

2014-03-24 **Недоступное жильё**

Вопреки распространённому ныне мифу, Советская Россия не была страной остро большого жилищного вопроса. В 1989 году в РСФСР из 39 миллионов семей почти 25 миллионов проживали в отдельных квартирах и 9 миллионов в индивидуальных домах (т.е. 87% российских семей имели благоустроенное и комфортное жильё). В среднем на одного городского жителя в 1990 году приходилось в РСФСР 15,7 кв. метров жилой площади.

Лишь чуть более двух миллионов семей жили в коммунальных квартирах (примерно 6% от общего количества семей), остальные или занимали части индивидуальных домов, или проживали в общежитиях, имея одну или более комнат.

Сегодня ситуация с обеспечением граждан жильём в России резко ухудшилась. Казалось бы, в среднем на человека приходится 35 кв. метров. Однако свыше 60% россиян имеют очень скромные жилищные условия: на человека приходится от 7 до 20 кв. метров жилплощади. Ещё 2,3% живут в крайней тесноте, когда на одного члена семьи приходится меньше 7 кв. метров. Согласно данным Национального градостроительного института, из общего числа российских семей (примерно 40 млн.) две трети, то есть порядка 26 миллионов, имеют жилищные условия, в той или иной степени не соответствующие современным нормативам, а 4,5 миллиона семей, испытывая острую нужду, стоят в очереди на социальное жильё. Согласно данным последней переписи населения в 2010 году, 38% россиян обитают в ветхих домах, построенных до 1957 года. Только пятая часть россиян имеет в расчёте на одного члена семьи жилплощадь, близкую к среднему показателю по стране. Так что благополучные цифры складываются исключительно за счёт жилья нуворишей, имеющих в собственности тысячи квадратных метров.

В результате капиталистических реформ предоставление государством бесплатной жилплощади в России резко сократилось, а в большинстве регионов практически прекратилось. Если в 1990 году получили жильё 1296 тысяч семей, то в 2010-м – всего 139 тысяч, то есть почти в 10 раз меньше.

Решить проблему обеспечения граждан жильем можно только одним способом – строить это жильё. В Советской России за шесть пятилеток (1961–1990 гг.) было построено 37,9 миллиона квартир общей полезной площадью 1814,2 миллиона кв. метров. То есть в среднем примерно 60 миллионов кв. метров в год. В современной России только к 2012 году был достигнут советский темп строительства жилья, да и то, как выяснилось, не без статистического лукавства. По итогам 2012 года в России построено 62 миллиона кв. метров жилой площади. Однако достигнуты эти результаты во многом благодаря... самому населению. Если в конце советского периода граждане самостоятельно строили менее 10% жилья в стране, то в 2012-м – 43%.

В РСФСР значительную часть жилья для предоставления своим работникам строили промышленные и сельскохозяйственные предприятия. Улучшить жилищные условия можно было не только через постановку на учет в райисполкоме или в профкоме предприятия, но и путем вступления в жилищно-строительный кооператив (ЖСК). Государственные строительные организации продавали ЖСК готовые дома почти по себестоимости, с небольшой наценкой. За 1966–1990 годы через ЖСК было построено 86 миллионов кв. метров жилой площади, что составило примерно 6% площади введенных в строй квартир. Стандартную двухкомнатную квартиру в ЖСК можно было купить за трехгодовую среднюю зарплату рабочего или служащего. При этом оплата купленного жилья производилась в рассрочку на 15 лет без процента или под очень малый процент.

В современной России действует исключительно рыночный механизм оборота жилья. Ввиду того что жильё стало товаром, цены на него сразу установились очень высокие. С 2010 году Россия входит в топ-10 стран с быстро дорожающим жильём. По данным Росстата, средние цены на квартиры различных типов на вторичном рынке жилья в Российской Федерации за 1 кв. метр общей площади составили в первом квартале 2000 года 5910 рублей, а в первом квартале 2012-го уже 59 006 рублей. То есть за десять лет цена жилья в России возросла в 10 раз! О том, что эта стремительная дороговизна хоть мало-мальски соответствует темпам роста зарплаток большинства россиян, не может быть и речи.

В 2012 году Российская Федерация заняла пятое место в мире по степени недоступности жилья для своих граждан. Финансовую возможность купить квартиру сразу, согласно исследованию Сбербанка, имеет лишь 1% граждан. Еще 15% россиян могут сделать это при помощи ипотеки. Еще около 32% теоретически могут рассчитывать на ипотечный кредит, но для внесения необходимой доли собственных средств и погашения кредита придётся экономить на всём многие годы. Остальные

просто не имеют доходов, позволяющих воспользоваться ипотекой.

На приобретение среднестатистической двухкомнатной квартиры среднестатистическому россиянину требуется 26 лет откладывать всю свою зарплату без остатка, тогда как жителю США — 2,7 лет, чилийцу — 4 года. При этом, как посчитали экономисты, если стоимость жилья в нашей стране уменьшить на 30%, покупательская способность людей возрастет в 2-2,5 раза. Но как раз со стоимостью строительства у нас происходят вещи фантастические.

Мировая практика свидетельствует о том, что уровень рентабельности в строительстве составляет 9,5-12%. Прибыль же отечественных фирм официально закладывается на уровне 50%. А по данным ОАО ЦНИИЭП жилища, фактическая рентабельность строительства достигает 400%. Немудрено, что квадратный метр жилья год от года дорожает в гео-метрической прогрессии. И другой факт, объясняющий такие цены: хищения при возведении объектов в Сочи, только по официальным данным, составили более 400 млрд. руб.

Вот реальные причины недоступности жилья большинству соотечественников.

По материалам СМИ