

# ЗАГОРОДНАЯ ЛЕГКОСТЬ БЫТИЯ

ЕСТЬ СТРАНЫ, ГДЕ ЧАСТНЫЕ ДОМА — ЭТО НЕ ТОЛЬКО НЕПРИКОСНОВЕННОСТЬ, НО И ПРОСТО ВПОЛНЕ СИСТЕМООБРАЗУЮЩАЯ ИСТОРИЯ, ГДЕ ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО СФОРМИРОВАЛО ЛАНДШАФТ БОЛЬШИХ И МАЛЫХ ГОРОДОВ, СТАВ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ КОМФОРТНОЙ ЖИЗНИ. ВГ ВЫЯСНИЛ, ПОЧЕМУ В ТАКИХ СТРАНАХ ЛЮДИ СТРЕМЯТСЯ ЖИТЬ В ЧАСТНЫХ ДОМАХ. АНТОН БОРОВОЙ



**В КОННЕКТИКУТ К БАБУШКЕ** Ильфа и Петрова удивила одноэтажная Америка. «Комфорт в Америке вовсе не признак роскоши. Он стандартен и доступен» — это строчка из знаменитого романа писателей, открывшего завесу быта заокеанских жителей для советского читателя, жившего тогда либо в бараках, либо в коммунальных квартирах. От Восточного до Западного побережья писателей встречали гостеприимные местные жители, приглашая в свои дома. Авторы «Одноэтажной Америки» восхитились не только добродушием американцев, но и тем, что у каждого члена семьи есть своя спальня, а вечера можно проводить на заднем дворе.

Даже после бума высотного строительства американцы не стали массово переселяться в небоскребы. Благодаря такой ментальности сейчас в американских городах смешанный тип застройки, когда даунтаун, где в основном протекает деловая жизнь, состоит весь из башен с офисами и фешенебельными апартаментами, а окружен он районами с домиками в два этажа. Даже такой мегаполис, как Нью-Йорк, разделен на такие зоны: Манхэттен с его высотными зданиями и, например, Бруклин с густой сетью улиц с малоэтажными домовладениями.

Такая страсть американцев к частным домам спасла их в пандемию. В прошлогодний локдаун The New York Times сообщала, что жители мегаполиса ищут возможности уехать из города и поселиться, например, в соседнем Коннектикуте. Это стало решением не только для обеспеченных ньюйоркцев, но и для тех, кто старался в первый год кризиса сбежать из дорогого для жизни города. Похожая ситуация наблюдалась почти во всех крупных городах.

Высокий спрос на такое жилье ожидаемо привел и к росту цен на недвижимость. Рынок США, несмотря на кри-

зис, стал переживать бум. Банки начали фиксировать рост обращений за ипотекой для покупки домов, а застройщики — приток новых покупателей.

США с точки зрения развития индивидуального жилищного строительства (ИЖС) — эталонный пример. Сейчас доля такой недвижимости в общем объеме существующего в стране жилищного фонда достигает 69%, а в новом строительстве — 71%. Более того, 70% ипотечных кредитов, выдаваемых банками, приходится именно на покупку частных домов. Так что за 84 года с момента выхода знаменитого романа Ильфа и Петрова Америка практически не изменилась, оставшись такой же одноэтажной.

В этой стране существуют различные программы, стимулирующие спрос на дома индивидуального формата. Речь не только о широком выборе кредитных продуктов для покупателей объектов ИЖС. Банкам предоставляются госгарантии при кредитовании девелоперов таких проектов. Почти все крупные застройщики страны работают в этом сегменте. Сейчас 75% продаваемых домов строятся «под ключ». Поэтому в Штатах практически нет такого понятия, как «строить дом самостоятельно». Целые кварталы домов по типовым проектам появляются там ежегодно.

В этом плане не отстает от США и соседняя Канада с похожим образом жизни. В этой стране почти 54% жилого фонда — объекты ИЖС, а на строящееся сейчас малоэтажное жилье приходится свыше 45%. Более того, Канадская корпорация ипотечного жилищного кредитования предоставляет беспроцентные краткосрочные (как правило, на три года) займы для граждан с низкими доходами для покупки домов. В Канаде обычная практика — возмещение НДС при покупке готового коттеджа, при строительстве такого объекта девелоперами и даже при его ремонте.

Помимо стандартных для всей страны мер поддержки ИЖС власти провинций Канады реализуют свои программы. Например, в Ванкувере застройщик может претендовать на дополнительные налоговые преференции при строительстве индивидуальных домов для сдачи в аренду по фиксированной ставке семьям, чей совокупный годовой доход близок к установленному в этой провинции прожиточному минимуму. Власти Квебека и Торонто, где сейчас остро стоит проблема с социальным жильем, также задумались о стимулировании местных девелоперов развивать социальное жилье в формате ИЖС.

**САД ЗА ОКНОМ** Принято считать, что в Великобритании из всех европейских стран один из самых высоких показателей индивидуального жилищного строительства. Но статистика говорит об обратном: ИЖС в доле существующего в стране жилого фонда составляет 25%, а в сегменте строящегося жилья — 16%. По сравнению с США и Канадой показатель кажется невысоким.

Но в Британии свои особенности владения частным домом: это могут позволить себе люди с достатком выше среднего. Жители кварталов, застроенных исключительно малоэтажными домами, помимо налогов и расходов на коммунальные услуги платят обязательные взносы муниципальным властям, которые направляют эти средства на поддержание дорог и социальной инфраструктуры района. Это такая схема софинансирования: власти также вкладывают средства в ремонт дорог и содержание местных детсадов, школ, больниц и общественных зон.

В кризис британские власти рассчитывали, что гражданам начнут активнее покупать объекты ИЖС с учетом меняющегося почти во всем мире из-за пандемии потреби-

тельского поведения — когда жители многоквартирных кондоминиумов меняют жилплощадь на дом с палисадником и собственным садиком. Чтобы стимулировать людей покупать такое жилье, а заодно и поддержать местную стройиндустрию, чиновники страны на время отменили гербовый сбор — аналог российского налога на недвижимость. Это, конечно же, привело к активизации спроса, но и потянуло за собой рост цен на недвижимость — не только частных домов, но и квартир в кондоминиумах.

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (Business Guide «Комфортное жилье»)

**Владимир Желонкин** — генеральный директор АО «Коммерсантъ»,

главный редактор газеты «Коммерсантъ»

**Анатолий Гусев** — автор дизайн-макета

**Рекламная служба:**

Тел. (495) 797-6996, (495) 925-5262

**Владимир Лавицкий** — руководитель службы

«Издательский синдикат»

**Халиль Аминов** — выпускающий редактор

**Ольга Еременко** — редактор

**Сергей Цомык** — главный художник

**Екатерина Репях,**

**Галина Кожеурова** — фоторедакторы

**Екатерина Бородулина** — корректор

**Адрес редакции:** 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10, блок С. Тел. (495) 797-6970, (495) 926-3301

Учредитель: АО «Коммерсантъ».

Адрес: 127006, г. Москва, Оружейный пер., д. 41.

Журнал зарегистрирован Федеральной службой

по надзору в сфере связи, информационных технологий

и массовых коммуникаций (Роскомнадзор).

Свидетельство о регистрации СМИ —

ПИ № ФС77-76923 от 11.10.2019

**Типография:** Полиграфический комплекс

«Пушкинская площадь»

109548, Москва, ул. Шоссе́нная, дом 4Д

тел: (495) 276-1606, факс: (495) 276-1607

print@pkpp.ru, www.pkpp.ru

**Тираж:** 75000. Цена свободная

Ограничение: 16+

Фото на обложке: Depositphotos / PhotoXPress.ru