

На недоступной высоте

Что будет с ценами на жильё в 2023 году

Фраза «доступное жильё в России» звучит в наши дни так же нелепо, как «честный грабитель». И если последний имеет право на существование хотя бы в качестве персонажа (был же, в конце концов, Робин Гуд, да и Юрий Деточкин из кинофильма «Берегись автомобиля!» проявлял явные задатки благородства), то доступное жильё – зверь абсолютно мифический. Настолько редкий, что появляется он только в громких заявлениях правительства. Появляется – и тут же исчезает, когда дело доходит до реальных дел. Но на то она и сказка, чтоб существовать исключительно на бумаге да в фантазиях.

Свои квадратные метры – заветная мечта многих россиян. Мечта, которая с каждым годом становится всё прекраснее – реклама новых жилых комплексов обещает новосёлам кусочек райских садов в каждом дворе, выставочный центр в подъезде и смотровые площадки на крыше. Но чем прекраснее становятся картинки, тем нереалистичнее становятся цены. А вот доходы за ними не поспевают совершенно. И тут на помощь большинству приходит ипотека. «Ипотека – орудие эксплуатации и разорения», – сообщает нам советский энциклопедический словарь. Но мы живём не во времена «застоя», а в процветающем капитализме, поэтому для нас ипотечный кредит порой становится единственной возможностью приобрести жильё. Тем более что банки всегда готовы предложить свои услуги, не забыв и о собственной выгоде – средняя ставка по ипотеке снова выросла, достигнув 7,86%. Это, по мнению большинства аналитиков, далеко не предел – уже в этом году ипотечные ставки могут перешагнуть отметку 9%. Подорожала даже льготная ипотека (с 1 января переплата по ней составляет 8% годовых), что уж говорить о стандартных банковских программах, где ставка может составлять 11% и выше. Повышение ставок влечёт за собой логичное следствие – ежемесячные платежи тоже растут. В этом году средний платёж по ипотеке в России может преодолеть исторический максимум, превысив 30 тысяч рублей (в прошлом году он составлял 27,5 тысяч). Вырастет и срок кредитования: если в 2016 году он составлял в среднем 16 лет, в 2022-м – 22,5 года, то в текущем году этот показатель может превысить 27 лет. Вывод напрашивается сам собой – россияне с такой ношей не справляются, да



и сами застройщики сетуют: спрос на квартиры упал почти на треть. И тут начинается самое интересное.

Казалось бы – вот она, стандартная задачка из учебника по экономике. Покупательная способность падает – цена тоже должна упасть. Не тут-то было. Невидимая рука рынка за последние годы стала настолько невидимой, что совсем исчезла, поэтому цены на жильё по-прежнему растут, вопреки логике и здравому смыслу. «Сбериндекс» – внутренняя статистика Сбербанка – говорит о том, что квартиры в России начали активно дорожать с мая 2016. За неполные 7 лет

квадратный метр жилья подорожал почти в 2,5 раза, причём самые резкие скачки пришлось на последние годы. Правительство попыталось подстелить соломки под падающие доходы населения и в 2020 году объявило льготную ипотеку. Но тут что-то пошло не так – коварные застройщики не разделяли благих намерений чиновников, а потому льготное жильё вслед за льготной ипотекой так и не появилось.

Наоборот – цены взвились до небес. За 2020 год стоимость квартир выросла в среднем на 18%, в то время как доходы населения снизились на 3,5%. В 2021 году разгон цен продолжился – недвижимость прибавила ещё 27,2%. В прошлом году цены повысились почти на 19%, новые жилые комплексы продолжали строиться, а доходы населения – сокращаться. Результат такой политики не заставил себя ждать – в новом 2023 году 66% строящегося жилья остаётся непроданным. На рынке находятся порядка 1,2 миллионов слишком дорогих квартир, целые комплексы остаются незаселёнными.

И вот тут, казалось бы, самое время снижать цены, но увы, у капитализма свои причуды – никаких предпосылок для снижения стоимости жилья застройщики не видят. «Себестоимость объектов растёт», «снижение цен недопустимо при проектом финансировании», наконец, «бизнес не может работать себе в убыток» – и ещё тысячи крайне важных обоснований для удержания цен на прежнем уровне. Так или иначе, но надеяться на серьёзное снижение цен в 2023 году не стоит.

На что же рассчитывают сами застройщики? В первую очередь, на себе подобных, то есть на состоятельных россиян. Продажи элитной недвижимости хоть и снизились, однако далеко не так фатально, как продажи каморок экономкласса в бетонных «человекольниках». Риелторы ожидают даже повышения спроса на квартиры с готовой отделкой в новых ЖК, а также на отремонтированные ходные дома в центре обеих столиц – многие виды импортных отделочных материалов, дорогой мебели и техники после введения санкций стали практически недоступны, а значит, возникнет дефицит качественного и дорогого жилья. Растущее социальное неравенство окажется только на руку предприимчивым дельцам – богатые тоже платят.

А всем остальным россиянам только и остаётся, что откладывать каждую копейку и тянуть лямку ипотечной кабалы. Год назад было проведено независимое исследование, в котором аналитики рассчитали средний срок накопления на однокомнатную квартиру в разных регионах России. Для расчёта был взят средний доход жителя той или иной области согласно отчётам Росстата, из которого вычли прожиточный минимум. Расчёт проводился с максимально оптимистичными условиями – предполагалось, что цены на продукты питания, коммунальные услуги и саму недвижимость не растут, а налоги равны нулю (средние доходы по регионам Росстат считает до вычета НДФЛ). Оказалось, что даже при таком раскладе и в режиме жёсткой экономии средний срок накопления на жильё составит 14–15 лет, а в некоторых регионах (например, в республике Тыва) и вовсе превысит 50 лет. И это, пожалуй, лучше всего говорит о доступности жилья в нашей стране. Перефразируя знаменитую фразу из рекламного ролика 90-х годов, резюмируем: «Папа, а правда, что в нашей стране строят доступное жильё? – Нет, сынок, это фантастика!»

Анастасия Лёшкина

Смешались в кучу кони, люди...

Интенсивные работы по реконструкции Центрального Московского ипподрома (ЦМИ) планируется начать в марте этого года и завершить через два с половиной года. Исторический облик и функционал объекта будут сохранены, сообщил ТАСС в понедельник в интервью генеральный директор АО «Росипподромы» Дмитрий Зайцев.

Но, судя по всему, дела обстоят далеко не так радужно. Исходя из планов, на территории ипподрома развернутся многомиллиардные строительные работы: помимо объектов ветеринарного обслуживания и полей для конных прогулок, здесь будут размещены гостиница на 60 номеров, объекты общественного питания, паркинг и складские помещения. Знаменитые рысистые бега, которыми всегда славился ипподром, проводить станет невозможно. Может быть уничтожена уникальная школа наездников, прервана связь поколений.

Тревоги добавляет и перевозка лошадей: судьба многих из них до сих пор не решилась. За всю свою историю Центральный московский ипподром закрывался лишь однажды – во время Великой Отечественной войны. Теперь до конца

марта отсюда нужно вывезти всех коней, а это около шестисот голов. Верховых и беговых лошадей, пребывающих на Центральном Московском ипподроме (ЦМИ), разместят на ипподромах в других регионах страны. Многие заводчики, обеспокоенные судьбой животных, просто их распродают.

Все эти вопросы очень волнуют коневладельцев. 9 марта при поддержке КПРФ состоялось собрание, в ходе которого конезаводчики и общественные деятели поделились опасениями и планами на будущее. Коневладелец Валерий Гаврилин 15 ноября организовал слушания в общественной палате, в результате чего 1 февраля она направила заявление в Генеральную прокуратуру. Однако результатов так и не последовало.

Михаил Силаев, лидер движения защиты Битцевского леса,

подчеркнул, что необходимо организовать точно такое же движение в защиту Московского ипподрома. Однако, как отметила президент Федерации рысистого коневодства Ирина Мишина, грань между собранием и митингом – очень

тонкая, действовать необходимо крайне осторожно и только в правовом поле. Активно создаётся юридическая группа, планируются круглые столы в Госдуме и Мосгордуме. «Это единственное, чем мы можем ответить на желание освоить сумасшедшие деньги и существенно сократить территорию ипподрома. Наша главная задача – общественными и законными мероприятиями привлечь внимание прессы, показать, что мы защи-

щаем не только права узкого круга лиц, но и национальное достояние», – заявил Михаил Силаев.

Представитель «Левого фронта» Сергей Удальцов отметил, что выборы мэра в этом году – хороший повод по крайней мере отсрочить негативные последствия реконструкции ипподрома, и предложил в ближайшее время провести встречу на прилегающей к ипподрому территории. Кроме того, 15 марта ожидается пленарное заседание Мосгордумы, которое тоже может внести вклад в общее дело.

Муниципальный депутат Елена Селькова привела несколько важных тезисов, как юридических, так и публичных, подчеркнула необходимость привлечения грамотных юристов и СМИ.

Наездники Центрального московского ипподрома записали видеообращение к президенту страны. Мнение единогогласное: реконструкцию ЦМИ в том виде, в котором она планируется, необходимо остановить!

Александра Смирнова

