Реновация в Москве: доля земли в 1 кв.м. квартиры, или Как владельцы пятиэтажек финансируют приток населения. Часть вторая

Статьи цикла размещаются в удобном формате по ссылке http://www.kotlyarov.org/641

Вместо предисловия ко второй части

Некоторые читатели первой части «Реновации в Москве…» указали на неактуальность обращения к трудам экономиста К. Маркса. Развивать эту полемику я не буду. Просто предложу еще одну цитату из «Капитала» (глава 46 «Рента за строительные участки. Рента с рудников. Цена земли»):

«…в показаниях Эдуарда Кэпса, крупного лондонского строительного спекулянта, перед банковской комиссией 1857 г. приводится пример того, как в быстро развивающихся городах, особенно когда строительство ведется как в Лондоне, фабричным способом, главным предметом строительной спекуляции становится собственно не дом, а земельная рента. Кэпс говорит там [B.A. 1857] № 5435:

„Я полагаю, что человек, желающий преуспевать, едва ли может рассчитывать, что он будет преуспевать, ведя только солидное дело (fair trade)… ему необходимо, кроме того, строить для спекуляции, и притом в крупном масштабе; потому что предприниматель извлекает очень мало прибыли из самих зданий, свою главную прибыль он извлекает из повышения земельной ренты. Пусть, например, он арендует участок земли и уплачивает за него 300 ф. ст. в год; если он по тщательно разработанному проекту построит на этом участке дома надлежащей категории, то ему, быть может, удастся получать за это 400 или 450 ф. ст. в год, и его прибыль в несравненно большей мере заключалась бы в увеличении земельной ренты на 100 или 150 ф. ст. в год, чем в прибыли от строений, которую он во многих случаях едва ли даже принимает в расчет“» (Маркс К. Капитал. Критика политической экономии / под ред. Ф. Энгельса. Т. III. Кн. III. Процесс капиталистического производства, взятый в целом. Ч. II. I–IV, 509–1084 с. М.: Политиздат, 1978. С. 841–842).

Возвращаемся к реновации…

Немного расчетов

Не поленитесь проследить!

Итак, берем реальный пример. Хрущевка, типовая серия 1-447, 1964 года постройки. Нормативный усредненный срок службы жилых домов второй группы капитальности составляет 125 лет (источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий», утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404»). То

есть нормативно дом должен развалиться к 2089 году. Но сейчас не об этом. Физический износ дома – 40%.

Дом стоит на земельном участке площадью 1900 кв.м. Площадь дома (всех помещений, включая общего пользования) – 2800 кв.м. У человека есть в этом доме однокомнатная квартира площадью 30 кв.м. Его доля в общем имуществе дома составляет 30/2800. Соответственно, при условии постановки земельного участка на кадастровый учет ему принадлежит 1900 × (30 / 2800) = 20,4 кв.м. земельного участка на праве собственности. Да, они абстрактны и посадить на них огурцы нельзя, но именно они дают существенный вклад в стоимость его квартиры.

Человеку предлагают вариант – переехать в новейший дом со следующими параметрами: 13-этажный дом, общая площадь помещений 14 300 кв.м. на земельном участке площадью 2500 кв.м. И достанется человеку в этом доме квартира площадью 35 кв.м. В таком случае его земельная доля составит 2500 × (35 / 14 300) = 6,1 кв.м.

Таким образом, при получении аналогичной по площади квартиры, даже с некоторым выигрышем в ее площади, земли оказалось уже на 14 кв.м. меньше. Такой вот расчет в натуральных показателях, наглядно иллюстрирующий, что главная ценность объекта в крупном развитом городе – земля – частично изымается.

Простой пример. Есть у человека ювелирное изделие из сплава золота и серебра, но устаревшего дизайна. Мы ему говорим, что обменяем его на такое же с новым дизайном и тем же весом, но с меньшим удельным весом золота…

Самое интересное

Опытный читатель скажет, что всё это и так понятно. Хорошо, это и так понятно!

Вот в чем вопрос! Очевидно, что грядет серьезный рост предложения жилья. Закон спроса и предложения гласит, что в этом случае должна снизиться стоимость 1 кв.м. жилья. Этого может не случиться, если обеспечивается одновременный устойчивый приток населения в Москву. Какого населения? Естественно, покупающего квартиры. Тогда вроде рост предложения квартир должен быть «отбалансирован» притоком новых покупателей. Однако секрет в том, что ни для кого, кроме владельцев московской недвижимости (которые, естественно, заинтересованы в высокой стоимости своей недвижимости), совершенно не важно, станут они покупателями новых квартир или нет. Те, кто поехал в Москву за новыми заработками, необязательно ехали за квартирой в собственности. Они попросту предъявили спрос на местоположение, на московскую землю, нахождение на которой позволяет извлекать больше дохода.

Проект по увеличению притока населения – это проект по капитализации и дальнейшей коммерциализации московской земли. Жители расселенных

пятиэтажек своими переданными частями земельных долей профинансируют приток нового населения, поработают на входящий трафик, выражаясь языком управляющего торговым центром.

Другими словами, владельцы пятиэтажек уступают земельную ренту тем, кто далее будет обслуживать возросший спрос на услуги – торговые, транспортные, медицинские и т.п.

И «новому», и «старому» населению понадобятся услуги – торговые, транспортные и пр., что и обеспечит приток капитала, аккумулирование которого с новой силой начнется в сфере обслуживания. Стоимость наемного труда из-за притока населения, увеличения предложения арендного жилья и усовершенствования системы общественного транспорта (в том числе внедрения концепции коммерческих транспортно-пересадочных узлов) уменьшится, что обеспечит сфере услуг рост показателей рентабельности бизнеса.

Да, во многих современных изданиях по урбанистике речь идет о важной роли «эффекта плотности» для развития городов. Достижение определенных параметров плотности повышает рентабельность транспортной системы и всей сферы услуг. Однако если внимательно читать, то в англоязычных изданиях чаще фигурирует показатель не persons per ha («человек на гектар»), а persons and jobs per ha («человек и рабочих мест на 1 га»).

Продолжение следует

д.э.н., профессор М.А. Котляров

Екатеринбург, 2019 г.