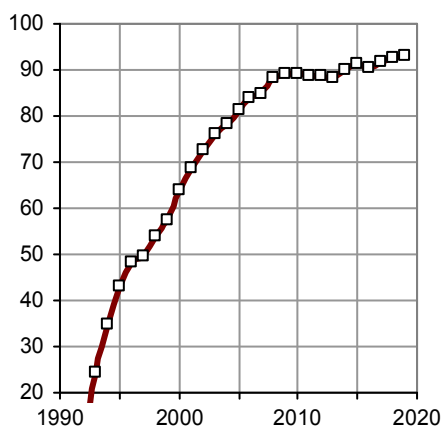


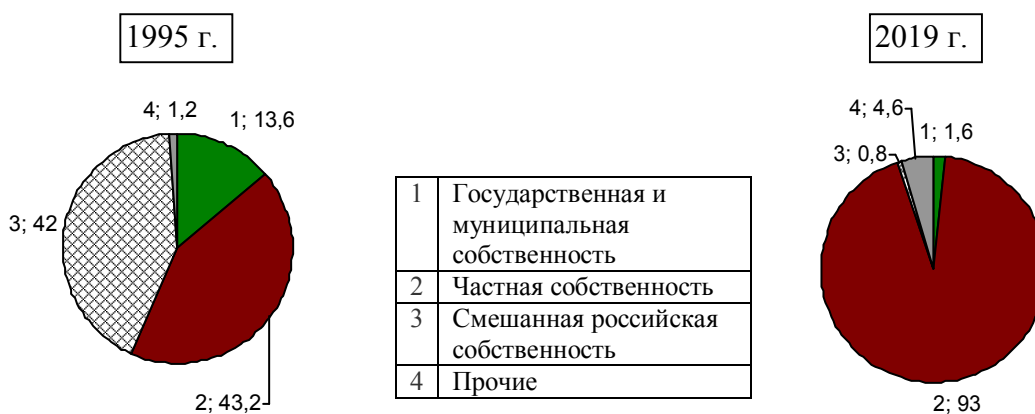
## Строительство: Россия и страны мира

### Объем строительных работ, доля частного сектора в строительстве

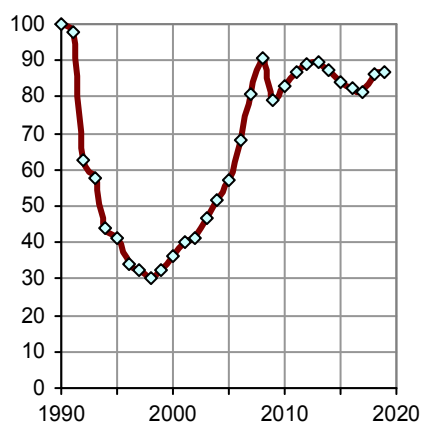
В строительстве, как и в других отраслях народного хозяйства России, произошло довольно быстрое перераспределение собственности. Как это повлияло на объемы строительных работ и, главное, на цену возведенных объектов?



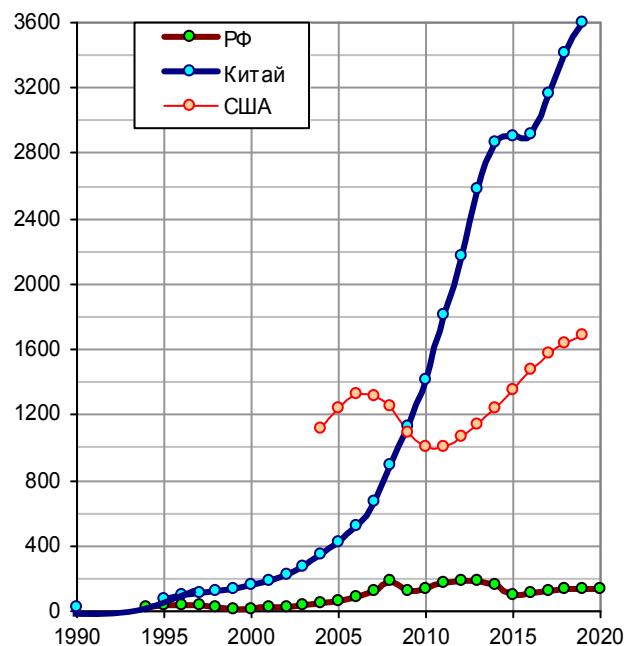
Доля объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» предприятиями частной формы собственности, в % от общего объема работ, выполненных по этому виду деятельности в России. Источник: [I.6].



Объем работ, выполненных организациями различных форм собственности по виду экономической деятельности «Строительство» (в процентах к итогу). Источники: [I.6, I.7].



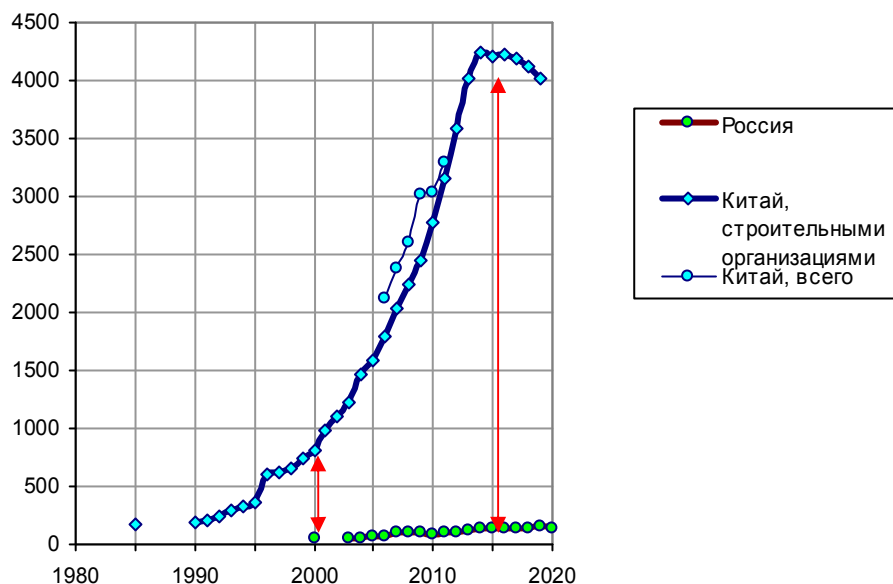
Объем работ, выполненных в России по виду экономической деятельности «Строительство», в сопоставимых ценах, 1990 г. - 100. Источники: [I.6, I.7].



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., текущие цены. Источники: [1.6]; National Bureau of Statistics of China; Bureau of Economic Analysis. Данные в национальной валюте пересчитаны в доллары США по среднегодовым курсам.

Отметим, что доля частного сектора в валовой продукции экономики США в 2011 г. составила 88%, в 2019 г. – 89%.

Об объемах строительства и темпах его роста можно судить также по вводу в эксплуатацию зданий.



Общая площадь зданий, введенных в эксплуатацию в РФ и в Китае за год, млн. м<sup>2</sup> (для Китая - Floor Space of Buildings Completed). Источники: Росстат; [1.13]; National Bureau of Statistics of China.

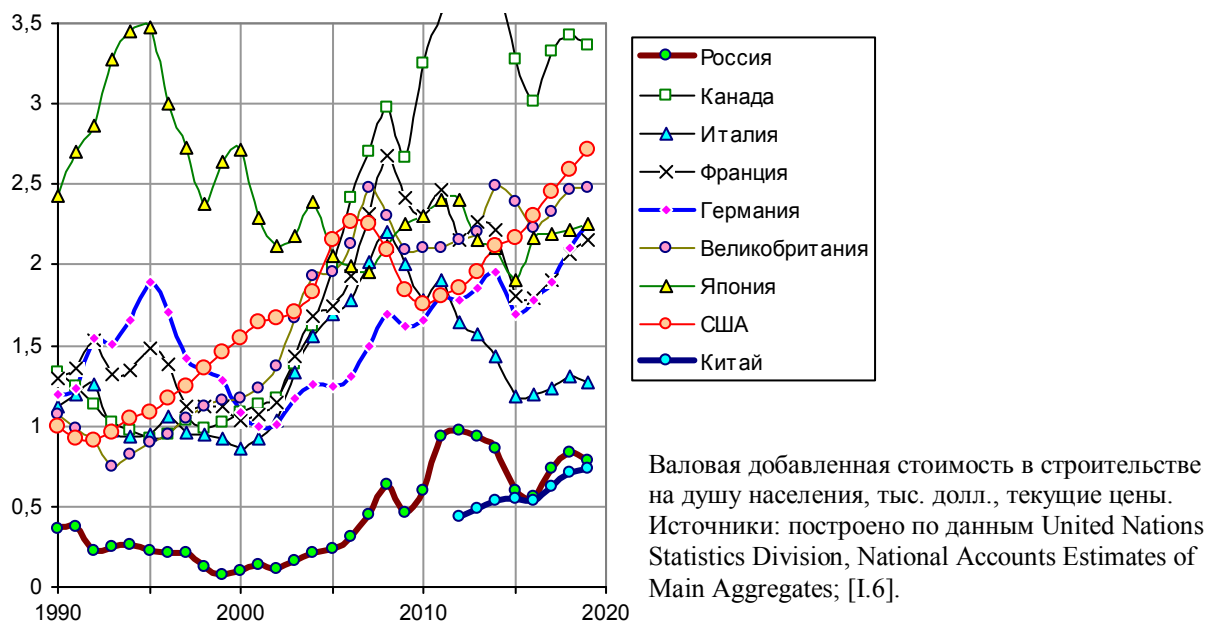
### Валовая добавленная стоимость в строительстве

Китай уже давно опередил США по объемам строительства. Данные на графике – текущих ценах; в ценах с учетом ППС преимущество Китая гораздо более внушительное. Конечно, в расчете на душу населения и Китай, и Росси значительно уступают США.

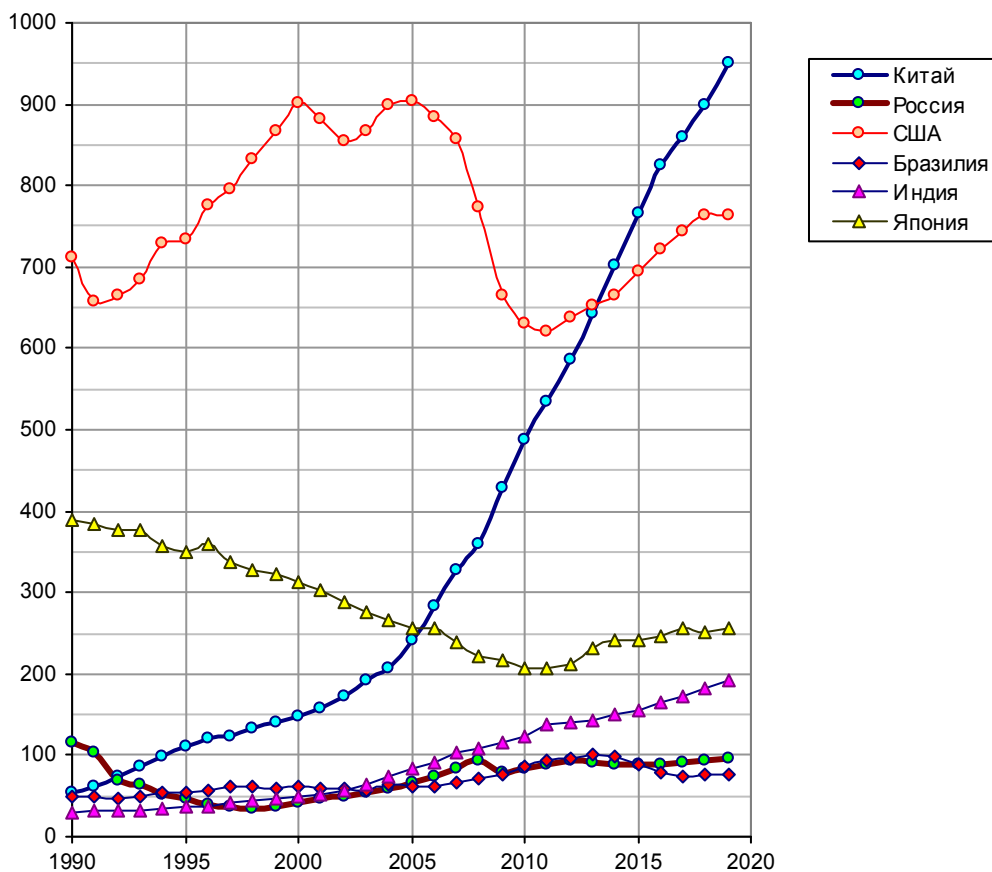


Валовая добавленная стоимость в строительстве, млрд. долл., текущие цены. Источник: United Nations Statistics Division, National Accounts Estimates of Main Aggregates; [I.6]; National Bureau of Statistics of China (NBS); BEA.

Вспомним слова В.Путина: «Стройки обходятся нам зачастую в **разы** дороже, чем аналогичные зарубежные объекты». Поэтому можно считать, что за одни и те же деньги у нас построено гораздо меньше производственных площадей и жилья, чем в Китае, Индии, развитых странах.



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; [I.6].



Валовая добавленная стоимость в строительстве, млрд. долл. США, постоянные цены 2015 г. Источник: United Nations Statistics Division, National Accounts Estimates of Main Aggregates.

Выводы по данным графика:

- Китай уверенно лидирует в мире по объемам строительства;
- в 2019 г. Россия не достигла показателя РСФСР 1990 г. по объемам строительства;
- с 2008 г. объемы строительства в России практически не увеличились.

### Эффективность в строительстве

Молодые реформаторы 1990-х учили нас, что капитализм обеспечивает, по сравнению с социализмом, более высокую эффективность деятельности в экономике. Наши строительные магнаты на практике пока доказывают обратное. Причем очень успешно.

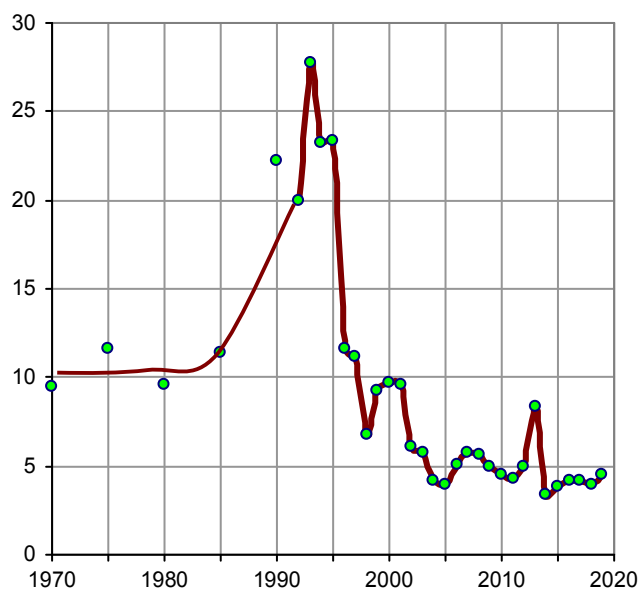
Рентабельность – один из важных показателей эффективности производства. Это отношение прибыли к себестоимости (затратам). В советский период рентабельность в строительной отрасли составляла около 10%. Такой показатель позволял строить недорогое жилье и развивать отрасль (отметим, что медленными темпами).

К 1995 году рентабельность увеличилась до 20 – 25% (очевидно, в бухгалтерской системе серые схемы были еще не развиты). К середине 2000-х. рентабельность уменьшилась до ~ 5%.

И как можно оценить эффективность работы российской строительной отрасли, если, по данным Росстата, сальдированный результат деятельности ее организаций (прибыль минус убытки) был все последние годы отрицательным, а только в 2019 году сумма убытков в отрасли составила 374,6 млрд. руб.?

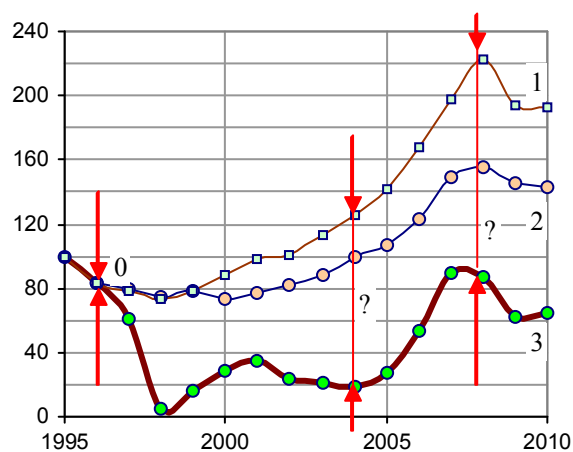
Эффективные менеджеры быстро научились правильно показывать государству результаты своей работы, чтобы минимизировать налоговые платежи.

Показатель	2010	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Прибыль минус убытки организаций в строительной отрасли России, млрд. руб. [1.6]	+87	-75	-54,3	+39,8	-30,4	-62,6	-29,5



Рентабельность подрядных строительно-монтажных организаций в РСФСР и рентабельность продукции в строительстве РФ, проценты. Источники: [1.4, 1.6, 1.13].

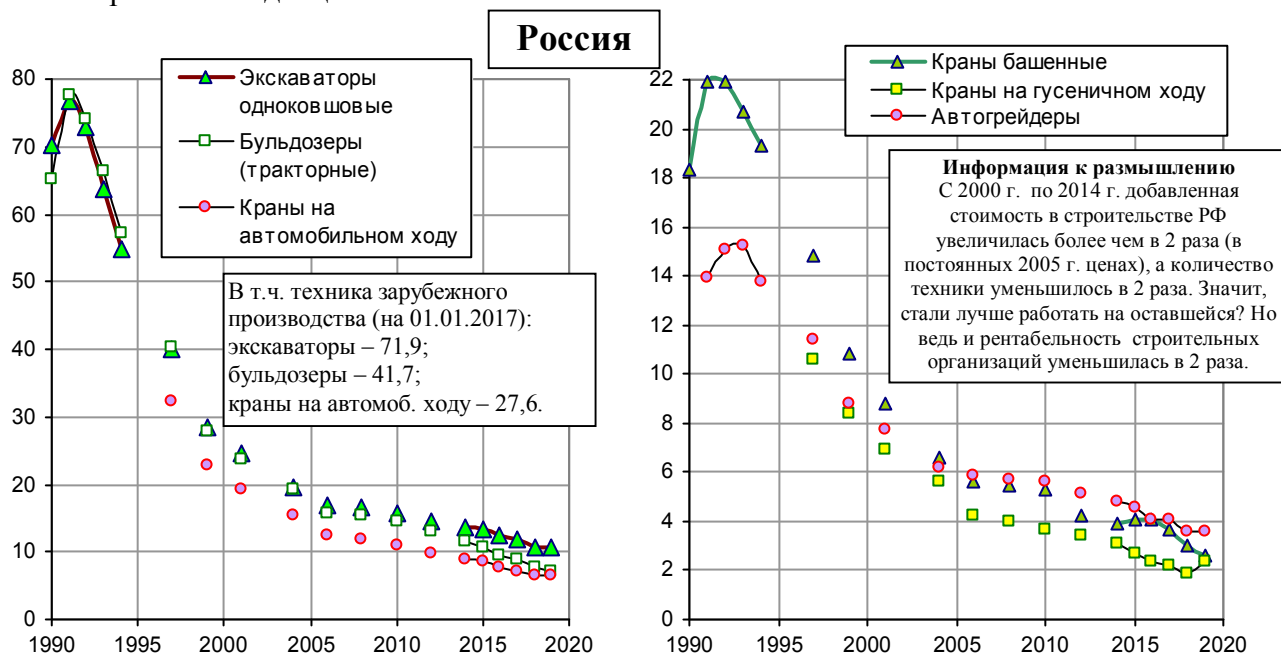
Почему в нашей строительной отрасли такая низкая рентабельность, а, следовательно, высокая себестоимость и низкая (в отчетах на бумаге) прибыль? Почему рентабельность уменьшилась за период реформ в несколько раз? Как при такой низкой ее величине у нас расплодился «строительные» олигархи? Под чьим неусыпным контролем шел этот процесс?



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). Источник: расчет по [1.6].

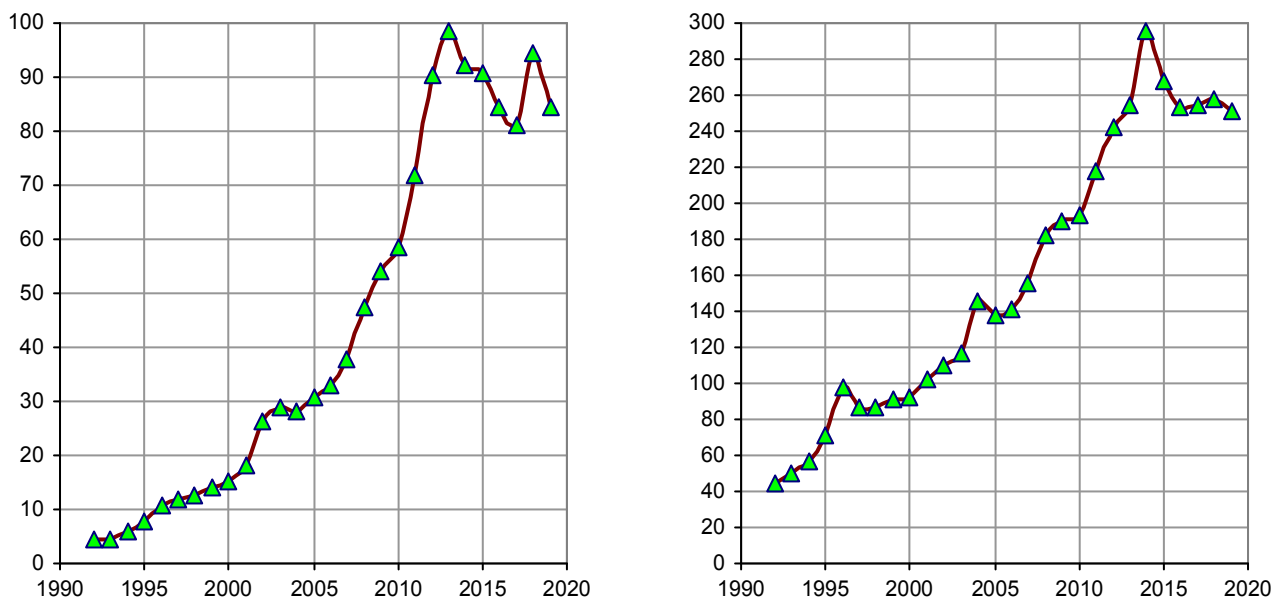
## Строительная техника

Сравним тенденции в России и в Китае.



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, 1.7, 1.13].

## Китай



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.

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.

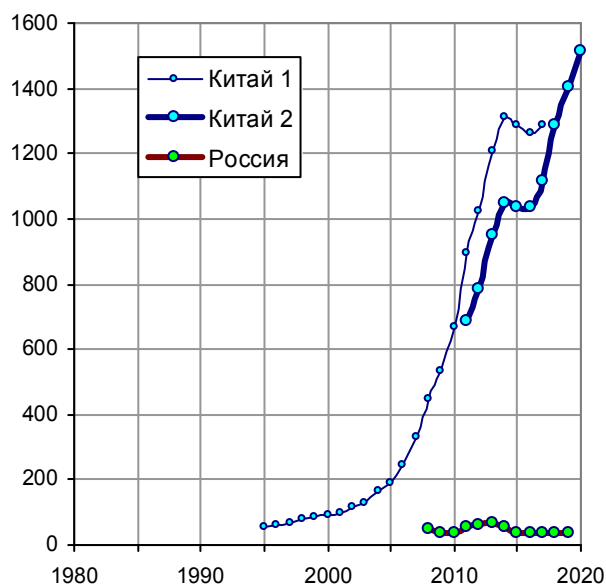
### Строительство и ремонт жилья

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 (шутка). 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 1990-х годов, по официальным данным, объем строительства жилья сократился более чем в два раза, и к началу 21 века докатился до уровня начала 1950-х. Темпы строительства совершенно не соответствовали даже крохотным потребностям населения в благоустроенных квартирах.

*Инвестиции в жилищное строительство*



Инвестиции в жилье, млрд. долл., текущие цены.

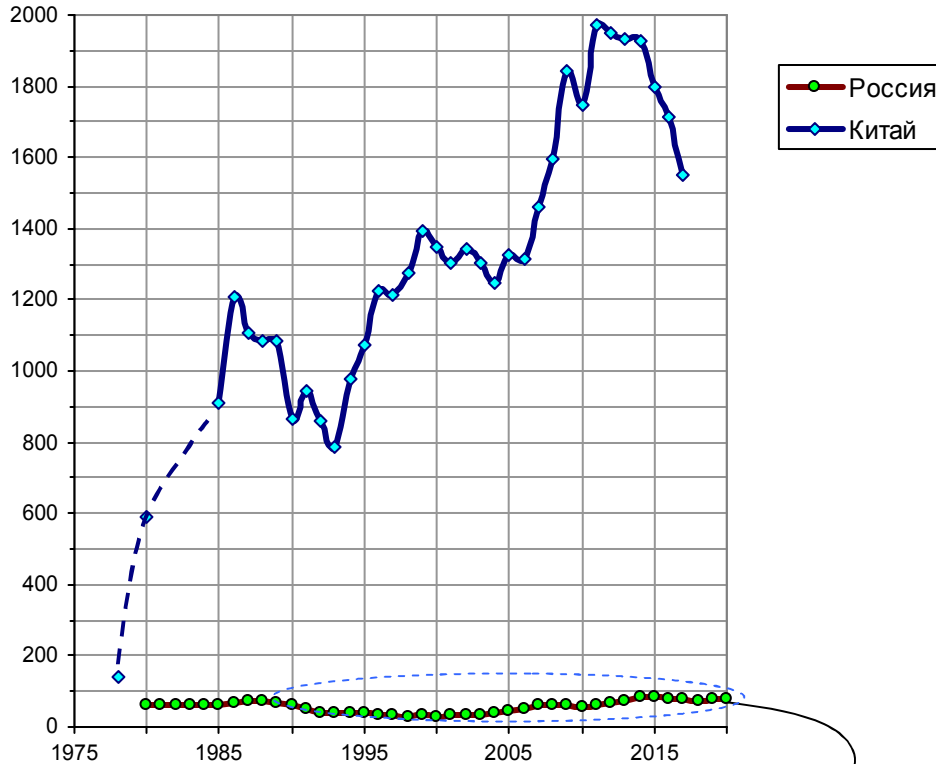
Китай 1 – Суммарные инвестиции в жилые дома по всей стране (Total Investment in Residential Buildings in the Whole Country); Китай 2 – В том числе инвестиции в жилые дома в девелопменте недвижимости (Total Investment in Residential Buildings in Real Estate Development).

Источники: National Bureau of Statistics of China; Росстат, «О жилищном строительстве в Российской Федерации». Данные в юанях и рублях пересчитаны в доллары США по среднегодовым курсам.

В 1990-х инвестиции в жилищное строительство были гораздо меньшими, чем в 2010-х.

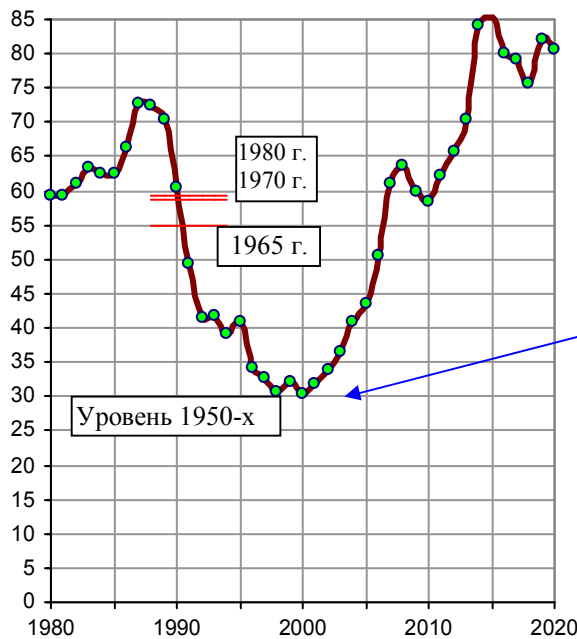
### Площадь построенного жилья

Только в 2014 г. превышен советский показатель 1987 г. Очень скромный результат с учетом того, что жилье в РСФСР предоставлялось, в основном, бесплатно, а в России, в основном, продается за баснословные деньги и в кредит.



Строительство жилья в России и в Китае (городское и сельское жилье), млн. м<sup>2</sup>. Источники: [1.6, 1.57]; National Bureau of Statistics of China. С 2014 г. - с учетом Крымского федерального округа.

Увеличено

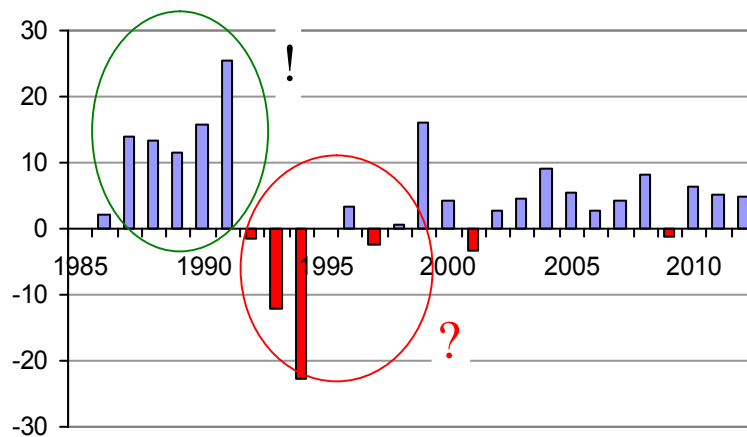


Данные официальные, проверить их невозможно. Но как строители умудрялись вводить в строй 30 – 35 млн. кв. метров жилья ежегодно в период полной разрухи, дефицита стройматериалов и отсутствия денег, когда месяцами не выплачивались пенсии и зарплаты?

### О достоверности данных по строительству жилья в 1990-х

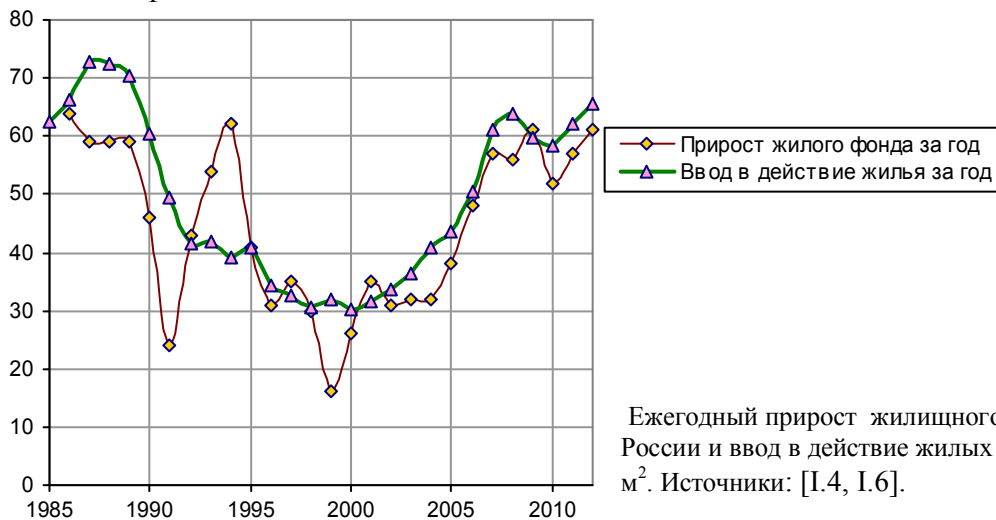
К статистическим данным по строительству жилья в России в 1990-х следует относиться внимательно. Пример «нестыковки» данных приведены ниже.





Разность между ежегодным вводом общей площади жилых домов и ежегодным приростом жилого фонда, млн. м<sup>2</sup>. Источники: [I.4, I.6].

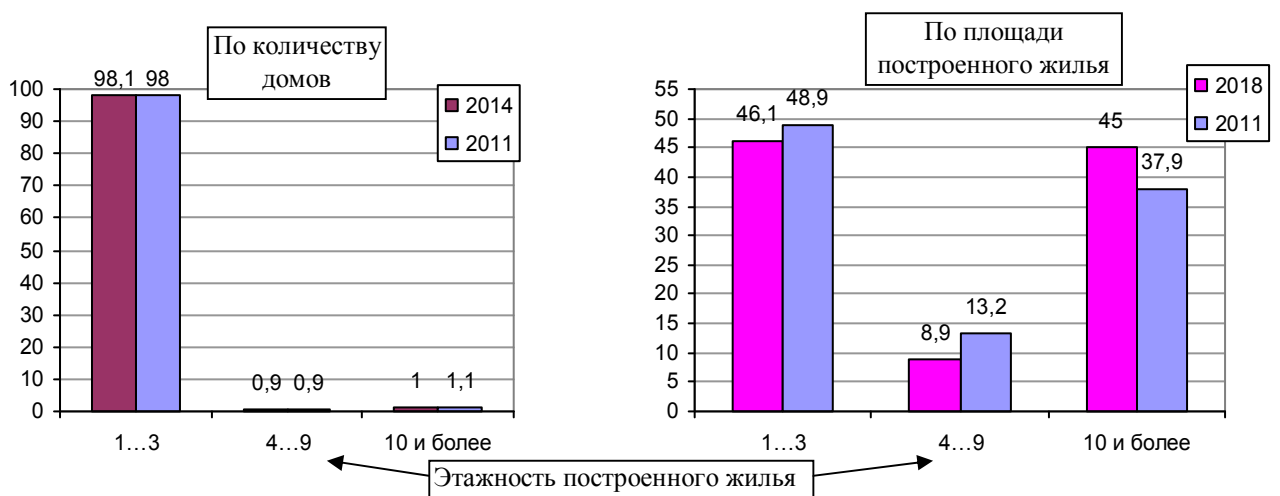
Как такое может быть. Например, в 1994 г. построили за год 40 млн. м<sup>2</sup>, а прирост жилья за тот же год составил 62 млн. м<sup>2</sup>. И, очевидно, при этом умудрились еще снести часть ветхого фонда.



Ежегодный прирост жилищного фонда в России и ввод в действие жилых домов, млн. м<sup>2</sup>. Источники: [I.4, I.6].

### Этажность строящегося жилья

По количеству построенных в России жилых домов в России уверенно лидируют 1 – 3 этажные. Например, в 2014 г. они составляли 98% от всех построенных в стране домов.



Распределение построенных жилых домов по этажности, проценты. Источник: Росстат, аналитическая записка «О жилищном строительстве в Российской Федерации».

### Планы и реальность

В расчете на одного жителя в России все годы реформ жилья строилось существенно меньше, чем в Китае.

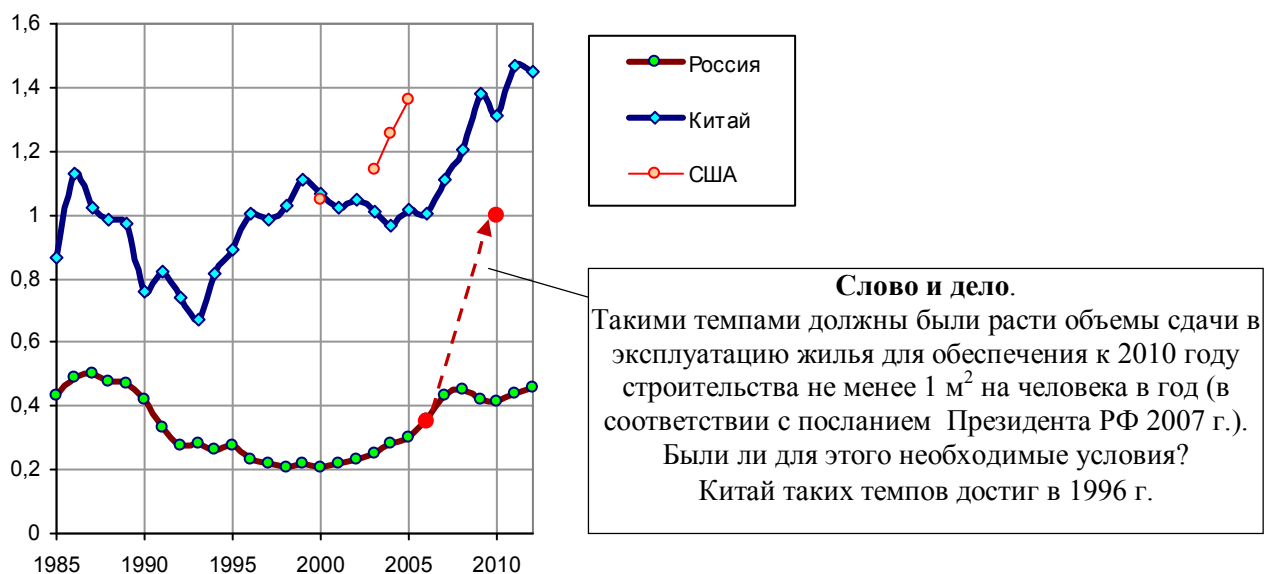
На встрече Президента РФ с губернатором Владимирской области в августе 2013 г. главной проблемой области губернатор назвала крайне низкие темпы строительства жилья для людей. Она отметила, что строить нужно в **разы** больше, чем строится сейчас.

Конечно, губернатор сказала не все, не назвав второй главной проблемы – крайне высокие цены этого жилья. И строить нужно не только в разы больше, но и в разы дешевле.

В разы больше нужно было строить и в прошлом году, и пять лет назад, и все тридцать 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.

**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.



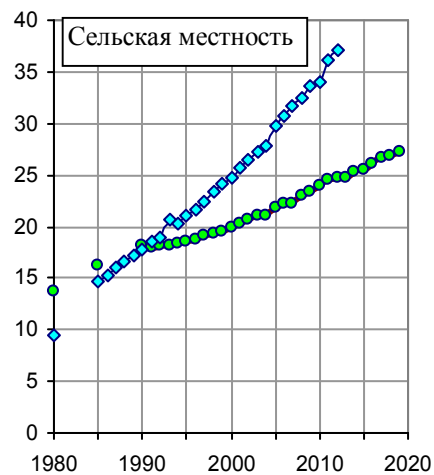
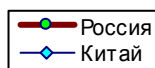
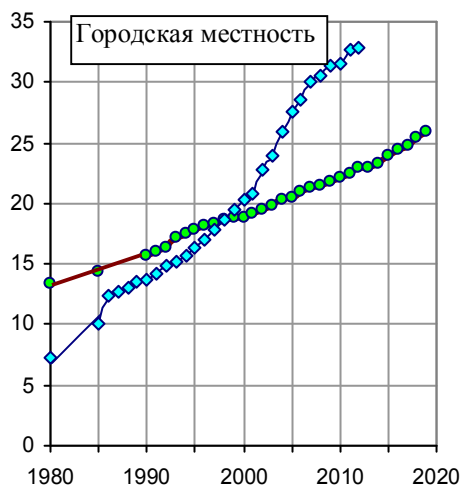
Строительство жилья в расчете на 1 жителя в России, Китае, м<sup>2</sup> в год. Источники: обработка данных National Bureau of Statistics of China, [I.3, I.13, I.49].

**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".

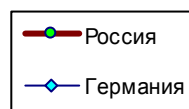
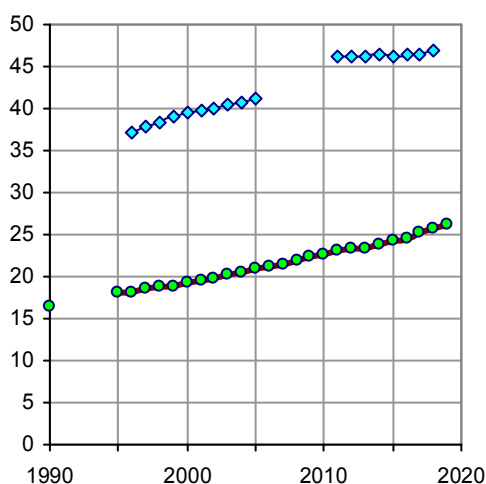


Опять не сложилось, не вышли.

В настоящее время площадь жилья, приходящегося в среднем на жителя в Китае (не говоря уже о развитых странах), значительно больше, чем в среднем приходящаяся на жителя в России. При анализе графиков нужно учесть следующее: численность населения России до 2004 г. уменьшалась, и в 2020 г. была меньше численности населения в 1992 г. (даже с учетом Крыма); численность населения Китая в постоянно увеличивалась.



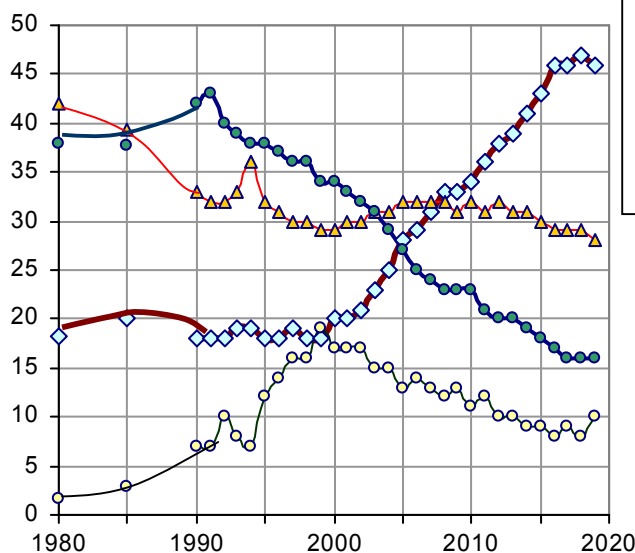
Площадь жилья, приходящаяся в среднем на одного жителя в городской и сельской местности, м<sup>2</sup>.  
Источники: [1.6]; National Bureau of Statistics of China.



Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в России (на конец года), м<sup>2</sup>. Жилая площадь, приходящаяся в среднем на одного жителя в Германии, м<sup>2</sup>.  
Источники: [1.6]; Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch.

### Количество комнат в квартире (жилище) и средний размер квартиры

Вторая существенная проблема в строительстве жилья в России - уменьшение доли двух- и трехкомнатных квартир в общем числе построенных за год, и резкий рост объемов строительства однокомнатных квартир (включая квартиры – студии). В советское время двух- и трехкомнатных квартир строилось значительно больше, чем однокомнатных. С 2008 года однокомнатные лидируют в новостройках.



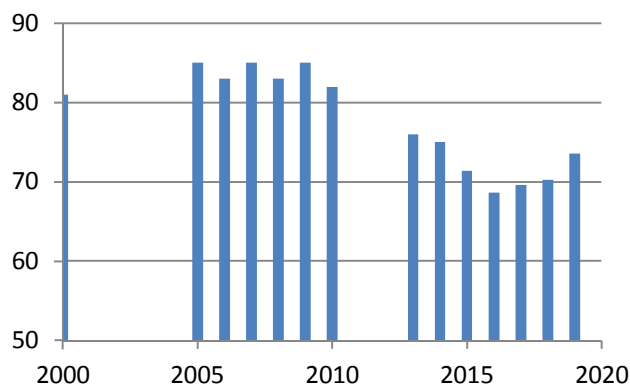
#### Информация к размышлению

Чем обусловлено увеличение доли однокомнатных и уменьшение доли трех-, четырехкомнатных квартир?



Распределение построенных в РФ квартир по числу комнат в них, проценты. Источники: [I.6, I.44].

Соответственно уменьшилась средняя площадь построенных квартир. И по этому показателю Россия отстает не только от развитых стран, но и от стран бывшего СССР.



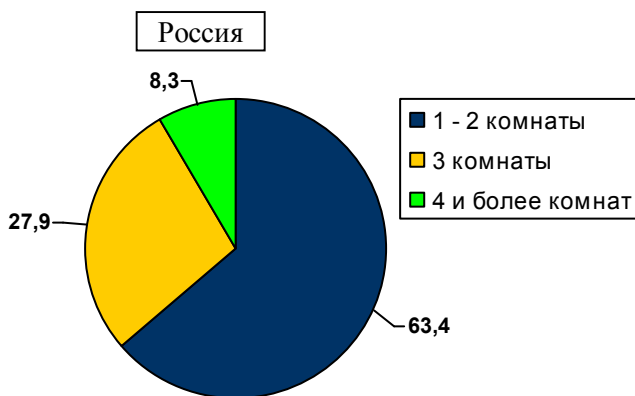
Средний размер построенных квартир в России, м<sup>2</sup> общей площади. Источники: [I.6, I.45].

Средняя площадь (общая) построенных в 2018 г. квартир в некоторых странах [I.45]

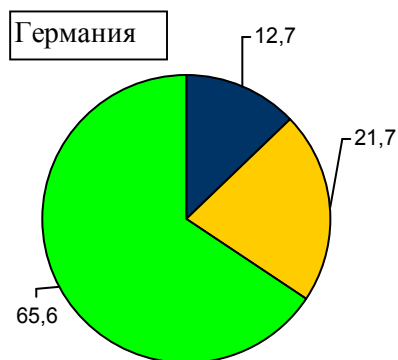
Страна	Площадь, м <sup>2</sup>
Россия	70
Беларусь	85
Киргизия	104
Венгрия	99
Казахстан	110
Литва	115
Азербайджан	136
Норвегия	129*
Армения	158
Латвия	169*
Португалия	240*
США** (2005 г.)	209

США\*\* - средняя площадь построенного в США жилого дома для одной семьи в 2013 г. – 275 кв. м. [S.45].

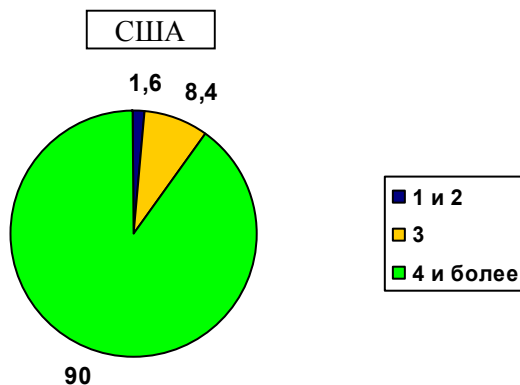
Еще более удручает сравнение жилищ для людей по количеству комнат в них.



Распределение квартир в России по количеству комнат в них, в процентах от общего числа квартир, 2019 г. Источник: [I.6].



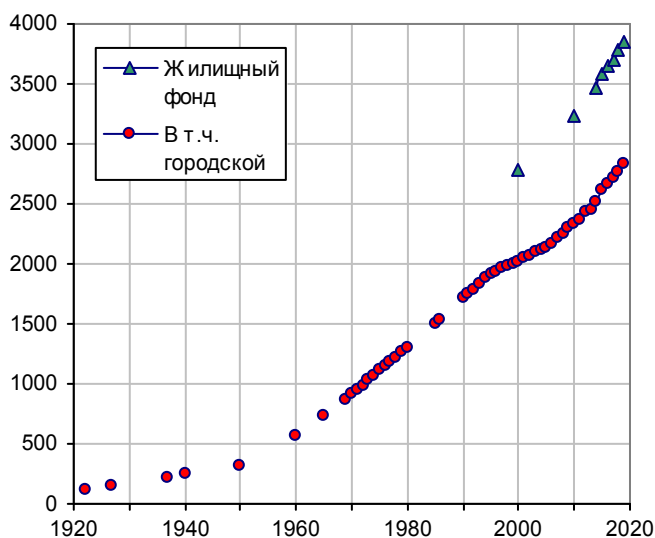
Распределение жилищ (Dwellings (residential and non-residential buildings)) в Германии по количеству комнат в них, в процентах от общего числа жилищ, на 01.01.2019 г. Источник: [S.7].



Структура жилищ (housing units, жилищные единицы: квартиры или дома) в США в 2015 году по числу комнат в них, проценты. Источник: U.S. Census Bureau, American Housing Survey (AHS), 2015 National - Housing Unit Characteristics.

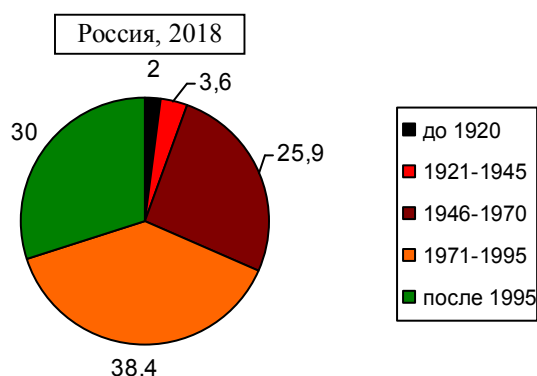
### Капитальный ремонт жилых домов

В 2019 г. жилищный фонд в России составил 3,9 млрд. м<sup>2</sup>, 92% от этого фонда – в частной собственности.



Жилищный фонд РСФСР и России на конец года, млн. м<sup>2</sup>. Источники: [I.3, I.6].

Более 30 процентов городского жилья в России было построено до 1970 года.



Распределение общей площади жилых помещений России по годам постройки, проценты, 2018 г.. Источник: расчет по данным [1.45].

В 2000-х выбытие аварийного и ветхого жилищного фонда составляло всего 1,9 – 2,9 млн. м<sup>2</sup> в год, общая же его площадь в 2005 – 2012 гг. держалась на одном уровне (~ 100 млн. м<sup>2</sup>). Миллионы россиян жили в таком фонде.

*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».

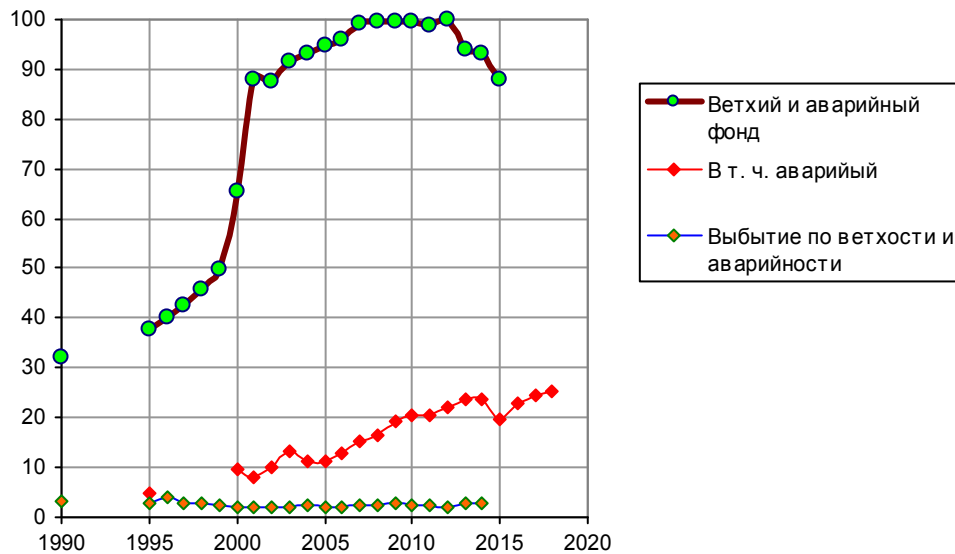
Отметим, что «реальная цифра» не называется, чтобы «масштабы бедствия» были меньше. А правильно ли это – публиковать ложные данные? И где гарантия, что такой корректировки нет в других отраслях? Что ее не будет в будущем?

Странно то, что ветхий и аварийный не увеличивался с каждым годом), а в 2013 – 2015 гг. даже уменьшался (данных за следующие годы нет). При том, что в этот период площадь жилья, построенного до 1945 года, составляла более 250 млн. м<sup>2</sup>, а до 1970 г. – около 1 млрд. 250 млн. м<sup>2</sup>.

Показатель	Годы	
	1918-1945	1946-1970
Ввод в действие жилых домов, млн. м <sup>2</sup>	328	1092

Показатель	Год постройки		
	До 1920	1921 - 1945	1946 - 1970
Жилые помещения по дате постройки (на конец 2009 г.), млн. м <sup>2</sup>	83,4	151	981

До начала строительства «хрущоб» еще очень далеко

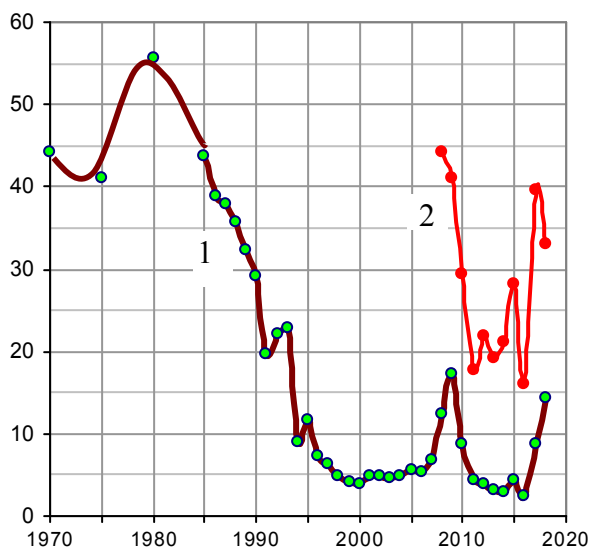


Ветхий и аварийный жилищный фонд на конец года, выбытие по ветхости и аварийности, млн. м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений. Источники: [I.6, I.45]; О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2010 году.

В РСФСР деньги на капитальный ремонт домов выделялись из бюджета. В конце 1980-х и в 1990-х денег не стало хватать на более острые нужды. В настоящее время капитальный ремонт домов финансируют собственники жилья. И это одна из основных целей создания ТСЖ.

Росстат публикует данные по общей площади капитально отремонтированных помещений в жилых домах и общей площади капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов. Данные на графике ниже, они плохо стыкуются.

За период 1990 – 2000 гг. общая площадь капитально отремонтированных помещений в жилых домах сократилась в шесть раз.



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

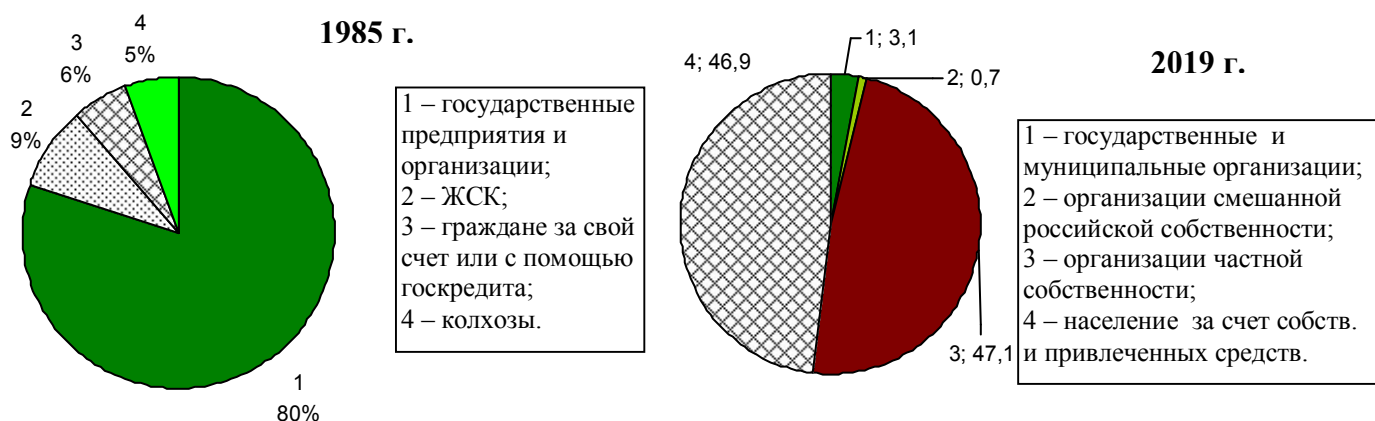
Капитально отремонтировано помещений в жилых домах за год, млн. м<sup>2</sup> общей площади – линия 1. Источники: [I.4, I.6].

Общая площадь капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов за год, млн. м<sup>2</sup> – линия 2. Источник: [I.45]

### Участие государства в строительстве жилья

В 1985 году около 80% вводимого жилья строилось государственными предприятиями, в 2019 г. государственными и муниципальными построено только 3,1%. В 1990 году доля жилья, построенного населением за свой счет, составляла 14,4%.

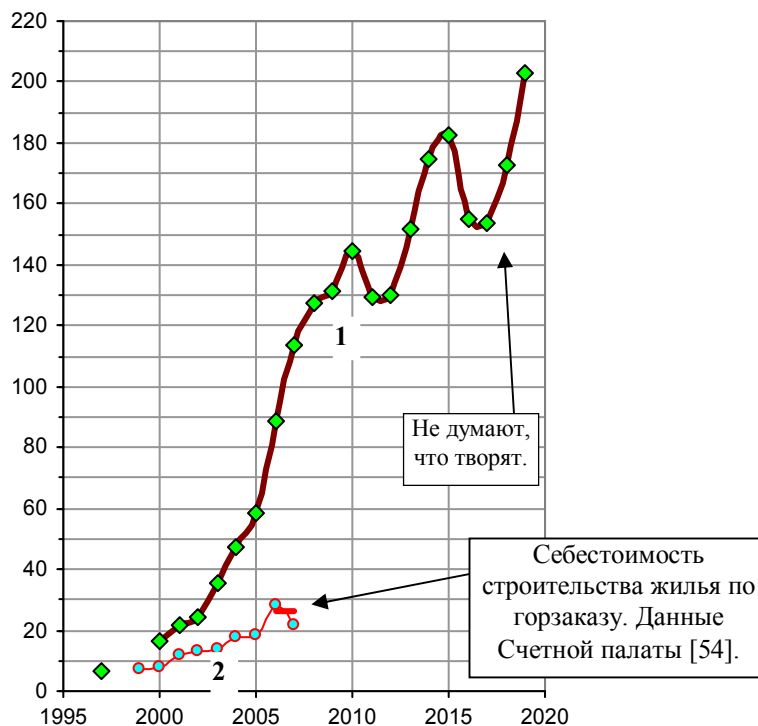
В настоящее время большая часть жилья строится или покупается населением. В 2019 г. населением за свой счет собственных средств и привлеченных кредитов построено 46,9% жилья. Организации частной собственности построили 47,1% жилья, но они продали его населению с приличной наценкой. Т. е. это жилье построено за счет средств населения.



Доля (%) организаций различных форм собственности и граждан в общем объеме введенных в действие жилых домов. Источники: [I.6, I.7].

### О ценах на жилье

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.



Средние цены за 1 м<sup>2</sup> общей жилой площади на первичном рынке жилья в Москве на конец года (все типы квартир, линия 1); средняя стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых домов в Москве, значение показателя за год (линия 2), тыс. руб. Источники: [I.6, I.37].



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.

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.

А.Дворкович: «Столичные строители показывали мне расчеты: 75% стоимости строительства, без учета прибыли, никак со строительством не связано вообще» [354].

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.

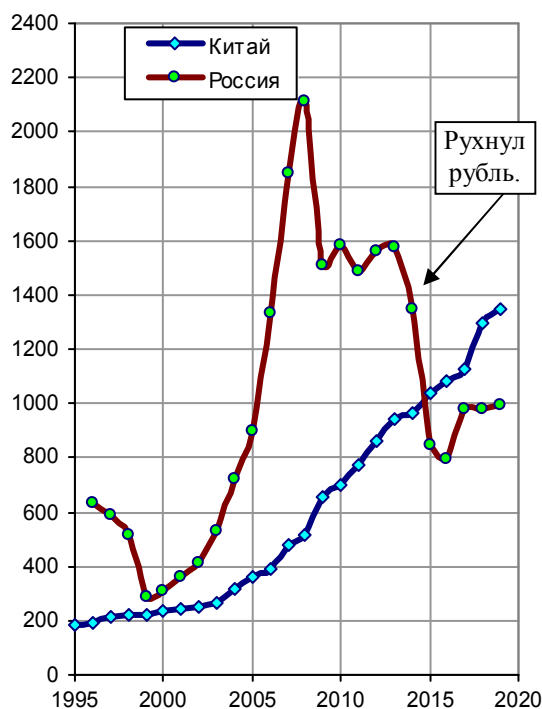
*Жилые дома, построенные застройщиками – юридическими лицами, соответствующие стандартам экономического класса:*

Год	Количество	Общая площадь, млн. кв. м.
2011	1100	2,229
2014	2900	7,001

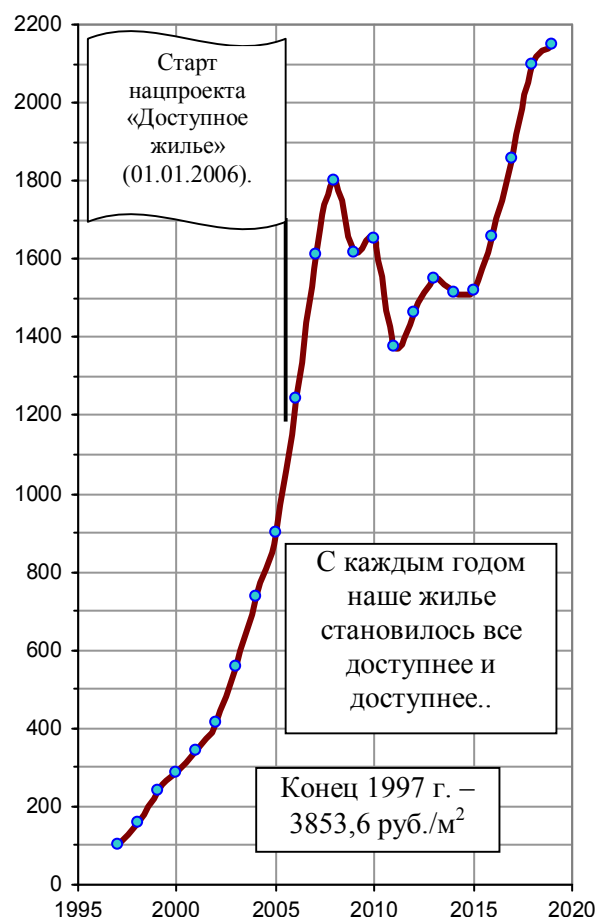
Источник: Росстат, аналитическая записка «О жилищном строительстве в Российской Федерации».

2,229 млн. кв. метров в 2011 г. – это 3,6% от построенного в этом году в РФ жилья. Для сравнения: в Китае в эти годы строилось ~ 10% элитного жилья, 35% жилья бизнес класса, 55% жилья экономического класса.

Дорогого жилья для «избранных» целесообразно строить не более 5%. И, прежде чем продавать «избранному» шикарное жилье, следует выяснить источники его доходов.



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: [1.6, 1.19]; ЦБСД; National Bureau of Statistics of China. Данные в национальных валютах пересчитаны в доллары США по среднегодовым курсам.



Динамика цены за 1 кв. метр общей площади жилья на первичном рынке в Центральном федеральном округе, в текущих ценах на конец года; конец 1997 г. – 100. Источник: [1.6].

В 2020 году средняя цена жилья в московских новостройках составила 236 тыс. рублей за кв. метр, в других городах страны – в 2 – 5 раз меньше. Люди в Москве и регионах живут одинаково, квартиры по качеству строятся также примерно одинаково. Получается, что в регионах и Москве рубли разные? И это, в перспективе, серьезная проблема для страны.

Следует также отметить, что 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].

#### ***Процентные ставки по банковским кредитам на приобретение жилья***

Многие миллионы россиян для покупки жилья взяли ипотечные кредиты. Предположим, что молодая семья собирается купить квартиру стоимостью 6 млн. руб. (середина 2010-х). Первоначальный взнос, например, 30% - уже тяжелая для семьи сумма. 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, вид платежа - аннуитетный. Результаты расчетов приведены в таблице (только проценты, другие «накрутки» не учтены).

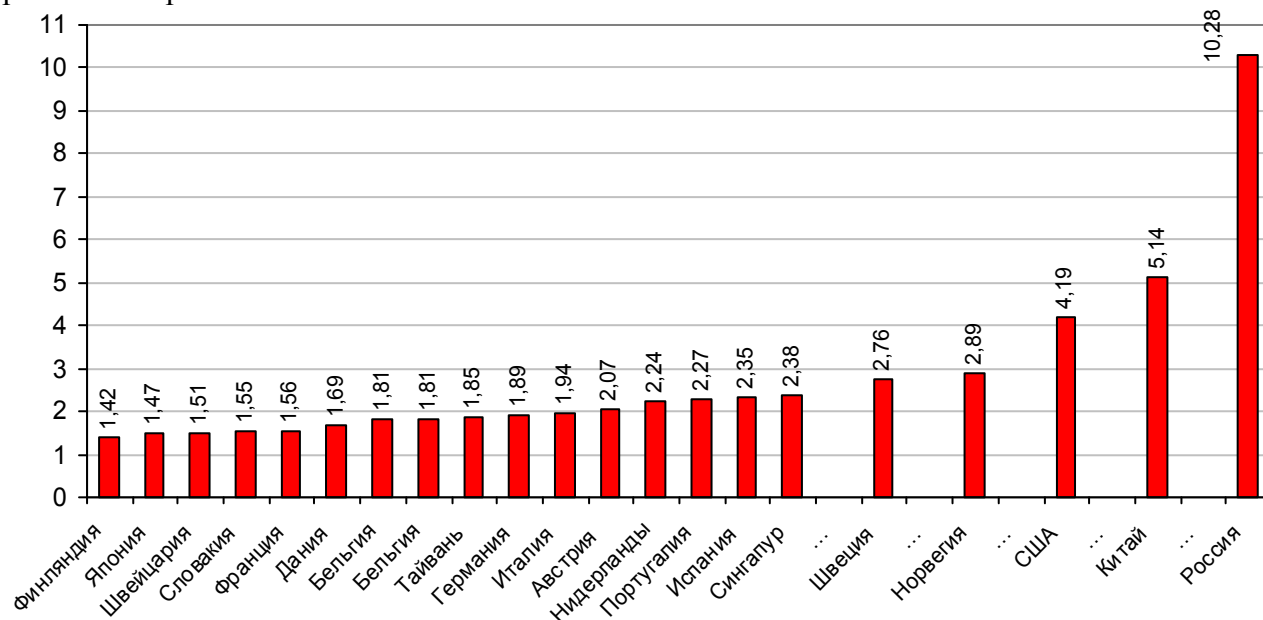
Процентная ставка*	Сумма кредита, млн. руб.	Срок кредита, лет	Ежемесячный платеж, тыс. руб.	Общая сумма платежа банку (кредит + проценты), млн. руб.	Доход банка за кредит (проценты по кредиту), млн. руб.
11%	4	20	41,3	9,9	5,9
15%			52,7	12,6	8,6

\*средняя ставка для России за 2006 – 2018 гг. по данным ЦБ РФ – 12,4%.

В СССР для ЖСК действовала ставка по кредитам 0,5% годовых. В России ипотечное кредитование ведет свой отсчет с 1999 г. – 35% и кредиты только в долларах США.

Процентные ставки по ипотечным кредитам в России в 2016 г. процентная ставка составила 12,5%, в 2019 – 10,5% (данные по ипотечным кредитам сбербанка). Введенная в 2020 г. льготная ставка 6,5% привела к резкому росту цен на жилье.

Очевидно, ставки по ипотечным кредитам в России быликратно большими, чем в развитых странах.



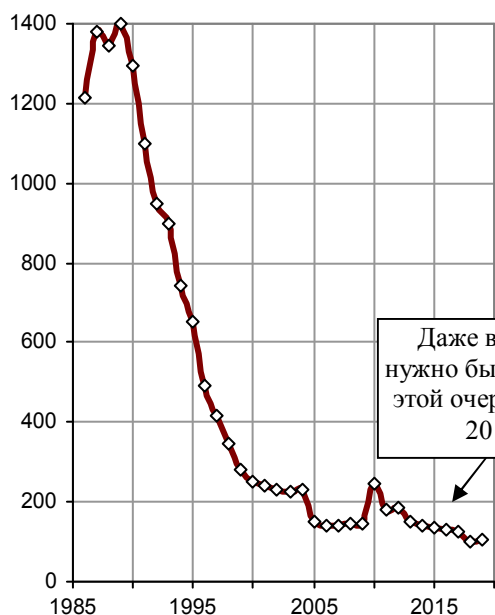
Ставки по ипотечным кредитам на 20-летний период в России и некоторых странах, проценты. Prices by Country of Mortgage Interest Rate in Percentages (%), Yearly, for 20 Years Fixed-Rate (Salaries And Financing). Данные по состоянию на 27.10.2020. Источник: база данных NUMBEO.

Отметим, что в СССР большая часть жилья предоставлялась гражданам бесплатно, а стоимость кооперативных квартир (в среднегодовых зарплатах в экономике) была значительно меньшей, чем в современной России.

Показатель	1986 - 1990 гг.	2001 - 2005 гг.	2006 – 2010 гг.	2011 - 2018 гг.
Ежегодное строительство жилья (в среднем за период), млн. м <sup>2</sup>	68,7	37,3	58,8	75,3
Площадь жилья (первичный рынок в Москве на конец года), которую можно было купить на среднемесячную зарплату в экономике, м <sup>2</sup>	1,4 (1988 г., в домах ЖСК)	0,16 (2003 г.)	0,14 (2008 г.)	0,25 (2018 г.)

### Социальное жилье

Очевидно, число семей, получающих социальное жилье, по сравнению с концом 1980-х значительно уменьшилось.



Даже в Москве  
нужно было стоять в  
этой очереди около  
20 лет.

Почему деньги, накопленные за счет продажи российских природных ресурсов, складывались в кубышки (в том числе и иностранные), но не выдались российским гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в виде ипотечных кредитов под 0 – 0,5% годовых? «Правительство на другой планете живет, родной» [Кин-дза-дза].

Число семей (включая одиноких), состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, получивших жилье и улучшивших жилищные условия за год, тысяч. Источники: [I.6, I.7].



В 1987 году очереднику нужно было стоять в очереди для получения квартиры в среднем около 6 лет. Данным Росстата (Госкомстата) можно верить, можно не верить, но их практически невозможно проверить.

Рост связан с кризисом в строительстве и с фактической поддержкой государством частных строительных организаций.

Число семей (включая одиночек), получивших жилье и улучшивших жилищные условия, в % от числа семей, состоящих на учете на получение жилья. Источник: [I.6].

### Только факты

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].

3. 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]:

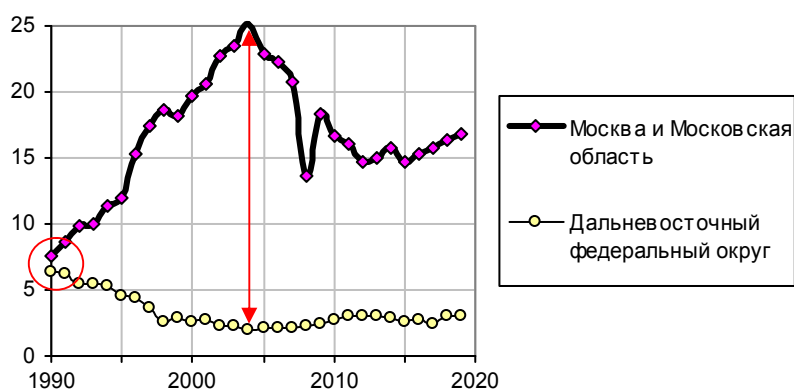
Тип объектов	Бюджетные средства	Частные инвесторы	Итого
Инфраструктура региона	430 млрд.	900 млрд.	1,33 трлн.
Спортивные объекты	100 млрд.	114 млрд.	214 млрд.

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». Пример: В.Путин по поводу удорожания стоимости строительства одного из объектов олимпиады, 07.02.2013, Сочи: «Из 1,2 миллиарда превратилось в 8 миллиардов? Хорошо работает».

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 смогли жить не менее 50 лет.

#### **О перераспределении объемов строительства жилья между регионами России**

Существенно увеличилась доля жилья, строящегося в двух субъектах РФ, – в Москве и Московской области.



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].

Раздел из книги «Российские реформы и страны мира в цифрах», <http://refru.ru>