

**СОВМЕСТНЫЙ ПРОЕКТ ТЕЛЕКОМПАНИИ REN TV,
АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВОЙ КОМПАНИИ ФБК
И ГАЗЕТЫ «ВЕДОМОСТИ»**

Сколько тратит Россия

РАЗДЕЛ 7

РЕМОНТ, СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва, 2004 г

Авторский коллектив: доктор экономических наук И.А.Николаев (руководитель),
С.В.Ефимов
А.М.Калинин
Е.В. Марушкина.

Содержание

СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И РЕМОНТ	4
«СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И РЕМОНТ» В СТРУКТУРЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССТАТА.....	4
ЗАТРАТЫ	5
ОЦЕНКА ФБК.....	14
ПЕРСПЕКТИВЫ	16
РАСХОДЫ, НЕ ВОШЕДШИЕ В ПОТРЕБЛЕНИЕ: СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ.....	17
«СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ» В СТРУКТУРЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РОССТАТА	17
УРОВЕНЬ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В РОССИИ.....	19
ЗАТРАТЫ	21
ОЦЕНКА ФБК.....	23

Строительные материалы и ремонт

«Строительные материалы и ремонт» в структуре показателей Росстата

В составе потребительских расходов домашних хозяйств Росстатом учитываются расходы на приобретение строительных материалов и расходы на оплату бытовых услуг по ремонту квартир, домов и других построек. Таким образом, с точки зрения Росстата, потребительские расходы домохозяйств на строительство и недвижимость – это именно текущие расходы населения на то, чтобы, например, утеплить деревенский дом или сделать мелкий ремонт в квартире. Капитальный ремонт жилых и подсобных помещений, а также строительство и приобретение недвижимости к потребительским расходам не относятся. С точки зрения Росстата, эти расходы являются инвестициями в основной капитал.

Такой подход можно признать обоснованным. Частью населения недвижимость рассматривается не только как потребительское благо (жилье), но и как направление инвестирования. Расходы на покупку и капремонт жилья не носят регулярного характера и, как правило, производятся не из полученных в текущем месяце доходов, а за счет ранее накопленных сбережений.

В соответствии с Постановлением Госкомстата России от 10 апреля 1997 г. №21 «Об утверждении статистического инструментария по обследованию домашних хозяйств» и Методологическими положениями по статистике, в состав расходов на приобретение строительных материалов для регулярного обслуживания и ремонта жилых помещений включаются расходы на:

- краски и лаки;
- обои;
- стекло оконное;
- сантехническое оборудование;
- другие строительные и отделочные материалы для ремонта (керамическая плитка, паркет, цемент, гвозди, шурупы, ручки дверные и оконные, песок, цемент, алебастр, оконная замазка и др.).

Расходы на приобретение лесо- и пиломатериалов, ДСП и фанеры, кирпича и шифера в состав потребительских расходов не включаются, так как направляются на строительство жилых помещений. Из-за этого из поля

зрения Росстата выпадают расходы населения на обустройство дачных участков. Многие до сих пор еще строят дачи с опорой на собственные силы, самостоятельно приобретая пиломатериалы и возводя несложные летние строения. «Дачные» расходы могут оказаться весьма серьезными и могут носить если не постоянный, то по крайней мере сезонный характер, однако для Росстата это – строительство, не предполагающее включения в состав потребительских расходов.

Еще одна методологическая проблема - расходы на различные мелкие стройматериалы – плитку, паркет, гвозди и т.д. могут не включаться в состав потребительских расходов, если эти стройматериалы идут на строительство или капитальный ремонт. Тем самым создаются очевидные трудности для оценки объема расходов населения на основе статистики розничной торговли: шурупы или керамическая плитка продаются без разделения на «товары для строительства» и «товары для ремонта».

Что касается расходов на оплату услуг по обслуживанию и ремонту жилых помещений, в их состав включаются расходы на услуги по ремонту (если при ремонте используются стройматериалы подрядчика, их стоимость из общего объема расходов не выделяется), услуги по проводке и ремонту газовой и электросети, водопровода, канализации, а также регулярные отчисления на капитальный ремонт в ЖСК или жилищное товарищество.

Затраты

Официальная оценка

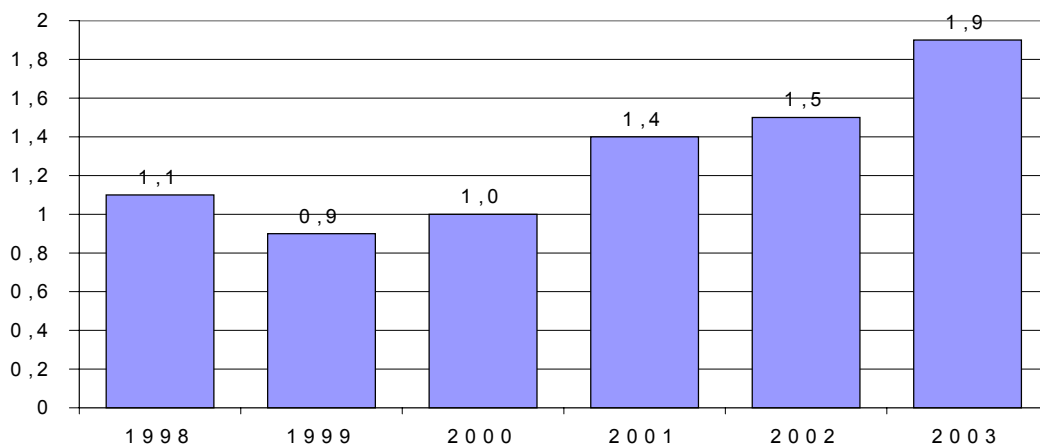
В 2003 году на приобретение строительных материалов, по данным Росстата, было затрачено **1,9%** от всех потребительских расходов, или примерно **115,4 млрд руб.**

На оплату бытовых услуг по обслуживанию и ремонту квартир, домов и других построек пришлось **1,4%** потребительских расходов, то есть около **85 млрд руб.**

Таким образом, общие потребительские расходы, связанные со строительством и недвижимостью, а точнее, с их содержанием в более-менее приличном и комфортном состоянии, составили в 2003 г., по информации Росстата, около **200,4 млрд руб. (3,3%)**.

В структуре потребительских расходов доля, приходящаяся на строительные материалы, в последние годы значительно увеличилась с 1% в 1999 г. до 1,9% в 2003 г. Последствия экономического кризиса 1998 г., когда из-за сокращения доходов населению было не до ремонтных работ, благополучно преодолены (рис.1)

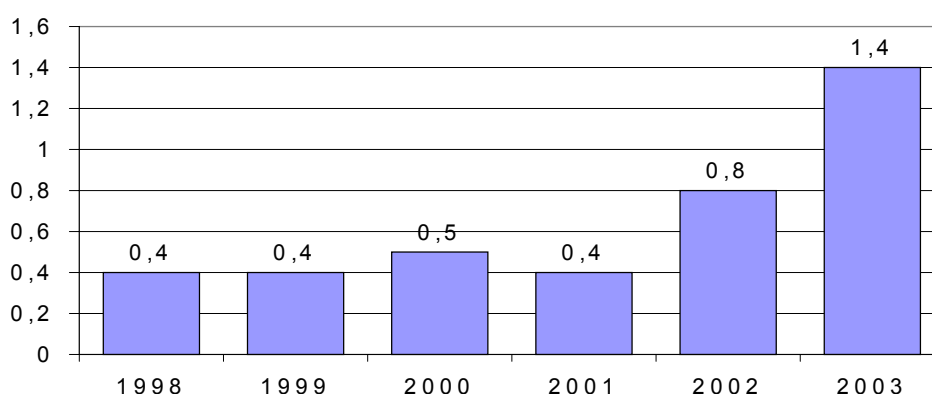
Рисунок 1
Расходы на приобретение строительных материалов, в % к общему объему потребительских расходов домашних хозяйств



Источник: Росстат

Растет и доля затрат на оплату ремонтных услуг: с 0,4% в 1998 г. до 1,4% в 2003 (рис.2).

Рисунок 2
Расходы на приобретение бытовых услуг по ремонту помещений, в % к общему объему потребительских расходов домашних хозяйств



Источник: Росстат

При этом в обоих случаях рост расходов гораздо больше связан с увеличением потребления, а не с ростом уровня цен на строительные материалы или услуги строителей. Так, индекс цен на строительные материалы последние годы хотя и был выше, чем индекс цен на

непродовольственные товары в целом, все же не дотягивал до общего роста потребительских цен (табл.1). А, к примеру, расценки на малярные работы в 2003 г. выросли на 111%, то есть также ниже уровня инфляции.

Таблица 1

Индекс потребительских цен на строительные материалы и на потребительские товары и услуги в целом

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
строительные материалы	135,1	146,6	126,4	117,1	111,1	111,6
непродовольственные товары	199,5	139,2	118,5	112,7	110,9	109,2
потребительские товары и услуги (ИПЦ)	184,4	136,5	120,2	118,6	115,1	112,0

Источник: Росстат

С ростом доходов населения доля средств, направляемая на благоустройство дома, его косметический ремонт возрастает. Одно из объяснений этому – желание обеспечить соответствие внутреннего облика дома уровню доходов его владельца: когда доход значительно вырос, жить в квартире, оклеенной обоями 1980-х (в лучшем случае) становится уже непрестижно и неудобно. В старых домах, где протечки или трещины в стенах и на потолках являются делом достаточно частым, «вынужденный» косметический ремонт может требоваться гораздо чаще, чем в современных зданиях. А в возводимых новостройках все большую популярность приобретает схема реализации, при которой отделку помещений берет на себя покупатель жилья, что означает дополнительные расходы на штукатурку, обои, сантехнику и т.д.

Разумеется, это ведет к удешевлению стоимости приобретения квартиры и росту числа покупателей, однако за свободную планировку и возможность обстроить квартиру по своему желанию приходится платить.

Нереализованная реформа ЖКХ вносит свой вклад в рост ремонтных расходов населения не только из-за ветхости жилого фонда. Несмотря на то, что формально многие услуги включены в состав квартплаты, жители самостоятельно приобретают материалы и запчасти, да и ремонт выполняют либо своими силами, либо с привлечением специалистов, не имеющих отношения к РЭУ или ДЕЗ. Большая часть населения справедливо считает, что добиться от жилищно-коммунальных служб качественной и оперативной ликвидации последствий протечек очень трудно. Гораздо проще самостоятельно закрасить-заштукатурить потрескавшийся участок потолка или стены.

Перечень услуг, оказываемых без дополнительной оплаты жильцами стоимости производимых работ на самом деле достаточно велик. Например, в Москве в этот перечень входят:

- смена прокладок, набивка сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки;
- установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентиляльной головке;
- устранение течи или смена гибкой подводки присоединения санитарных приборов, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов к сантехприборам, замена резиновых манжетов унитаза, подчеканка раструбов
- регулировка смывного бачка с устранением утечки;
- укрепление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки;
- устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов, санитарных приборов, происшедших не по вине проживающих;
- прочистка и промывка внутренней канализации два раза в год;
- наладка и регулировка систем горячего водоснабжения и отопления с ликвидацией непроговов, воздушных пробок, промывкой трубопроводов и нагревательных приборов, с заменой неисправных полотенцесушителей, запорной и регулирующей арматуры (вентили, трехходовые краны, краны двойной регулировки, воздушные краны);
- по газовым приборам (плитам, водонагревателям и др.) выполняется проверка технического состояния, замена вышедших из строя частей и деталей, смазка кранов, прочистка всех горелок и форсунок, регулировка горения газа и др.;
- по электроплитам выполняются все ремонтные работы;
- ремонт электропроводки в местах общего пользования в коммунальных квартирах и в случае нарушения электроснабжения по вине эксплуатирующей организации.
- общестроительные работы в жилых помещениях выполняются в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций (мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, ликвидация последствий протечек и др. нарушений)

Экспертные данные

В соответствии с результатами опроса, проведенного фондом «Общественное мнение» летом 2003 г.¹, на момент опроса приведением в порядок своих квартир (домов) занимались 12% россиян. Более четверти опрошенных (28%) сделали ремонт совсем недавно, не более года тому назад. Интересны и некоторые другие результаты этого опроса:

- 71% россиян делает ремонт самостоятельно, еще 17% - при помощи «друзей и знакомых»;

¹ <http://www.fom.ru/topics/87.html>

- 55% населения постоянно занимается мелким ремонтом, подновлением и благоустройством. Тех, кто, однажды сделав ремонт, не занимается домом долгое время, значительно меньше - 39%;
- наибольшая потребность ощущается в ремонте пола, наклейке обоев, побелке потолков, замене окон, сантехники и трубопроводов. Реже всего респонденты обозначали свои потребности в замене дверей и электропроводки.

По информации журнала «Профиль» (основанной на данных Росстата и исследовательской компании «Комкон»), в 2003 г. 33 человека из 100 делали ремонт своей квартиры, при этом для 9 из них (27% делавших ремонт) он был капитальным. Еще 6 человек из 33 (18%) делали перепланировку квартиры, для остальных же ремонт носил косметический характер. Таким образом, капитальный ремонт в 2003 г. делало чуть более четверти всех, осуществлявших ремонтные работы, однако с учетом делавших перепланировку их доля возрастает до 45%. Наиболее популярными работами оказались:

- оклеивание стен обоями (24 человека из 33);
- побелка потолков (13 из 33);
- штукатурные работы (10 из 33);
- окраска полов и стен (8 из 33);
- настил линолеума (7 из 33).

Данные о количестве делавших ремонт позволяют по-новому взглянуть на статистику Росстата о расходах на стройматериалы. 115,4 млрд руб. – это около 800 руб. на душу населения. Однако ремонт проводят не отдельные граждане независимо от возраста, а домохозяйства. В расчете на домохозяйство затраты на стройматериалы уже значительно выше – примерно 2300 руб. Ну а если учесть, что, в соответствии с данными ФОМ и компании «Комкон», ремонтом (за исключением капитального) занимались около 25% опрошенных, получается, что в среднем для домохозяйства ремонт обошелся в 9200 руб.

Что такое 9-10 тыс. руб. или 300-350 долл. с точки зрения проведения ремонта? Совершенно очевидно, что это не «евроремонт», и даже не комплексное косметическое обновление квартиры. Средняя стоимость рулона самых обычных (бумажных, не моющихся) дешевых обоев (10м. х 50 см.) в 2003 г. составляла 80 руб., цена 1 кв.м. линолеума – 164 руб. А ведь 1 рулона обоев хватит только на 5 кв.м. стен. Дело же при ремонте не ограничивается обоями. Часто надо выровнять стены или пол, приобрести сопутствующие товары (обойный клей, инструменты и т.д.). В любом случае, если судить по данным Росстата, в среднем россияне улучшают свои квартиры «по мелочам», приобретая стройматериалы не самого высокого класса. В этом случае, действительно, можно сделать ремонт почти даром – с соответствующим, конечно же, качеством.

Информационный справочник «Бюллетень недвижимости»² приводит следующую смету расходов на косметическое «подновление» типовой 1-комнатной квартиры в г. Санкт-Петербурге с жилой площадью 18 кв.м., кухней 7 кв.м., прихожей 4,5 кв.м. и отдельным санузлом 10-12 кв.м. (табл.2). Приводится наиболее «экономичный» вариант ремонта, с применением наиболее дешевых отделочных материалов. В этом случае внешний вид квартиры вполне можно подновить всего за 100 долл. США, а стоимость материалов, израсходованных на ремонт 1 кв.м. может составить 2-3 долл. США.

Таблица 2
Расход строительных материалов на ремонт 1-комнатной квартиры

Обои в комнату	8 рулонов
Обои в прихожую	4 рулона
Обои на кухню	5 рулонов
Клей обойный	2-3 пачки
Водоэмульсионная краска влагостойкая	3 кг
Водоэмульсионная краска для комнат и прихожей	3 кг
Краска для окон белая	1 кг
Краска для труб и батарей	1 кг
Мастика-эмульсия для паркета или линолеума	2 кг

Источник: «Бюллетень недвижимости»

Но это – абсолютный минимум. Как правило, стоимость ремонта значительно выше этого уровня: многих уже не устраивают аляповатые бумажные обои или покрытая масляной краской дверь – хочется чего-то более современного и комфортного, а значит, и более дорогого.

Если заказчик ориентируется на проведение «евроремонта», стоимость отделочных материалов оценивается на уровне не ниже 100 долл. за кв.м. Наиболее распространенный вариант³ - 150-200 долл. за кв.м. За эти деньги можно приобрести двери по 350 долл., новую ванну за 700 долл., престижную керамическую плитку за 20 долл. за кв.м., импортные обои стоимостью до 30 долл за рулон, и паркет по 45 долл. за кв.м., установить кондиционер или натяжные потолки.

Необходимость проведения «черновых» работ по подготовке помещения добавляет к этим затратам еще 50-100 долл. – затраты на штукатурку, гипсокартонные смеси, гвозди, шурупы и т.д. Так что ремонт по современным стандартам может оказаться очень затратным делом.

Оценка расходов населения на приобретение стройматериалов и ремонт на основе экспертных оценок серьезно осложнена существующей структурой показателей Росстата, при которой стройматериалы, используемые для капитального ремонта квартиры, не включаются в состав потребительских

² http://www.bn.bsn.ru/newsshow1.shtml?date=17.11.2003&id_sn=427

³ <http://profitd.ru/repair/costcalc/printed/>

расходов. Тем не менее, в «первом приближении» экспертные оценки строительного рынка вполне могут быть использованы. Клиентами розничных строительных рынков являются либо непосредственно проводящие ремонт члены домохозяйств, либо частные предприниматели и небольшие фирмы, опять же ориентирующиеся на удовлетворение потребностей населения.

По оценке агентства Symbol-Marketing⁴, суммарный спрос на товары для домашнего ремонта в 2002-2003 гг. оценивался в 7,5 млрд долл., две трети из которых приходилось на оптовый рынок стройматериалов, потребителями которого являлись строительные организации. Оставшаяся часть – товары, которые могут использоваться непосредственно конечным потребителем для отделки и обустройства жилья.

По данным компании Jones Lang LaSalle, годовой оборот строительных супермаркетов и рынков в России составляет от 5 до 6 млрд долл., причем на московский регион приходится почти треть от этого объема – около 2 млрд долл. в год. В рублевом эквиваленте данная оценка (148-177 млрд руб.) ощутимо превышает данные Росстата о расходах населения на стройматериалы – а ведь это только оборот крупных торговых предприятий, не учитывающий деятельности мелких магазинов и торговых точек, реализующих товары для строительства и ремонта. Близкие оценки приводятся в газете «Ведомости»: 5-6 млрд долл. - это весь рынок товаров для обустройства домашнего интерьера, ремонта и садоводства, из них на московский рынок приходится 2 млрд долл.

Большинство экспертов сходятся в том, что рынок стройматериалов в Московском регионе составляет существенную часть общего объема строительного рынка. Так, по оценке издания «Бизнес-журнал»⁵, ежегодный оборот рынка стройматериалов в столичном регионе составляет порядка 1,5 млрд долларов ежегодно, причем от 50 до 70% общего объема приходится отнюдь не на крупные торговые сети, а на палатки и ларьки десятков крупных и еще нескольких десятков мелких строительных рынков, расположенных в столице и области. Собственно, чтобы увидеть «строительно-ремонтный бум» Москвы и области, достаточно проехать по московской кольцевой автодороге: чуть ли не через каждый десяток километров на обочинах разместились строительные рынки и супермаркеты, и недостатка в клиентах они не испытывают.

Еще одна оценка, позволяющая понять уровень расходов на ремонт и благоустройство жилья, приводится Союзом дизайнеров РФ: россияне тратят на украшение интерьера примерно 15 млрд долл. в год. Правда, в эту сумму входят не только стройматериалы, но и мебель, аксессуары и т.д. С учетом того, что на мебель, по оценке ФБК, приходится примерно 8,7 млрд

⁴ <http://www.symbol-marketing.ru/pub.php?id=10>

⁵ <http://www.business-magazine.ru/2004/41/32416/page2.html>

долл., на строительные материалы и аксессуары остается около 6 млрд долл. Следует, впрочем, оговориться, что этот подсчет весьма приблизителен из-за отсутствия точной информации о том, что включалось в оценку Союза дизайнеров.

Что касается расходов населения на оплату услуг по ремонту квартир, здесь четких и однозначных экспертных оценок их объема очень немного. Связано это со значительной долей «серых» услуг, оказываемых частными предпринимателями или незарегистрированными бригадами рабочих, приехавших на заработки из других регионов России или соседних государств. По оценке Социологического центра РАГС⁶, в декабре 2000 г., (только за один месяц) расходы по ремонту квартир и сантехники на теневом рынке осуществляло 15,8% опрошенного населения. Доля очень значительная, это примерно половина тех, кто занимался ремонтом. В целом же, по мнению социологов, в 2000 г. суммарные расходы на ремонт квартир и сантехники, осуществленные «мимо кассы», составили 14,5 млрд долл., а на приобретение стройматериалов и строительные работы – еще 7,7 млрд долл.

Международные сравнения

Доля доходов, направляемая на содержание и ремонт жилья, в различных странах серьезно различается. Причин этому много: уровень дохода, склонность населения к улучшению и изменению дизайна жилья, условия проживания, качество и структура жилищного фонда, развитость сферы услуг и даже климатические условия. Поэтому среди стран Европейского союза наблюдаются серьезные различия в доле доходов, направляемой на содержание и ремонт жилых помещений (maintenance and repair of the dwelling). В среднем в ЕС на эти цели приходится 1,8% потребительских расходов, причем расходы на материалы и на оплату услуг по обслуживанию и ремонту примерно одинаковы (табл.3)

⁶ http://www.rags.ru/s_center/tenevaya/analiz.htm

Таблица 3
Доля расходов на содержание и ремонт жилья в общем объеме потребительских расходов в 1999 г., %

	Обслуживание и ремонт жилья	Материалы для ремонта и обслуживания	Услуги по обслуживанию и ремонту
Финляндия	0,2	0,1	0,1
Люксембург	0,7	0,4	0,3
Франция	1,1	0,9	0,2
Италия	1,1	0,2	0,9
Ирландия	1,4	0,5	0,8
Бельгия	1,5	1,2	0,3
Испания	1,5	0,2	1,2
Нидерланды	1,5	1,1	0,4
Португалия	1,5	0,8	0,8
Швеция	1,5	1,5	0
Греция	1,6	0,9	0,7
Великобритания	1,6	0,7	0,9
ЕС	1,8	0,9	0,9
Дания	2,2	1,1	1,1
Германия	2,9	1,3	1,6
Австрия	3,1	2,3	0,8
Россия	1,3	0,9	0,4
Россия (2003 г.)	3,3	1,9	1,4

Источник: Eurostat, Росстат

Самая большая доля расходов – в странах Центральной Европы, в Германии и Австрии. При этом если немцы одинаково много тратят и на стройматериалы, и на услуги по ремонту, то их австрийские соседи очень много расходуют прежде всего на закупку материалов, а на оплату услуг направляется очень небольшая часть расходов.

В 1999 г. доля расходов россиян была намного ниже европейского уровня. А вот в 2003 г. Россия по доле потребительских расходов, связанных с содержанием и ремонтом, европейский уровень 1999 года превосходит значительно. Конечно, сравнение 1999 и 2003 г. не вполне корректное, однако то, что сейчас российский показатель почти в 2 раза выше среднеевропейского, сомнений не вызывает. Можно предположить, что такое изменение соотношения расходов связано с тем, что в 1999 г. еще ощущались последствия кризиса, население не особенно думало о ремонте и благоустройстве. Сейчас же, несмотря на более низкий уровень доходов, россияне все более стараются ориентироваться на уровень потребления, принятый в развитых странах (словосочетание «евроремонт» уже прочно вошло в нашу жизнь). Увеличивают расходы на содержание жилья и уже перечисленные недостатки российской жилищно-коммунальной сферы: низкое качество и большой возраст жилого фонда, неэффективность коммунальных служб и др. Ремонтиться приходится чаще, и

соответствующие затраты оказываются достаточно высокими. К тому же уровень доходов россиян пока значительно ниже среднеевропейского. Вот и получается, что тратят в России на содержание и ремонт жилья гораздо большую долю доходов, чем в Европе.

Оценка ФБК

Для формирования оценки примерных объемов затрат населения на строительные материалы и бытовые услуги по ремонту необходимо определить, каков объем ремонтных услуг в натуральном выражении.

Исходя из экспертных данных ФОМ и исследовательской компании «Комкон», можно предположить, что ежегодно ремонт (исключая капитальный) делает примерно четверть населения России (24-28%). Соотнести долю делающих ремонт с общей долей жилого фонда можно лишь условно. Это связано с тем, что нельзя исключить, что население, тратящее средства на стройматериалы, находится в гораздо лучших (с точки зрения площади жилья) жилищных условиях по сравнению с теми, у кого не хватает средств на ремонтные работы. Тем не менее, в качестве примерной оценки можно считать, что текущему ремонту ежегодно подвергается 25% жилого фонда. Общая площадь жилья в 2003 г. составляла 2 882 млн кв.м. Таким образом, ремонт производился на площади примерно в 720,5 млн кв.м. При этом, как правило, ремонтные работы включали замену обоев, в 50% случаев ремонт сопровождался побелкой потолков, на 30% жилой площади меняли покрытие пола и вели покрасочные работы.

Оценить среднюю стоимость стройматериалов, использованных для ремонта, в целом по России достаточно сложно: отсутствует информация о качественном уровне производившегося ремонта. Между тем, на ремонт 1 кв.м. может быть потрачено и 5 долл. США, и 100 долл. США – вопрос только в том, какие материалы выберет заказчик. Трудно оценить даже расходы на оклейку обоями: стоимость рулона импортных виниловых обоев отличается от стоимости обычных бумажных на порядок.

При этом уже при средней стоимости материалов для ремонта 10 долл. за кв.м. (ремонт двухкомнатной квартиры обойдется в 400-500 долл.) общие расходы населения на строительные материалы составят 7,2 млрд долл. США, или порядка 210 млрд руб., что не только выше оценки Росстата почти в 2 раза, но и превосходит на 20-30% значительную часть экспертных оценок рынка строительных материалов. Поэтому среднюю стоимость материалов следует принять на уровне порядка 6 долл. США за кв.м. Это выше 2-3 долл. за совсем «экономичный» ремонт, но в то же время позволяет произвести оклейку обоями среднего уровня, покрасить потолок и подновить полы – то есть выполнить самые распространенные ремонтные

работы. В этом случае расходы населения на приобретение строительных материалов для содержания и текущего ремонта жилья составят (720,5 млн.кв.м.*6 долл. США) около 4,3 млрд долл. США, или немногим менее **128 млрд руб.**

Также как и затраты на материалы, расходы на проведение ремонтных работ очень сильно зависят от объема и качества работ. Расценки специализированных компаний могут достигать 100-150 долл. за кв.м., а бригада из 2-3 полулегальных рабочих из стран ближнего зарубежья отремонтирует всю квартиру за 1000 долл. Можно и вовсе нанять специалиста «по знакомству», через друзей или родственников. В этом случае относительно простой ремонт 2-х комнатной квартиры (замена обоев, малярно-штукатурные работы, подновление полов) обойдется в 500-700 долл. США без учета стройматериалов.

В среднем относительно приличный ремонт квартир обходится в 50-70 долл. за кв.м. Для расчетов будет использована цифра в 50 долл. за кв.м. Это уже не откровенная «халтура», но еще и не обращение в серьезную компанию, работающую в сфере дизайна и ремонта. Так как, в соответствии с опросом населения ФОМ, услугами ремонтников пользовались 9% россиян, делавших ремонт жилья, можно предположить, что общая площадь ремонта составила $0,09 \times 720,5 = 64,85$ млн кв.м., а общие затраты населения на ремонт ($64,85$ млн кв.м.*50 долл) около 3,2 млрд долл., или порядка **96 млрд руб.**

Таким образом, всего расходы на строительные материалы и бытовые услуги по ремонту составляют около **224 млрд руб.** Оценка, достаточно близкая к данным Росстата: расхождение составляет всего 11,8%. Связано это с тем, что при осуществлении расходов на ремонт, пусть даже самый мелкий, составление сметы расходов на материалы и услуги – вполне обычное для домохозяйства дело, отчего статистические службы получают в свое распоряжение достаточно достоверные данные. Кроме того, население, скорее всего, не старается разделять расходы на капитальный и текущий ремонт и тем самым учитывает в составе расходов на стройматериалы то, что на самом деле учитываться не должно.

**Строительные материалы и
ремонт –
224 млрд руб.**

Перспективы

Сейчас, по мнению многих экспертов, в России наблюдается «строительно-ремонтный бум». Как следствие, растет спрос на стройматериалы и услуги по содержанию и ремонту жилых помещений. В ближайшие годы высокий уровень спроса, скорее всего, сохранится. Это будет связано с еще не завершившимся процессом обновления старого жилого фонда, с ситуацией на рынке недвижимости и проблемами в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

По мере роста доходов населения доля расходов, приходящаяся на содержание и ремонт жилья, скорее всего, немного снизится. Прежде всего, снижение будет обусловлено ростом доходов и стабилизацией стоимости строительных материалов. Уже сейчас уровень конкуренции на розничном рынке достаточно существенен, на рынке представлены как крупные торговые сети, так и мелкие рынки и магазины. Высвобождающиеся средства будут использоваться населением на оплату услуг по ремонту и содержанию жилья – многие откажутся от идеи выполнить ремонт самостоятельно. В целом, однако, даже несмотря на увеличение расходов в абсолютном выражении, их доля в общем объеме потребительских расходов будет снижаться, приближаясь к европейским показателям.

Расходы, не вошедшие в потребление: строительство и недвижимость

«Строительство и недвижимость» в структуре показателей Росстата

С точки зрения Росстата, **расходы на покупку недвижимости, а также расходы на покупку строительных материалов для строительства и капитального ремонта жилья к потребительским расходам не относятся.** Эти расходы Росстат относит не к потребительским, а к **инвестиционным.**

Позиция абсолютно справедливая – если потребительские товары свою стоимость в процессе потребления теряют достаточно быстро (на то они и потребительские), то о недвижимости этого сказать никак нельзя. Даже автомобили остаются потребительскими товарами – через несколько лет их цена уже ощутимо ниже, а вот квартира и через 10 лет сохранит свою стоимость (при условии отсутствия колебаний на рынке недвижимости). С течением времени стоимость недвижимости может даже возрасти, к тому же это с точки зрения населения один из самых безопасных вариантов хранения сбережений. По данным «Левада-Центра», покупку недвижимости назвали самым надежным способом вложения денег, этот вариант назвали 34% опрошенных. По надежности недвижимость опередила даже открытие счета в Сбербанке России, не говоря уже о покупке наличной валюты или покупке ценных бумаг.

Таким образом, в силу того, что данное исследование посвящено анализу потребительских расходов граждан, от анализа расходов населения на недвижимость следовало бы отказаться. Однако высокий уровень расходов и повышенное внимание населения к ситуации в этой области требует как минимум справочного рассмотрения расходов населения на недвижимость. Это позволит понять, как расходы, в значительной степени производимые за счет сделанных ранее сбережений или взятых кредитов и ссуд, соотносятся с текущим потреблением, с потребительскими расходами в обычном смысле этого слова.

В дальнейшем, при подведении итогов проекта, оценки расходов населения на строительство и приобретение недвижимости использоваться не будут.

Из-за того, что расходы на недвижимость не включаются Росстатом в состав потребительских, в разделах статистических сборников, посвященных уровню жизни населения, данных об общих объемах расходов граждан на строительство и приобретение жилья не приводится, несмотря на то, что обеспеченности граждан жильем посвящается отдельный подраздел «Жилищные условия населения». Росстатом приводятся только данные об объемах продаж гражданам жилья из государственного, муниципального и смешанного жилого фонда. Остальные показатели, приводимые Росстатом (в том числе в разделе «строительство»), связаны с натуральными характеристиками рынка жилья: площадь жилищного фонда, ввод в действие жилых домов, число и средний размер построенных квартир и т.д. Все эти данные могут лишь косвенно указывать на объем расходов населения на строительство и приобретение недвижимости.

Существуют, конечно, и статистические данные, получаемые в результате деятельности организаций, работающих на рынке недвижимости. Среди таких данных можно выделить данные Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстроя России) об объемах и характеристиках строительства, а также информацию органов по регистрации операций с недвижимостью о количестве сделок того или иного вида. Однако в большинстве случаев эта статистика носит нерегулярный и обрывочный характер.

Известны, например, данные о количестве сделок различного типа на московском рынке недвижимости в 2002 г.⁷ Так, число зарегистрированных сделок с жильем составило 706 982, в том числе 82 274 договора приватизации, 85 тыс. сделок купли - продажи вторичного жилья. Также в 2002 году в столице было зарегистрировано около 15 тыс. договоров мены, около 10 тыс. договоров дарения, 9,2 тыс. договоров аренды, 48 тыс. свидетельств о наследстве.

Наиболее полно представлена информация о ценах: есть и данные Росстата, и статистика крупных риэлторских компаний, работающих в том или ином регионе. А вот данных об общем объеме сделок в натуральном или стоимостном выражении, к сожалению, практически нет. На основе информации той или иной риэлторской компании или отдельных публикаций региональных статистических организаций можно определить количество проданных квартир в том или ином регионе, но узнать объемы проданного жилья в кв.м. или в стоимостном выражении гораздо сложнее.

⁷ <http://www.m-2.ru/themes/default/message.asp?folder=1859&matID=4651>

Уровень цен на жилье в России

Доступность жилья в России – один из самых болезненных вопросов для населения. Только очень немногие в настоящее время могут позволить себе приобрести квартиру. Во многом именно поэтому так остро стоит вопрос о создании системы ипотечного кредитования. К тому же уровень цен очень сильно отличается в разных регионах и городах России. Так, по данным Росстата, в конце 2003 г. средняя цена 1 кв.м. на первичном рынке жилья составляла 16 320 руб. за 1 кв.м., на вторичном – 13 967 руб. При этом ниже всего квадратный метр стоил в Южном федеральном округе (11 938 руб. на первичном и 11 022 руб. на вторичном рынке), выше всего – в Центральном федеральном округе (21 412 руб. на первичном и 18 730 руб. на вторичном рынке).

Таблица 4

Цены на жилье в конце 2003 г., руб./кв.м.

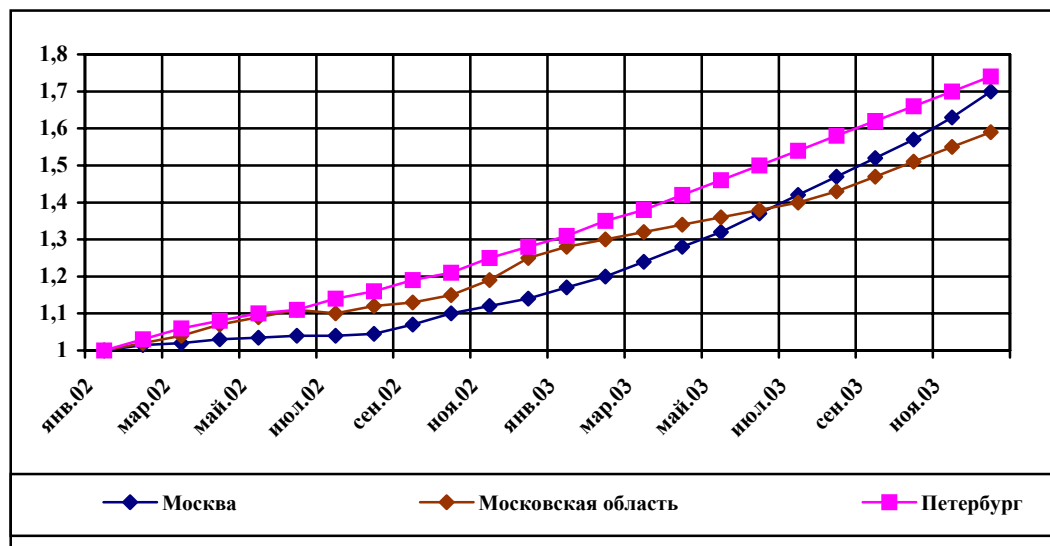
	первичный рынок	вторичный рынок
Российская Федерация	16 320	13 967
Центральный федеральный округ	21 412	18 730
Северо-Западный федеральный округ	17 371	13 973
Южный федеральный округ	11 938	11 022
Приволжский федеральный округ	12 217	11 613
Уральский федеральный округ	14 340	13 198
Сибирский федеральный округ	13 419	11 581
Дальневосточный федеральный округ	18 103	12 714

Источник: Росстат

При этом, что совершенно ожидаемо, цены на жилье в г.Москве в несколько раз выше, чем в среднем по России и даже по Центральному федеральному округу. В 2002-2004 гг. цены на жилье в Москве, Московской области и Санкт-Петербурге возросли в номинальном долларовом выражении в 1,5 раза (рис. 3)

Что интересно, по мнению многих экспертов, увеличение стоимости жилья в 2002-2003 гг. определялось связью роста цен на жилье в Москве с уровнем мировых цен на нефть. Хотя первоначально эта гипотеза прозвучала как шутка, при ее проверке выяснилось, что связь между ценами на нефть и ценами на московские квартиры достаточно ощутимая. В Москве ощущается приток капитала на рынок недвижимости из нефтедобывающих регионов, при этом в условиях отрицательной доходности хранения капитала в долларах США “нефтедоллары” активно инвестировались в строительство.

Рисунок 3
Индексы роста долларовых цен предложения жилья в столичных регионах России в 2002-2003 гг.



Источник: Миэль-недвижимость

В результате в течение 2003 г. цены на московские квартиры побили все мыслимые рекорды. Даже в самых дешевых сегментах, таких, как квартиры в “хрущевках”, рынок уверенно пробил планку в 1000 долл. за кв.м., а рынок элитной недвижимости в 2003 г. преодолел собственный психологический барьер максимальной цены – в феврале 2003 г. в строящемся жилом комплексе “Новая Остоженка” была впервые объявлена цена в 10 000 долл. США за кв. м., а спустя несколько месяцев уже никого не удивляла цена в 12 000 – 15 000 долл. за кв.м.

В 2004 г. рост цен на жилье в России продолжился, и, по оценкам экспертов⁸, к концу года составит не менее 20%.

Московские цены подталкивают многих состоятельных граждан к приобретению недвижимости за границей, причем речь идет не только о древних французских замках или роскошных квартирах в центре Лондона. Элитное жилье в центре мировых или финансовых столиц действительно дороже московского: средние цены на элитную недвижимость в Москве на 50% ниже, чем в Париже, и на 70% чем в Лондоне. Но во многих других случаях ситуация прямо противоположная.

Стоимость апартаментов высокого класса часто оказывается сопоставимой с ценой достаточно средних московских квартир той же площади. Например, цены на строящиеся квартиры, расположенные на территории “острова-пальмы” (крупнейшего в мире рукотворного острова) в Дубае (ОАЭ) находятся в диапазоне от 180 тыс. до 2 млн. долл. США⁹. В Москве же 180 тыс. долл. США стоит трехкомнатная квартира, а 2 млн.долл. вполне может не хватить на приобретение коттеджа по Рублево-Успенскому шоссе.

⁸ <http://www.maas.ru/Maas.php/NewsArchive?Id=533>

⁹ <http://www.viviun.com/AD-6879/>

Уровень цен на загородную недвижимость сильно зависит от того, где эта недвижимость расположена. Цены на недвижимость в непосредственной близости от Москвы достигают заоблачных высот, однако уже в 100 км. от столицы стоимость загородного дома существенно ниже даже на престижных направлениях. Например¹⁰, в начале 2004 г. стоимость коттеджа площадью 370 кв.м с участком 20 соток, расположенного недалеко от Ново-Иерусалимского монастыря (Новорижское направление), составляла в среднем 600 тыс. долл, а коттедж площадью 100 кв.м на участке в 12 соток в Завидово, по Ленинградскому шоссе, можно было купить за 34 тыс долл.

Затраты

Данные Росстата

Росстат приводит лишь данные о продаже населению жилья из государственной и муниципальной собственности. Так, в 2003 г. в домах государственного, муниципального и смешанного жилого фонда в 2003 г. было продано 30 430 помещений общей площадью 2 238 тыс. кв.м. Если предположить, что жилье продавалось исходя из уровня цен на вторичном рынке жилья (что, конечно же, не так – государственный фонд обычно в социальных целях продается по сниженным ценам), общая сумма продаж из государственного фонда должна составить около 31,3 млрд руб.

Экспертные оценки

Как уже отмечалось, официальной оценки стоимостного объема рынка жилья в России не существует. Тем не менее, существуют неофициальные, экспертные оценки официальных лиц, непосредственно связанных с проблемами строительства. Так, по информации председателя Госстроя России В.Пономарева, ежегодно в стране вводится в эксплуатацию жилья на сумму 15 млрд долл. Фактически, это оценка максимального объема первичного рынка жилья в России.

¹⁰ А.Филатов "Ипотека поднимает цены на подмосковные коттеджи", Газета, 27.04.2004

Экспертные оценки, как правило, связаны с анализом отдельных секторов и сегментов российского рынка недвижимости. Наибольшее количество оценок связано, разумеется, с рынком двух российских столиц – Москвы и Санкт-Петербурга. Рынку жилья в целом и, что более важно, оценке спроса на жилье в России посвящено несколько меньше исследований и экспертных оценок. Среди оценок можно выделить следующие:

- по оценке Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости г. Санкт-Петербурга и некоторых петербургских риэлторов, общий объем рынка недвижимости Санкт-Петербурга оценивается в 1,4-1,6 млрд долл. Общий объем рынка недвижимости России оценивается в 26-28 млрд долл., из которых на долю граждан России приходится 20-22 млрд долл.¹¹;
- по экспертным оценкам, приведенным Московской Международной Бизнес-Ассоциацией¹², годовой объем рынка недвижимости в России составляет 15-20 млрд долларов. В Москве рынок недвижимости в 2002 г. составил примерно 10 млрд долларов, в т.ч. примерно половина пришлось на жилье. Таким образом, емкость московского рынка жилья оценивается в 5 млрд долл.;
- агентство Rway приводит следующую оценку: реальная емкость только московского рынка жилья по операциям купли-продажи составляет порядка 5 млрд долл. ежегодно, аналогичный российский показатель оценивается минимум в два раза больше¹³.

Таким образом, большинство экспертов оценивают объем расходов граждан на приобретение жилой недвижимости на первичном и вторичном рынке в **10-20 млрд долл. США**, при этом большая часть расходов приходится на Москву и Санкт-Петербург. Разброс оценок достаточно большой, что связано в том числе и с тем, что некоторая часть квартир, в особенности в крупных городах, приобретается не гражданами, а юридическими лицами для своих сотрудников.

¹¹ http://www.asninfo.ru/analysis/doc.php?a_id=285&ac_id=457

¹² http://www.mibas.ru/Mibas/idp/publications/publications.html?news_id=570

¹³ <http://www.rescor.ru/realty2.php?id=113>

Оценка ФБК

Первичный рынок

Примерный объем первичного рынка жилья может быть оценен на основе данных о площади вводимого в эксплуатацию жилья и средней стоимости квадратного метра жилой площади.

В соответствии с данными Росстата, в 2003 г. было введено в эксплуатацию 36,4 млн. кв.м. жилья, что при средней рыночной стоимости 1 кв.м. 16 320 руб. составляет 594 млрд руб., или 20 млрд долл. Это – максимальная, верхняя граница, предполагающая продажу в течение года всего построенного жилья и полную оплату его стоимости населением, что, конечно же, совсем не так.

Нижняя граница расходов населения на оплату жилья – это стоимость жилых помещений, построенных за счет собственных средств населения и взятых кредитов. Вновь следует отметить, что эти расходы часто производятся в течение достаточно продолжительного периода времени (более 1 года), и непосредственно соотносить их с объемом потребительских расходов нельзя. За счет собственных средств и кредитов население обеспечило возведение 15,2 млн. кв.м., при помощи жилищно-строительных кооперативов было построено еще 0,5 млн кв.м. Можно считать, что это жилье было приобретено по себестоимости, которая, по данным Госстроя России¹⁴, в 2003 г. составляла в среднем 14 тыс. руб. В этом случае объем расходов составит (15,7млн*14тыс.руб.) 220 млрд руб., или около 7,5 млрд долл.

Отдельно следует выделить жилье, построенное государственными и муниципальными организациями. Значительная часть такого жилья является «социальной», и либо передается населению бесплатно, либо по достаточно низким ценам. В 2003 г. объем государственного и муниципального жилищного строительства составил 16,9% всего жилищного строительства, или 6,2 млн. кв.м.

На частные и смешанные организации, таким образом, остается (если предположить, что население расходовало собственные средства и кредиты исключительно на строительство в частных и смешанных организациях) 15 млн кв.м. «коммерческого» жилья. Часть его также приходится, как правило, передавать государству или муниципалитетам, при этом объем

¹⁴ http://mls.irkutsk.ru/news_full.php?idnews=422

передаваемой площади часто включается в условия получения разрешения на застройку. Некоторое количество построенных квартир не находит покупателя. Особенно это касается домов высокого класса – состоятельный покупатель обычно весьма требователен к мелочам, из-за чего во многих дорогостоящих новостройках, уже давно сданных в эксплуатацию, можно видеть пустые окна и плакаты «продажа квартир». Если предположить, что по полной стоимости успешно реализуется 70% квартир (указанный процент включает снижение доходов от предоставления скидок и продажи жилья на этапе строительства), объем расходов в этом случае составит 171,4 млрд руб. или 5,8 млрд долл. При полной реализации всего жилья расходы на его покупку составили бы 244,8 млрд руб. или 8,3 млрд долл.

Таким образом, объем первичного рынка жилья в России можно оценить в **391,4 млрд руб. или около 13,3 млрд долл.**

Вторичный рынок

Объем вторичного рынка жилья рассчитать практически невозможно – отсутствует необходимая информация о количестве сделок на этом рынке в масштабах Российской Федерации. Информация об оценках объемов предложения на вторичном рынке также не слишком полезна для оценки объемов продаж: далеко не все предлагаемые на вторичном рынке квартиры в конечном счете успешно продаются.

Можно воспользоваться известными данными о количестве сделок купли-продажи на московском рынке (85 000 сделок в 2002 г.). Если предположить, что в 2003 г. объем сделок купли-продажи в Москве составлял около 100 тыс. квартир, то при средней площади продаваемой квартиры 50 кв.м. и стоимости 1 кв.м жилья 13 967 руб., а также предположении, что вторичный рынок Москвы составляет примерно 40% общероссийского, получается, что объем вторичного рынка по зарегистрированным договорам купли-продажи составляет **около 165 млрд руб. или 5,6 млрд долл.** Если сопоставить эту оценку с данными о вторичном рынке, то выяснится, что получившаяся оценка слишком скромная – на практике объем сделок с недвижимостью на вторичном рынке не меньше, а больше, чем на первичном. К тому же в этой оценке не учитываются сделки, связанные с обменом квартир, который очень часто может происходить с доплатой. Все это увеличит общий объем затрат на приобретение жилья на вторичном рынке, однако дать точную оценку не позволяет отсутствие необходимых данных.

Таким образом, в целом ежегодный объем расходов населения на приобретение недвижимости действительно оценивается примерно **600-700 млрд руб. или 20-24 млрд долл.**

Другие расходы

Таким образом, из всех возможных расходов, связанных со строительством и недвижимостью, неучтенными остаются расходы на приобретение недвижимости за рубежом, на загородную недвижимость и на приобретение строительных материалов для капитального ремонта и строительства.

Расходы на капитальный ремонт рассчитываются точно так же, как и расходы на ремонт обычный – это стоимость приобретенных материалов и услуг по капитальному ремонту помещений. Капитальный ремонт в России, по данным компании «Комкон», в 2003 г. делало 9% россиян. Если предположить, что доля жилья, в котором производится капитальный ремонт или крупная перепланировка, соответствует доле делавшего ремонт населения, то в этом случае общий объем ремонтируемой площади составит 259,4 млн. кв.м.

Что касается стоимости материалов для ремонта, то в расчете на 1 кв.м. придется выложить уже не 5-6 долл., а как минимум 15-20 долл.: потребуются стягивать полы, менять электропроводку, магистрали отопления и водоснабжения, ставить новую сантехнику – все это приведет к значительному росту расходов.

В результате общие **расходы на материалы для капитального ремонта** можно оценить (при стоимости материалов 15 долл. на 1 кв.м.) в **114,8 млрд. руб.** или почти 4 млрд долл.

К этому стоит еще добавить расценки на услуги по капремонту – традиционно гораздо более высокие, чем на ремонт обычный, порядка 100 долл. за кв.м. (как и в случае с обычным ремонтом, расценка предполагает приглашение специалистов среднего уровня). Так как выполнить капитальный ремонт самостоятельно сложно, можно предположить, что самостоятельно его делали не более 40% делавшего ремонт населения (в первую очередь, сельское население, плюс некоторая доля жителей небольших провинциальных городов), остальные все-таки приглашали специалистов. **Расходы на капитальный ремонт** даже в этом случае получаются внушительные, **459,1 млрд руб.** или чуть менее 15,6 млрд долл. Такой вот получается огромный рынок, не слишком заметный в официальной статистике. Причина этой незаметности - в значительной «серости» рынка, распространенности услуг частных предпринимателей и полуполюгальных рабочих бригад, готовых по достаточно низкой цене выполнить все необходимые работы и, получив оплату «мимо кассы», напрямую в долларах, уйти на новый объект, не попадая в поле зрения статистических (и не только) органов.

Оценить расходы на приобретение недвижимости за рубежом очень трудно: вывоз капитала из России и направления его дальнейшего использования – крайне закрытая сфера, получить какие-либо достоверные оценки здесь

трудно. Тем не менее, в 2000 г. отмечалось, что граждане России занимают 2 место в мире по покупке жилой недвижимости за рубежом. Если мировые масштабы такого рода вложений достигли в 1998 г. 50 млрд. долл., то россиянами в том же году с этой целью израсходовано более 5 млрд. долл., а в докризисный период сумма была еще солиднее¹⁵. Можно предположить, что и в 2003 г. на покупку недвижимости за границей расходовалось не менее 5-7 млрд долл.

Расходы на загородную недвижимость оценке поддаются крайне плохо. Часть загородной недвижимости автоматически учитывается в составе строящегося и продаваемого жилья (это, прежде всего, соответствующим образом зарегистрированные коттеджи и индивидуальные дома в сельской местности), часть, напротив, не рассматривается как возводимое жилье (дачное строительство). Однако и здесь возникают сложности: иногда в целях ухода от налогов фактически построенный и давно используемый в качестве постоянного жилья коттедж не учитывается в качестве сданного в эксплуатацию жилого дома, оставаясь «незавершенным строительством». Затраты на такую «незавершенку» оказываются значительными, однако более или менее достоверный учет их в настоящих условиях не представляется возможным. Порядок цифр, тем не менее, ясен: **от нескольких млрд. долл.** Это – нижняя граница. Верхняя – остается открытой.

Также невозможным оказывается оценить расходы на приобретение пиломатериалов для загородного строительства – открытая официальная статистика по «розничному» приобретению досок, бревен, фанеры и шифера населением, так же как и достоверные экспертные оценки, обнаружена не была. В некоторой степени эти расходы, правда, учтены в расходах на строительство и приобретение недвижимости.

Возведение дома в сельской местности – это, по сути, строительство жилья своими силами. В 2003 г., по данным Росстата, населением за свой счет и за счет кредитов в сельской местности было построено 7,4 млн. кв.м. общей площади жилья (90% всего построенного жилья на селе). Понятно, что это в основном индивидуальные дома, стоимость строительства которых порядка 200 долл. за кв. метр. В результате общие расходы на сельское строительство не превысят 1,5 млрд долл.

¹⁵ Ходов Л. Приобретение недвижимости за границей как направление вывоза капитала // М.: Вопросы экономики. № 2/2000

Итого

Результаты достаточно упрощенной оценки расходов на недвижимость представлены в табл. 5.

Таблица 5
Расходы на строительство и недвижимость, млрд руб.

Приобретение жилья (включая строительство за счет собственных средств и кредитов)	700,0
Капитальный ремонт жилья (материалы и стоимость работ)	573,9
ИТОГО	1273,9

Сумма получилась внушительная – немногим менее 1,3 трлн руб. или порядка 43 млрд долл. США Конечно, эта оценка содержит в себе множество допущений. Однако результат достаточно хорошо соотносится с официальной оценкой ежегодного уровня официальных сбережений населения (1 трлн. руб.) и объемов покупки валюты (644 млрд. руб.), особенно если учесть, что реальные сбережения (так же как, впрочем, доходы населения и потребительские расходы) в силу многих причин значительно выше отслеживаемых Росстатом.

Огромная цифра в 43 млрд долл является, очевидно, заниженной. Тем не менее, это – та цифра, которую можно обосновать. Верхняя граница расходов, как уже отмечалось выше, остается открытой (речь может идти о превышении на 10-20 млрд долл.)