

Окончание. Начало — на стр. 1

ОТ СЕБЯ ДОБАВЛЮ, что в категории "Здания и сооружения" примерно две трети инвестиций связаны с коммерческой недвижимостью — офисами, торговыми центрами, складами, пристройками, павильонами, а на важные сооружения транспортной инфраструктуры приходится треть. Доказательство этой гипотезы требует отдельной объёмной статьи, но в целом именно государство ответственно за инфраструктуру, а бизнес и госкомпании вкладываются больше в здания.

Почему так много инвестиций в коммерческую недвижимость? Предыдущие десятилетия были сверхприбыльны для такой недвижимости, включая рост стоимости из-за инфляции и рентный доход. Коммерческая недвижимость очень медленно стареет физически, является удобным залогом, относительно легко перепродаётся через доли организаций-владельцев. Строительство вообще является сложным делом, о чём на бытовом уровне известно каждому, кто построил загородный дом или капитально отремонтировал квартиру, а возведение крупного офисного здания или торгового центра требует серьёзных навыков. Однако создать завод или фабрику несравнимо сложнее —

то процентные ставки будут высокими, даже несмотря на снижающуюся инфляцию. Если спрос на деньги умеренный из-за ограниченности их прибыльного использования, то процентные ставки будут низкими при открытой инфляции на фоне безальтернативности даже низкодоходных депозитов.

Спрос на деньги и их дефицит могут становиться самовоспроизводящимся феноменом, особенно на стыке с недвижимостью. Если она растёт в цене темпами, заметно превышающими проценты по вкладам, средства крупного бизнеса и состоятельных вкладчиков начинают перетекать в этот сектор, мультиплицируя рост его стоимости и интерес к нему. Наоборот, когда цены на недвижимость стоят на месте и аналитики прогнозируют подобное на годы вперёд, владельцы денег предпочитают депозиты даже под низкие проценты. Такие активы проще и стабильнее машин и оборудования, и при снижении процентных ставок деньги сначала пойдут именно в недвижимость, и только затем в производственное оборудование.

В том же сборнике Росстата представлены источники финансирования инвестиций: собственные средства (амортизация и прибыль) — 3,4 трлн руб., или 63%; кредиты банков — 0,76 трлн руб., или 14%; заёмные средства других организаций — 0,55 трлн руб.,

ко четвёрки крупнейших представителей торговли (550 млрд руб.), наглядно показывая близкий масштаб.

Теперь основная гипотеза этой статьи: что, если крупнейшие представители торговли возьмут инвестиционную паузу на три года, не будут открывать новые магазины и покупать новые прилавки, а вместо этого будут погашать кредиты банкам, а банки предоставят высвободившиеся деньги в кредит крупнейшим предприятиям машиностроения? Если подавляющая часть инвестиций в производящие отрасли подобным образом встанет на паузу, то в нашей стране может сформироваться профицит инвестиционных средств, который позволит снизить процентные ставки и поддержать важнейшие отрасли технологического суверенитета и технологического лидерства.

КАК ЖЕ одновременно снизить процентные ставки, избежать дефицита средств, ограничить переток денег в недвижимость и обеспечить приоритетность инвестиций в техсуверенитет и технологичность? Как и в случае с дефицитом кадров и структурной задачей сокращения занятости в торговле в пользу промышленности, необходим набор административных, налоговых и банковских мер для обеспечения инвестиционной паузы в коммерческой

ко лет постепенно ужесточается для потребительского кредитования и торговли, преимущественно ориентированных на импорт; и эту практику следует продолжить. Ещё регулируется залоговая стоимость недвижимости, требования к которой можно ужесточить, особенно в контексте кризиса торговых центров из-за маркетплейсов. Наконец, мощнейшим инструментом банковского надзора является выявление случаев перекредитования с нормативным требованием резервов под потери по судам от 21% до 50%.

Налоги должны не только стимулировать инвестиции в промышленное оборудование, но и пессимизировать вложения в коммерческую недвижимость, точнее — уравнивать простоту дохода от неё со сложностью реального производства.

Кадастровая стоимость недвижимости как база по налогу на имущество в последние годы отстала от рыночной, да и ставки этого налога можно было бы увеличить именно для коммерческой недвижимости. Особенно это актуально в крупных богатых регионах с избытком торговли, в том числе для перепрофилирования коммерческой недвижимости в производственную, для которой обычно ставки налога на имущество ниже.

ИНВЕСТИЦИИ В ПРОИЗВОДСТВО

Как этого добиться

притом с правильно используемым и долговечным оборудованием, с востребованной готовой продукцией и рентабельным производством.

Эпоха сверхприбыльной коммерческой недвижимости выродилась в пузырь и кризис, пока ещё скрытый от публики, но ощущаемый владельцами недвижимости и банками. Торговых центров понастроили с таким избытком, что сдача их в аренду не покрывает обычно и половины процентов по кредитам, а другая половина процентов и особенно возврат основной суммы идут за счёт новых кредитов в расчёте на рост стоимости из-за инфляции. Только небольшая часть самых востребованных объектов с удачной локацией, особенно если вложенные в них заёмные средства давно окупились, генерирует положительный денежный поток. Строительство же новых зданий или реконструкция старых приносят их владельцам и кредиторам лишь скрытые убытки, поскольку стабильный потребительский спрос размывается на ещё большее число метров недвижимости. К тому же маркетплейсы значительно снизили потребительский трафик в торговых центрах, а сохраняющийся для ряда офисных работников дистант уменьшил потребность в крупных городских офисах.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ пауза наиболее очевидна в обрабатывающей промышленности и консенсусно объясняется высокими процентными ставками. Однако их уровень определяется не только инфляцией и мерами по борьбе с ней, но также спросом и предложением денег. Если денег недостаточно из-за большого бюджетного дефицита и выпуска гособлигаций либо если состоятельные вкладчики и крупный бизнес находят альтернативы банковскому депозиту,

или 10%; бюджетные средства — 0,53 трлн руб., или 10%; а также прочие. Обратим ещё раз внимание на то, что кредиты банков и заёмные средства составляли порядка 1,3 трлн руб., или четверть всех капитальных инвестиций. Если из направления вложений "Здания и сооружения" в квартирный объёме 2,2 трлн руб. взять гипотетические две трети, приходящиеся на коммерческую недвижимость, то получится порядка 1,47 трлн руб., что близко к величине кредитных и заёмных средств как источников финансирования. Реальность сложнее этого упрощённого соотношения, но в целом оно примерно соответствует действительности.

Представим данные по объёму инвестиций четвёрки крупнейших представителей торговли и сравним их с показателями машиностроения на основе их отчётов о движении денежных средств за 2025 год. Группа "Икс 5" ("Пятёрочки", "Перекрёстки") вложила в основные средства 188 млрд руб., "Магнит" — 186 млрд руб., "Вайлдберриз" — 119 млрд руб., "Озон" — 57 млрд руб., однако КамАЗ — всего 20 млрд руб., "Ростсельмаш" показал прощёрк в соответствующей строке отчёта о движении денежных средств и 7 млрд руб. в приросте стоимости основных средств по балансу, а "Трансмашхолдинг" (локомotive, электрички, вагоны) — 19 млрд руб.

По данным Росстата за I квартал 2026 года, все инвестиции в отрасли производства готовых металлических изделий, компьютеров, электрооборудования, машин и оборудования, а также автотранспортных средств составили 163 млрд руб. — от 43% до 81% от уровня аналогичного квартала прошлого года. Для упрощения умножим эту величину на четыре, чтобы получить годовой показатель (652 млрд руб.), и сравним его с суммой вложений в основные средства толь-

ко недвижимости с перераспределением средств в производственный сектор.

Инвестиции в недвижимость начинаются с выдачи разрешений на строительство и реконструкцию региональными органами власти, а заканчиваются приёмкой объектов в эксплуатацию и регистрацией государственными же органами. Можно решением президента или правительства ввести мораторий на строительство и реконструкцию коммерческой недвижимости на ближайшие 3–5 лет, подобно тому, как после начала СВО и в ответ на западные санкции валютный контроль и ограничения западного спекулятивного капитала были быстро введены указом президента.

Мораторий может иметь гибкие критерии в зависимости от обеспеченности того или иного региона коммерческой недвижимостью, а также допускать исключения, например для сверхприбыльных проектов при условии направления их доходов в пользу промышленности либо при сносе (перепрофилировании) кратко больших площадей избыточной торговли.

Потребуется пересмотр ключевых показателей эффективности губернаторов и регионов, поскольку и для тех, и для других возведение квадратных метров складов или торговых центров пока интереснее и проще, т. к. обеспечивает выполнение показателей и строительства в метрах, и инвестиций в рублях. Может оказаться целесообразным введение поправочных коэффициентов, стимулирующих инвестиции именно в производство и оборудование, по аналогии с ускоренной амортизацией в 2–3 раза, а также пессимизирующих метры коммерческой недвижимости.

Банковское регулирование (точнее макропруденциальные лимиты и надбавки) в последние несколько

Формально и независимо от направлений инвестиций плательщики НДС по основной ставке могут уменьшать сумму НДС к уплате в бюджет с выручки на понесённые материальные затраты, как текущие, так и капитальные. При этом не происходит пессимизации избыточных вложений в недвижимость и приоритизации инвестиций в оборудование, а также не учитывается его отечественное или импортное происхождение. Дифференциация таких условий по НДС могла бы стать мощным дополнением федерального инвестиционного вычета по налогу на прибыль. Намёки на подобное уже есть в снижении порога НДС для малого бизнеса, половина которого работает в торговле: такие предприятия могут выбрать низкую оборотную ставку 5%, но при этом — без права на возмещение по инвестициям.

Ещё следует готовиться к поиску бюджетных средств на рост субсидирования лизинга отечественных машин и оборудования. Именно дешёвый субсидируемый лизинг был в предыдущие десятилетия мощным инструментом проникновения на наш рынок западной техники. У нас же в последние годы довели субсидирование ипотеки с пары сотен миллиардов рублей в 2019 году до пары триллионов ежегодно в 2024–2026 годах, при этом оставив объёмы поддержки отечественного лизинга на прежнем уровне пары сотен миллиардов рублей. Именно пересмотр условий возмещения НДС по неприоритетным капиталовложениям в потребительские отрасли и импортное оборудование может стать источником субсидирования приоритетного лизинга.

Сергей АНУРЕЕВ,
доктор экономических наук

В последние годы россияне стали заметно меньше ездить за границу, в том числе на отдых. За это нашим геополитическим оппонентам большое спасибо от имени всего российского люда: не будь западных санкций, трудностей с визами и банковскими картами — так бы и шныряли по разным странам, увозя туда же и свои денежки. А теперь быстрыми темпами развивается внутренний туризм самого разного рода и формата: от поездок в от-

пуск до экскурсий выходного дня. Доля туристической отрасли уже составляет 3% ВВП, при этом ставится задача к 2030 году довести этот показатель до 5%. Это здорово: люди и деньги остаются в России, и мало того что остаются, — они работают на отечественную экономику, помогают создавать рабочие места, способствуют культурному развитию, продвигая краеведение, приобщают детей к истории своего народа.



СПАСИБО САНКЦИЯМ!

Когда только начали вводить санкции, я написала статью, впоследствии широко разлетевшуюся по сети, — "Пора работать!" Там я выражала надежду, что Запад своим давлением поможет нам индустриализироваться. Поможет тем, что вынудит, — потому что препятствия и трудности творят цивилизации. На это строил свою теорию цивилизаций Арнольд Тойнби. Одна из его работ, включённых в совместный с Хантингтоном сборник "Вызовы и ответы. Как гибнут цивилизации", так и называется: "Внешнее давление как стимул развития цивилизации". И в маленькой человеческой жизни происходит то же самое: её обеспеченное, бестревожное течение ведёт к слабости и упадку, а железная необходимость — к росту и развитию.

Именно такая история и произошла с российской туристической отраслью: она стала развиваться.

Россияне заново открывают свою страну и обнаруживают, что тут есть что посмотреть, что узнать и чем полюбоваться. Слава богу, что строится множество гостиниц, разрабатываются туристические маршруты по суше и по рекам. Ведь наша страна покрыта огромной сетью рек, которые для русского человека искони были главными, а зачастую и единственными дорогами.

Сегодня то и дело приходят известия: там отстранили старинную дворянскую усадьбу, здесь восстановили монастырь. И всё это — не чистая благотворительность, а вполне коммерческие проекты. Надо отметить, что современные гостиницы по уровню сервиса вполне отвечают западным стандартам. Гостиничная сфера — это дело, где прекрасно проявляют себя частный бизнес. В каждом райцентре вы найдёте чистую, уютную и в высшей степени достойную гостиницу. У многих — своё неповторимое лицо, как, например, у гостиницы "Есенин", где мы много лет останавливались в Муроме. Её владельцы придумали историю и даже сняли фильм о посещении поэтом их городка.

Есть гостиницы и при монастырях. Даже сложились новый формат досуга — "монастыринг". Молодые люди проводят отпуск в качестве трудников в обителях. Ну что ж, работа, соединённая с молитвой, — дело полезное и почтенное. Даже если такой трудник сразу не уверует в Бога и не вернётся — всё равно узнает что-то ценное в культурном отношении, познакомится с новыми людьми, возможно, не похожими на его городское окружение.

В ИЗБУ С 25-ГО ЭТАЖА

А в последние 2–3 года возник такой одновременно традиционный и экзотический вид досуга и туризма, получивший название в духе ныне принятой смесью-юркского с нижегородским, — "избинг". От слова "изба", к которому прилепили английское герундиальное окончание. Речь идёт о проведении отпуска в живописных местах России с проживанием в традиционных избах, разумеется, снабжённых не только прялкой, чулунком и русской печкой, но и стабильно работающим интернетом и современными коммунальными удобствами.

Эксперт Российского союза туриндустрии Михаил Абасов разьясняет, что основные локация "избинга" сосредоточены в Центральной России — в Ивановской области (в частности, в Плёсе), Владимирской области (особенно в окрестностях Суздаля), а также в Ярославской и

Костромской областях. На Севере интерес проявляется в районах с сохранившейся деревянной архитектурой. Говорят, любителей такого отдыха становится всё больше.

Как знать, быть может, обезлюдевшие деревни Нечерноземья и Севера окажутся со временем популярными и доходными туристическими кластерами.

Это меня нисколько не удивит, так как соответствует осознанным и неосознанным потребностям современных горожан, особенно жителей городов-миллионников. Я вижу в этом виде отдыха огромную перспективу.

Главное тут — среда обитания, из которой выезжают отдыхающие горожане. То, что именуют современной архитектурой и жилой застройкой, визуальнo отвратительно и глубоко депрессивно. Недавно мне довелось побывать в новом московском районе, построенном на Ходынском

существенно участвовали случаи пьянства, хулиганства, психических расстройств и самоубийств. Вот что значит отлучение от земли! Именно в этот период, в начале 60-х годов, в СССР происходил и так называемый демографический переход — существенно сокращалась рождаемость.

Сегодня разыгрывается второй акт драмы урбанизации, перемалывающей человека, высасывающей из него силы. Пятиэтажки сносят и заменяют давящими высотками.

"Избинг" — это попытка противостоять этому убийственному процессу. Люди ведь на протяжении многих поколений жили в небольших домах — если не на земле, то недалеко от неё. Построенный в начале XX века дом Нирнзее в Большом Гнезниковском переулке рядом с Тверской называли "тучерез" — небоскрёб по-нынешнему. А было в нём, смех сказать, девять этажей. Теперь же люди массово

ВРЕМЯ ИЗБ

Внутренний туризм как ответ на внешнее давление

поле, где ранее располагался старейший аэродром. Наверное, там неплохие и даже комфортабельные квартиры, но как же ужасно то, что видишь вокруг! Куда ни глянь — всё царапает глаз, отдохнуть ему решительно не на чем. Дома подавляют человека своей огромностью, он чувствует себя маленьким, ничтожным.

В итальянском языке есть выражение, которое часто употребляют применительно к архитектуре, — "по мерке человека" (a misura d'uomo). Современная архитектура (и шире — жизнь) скроена не по мерке человека. Она античеловечна. И не только на Ходынке, но и во всех современных районах, включая "элитные ЖК". Бетонные громады, натканные окно в окно, где на сотню жителей не приходится и пары травинки, — всё это приводит к тому, что депрессия, панические атаки, фобии, не говоря уж о таких мелочах, как бессонница, стали чем-то обыденным, вроде насморка ненастной осенью.

По прогнозу "Сбера", к 2035 году рынок психического здоровья (то есть продажа успокоительных пилюль и услуги психологов и психиатров) вырастет на 40%. В это легко поверить, если всего лишь взглянуть (только взглянуть!) на необъятные просторы, застроенные целыми лесами бетонных громад, часто напоминающих кирпичи, поставленные вертикально. Эти "кирпичи", похоже, составляют современный архитектурный тренд. Один лишь взгляд на все эти дары цивилизации и прогресса вызывает тоску и тревогу, не говоря уже о том, каково там жить. Нет ничего удивительного в том, что хождение к психологу и приём антидепрессантов стали делом рядовым и обыденным. Искони говорили, что человек есть то, что он ест. Не только! Он ещё и то, где он живёт.

Несколько лет назад я познакомилась с замечательным архитектором Алексеем Владимировичем Кротовым, автором превосходного (и осуществлённого!) проекта реконструкции пятиэтажек без сноса. Он рассказал о том, чем был сам свидетелем: когда в 60-х годах прошлого века жителей деревенских изб, которых много было на территории Москвы, стали переселять в новенькие пятиэтажки-хрущёвки,

живут и на 25-м, и на 30-м этаже. Эволюционно наш биологический вид к этому не приспособлен, он страдает и ищет способ пожить нормально хотя бы во время недолгого отпуска.

А ещё — увидеть красоту, которой в современном городе человек почти напрочь лишён. А наши избы очень красивы и гармоничны, не говоря уж о природе, в которую они вписаны. Они сделаны из живого тёплого дерева. У них удивительные наличники — настоящее деревянное кружево. Над входом на крыльцо нередко можно видеть оберег — вырезанное из дерева солнышко: этот обряд восходит к языческим временам и верованиям. Даже в нашем подмосковном посёлке, где я живу, сохранилось несколько традиционных изб. Одну из них хозяева отремонтировали. До чего же хорошо получилось!

Несколько лет назад мне довелось видеть календарь, выпущенный газетой "Завтра", там было представлено множество оконных наличников из разных областей России. Как вышивка или кружево, наличники в каждой области свои. Красота необычайная. А какая фантазия!

Небольшие домики, узкие улочки, маленькие площади — всё это даёт ощущение надёжности жизни и дружелюбия, успокаивает, настраивает на благодушный лад.

РУССКИЙ СТИЛЬ

Продолжением и развитием "избинга" может быть проживание в отреставрированных старинных домах преимущественно в маленьких городках. Но и в больших городках их много сохранилось. Таких домов, например, огромное количество в Ростове-на-Дону. Хорошо то, что в Ростове дома эти — сплошь каменные, поскольку зона степная, дерева мало. Это бывшие купеческие особнячки, построенные на рубеже XIX и XX веков в стиле модерн. Часто встречается так называемый русский стиль — кирпичная имитация деревянного терема с элементами нарышкинского барокко. Это любимый стиль разбогатевших простых людей.

Продать бы их отельерам за один рубль, но с твёрдым обязательством провести добротную реконструкцию и ремонт. А там — используйте, зарабатывайте на радость себе и людям. Такая работа во многих случаях уже ведётся, её надо продолжать и развивать. Подходящих домов немало — и на моей родине в Коломне, и в Зарайске, и в Суздале, и в Муроме, и в Туле.

Не хватит старых — можно новые построить в стиле старинных, как это уже сделано кое-где в Плёсе. Когда-то мы были там вместе с другом нашей семьи — коренным волжанином. Он хорошо знает старинные городки в верховьях Волги. Говорит: таких "Плёсов" там немало. Приезжай, реставрируй, строй, собирай, а то и придумывай сказания и легенды, которые так украшают отдых, проводи экскурсии и мастер-классы по народным промыслам, ныне активно возрождаемым.

Всё это очень соответствует духу времени. Во всех странах растёт интерес к народным традициям, к национальной культуре, к локальным и даже к мёртвым языкам, к диалектам. Это естественная реакция на глобализацию. Люди не хотят быть "общечеловеками", а хотят сохранить себя в своём национальном и историческом обличье.

У нас тоже пробивает себе дорогу желание быть русскими. После всех уродов глобализации и убогого стремления "переделаться во француза", как мечтал полумумный лакей Смердяков из "Братьев Карамазовых" (в нашем случае, скорее, в американца), мы постепенно возвращаемся к себе.

Нечто подобное происходило в конце XIX — начале XX века. Тогда возник так

называемый русский стиль (иногда его именовали псевдорусским) — в архитектуре, в живописи, в дизайне, в костюме. Его можно увидеть и в Музее-заповеднике "Абрамцево", и в Доме-музее Васнецова, и на улицах Москвы. Россия в то время мощно развивалась в хозяйственном отношении, появлялись богатые и влиятельные купцы и фабриканты, а в конце XIX века даже наиболее активные и дальновидные дворяне включились в торгово-промышленную жизнь. Да-да, они не только по-обломовски ленились и разорялись, но и занимались новым для их сословия делом — предпринимательством. Об этом, например, рассказывает писатель Боборыкин в книге "Китай-город". К такой общественной атмосфере как нельзя лучше подходит русский стиль. К несчастью, череда революций — сначала 1905-го, а потом 1917 года — прервала этот благотворный процесс.

Сегодняшний день имеет отдалённую переключку с тогдашним временем. Наша страна оправляется от последствий упадка и унижения девяностых и нулевых годов, старается вернуть себе утраченные позиции в экономике и политике. Россия чувствует себя снова мощной и значительной. И новый русский стиль — это одновременно и следствие, и условие движения по пути свершений и достижений. Желание быть русскими проявляется во многом, в большом и малом, в том числе и в моде на определённый способ проведения отпуска. Ведь стиль и мода — это не прихоть гламурных дурочек-блондинок. Это концентрированное выражение эпохи. Такая у нас теперь эпоха — эпоха "избинга".

Татьяна ВОЕВОДИНА