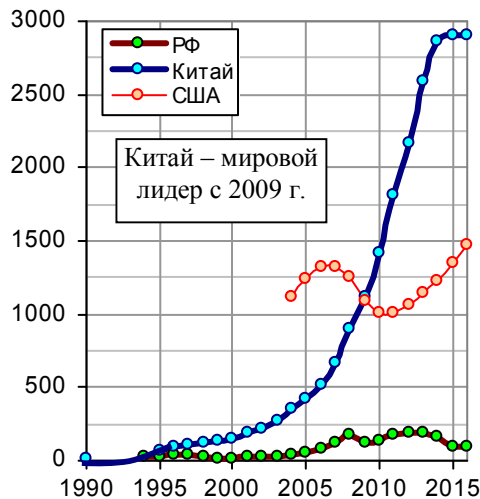
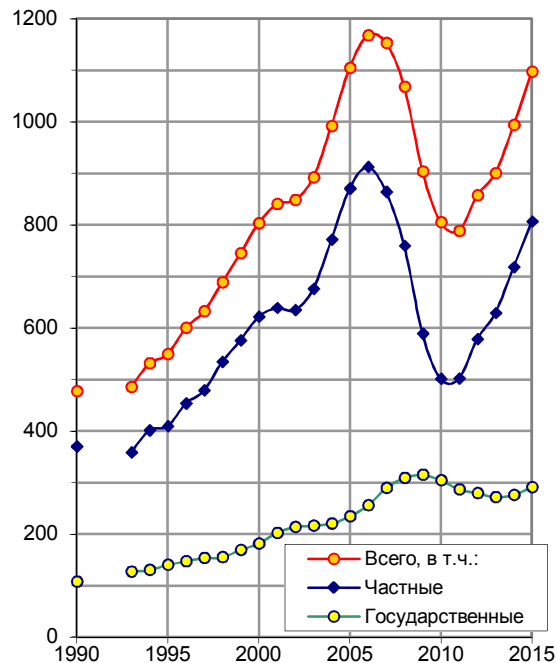


## Строительство

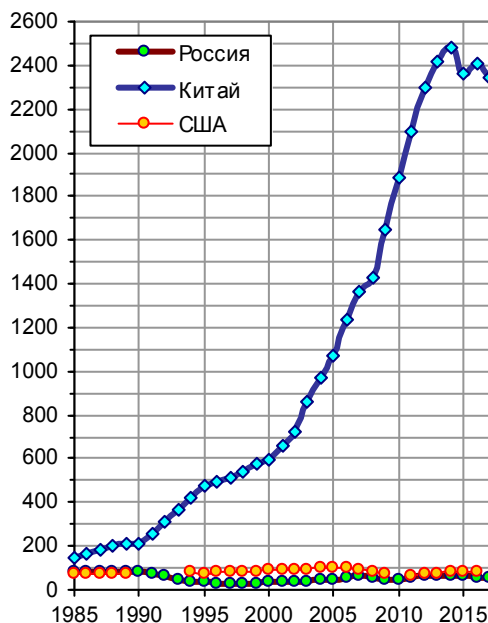
Еще совсем недавно США уверенно лидировали в мире в строительной отрасли. Сейчас они уверенно отстают от Китая. Весьма показательным примером являются темпы роста производства цемента в Китае – основного строительного материала.



Объем работ, выполненных по договорам строительного подряда (до 1999 г.), объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» (с 2000 г.) организациями всех форм собственности в РФ, валовой выпуск продукции (Gross Output Value of Construction) строительными организациями Китая, валовой выпуск (gross output) продукции в строительстве США (частный сектор), млрд. долл., текущие цены. Источники: [1, 55]; Bureau of Economic Analysis. Данные в национальной валюте пересчитаны в доллары США по среднегодовым курсам.



Расходы на строительство в США (выполненные строительные работы), млрд. долл. Value of New Construction Put in Place (Construction Spending). Источники: [15]; FRED, Economic Research.

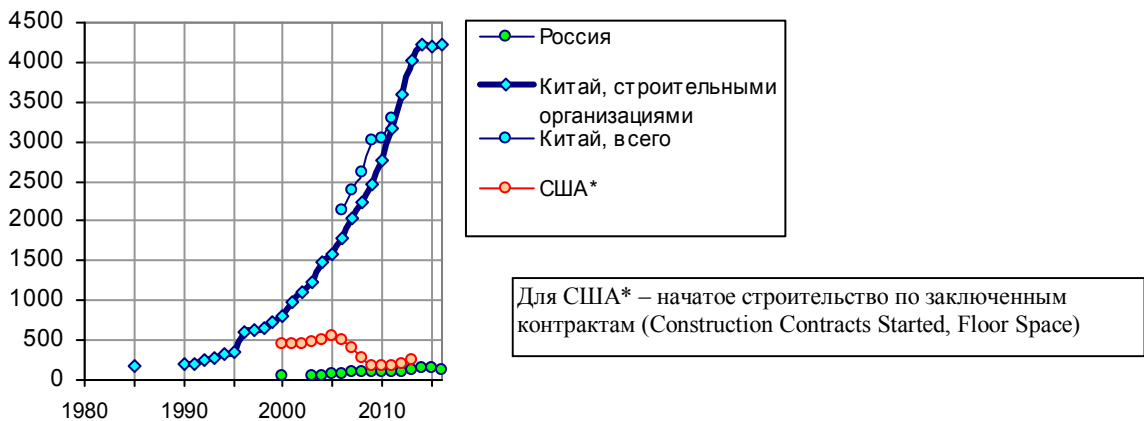


Производство цемента, млн. т. Источники: United Nations Statistics Division, Industrial Commodity Statistics Database, UNdata; [1, 55]; USGS, Mineral Commodity Summaries.

Китай уверенно лидирует в мире (2016 г.) и по производству большинства других строительных материалов, вводу новых мощностей в промышленности, строительству жилья и других зданий, строительству автомобильных дорог, строительству электростанций и т.д.

### Строительство жилья и других зданий

Если сравнивать объемы строительства в Китае и в России зданий, то Китай строит за год многократно больше, чем построено в России за все 25 лет ее реформ.

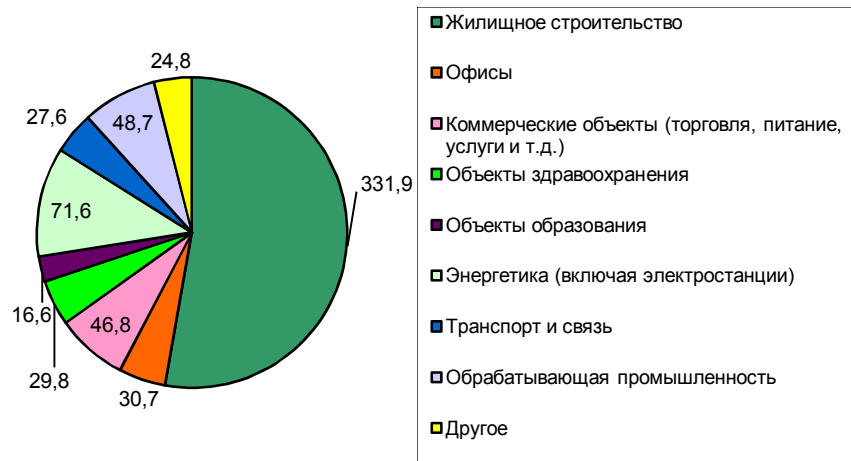


Общая площадь зданий, введенных в эксплуатацию в РФ и в Китае за год, млн. м<sup>2</sup> (для Китая - Floor Space of Buildings Completed). Источники: [15, 16, 55].

Простых людей интересует не столько строительство офисов и зданий для чиновников, сколько строительство жилья. Рассмотрим некоторые отличия в строительстве жилья в США, Китае и в России.

Прежде всего, обратим внимание на разницу в расходах стран на жилищное строительство и на площадь ежегодно вводимого жилья.

В США, в отличие от России, нет острой жилищной проблемы. Однако ежегодно там строятся сотни тысяч жилищных объектов (жилых домов и квартир), более половины всех частных расходов в строительстве – расходы на строительство жилья.

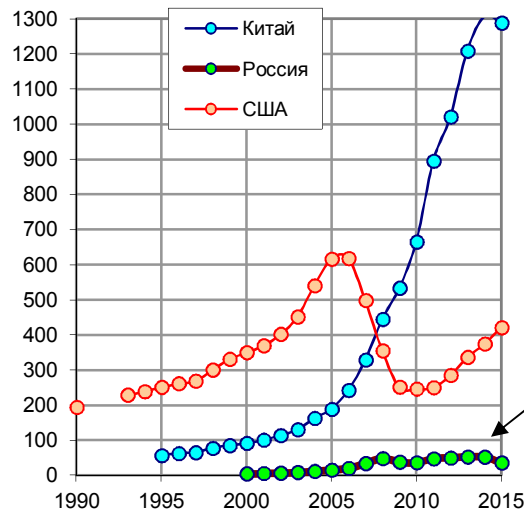


Частные расходы на строительство, 2013 г. в США, млрд. долл. Источник: [15].

В 2015 г. расходы в США на жилищное строительство в 11,7 раз превысили аналогичные расходы в России (в 2016 г. – еще больше). И это при том, что за 1990 – 2015 гг. в США жилья построено многократно больше, чем в России. Приведенный ниже график вполне наглядно показывает отношение властей к нуждам граждан.

Отметим, что в США с 2006 г. строительство жилья уменьшилось в связи с ипотечным кризисом; с 2010 – 2011 гг. вновь наблюдается рост.

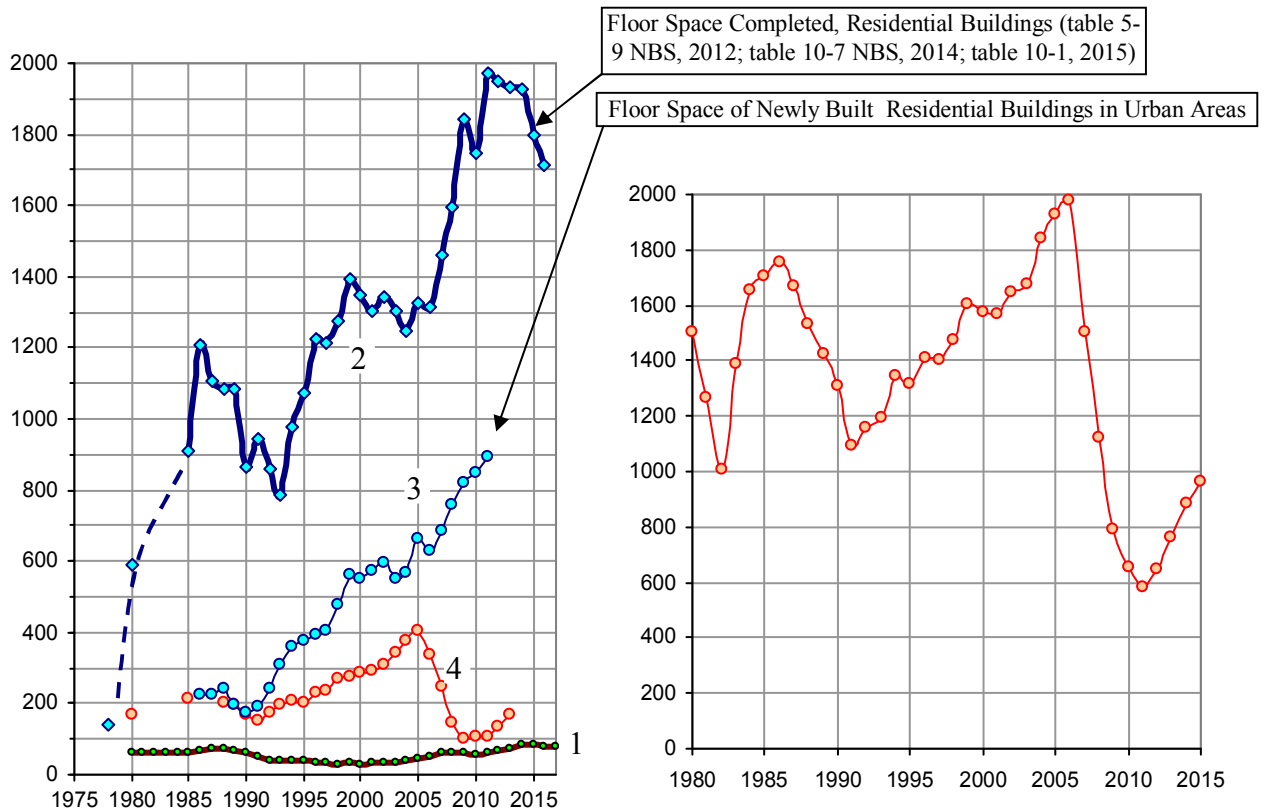
По площади ежегодно вводимого жилья Россия в 2015 г. незначительно превысила дореформенный уровень 1980-х. Китай за период с 1990 по 2015 гг. увеличил площадь ежегодно вводимого жилья более чем в 2 раза.



Инвестиции в жилища  
– расходы на  
строительство жилых  
зданий

Это инвестиции, в основном,  
рядовых граждан, получивших  
банковские кредиты под дикие  
проценты.

Инвестиции в жилищное строительство в Китае; инвестиции в жилища в России; расходы на жилищное строительство в США (выполненные строительные работы), млрд. долл. Источники: [1, 15, 55]. Данные в юанях и рублях пересчитаны в доллары США по среднегодовым курсам).



Строительство жилья в России (1), в Китае (городское и сельское жилье - линия 2, только городское – линия 3) и в США (4), млн. м<sup>2</sup> в год (для США – площадь жилья по заключенным контрактам). Источники: [1, 15, 55].

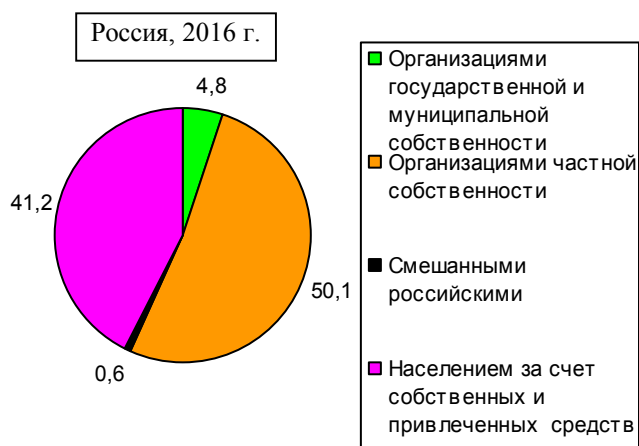
Завершено строительство частных жилищных единиц (домов, квартир) в США (New private housing units completed), тысяч. Источник: [63].

Высокие темпы строительства позволили Китаю уже в 1999 году опередить Россию по площади жилья, приходящегося на городского жителя (в сельской местности это произошло значительно раньше), динамику см. в [60].

В США основные расходы на строительство жилья – частные. Так, в 2000 – 2013 гг. средняя доля государственных расходов на строительство жилья составила 1,3% от общей суммы расходов.

В СССР большая часть жилья строилась за счет государственных средств. В 1990 г. государственными предприятиями и организациями было введено 66,4% от общей площади построенного в этом году жилья.

В России площадь жилых домов, построенных государственными и муниципальными предприятиями и организациями в 2016 г., составила всего 4,8% от общей площади введенного в этом году жилья.



Подавляющую часть построенного в России жилья население выкупает за свой счет. Люди в «системе» и в «теме» могут при этом обойтись без кредита. Но большинство же честных граждан берут ипотечный кредит и значительно переплачивают за жилье. О кредитах – немного позже.

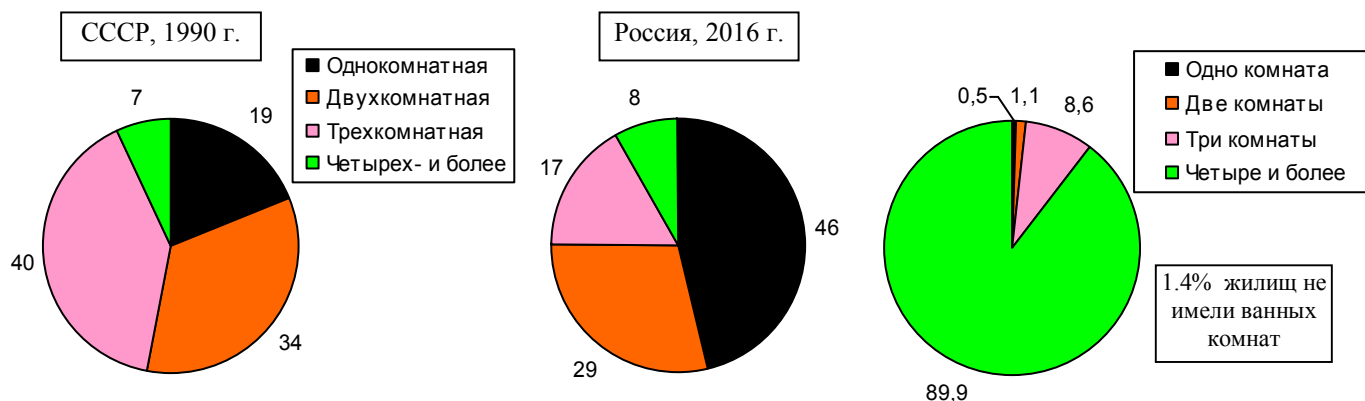
Ввод в действие жилых домов в России в 2016 г. предприятиям и частными лицами, проценты (рассчитано по площади введенного жилья). Источник: [1].

Крайне незначительные инвестиции в жилье в России, безмерные «накрутки», коррупция в строительной отрасли привели к недоступным для простых граждан ценам на жилье. Многие из них, не имея другого выхода, попали в ипотечную кабалу банкам. Большая часть покупаемых квартир - маломерные «олигархатки» - двухкомнатные, однокомнатные маломерные квартиры и так называемые квартиры-студии (в одной комнате – все: и кухня, и спальня, и детская, и комната для занятий школьников, и кабинет, и гостиная, и коридор).

Некоторым представителям нашей власти иногда самим смешно за результаты своей работы. Первый вице-премьер И.Шувалов, июнь, 2016 г.: Нам показали сегодня квартиры 20 квадратных метров. Кажется смешным, но люди приобретают такое жилье и оно очень популярно, на рынке есть ниша такого жилья».

Как далека эта власть от народа. Люди, на взятые в банках под дикие проценты кредиты, покупают квартиры-студии и 20-метровые однокомнатные квартиры, и эти олигархатки «очень популярны». Семьи должны жить в них десятки лет – смешного в этом, для нормального человека, ничего нет.

«Ниша» 1 – 2-х комнатных маломерок очень велика в нашей стране, спасибо за это руководящим и направляющим. Сравним нашу «нишу» с американской.



Ввод в действие квартир в СССР в 1990 г. и в России в 2015 г. по количеству комнат в них, проценты. Источники: [1, 8]. Для СССР учтены квартиры, построенные за счет государственных средств и жилищно-строительными кооперативами

Количество жилищных единиц (квартир, домов) по числу комнат в них в 2011 г. в США, проценты. Источник: [15, 2015 г. таблица 1005].

Как видим, в России в 2016 г. 3/4 построенных квартир – однокомнатные и двухкомнатные.

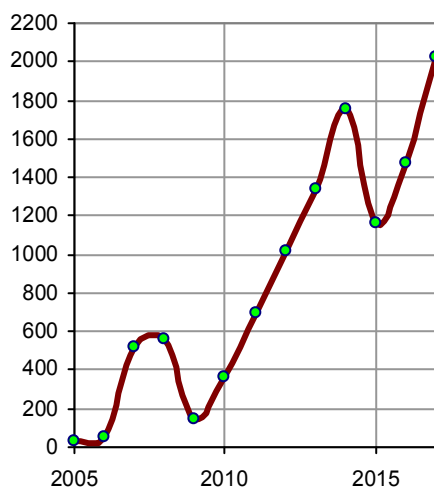
### Некоторые характеристики жилых частных домов (новостроек) для одной семьи в США

| Показатель                           | 2000 г. | 2013 г. |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Построено домов, тысяч               | 1242    | 569     |
| Средне время строительства, месяцев  | 6,2     | 6,0     |
| Средняя площадь дома, м <sup>2</sup> | 210,5   | 241,4   |
| Количество спальных комнат:          |         |         |
| 2 или меньше                         | 11%     | 10%     |
| 3                                    | 54%     | 46%     |
| 4 и более                            | 35%     | 44%     |
| Количество ванных комнат             |         |         |
| 1-1/2 или меньше*                    | 7%      | 5%      |
| 2 и больше                           | 93%     | 95%     |

В 2013 г. источник тепла в 61% построенных домов – газ, в 38% - электроэнергия. 91% построенных в 2013 г. домов имели центральную систему кондиционирования воздуха.

\*1-1/2 означает, что ванная состоит из двух помещений: туалет + раковина (умывальник) и туалет + раковина (умывальник) + ванна.

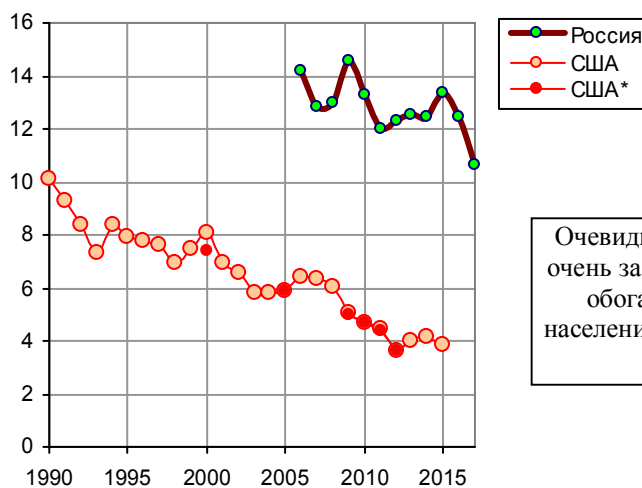
Сумма выданных россиянам ипотечных кредитов в 2017 г. значительно превысила показатель рекордного уровня 2014 г.



В 2008 г. в кабалу банкам попали 489 тыс. россиян, в 2017 г. – 1079 тыс. Миллионы граждан остро нуждаются в улучшении жилищных условий, но не в состоянии взять такие кредиты. И это показатель неспособности и нежелания власти решать жилищную проблему в интересах простых россиян.

Сумма ипотечных кредитов, выданных банками за год, млрд. руб. Источник: ЦБ РФ.

Сравним ставки ипотечных кредитов в России и в США и посмотрим цены на жилье.



Очевидно, американские власти не очень заинтересованы в чрезмерном обогащении банкиров за счет населения. О наших уверенно такого не скажешь.

Средняя ставка на 30-летний ипотечный кредит с фиксированной процентной ставкой в США (линия США), проценты. Источник: Freddie Mac, 30-Year Fixed-Rate Mortgages, [www.freddiemac.com](http://www.freddiemac.com).

Средняя ставка традиционных первых ипотечных кредитов на покупку дома - новостройки для одной семьи, все кредиты (линия США\*), проценты. Источник: [15].

Средневзвешенная ставка по выданным с начала года ипотечным кредитам в России, проценты. Источник: [1].

Для граждан США ипотека на 30 лет с фиксированной процентной ставкой (такую берут большинство заемщиков) на начало 2016 г. выдавалась под 3,72% годовых [www.usa-info.com.ua]. Средняя стоимость покупки квартиры в США и в Москве (данные на январь 2017 г.)

| В среднем по США. Источник: www.numbeo.com |                                | Для сравнения: Россия |                                        |
|--------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
| Расположение                               | Цена за м <sup>2</sup> , долл. | Расположение          | Средняя цена за м <sup>2</sup> , долл. |
| Центр города                               | 2210,0                         | Москва                | 2880                                   |
| Окраина города                             | 1552,3                         |                       |                                        |

Источник: www.numbeo.com

Здесь следует учесть важный момент. Допустим, российская компания покупает в США компьютер за 600 долларов и продает его в России за 700 (с учетом расходов и наценки). Сколько рядовой гражданин должен заплатить за этот компьютер? Для начала 2017 г. - (обменный курс 60 руб. за доллар) – 42 000 руб. Но реальный обменный курс (по паритету покупательной способности) – 40 руб. Т.е. рядовой гражданин вынужден переплачивать за каждый товар на 50% больше стоимости товара.

Экспортеры сырья получают за свой товар доллары, т.е. они имеют существенное преимущество перед рядовыми гражданами, получающими зарплату в рублях. Преимущество имеет и элита, установившая сама себе и своим подчиненным огромные зарплаты и многомиллионные премии, их разность между обменным курсом доллара и курсом реальным не интересуется.

*Небольшое отступление от темы*

Не будем трогать зарплаты менеджмента крупных сырьевых компаний и банков. Возьмем, для примера, «Почту России». «...фактический размер вознаграждения Страшнова {руководитель «Почты России» за 2014 г. составил 95,4 млн. руб.», в 2013 – 50,7 млн. руб. В 2016 г., в соответствии с приказом Минсвязи от 31.10.2016 г., зарплата руководителя «Почты России» может составить 10 млн. руб. в месяц [54].

**Пояснение**

Паритет покупательной способности — соотношение между двумя или более валютами по их покупательной способности, рассчитанной по определенному набору товаров и услуг. Так, если определенный набор товаров стоит 1000 долларов и 10000 рублей, то курс по ППС 1 к 10.

Раздел из книги «Россия, Китай и США в цифрах», <http://chius.ru>