



# СТРОИТЕЛЬСТВО ДОХДОМА СОВСЕМ НЕ ДОХЛЫЙ НОМЕР

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Обсуждать тему доходных домов стало занятием почти неприличным. Но и уйти от нее власти не дают, периодически, вот уже 10-12 лет, анонсируя грандиозные планы строительства доходного жилья. Причина очевидна: жилищный фонд стремительно изнашивается, «нищие миллионеры» – собственники приватизированного жилья – не в состоянии вложить средства в его реконструкцию. И ох как хочется все переиграть.**

**П**риватизация жилья в восточной части Германии после объединения страны была проведена всего за два года — с конца 1990-го по конец 1992-го. Около трети бывших граждан ГДР, в основном жители сельской местности, признаны владельцами собственного жилья. А вот две трети были «приватизированы» вместе с жильем: большая часть бывшего государственного жилищного фонда выкуплена управляющими компаниями, предпринимателями — как правило, из западной части страны. Восточные немцы превратились в нанимателей квартир в доходных домах.

Понятно, почему российские власти не рискнули скопировать опыт

ГДР. Невозможно представить, чем этот шаг обернулся бы в наших условиях в начале 1990-х. Но, судя по всему, идея переиграть историю существует. Идея несложная. Во-первых, облегчается и поощряется реприватизация жилья гражданами, материальное положение которых не соответствует стоимости квартиры. Кроме того, принимаются законы, позволяющие выселять собственников жилья, признанного аварийным, в другое жилье на условиях социального и коммерческого найма. Во-вторых, строится достаточное количество дешевых доходных домов, например, в бывших промзонах, правда, пока только для иностранных рабочих.



TS/PhotoBank.ru

Но наступает в-третьих: требования к гражданам по содержанию жилья резко возрастают («государство не может вечно быть добрым дядей»). Свою роль сыграет тот же единый налог на недвижимость. Как сказал замминистра финансов Сергей Шаталов в адрес пенсионеров, живущих в дорогих квартирах в центре крупных городов: «Возможно, следует просто сказать: живите как прежде, на вас новые правила не распространяются. А вот наследники будут уже принимать решение — платить высокие налоги или переезжать в жилье подешевле».

Люди и сейчас меняют жилье: переезжают в лучшее или, увы, в худшее. Но цель — в быстром и качественном изменении ситуации. В том, чтобы снять с государства фактическую ответственность за условия проживания десятков миллионов «собственников» жилья. Без массового, в какой-то мере предварительного строительства доходных домов — «подушки для неудачников» — эту задачу не решить.

Предположим, что правительство вообще не собирается превращать Россию в Германию. В том смысле, что не ста-

вится задача превратить большинство граждан в нанимателей доходного жилья. Допустим, властям просто хочется доложить о решении жилищной проблемы в стране. Или увеличить мобильность населения, чтобы граждане «налегке» покидали депрессивный город и переезжали в другой, меняя одно съемное жилье на другое. Хотя кому тогда нужна будет та квартира в депрессивном городе? Наконец, вполне вероятно, что властям не дают покоя миллиарды рублей, ежегодно оседающих в секторе частного найма жилья.

Так в чем же дело? «Особенность доходных домов в России, и в первую очередь в Москве, состоит в том, что их жильцы — достаточно состоятельные люди: успешные предприниматели, топ-менеджеры крупных российских и зарубежных компаний», — говорит руководитель управления маркетинга и развития группы компаний «Контин» Сергей Мигунов.

Эксперт напоминает, что в столице есть примеры успешной реализации подобных проектов — скажем, несколько таунхаусов в ЖК «Сетунь». Тем не менее большие сроки окупае-

**«Главная причина нехватки доходных домов – низкие объемы нового строительства вообще. Пока не исчезнет дефицит жилых домов, бизнес-центров, гостиниц, доходных домов будут возводиться в редких случаях»**





**Предположим, задача превратить большинство граждан в нанимателей доходного жилья не ставится. Допустим, властям просто хочется доложить о решении жилищной проблемы в стране. Или увеличить мобильность населения, чтобы граждане «налегке» покидали депрессивный город и переезжали в другой, меняя одно съемное жилье на другое. Хотя кому тогда нужна будет та квартира в депрессивном городе? Наконец, вполне вероятно, что властям не дают покоя миллиарды рублей, ежегодно оседающих в секторе частного найма жилья**

мости и недоступность длинных денег на российском инвестиционном рынке приводят к тому, что коммерческие проекты престижных доходных домов не в состоянии конкурировать с частным сектором.

Это же относится и к экономклассу. «Тяжело продвигается строительство

К проблемам отсутствия длинных денег и долгой окупаемости Сергей Лядов прибавляет и другие. Это слишком большие затраты, связанные со стоимостью участков и их освоением: «Доходные дома экономкласса не выдержат конкуренции с частным сектором. Их услуги будут всегда дороже хотя бы по причине

Стоимость таунхауса в зависимости от площади — от 6 до 15 млн руб. Это цена 1-3-комнатной квартиры в Москве, которую многие решают продать, чтобы купить загородный дом для круглогодичного проживания

трехзвездочных гостиниц, что уж говорить о доходных домах экономкласса, — продолжает тему пресс-секретарь инвестиционно-девелоперской компании «Сити-XXI век» Сергей Лядов. — Если проект доходного дома в сегменте «элиты» и бизнес-класса при определенных условиях может быть привлекательным, то в сегменте экономкласса рассчитывать на окупаемость доходных домов не приходится».

дополнительных расходов на управляющую компанию. Без прямого участия государства реализация программ по введению доходных домов невозможна. Значит, это проекты исключительно социального характера.

«Строительство доходного дома со сроком окупаемости 15–16 лет, на мой взгляд, — уже непростая задача, — говорит управляющий директор компании «МИЭЛЬ-Аренда» Наталья



Рассрочка, ипотека

Площадь квартир  
от 43 м<sup>2</sup> до 104 м<sup>2</sup>

Цена от 56 000 руб./м<sup>2</sup>

Киевское шоссе  
32 км. от МКАД



Сивко. — Такая перспектива вряд ли привлечет частного инвестора. Для сравнения: средние сроки окупаемости проектов торговой и офисной недвижимости составляют 7–10 лет. В нынешних рыночных условиях проблема привлечения частного инвестора в сегмент доходных домов неразрешима».

Управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев перечисляет несколько удачных проектов доходных домов — объекты компании ГлавУПДК: «Парк Плейс Москоу», «Донской Посад», «Добрыня», уточняя, что новыми объектами рынок практически не пополняется, и назвал еще одну причину, мешающую развитию доходного жилья. «В России очень силен культ собственного жилья. Доходные дома могут быть востребованы на рынке при условии, если величина арендной платы будет не выше среднерыночного уровня, установившегося на неорганизованном рынке, а также если арендная ставка ниже ежемесячных платежей по ипотеке».

Напомним, Владимир Путин обещает «подавить инфляцию хотя бы до 4–5%» — тогда появится возможность довести ставку по ипотеке до 5–6%. Видимо, обещать одновременно и снижение ипотечной ставки, и строительство доходных домов не самая удачная идея.

«Доходные дома вряд ли повысят качество жизни необеспеченных категорий граждан, — говорит член правления Rodex Group Игорь Заугольников. — Те же самые средства стоило бы инвестировать в решение транспортных проблем столицы, чтобы повысить пропускную способность развязок и автомагистралей, идущих из Подмосковья, жилье в котором как раз более доступно и комфортно».

С коллегой полностью согласна руководитель управления аренды квартир компании «Инком-Недвижимость» Галина Киселева: «В Москве остро стоит проблема дефицита свободных земельных участков, а сроки окупаемости таких проектов крайне продолжительны — вплоть до 20 лет. Более пер-

+7 (495) 669 30 20  
www.novo-sel.ru

С доходным домом в Щербинке сложилась анекдотическая ситуация. Дом за МКАД предназначен исключительно для студенческих семей. Причем это должны быть студенты государственных вузов, дневной формы обучения, не последнего курса и уже имеющие детей. Кроме того, один из членов семьи должен стоять в московской жилищной очереди. Неудивительно, что дом стоял полупустым, пока мэрия не смягчила условия



TS/foobank.ru

**«Доходные дома могут быть востребованы на рынке при условии, если величина арендной платы будет не выше среднерыночного уровня, установившегося на неорганизованном рынке, а также если арендная ставка ниже ежемесячных платежей по ипотеке»**




спективна идея строительства доходных домов в Подмоскowie. Там стоимость земли и себестоимость строительства гораздо ниже». «Если средняя заработная плата в Москве в 2011 году составляет 43 тыс. руб., — заключает Наталья Сивко, — то даже «середнячки» вынуждены подбирать квартиру в нижнем экономклассе, в том числе в Подмоскowie. Собственники жилья не хотят и не могут умерить свои аппетиты, ведь на сегодня средние показатели дохода на вложенный капитал от сдачи в аренду объектов жилой недвижимости составляют порядка 5 %».

«По разным оценкам, количество квартир, сдающихся в Москве в аренду, превышает 150 тыс., — отмечает генеральный директор ООО «Квартал Риэлти» Сергей Лушкин. — При этом абсолютное большинство подобных квартир принадлежит физическим лицам, поэтому рынок аренды квартир сложен и непрозрачен. Возведение значительного объема жилья под сдачу в аренду позволит снизить цены на аренду квартир и даже на места в гостиницах».

По версии Галины Киселевой, в настоящее время цивилизованный ры-

нок аренды, не считая тех, кто сдает через сайты или самостоятельно, включает более 40 тыс. предложений комнат и квартир. «Если правительство отстроит порядка 200 четырехсекционных панельных домов по 16 этажей в каждом, они смогут составить конкуренцию цивилизованному частнику. Итого около 5 млн м<sup>2</sup>. А с «нецивилизованными» частниками и все 20 млн м<sup>2</sup> — почти 1/10 московского жилищного фонда».

Сергей Лушкин приводит основной аргумент «против» доходных домов: «Главной причиной нехватки доходных домов являются низкие объемы нового строительства вообще. Стройкомплекс страны возводит слишком маленькие объемы жилья для 140-миллионного населения. До тех пор, пока не исчезнет дефицит новых жилых домов, бизнес-центров, гостиниц, доходные дома будут возводиться в крайне редких случаях».

Так о чем разговор? В чем смысл «телодвижений» вокруг доходных домов? Остается самое простое объяснение: «дело государственной важности» — никаких денег не жалко на поддержку госзаказом хороших компаний. 

# ВАЖНО ВСЁ!



## ... И СВОЯ КВАРТИРА

### МОСКВА

**М** «ДОБРЫНИНСКАЯ»,  
жилой комплекс «Английский Квартал»,  
ул. Мытная, вл. 13 (индив. проект)

**М** «УЛ. АКАДЕМИКА ЯНГЕЛЯ»,  
жилой комплекс «Чертановский»,  
к. 40 (индив. проект), к. 40А (КОПЭ-БАШНЯ)

**М** «АННИНО»,  
жилой комплекс «Аннинский»,  
к. 1, 2

**М** «ПРАЖСКАЯ»,  
жилой комплекс «Битцевский»,  
ул. Красного Маяка, корп. 7

**М** «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»,  
жилой район «Ново-Переделкино»,  
мкр. 14, ул. Лукинская

**М** «ТЕПЛЫЙ СТАН»,  
ул. Академика Виноградова,  
мкр. 8В, вл. 7, корп. 7 (индив. проект)

**М** «СВИБЛОВО»,  
жилой комплекс «Заповедный Уголок»,  
ул. Заповедная, корп. 7, 8

**М** «ВДНХ»,  
пр-т Мира, вл. 165-169 (индив. проект)

**М** «ДОМОДЕДОВСКАЯ»,  
Ореховый пр-д, вл. 41 (КОПЭ)

### ПОДМОСКОВЬЕ

**ЛЕНИНСКИЙ РАЙОН**,  
мкр. «Солнцево-Парк»,  
к. 23, 26 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 24, 25, 26А (КОПЭ-БАШНЯ)

**г. ЛЮБЕРЦЫ**,  
жилой район «Красная Горка»,  
мкр. 7-8, к. 7, 37 (П-44ТМ)

**г. МЫТИЩИ**,  
ул. Трудовая (КОПЭ-М-ПАРУС)  
жилой район «Ярославский»,  
к. 13, 14 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 8 (индив. проект)

**г. ХИМКИ**,  
жилой район «Левобережный»,  
ул. Совхозная, к. 2, 3 (П-3М),  
к. 12 (КОПЭ-М-ПАРУС),  
к. 17 (111-М), к. 4, 5 (индив. проект)

жилой район «Новокуркино»,  
мкр. 6,  
к. 10 (КОПЭ-БАШНЯ), к. 11, 11А (П-3М),  
к. 8 (индив. проект)

жилой район «Юбилейный»,  
к. 10 (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 8А (П-3М)

**г. ДМИТРОВ**,  
ул. Внуковская, к. 4 (индив. проект)

**г. ЩЕРБИНКА**,  
ул. Чехова, вл. 10 (П-ЗМК «ФЛАГМАН»)

Квартирьы Нежилые Паркинг Отделка Построено Новый адрес  
 Ипотека Рассрочка



500'00'20 [www.pik.ru](http://www.pik.ru) 232'03'03