом направлении было сделано в прошедшую пятилетку. Несмотря на проблемы, возникшие в экономике из-за мирового экономического кризиса, строительство жилья продолжалось, хотя и в меньших, чем было запланировано, объемах. В связи с изменившейся экономической ситуацией правительством страны в апреле 2013 года была принята Концепция государственной жилищной политики Республики Беларусь на период до 2016 года.

– Новый документ носит всеобъемлющий характер и включает в себя не только вопросы жилищного строительства, но и уточняет критерии постановки граждан на учет и предоставления государственной поддержки нуждающимся в улучшении жилищных условий. Также он определяет основные направления в обслуживании жилищного фонда и оказании жилищно-коммунальных услуг, – отмечает начальник управления жилищной политики Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь Александр Горваль. – В Концепции представлены принципиально новые направления в жилищном строительстве – создание фонда арендного жилья, развитие индивидуального жилищного строительства, в том числе на индустриальной основе, строительство жилья по государственному заказу, возведение энергоэффективного жилья и ряд других новаций. Реализация Концепции осуществляется в

Страна	Кв. м на человека	Год оценки
Норвегия	74,0	2006
США	69,7	2010
Дания	50,6	2003
Швеция	44,4	2003
Великобритания	44,0	2010
Швейцария	44,0	2000
Германия	42,9	2010
Австрия	42,9	2010
Нидерланды	41,0	2010
Финляндия	38,9	2010
Франция	37,5	2002
Ирландия	35,0	2002
Венгрия	31,2	2010
Словения	29,5	2002
Чехия	28,7	2001
Эстония	27,7	2003
Словакия	26,0	2001
Беларусь	25,4	2012
Латвия	23,9	2003
Украина	23,5	2011
Россия	23,4	2012
Литва	23,0	2003
Китай	22,7	2010
Молдова	22,3	2010
Польша	22,2	2002
Казахстан	18,6	2011
Узбекистан	14,7	2005
Кыргызстан	14,5	2011
Азербайджан	13,0	2005
Таджикистан	8,0	2005

соответствии с планом мероприятий под контролем Совета Министров Республики Беларусь. Ответственными исполнителями (соисполнителями) по ним являются: Национальный банк, министерства архитектуры и строительства, жилищно-коммунального хозяйства, экономики, финансов, труда и соцзащиты, по налогам и сборам, лесного хозяйства, Госкомимущество, облисполкомы, Мингорисполком и другие.

В 2013 году внесен и ряд изменений в хорошо знакомый любому очереднику Указ Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 года № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых

▲ Таблица 2.
Обеспеченность населения жильем в некоторых странах мира
Источники: Белстат, Росстат, официальный интернет-сайт Международного союза квартирьерсмейщиков

помещений». Теперь льготные кредиты и субсидии выдаются с соблюдением принципа однократности. Введен запрет на сдачу в аренду жилья, построенного или приобретенного с привлечением льготного кредита, до полного его погашения, предусмотрена ответственность за нарушение этого запрета. Для граждан, имеющих право на льготные кредиты, предусмотрен новый порядок строительства жилья – по государственному заказу. Средства на возведение домов теперь получают не граждане, а заказчики, в роли которых выступают коммунальные унитарные предприятия по капитальному строительству, иные государственные организации и организации с долей государства в уставном фонде более 50 %. При этом заказчики освобождаются от уплаты налога за предоставленные для строительства земельные участки. В 2014 году намечено построить по государственному заказу 728,3 кв. м общей площади жилья. Много это или мало? Если вспомнить, что в очереди состоит 813 тыс. семей, то выходит менее одного метра на семью. Такими темпами решение жилищной проблемы в нашей стране затянется на десятилетия. В Минске, к слову, так и есть. Здесь, чтобы получить возможность построить квартиру по льготному кредиту, приходится стоять в очереди в среднем 22 года.

Нет причины упрекать в этом государство. Оно помогает, насколько позволяют финансовые возможности, и даже более. В постсоветский период по темпам строительства жилья Беларусь находится впереди стран СНГ и государств-соседей. К счастью, в отличие от СССР, гражданин может решить жилищный вопрос и другим путем: арендовать, купить квартиру или дом на вторичном рынке или стать дольщиком коммерческого проекта. Насколько это доступно?

Дома для богатых

В отношении жилья Беларусь – страна по-своему уникальная. Четыре пятых из имеющихся у нас квартир и домов находится в собственности граждан. По этому показателю мы далеко опережаем развитые страны. Почему? Во-первых, в массовом порядке прошла приватизация предоставленных в период существования СССР жилых помещений. Государство всячески стимулировало этот процесс, достаточно вспом-

нить хорошо известные чеки «Жилье», которыми погашалась значительная доля стоимости квартиры. Во-вторых, на протяжении последних двух десятилетий единственной возможностью получить крышу над головой было приобретение квартиры в собственность: за личные или заемные средства. Рынок съемного жилья у нас не развит – в роли арендодателей выступают не государственные или частные компании, а физические лица. Отношения последних с квартиросъемщиками регулируются порою устными договоренностями, что нередко провоцирует конфликты и претензии сторон и не способствует уверенности арендатора в стабильности этих отношений.

Быть собственником жилья в развитых странах не обязательно. Люди там более мобильны: в поисках работы или лучших условий они переезжают с места на место, то же самое происходит и при изменении общественного статуса человека. «Белые воротнички» не живут в одном районе с рабочими, а топ-менеджеры – с руководителями среднего звена. Двигаясь по карьерной лестнице (или спускаясь по ней), человек перемещается и в пространстве, перебираясь из одного района в другой. Поэтому большая часть населения предпочитает арендное жилье – благо его много и существует возможность выбора. Собственным домом или квартирой на Западе нередко обзаводятся лишь в зрелом возрасте, когда карьера устоялась, дальнейшие перспективы ясны, и искать лучшей доли нет причины или желания. В этом отношении огромное число владельцев жилья в нашей стране выступает сдерживающим фактором оптимального размещения производительных сил: обремененный кредитами, за счет которых покупались дом или квартира, вложивший в их ремонт и отделку немалые средства, гражданин не стремится сменить место проживания. По этой причине иностранный инвестор, решивший создать в Беларуси современное производство, выбирает большие города – здесь проще найти специалистов нужного уровня. В противном случае ему придется нести затраты на создание социальной инфраструктуры: строительство жилья, школ, больниц, детских садов и т.п. В таких расходах частный инвестор не заинтересован. Их обычно берет на себя государство. Возьмем, например, строительство АЭС в Островце. Подобное происходило и во времена СССР:

создавая новое производство, страна возводила новый город или капитально перестраивала существующий. Так возникли на карте Беларуси Солигорск и Светлогорск, преобразились Жлобин и Жодино, другие населенные пункты. К сожалению, экономические и финансовые возможности Беларуси не позволяют сегодня воплощать столь масштабные проекты, и Островецкая АЭС в этом отношении – исключение. А вот что государство может, так это создать условия, облегчающие населению доступ к собственному или арендному жилью.

Как это делается в западных странах?

– Довелось мне побывать в Швеции, в Стокгольме, – вспоминает Николай Простолупов, председатель совета Белорусской ассоциации «Недвижимость». – Местный начальник управления кадастровой стоимости земли рассказал: купил он типовой дом площадью 240 кв. м с участком в 12 соток. Стоимость – 300 тыс. евро. Взял в банке кредит под 3 % годовых сроком на 40 лет и через два дня въехал в собственное жилье. Теперь ежемесячно выплачивает 600 евро – это, по сути, стоимость аренды такого дома. Я удивился. Начальник управления – человек немолодой, за 50 лет. Дай ему бог здоровья, конечно, но рассчитывать, что человек проживет еще 40 лет, трудно. Задал этот вопрос в банке: на что, мол, рассчитывают в такой ситуации? Отвечают: «Если заемщик умрет, кредит вернут дети». Спрашиваю: а если не захотят? «Ничего страшного, – говорят, – в этом случае дом продадим. Согласно нашим исследованиям, в последние 100 лет цены на недвижимость в Швеции только росли. Так что не только вернем свои деньги, но и получим прибыль».

Это типичный пример ипотеки: возможности получить кредит на покупку или строительство жилья под его залог. В Беларуси ипотека существует, но этот, по выражению финансистов, «инструмент» работает неэффективно. По очень простой причине: кредит под 3 % годовых сроком на 40 лет для наших граждан является несбыточной мечтой. Две девальвации белорусского рубля – 2009 и, особенно, 2011 года подорвали доверие к национальной валюте у вкладчиков. Они готовы нести средства в банк только под очень высокие проценты. Несмотря на то, что с октября 2011 года белорусский рубль девальвировался несущественно, эта настроенность не исчезла. Высокая стои-



мость привлеченных средств ведет к росту ставок по коммерческим ссудам. Сегодня нельготные кредиты на строительство и покупку жилья предоставляют минимум под 38,5 % – сумасшедшая цифра по западным меркам. Высоки требования и к ссудозаемщику: нередко он должен иметь легальный доход от 30 млн рублей в месяц. Много ли в нашей стране таких людей?

Ставки по кредитам в иностранной валюте в разы ниже. Но предоставление валютных ссуд гражданам запрещено Национальным банком Республики Беларусь, и вполне обоснованно. После девальвации 2011 года значительное число таких ссудозаемщиков вдруг с ужасом обнаружили, что должны банкам в пересчете на национальную валюту втрое больше! Поскольку у подавляющего большинства граждан доход формируется в национальной валюте, это вызвало лавину обращений в Нацбанк и органы государственного управления. Трудности возникли и у коммерческих банков – у них разом образовалось значительное количество несостоятельных должников. Поэтому валютные кредиты и запретили – от греха подальше. В итоге получается, что единственным источником приобретения жилья для нельготников остаются их собственные сбережения. Довольно редкая ситуация в современной экономике. В стране с невысокими по мировым меркам доходами де-факто отсутствует не то что ипотека, а мало-мальски приемлемое кредитование для приобретения недвижимости!

При таком положении дел ключевым фактором доступности жилья выступает цена. Стоимость домов, возводимых для



очередников, в Беларуси регулируется государством, и поэтому невысока: в пределах 500–600 долларов за квадратный метр. А вот на вторичном рынке и в предложениях коммерческого жилья цифры совсем другие – почти в 3 раза больше, если брать столицу. По этому показателю мы сравнялись с европейскими государствами, а порою и превосходим их. Не случайно на белорусских интернет-форумах, где обсуждают жилищную проблему, популярна шутка: «Продам «хрущевку» в Минске и куплю виллу в Испании!» Разумеется, это преувеличение, но, например, в Бельгии уже за 20 тыс. евро можно купить нормальное жилье. 100 тыс. евро здесь стоит приличная по нашим меркам квартира, если, конечно, она расположена не в Брюсселе или Антверпене. В Праге цены стартуют от 50 тыс. евро, а за 80–100 тыс. можно приобрести жилье с хорошим ремонтом. В Братиславе приличная квартира обойдется в 120–150 тыс. евро, жилье эконом-класса – в 70 тыс. Примерно столько же стоит недвижимость на Кипре, причем за 150 тыс. евро предлагают таунхаус в элитном районе. Не будет лишним заметить, что уровень доходов населения в этих государствах намного выше нашего, и существует развитая система ипотеки. Ну, а самое дешевое жилье – в Болгарии: за двухкомнатную квартиру на популярном курорте Золотые Пески в 600 м от моря просят всего 25 тыс. евро! В столице Болгарии, Софии, трехкомнатная квартира в центре города площадью 110 кв. м обойдется в 75 тыс. евро.

Почему жилье у нас так дорого? Многие склонны винить в этом жадных застройщи-

ков: дескать, поскольку проект коммерческий, они пытаются извлечь максимальную прибыль. Определенный резон в этом посыле есть. Так, если летом 2012 года цена квадратного метра в долевом строительстве в Минске колебалась в районе 1200 долларов, то сегодня стартует от 1400, причем нередко в тех же домах, что и в 2012-м. Однако не все так однозначно.

– Любой застройщик коммерческого жилья в Минске, получая разрешение на строительство, должен 6–7 % площади бесплатно передать городу для обеспечения жильцов аварийных и сносимых домов, – рассказывает Николай Простолупов. – Еще 15–17 % он отдает по себестоимости для граждан, стоящих в очереди. Это серьезная нагрузка на бизнес-проект. Что означает отдать бесплатно или по себестоимости? Это потери, которые нужно компенсировать. А ведь есть еще цена участка. В Минске они предоставляются через аукцион. Например, 11 марта был выставлен на аукцион участок под застройку в районе улицы Гастелло. Стоимость его определили в два с лишним миллиарда рублей, еще более 19 млрд следовало заплатить за расселение жильцов сносимых домов. Победитель в итоге выложил 42 млрд, то есть более 4 млн долларов. Можно представить, сколько будут стоить квартиры в домах, которые здесь возведут!

В марте нынешнего года представители Ассоциации застройщиков объектов жилищного строительства Беларуси провели круглый стол, на котором с тревогой говорили о сложившейся ситуации.

– Самая сложная и большая проблема – это финансирование строительства, – заявил председатель совета Ассоциации, генеральный директор ООО «Юниверст-М» Владимир Здобнов. – На сегодняшний день она пока никак не решается. Если государство строит в год 6 млн кв. м жилья, из которых финансирует лишь 20 %, это означает, что все остальное жилье оплачивается наличными деньгами. Такой практики нет нигде в мире. Ни один западный инвестор, ознакомившись с бизнес-планом и действующими процентными ставками, не станет работать на этих условиях.

– Наша компания много лет занимается сносом частного сектора, – сообщил Лев Хаютин, генеральный директор СООО «Тамбаз». – При сложившихся ценах на

вторичном рынке освобождение гектара площади обходится застройщику примерно в 3,5 млн долларов. Если поднять плотность застройки на этих территориях до 20 тыс. кв. м на гектар, как это происходит в Москве, то эти 3,5 млн соответственно распределятся. В этом случае мы сможем получить цену квадратного метра ниже 2 тыс. долларов. Если же брать за основу нормативную плотность от 7 до 9 тыс. кв. м на гектар, то обременение по сносу будет в два раза дороже.

По новым правилам, застройщик, прежде чем привлечь дольщиков, обязан освоить проект не менее чем на 15 %. Для этого нужны средства, причем, как видим, немалые. В мировой практике в таких случаях обращаются в банк: залогом обычно служит земельный участок. Но у нас купленная на аукционе земля не переходит в собственность застройщика, поэтому заложить ее нельзя. Участки предоставляются в аренду сроком на 5 лет... При таких условиях цена жилья, по мнению застройщиков, в ближайшие год-два достигнет заоблачных высот и оно станет доступным только богатым людям. Резко упадут и объемы строительства.

Об этом говорят и цифры продаж на вторичном рынке. Дороговизна новостроек толкнула здесь цены вверх. В результате с сентября 2013 года рынок практически застыл. Еще летом число сделок с недвижимостью в Минске доходило до 1500 в месяц, сегодня – 800–900. Меньше было только зимой 2009 года, сразу после новогодней девальвации. Но тогда рынок быстро оправился, теперь же «стоит».

Возможно, так нужно? Зачем застраивать Минск, где и без того плотность населения высока? Это суждение имеет право на жизнь, если отбросить социальный фактор. 244,2 тыс. семей минчан стоят сегодня в очереди на улучшение жилищных условий. По самым скромным подсчетам, это полмиллиона человек – каждый четвертый горожанин. Существенную часть жилищного фонда Минска составляют ветхие дома, построенные в предвоенные и послевоенные годы. Люди живут в бараках или домах с деревянными перекрытиями, без ванн комнат и душевых. Встречается жилье и с «удобствами» во дворе. Столицу европейского государства такие районы явно не украсят.

В Минске сосредоточена пятая часть населения Беларуси. Это много. Государство заинтересовано в более равномерном распределении производительных сил по территории страны. Но для этого следует создать условия. Минчане, особенно молодые, покинут столицу, если предложить им интересную и высокооплачиваемую работу, высокие стандарты в образовании и здравоохранении для них самих и их детей. В противном случае ни в Смолевичи, ни в Заславль столичных жителей не переселить. По образному замечанию Николая Простолупова, «по пять человек будут жить в комнате, но не поедут!»

Принцип, когда за счет состоятельной части населения помогают малообеспеченным, известен давно. Таким путем Германия после войны решала жилищную проблему и сумела снять ее остроту уже к 1952 году. Только вот состоятельных людей в нашей стране не так уж и много. Дольщиками новостроек и покупателями на вторичном рынке выступают в основном обычные граждане, которые не хотят ждать в очереди 20 лет. Они занимают деньги у друзей и родственников, берут кредиты, обрекая свои семьи на годы нужды. Если цены на жилье в Беларуси вырастут еще больше, наиболее образованная и активная часть населения уедет. Только не в Смолевичи или Заславль, а... за границу. Подобное произошло в странах Балтии, как только открылись ворота в ЕС. Для наших граждан они затворены, но есть Таможенный союз. В скором времени реальностью станет и Евразийский экономический союз. В крупных российских городах, кроме Москвы и Санкт-Петербурга, цены на жилье или одинаковые с минскими, или ниже. А еще там – высокие зарплаты в перспективных отраслях и ипотека с приемлемыми процентами. Так что сиюминутная прибыль от аукционов может обернуться существенными демографическими и экономическими потерями в будущем.

По словам членов Ассоциации застройщиков, белорусский рынок жилья интересен иностранным инвесторам. Они готовы финансировать стройки, но не на нынешних условиях. Им нужны гарантии и скорость обращения капитала. Сегодня их нет, потому нет и инвестиций. Стоит ли говорить, что в нынешней экономической ситуации они пришлось бы как нельзя кстати...

Анатолий ДРОЗДОВ ▮