

Дача как средство индивидуальной защиты

Павел Мельников / Ведомости / 19.05.2020

<https://www.vedomosti.ru/realty/blogs/2020/05/13/830139-dacha-kak-sredstvo-individualnoi-zaschiti>

В структуре спроса на жилье в Московском регионе на загородное приходится менее 15%

Самоизоляция на природе в собственном доме прельщает многих обитателей городских квартир. Смогут ли подобные настроения сформировать долгосрочный тренд на рынке загородной недвижимости Московского региона, зависит от того, произойдет ли переосмысление стратегии пространственного развития, станет ли реальной поддержка ИЖС. Девелоперы могут актуализировать эту дискуссию, но их ресурсы в данном случае ограничены. Граждане активно строятся, но не живут за городом постоянно, так как за адекватное время невозможно добраться до работы и на месте отсутствует полноценная инфраструктура.

Две трети жилого фонда страны построены с начала 1970-х. Индивидуальная застройка, дома на одну семью не были характерны для того периода. Бум индивидуального строительства начался с 1990-х, когда возведение населением жилья за свой счет в год выросло с 6 млн кв. м до 33,2 млн кв. м (обзоры ДОМ.РФ, Росстата). 40% этого бума в масштабе страны пришлось на Московский регион, юг России и Поволжье.

Даже при средней стоимости строительства в 25 000 руб. за 1 кв. м (данные Росстата) объем ежегодного рынка строительства ИЖС в Московском регионе оценивается в 112 млрд руб., не считая оборота участков под индивидуальную застройку. Сектор характеризуется развитием за счет собственных ресурсов, ипотечное кредитование представлено чрезвычайно слабо. Вторым сдерживающим фактором является недостаточное инфраструктурное развитие Московского региона – транспортных и инженерных сетей. В итоге только 30–40% индивидуального жилья в Московском регионе используется для постоянного проживания (оценка консалтинговой группы «Текарт»).

Стандарт одноэтажной России даже в самом экономически развитом регионе остается недостижимым. Доля малоэтажного (1–4 этажа) жилья от общего объема жилого фонда в Московской области – 41% (оценка «Текарта»).

Эксперты ООН фиксирует четкую корреляцию между благосостоянием и развитием загородного жилья. И действительно, лидером по количеству проживающих в домах на одну семью от общей численности населения остаются США и Германия – более 70%. Достижение таких показателей (и качества жизни) обеспечивается опережающим инфраструктурным развитием. Например, Китай, согласно данным McKinsey Global Institute, тратил на инфраструктуру ежегодно 8,7% своего ВВП. А согласно данным InfraOne Research, расходы бюджетов всех уровней РФ на инфраструктуру за 2019 г. составили всего 1,8% ВВП.

В марте 2020 г. на федеральном портале проектов нормативных правовых актов размещен проект госпрограммы поддержки строительства индивидуального жилья в объеме 17,1 млн кв. м сроком до 2024 г. в размере 138 млрд руб. из федерального бюджета. Данные средства предполагается направить в виде субсидий регионам на софинансирование инженерной инфраструктуры. Таким образом, основные выгодоприобретатели – ресурсоснабжающие организации. Даже при утверждении программы останется традиционная проблема надлежащего бюджетного ассигнования.

Государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий» (ППРФ № 696 от 05.2019) с объемом финансирования из федерального бюджета в 1,05 трлн руб. на

субсидирование ипотеки (до 2% годовых) не рассматривается, так как она не распространяется на Московский регион.

Согласно оценкам, организованные застройщики вводят в регионе не более 6% от общего ввода ИЖС. Попытка создания механизма проектного финансирования при реализации комплексного ИЖС индустриальным способом не затрагивает граждан, самостоятельно строящих дома или желающих их приобрести на вторичном рынке.

В структуре спроса на рынке жилья региона на загородное жилье приходится менее 15%. Реальное количество постоянно проживающих граждан, скорее всего, не превышает 10% от общей численности региона.

Сдерживающие факторы развития рынка ИЖС для Московского региона – транспортная проблема, переоцененность земли, снижение платежеспособного спроса. В последнее время органы власти развернули или анонсировали серьезные транспортные проекты: московские центральные диаметры, центральная кольцевая автомобильная дорога, скоростной трамвай (ЛРТ). В новой Москве реализуется комплексная программа, включающая строительство новых дорог и развитие внеуличного транспорта. Однако данных мер недостаточно для того, чтобы приблизить плотность улично-дорожной сети Московского региона к мировым стандартам (до 35% от площади территории и 1,2 км /1000 человек вместо 8,7% и 0,3 км/1000).

Развитие транспортной инфраструктуры частично идет на средства Москвы и Московской области. Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры имеет другие приоритеты, это обслуживание транзитной и экспортной составляющих экономики (БАМ, Транссибирская магистраль, коридор Западный Китай – Европа). Федеральное финансирование осуществляется через предоставление субсидий регионам. Их значительная часть тратится на ремонт и эксплуатацию, а не строительство новых дорог. Тратится в масштабе страны 2% ВВП, а нужно не менее 6%.

В текущей ситуации государство не готово предложить существенных мер поддержки и обеспечить опережающее инфраструктурное развитие мест размещения индивидуального жилья. А ведь затраты на инфраструктуру могут превысить половину всех затрат на ИЖС.

До недавнего времени, по оценкам риелторских компаний, рынок загородного жилья находился в стагнации. Текущей всплеск интереса обусловлен базовой потребностью граждан – заботой о здоровье – и по мере повторения эпидемиологической ситуации будет только усиливаться. Возможно, имеет смысл заново осмыслить идеи полицентричного и децентрализованного развития «большой Москвы» с опережающим инфраструктурным развитием.