



Запад vs Советский Союз

Традиции жилья в нашей стране и на Западе всегда были различными. Начиная с распространения частных автомобилей в 20-30-х годах XX века в Европе и США вокруг больших городов начали активно формироваться малоэтажные пригороды, комфортные для проживания, в то время как в Советском Союзе, в силу исторических и социальных предпосылок, формирование жилой зоны шло совсем по иному пути. Если в тех же Соединенных Штатах, в Англии, во Франции средний класс жил в индивидуальных домах и каждая семья стремилась занять собственный особнячок, то в СССР - напротив, из старого, а иногда и ветхого жилого фонда людей переселяли в городские квартиры - сначала в "хрущевки", а затем и в многоэтажки. Это был масштабный процесс, захвативший всю страну. В Москве в семидесятые годы люди вместо ветхого жилья получали квартиры на окраинах, где-нибудь в Черемушках, и принцип переселения был везде одинаков. Как было сказано в одном известном фильме, в каждом советском городе есть свои Черемушки, застроенные типовыми домами, в двери квартир которых, обставленных типовой мебелью, врезаны типовые замки...

Кроме того, Советский Союз породил такое явление, как моногорода. Здесь зачастую пределом мечтаний приезжих комсомольцев или крестьян, устроившихся работать на завод, была крошечная квартира в панельном доме с видом на вечно дымящие трубы. Но и такое неказистое жилье становилось для многих прорывом, символом более высокого социального статуса. Вообще, в таких моногородах, которые формировались на месте больших всесоюзных строек или вокруг заводского гиганта, без корней и традиций, не было и нет собственно городского социума - во многом этим обусловлено пренебрежительное отношение к городской собственности. "Сейчас, стоит только отъехать от столицы на несколько сот километров и зайти в типичный подъезд какой-нибудь пятиэтажки, можно увидеть в действии принцип "Не мое, и ладно"", - замечает управляющий партнер компании "МИЭЛЬ - Загородная недвижимость" Владимир Яхонтов. Отсутствие уважения к общественной и чужой собственности - это серьезная проблема, влияющая на многие сферы жизни. Никому не придет в голову плевать на пол в собственной квартире, а вот в лифтах - сплошь и рядом.

Время перемен

Но время идет, и все меняется. С появлением частной собственности в нашей стране рынок недвижимости стал бурно развиваться. Хочется верить, что формирующийся средний класс возьмет все лучшее у своих западных аналогов. Логично, что российская общественная прослойка со средним достатком развивается примерно так же, как и средний класс в Европе и США. В частности, заметно стремление представителей российского среднего класса переехать в пригород и жить в своем доме. Это неслучайно - сейчас очень сильна тенденция "сбиваться в стаи" и селиться по достатку. И это вовсе не снобизм - просто всегда приятнее находиться в "своем" круге. Особенно это важно для детей, которые будут расти в окружении сверстников одного социального положения. И не возникнет дополнительных сложностей.

Однако за все в этой жизни приходится платить, и здесь действует миф, что загородное жилье - это безумно дорого, что оно доступно только самым состоятельным людям и вообще, в России нормального "загорода" не построить. Постараемся посчитать, так ли это, а для сравнения возьмем стоимость квартиры в Москве.

При городской точечной застройке как минимум 500 долларов - это себестоимость строительства. Еще столько же составляет стоимость объектов инфраструктуры, необходимых для функционирования возводимого района и заложенных в стоимость жилья (поликлиники, детские сады, школы и т.п. - на определенное количество жителей должно приходиться строго определенное количество таких объектов). Не забудем добавить стоимость земли, сетевых коммуникаций - в итоге получается, что средняя стоимость 1 кв. м в московской новостройке составляет 4-4,2 тыс. долларов. Таким образом, трехкомнатная квартира площадью 80 кв. м будет стоить около 336 тыс. долларов, или 9,5 млн рублей.

Добавленная стоимость

А теперь возьмем загородный дом. Для семьи из трех-четырех человек площадь коттеджа не должна быть менее 100 кв. м. Если члены семьи работают или учатся в Москве, то из поселка до столицы должно быть не сложно добраться - поэтому берем расстояние не более 20 км, а также экологически благоприятное направление, например, юго-запад Московской области. Участок возьмем небольшой - 10 соток.

Итак, стоимость строительства недорогого дома с отделкой составляет около 485 долларов за 1 кв. м. По данным компании "МИЭЛЬ - Загородная недвижимость", дом

площадью 100 кв. м обойдется в 48,5 тыс. долларов. Стоимость земельного участка составляет 8 тыс. долларов за сотку и в общей сложности равна 80 тыс. долларов. "Итого - стоимость домовладения выходит 128,5 тыс. долларов. Это чистая цена, без учета всех дополнительных платежей, от которых, однако, никуда не деться", - уточняет Владимир Яхонтов.

Первый из них - стоимость подключения к сетям. В общемировой практике стоимость подключения входит в состав ежемесячных платежей, однако к нам это не относится, и мы платим дважды - за само подключение и за непосредственно использованное электричество (в отличие от слаботочных сетей - вследствие высокой конкуренции там оплачиваются только ежемесячные тарифы, прокладку кабеля осуществляют сами инвесторы, которые, как правило, являются частными компаниями. А монополии - частные/государственные электрические компании - перекадывают эту стоимость на плечи потребителей). А между тем стоимость одного киловатта составляет 32 тыс. рублей, на домовладение же нужно примерно 10 кВт. Таким образом, стоимость подключения домовладения составляет 320 тыс. рублей. Примерно столько же стоит подключение к газовой трубе, а также внутривладочные сети. Уже упоминались расходы на социальные объекты - их стоимость девелопер вынужден закладывать в стоимость домовладения. Маржа девелопера тоже входит в стоимость. И в итоге получается, что к "чистой" цене прибавляется еще около 40% стоимости. И в итоге дом стоит около 215 тыс. долларов, что все равно дешевле средней московской квартиры... На эти деньги можно приобрести два автомобиля!

Подводя итоги

Тем не менее загородное жилье остается желанным и доступным для многих людей. "Конечно, вопрос с тарифами и необоснованной платой за подключение к сетям остается на совести монополий. И объекты социальной инфраструктуры сами по себе не построятся", - продолжает Владимир Яхонтов. Решение этих проблем в масштабе страны позволит сделать проживание за городом доступным не только для среднего класса, но и для других потребителей, а пока покупателю можно посоветовать тщательно отбирать предложения, чтобы не переплачивать за то, что ему не нужно. Кроме того, если рассматривать рынок загородной недвижимости в ретроспективе, то можно видеть, что за двадцать лет его существования позитивные перемены все же произошли...

По материалам "МИЭЛЬ - Загородная недвижимость"