

Жилищное строительство – в авангарде трансформирующего прорыва?

Рынок московской недвижимости с конца 1990-х гг. подсел на иглу растущего инвестиционного спроса: все больше строящегося жилья – как элитного и бизнес-, так и эконом-класса – скорее являло собой банковские ячейки обеспеченного слоя, нежели удовлетворяло жилищные потребности всего населения. Понятно, что в таком случае рост цен на столичное жилье должен был обгонять инфляцию, составлявшую только по официальным данным от 9 до 13% в год. Иначе инвестиционные вложения обесмысливались бы. Реально же эта цифра была много выше – за предкризисные шесть-семь лет она выросла в разы, доходя порой до 4-5% в месяц. Вслед за столицей аналогичную модель в ее адаптированной версии воспроизводили и другие российские города – с той разницей, что они ориентировались на удовлетворение инвестиционных инстинктов в основном региональных и местных элит.

Этот механизм поддержания инвестиционного спроса функционировал бесперебойно – так же как, скажем, анатомированный А.Кобяковым и М.Хазиним еще в начале 2000-х гг., запущенный в Соединенных Штатах в 1980-е гг., во времена Р.Рейгана, механизм стимулирования потребительского спроса посредством выдачи населению лакомых кредитов («тело» кредита не выплачивалось, только проценты по нему) – в данном случае, правда, он охватывал весь потребительский рынок, не только сферу недвижимости. Надо сказать, московская модель была весьма успешной, если исходить из сугубо местнических позиций, позволяя выкачивать, подобно пылесосу, из России и стран ближнего зарубежья финансовые средства, составлявшие весомую, если не основополагающую часть городского бюджета. Не секрет, что инвестиционно-строительная доля в лужковской экономике была исключительно высокой. Что касается рынка жилой недвижимости в других городах России, то он с готовностью подбирал оставшееся после пронесшегося московского эшелона.

Хитроумная американская схема сдулась в аккурат к концу 2007 – началу 2008 гг., что, по мнению некоторых специалистов, собственно и послужило спусковым крючком разразившегося финансово-экономического кризиса. Причиной выработки данного механизма явилось постепенное снижение учетной ставки с 20% в 1980-е гг. до 0% ко второй половине 2000-х гг. Аналогичное неуклонное продвижение к своему логическому пределу демонстрировал и рынок московского жилья – именно весной 2008 г., то есть за полгода до финансового коллапса, средние цены на московское жилье обогнали лондонские, что выглядит просто абсурдным – достаточно сказать, что по качеству жизни два мегаполиса находятся в противоположных концах соответствующего перечня. Кстати, это обстоятельство – практически одновременная исчерпанность обеих принятых монетаристских моделей – лишний раз иллюстрирует объективную закономерность разворачивающихся макроэкономических процессов – внешних и внутренних.

Ряд аналитиков – тот же М.Хазин – предполагал, что нижний порог падения цен на столичную жилую недвижимость находится где-то в районе \$1200-1500 за 1 м², что позволило бы реструктурировать и перезапустить рынок московского жилья – уже по новым рельсам, на новых основаниях, приближенных к удовлетворению реальных потребностей граждан в жилье. Пока этого не произошло – общий спад в конце 2008-2009 гг. не превысил 30% (в отдельных сегментах – до 50%), после чего, начиная с 2010 г., цены мало-помалу стали вновь подниматься (это характерно и для ряда российских регионов). Тем не менее, в условиях ожидающей нас затяжной депрессии и неминуемого падения цен на энергоносители, чреватых самыми разными последствиями – в том числе военно- и геополитического характера, былой инвестиционно-спекулятивный механизм вряд ли способен к восстановлению и реанимации. Очевидно, произошедшее подмораживание процесса ликвидации сложившихся финансово-экономических дисбалансов, возвращения на круги своя, сопутствующее нынешней ремиссии, носит искусственный, специально срежиссированный характер – лужковскую эпоху не вернуть, даже если в седле остались некоторые из ее протагонистов, в том числе отвечающие за инвестиционно-строительный сектор.

А раз так – новому московскому правительству придется изыскивать новые механизмы и инструменты развития, в том числе в жилищной сфере. Путь раздувания инвестиционного спроса заказан. Не может не измениться структура жилищного строительства в направлении демократизации социального адреса. В повестке дня – пересмотр урбанистической модели размещения объектов жилищного строительства, его типологии и технологической базы, инженерно-технического обеспечения, инструментов финансирования, видов собственности, эксплуатационных схем и пр.

Одним из симптомов надвигающихся перемен могут служить активные подвижки в стане инвесторов. Рвутся на авансцену фигуры, до того находившиеся в тени более именитых и приближенных к прежнему правительству девелоперов, делавших ставку в том числе на строительство элитного жилья. Среди них, например, компания «Ведис», в последние несколько лет позиционирующая себя как застройщика, специализирующегося в сегменте доступного жилья (к сожалению, пока оно отождествляется с крупнопанельным домостроением).

Попытаемся заглянуть за горизонт, остановившись более подробно на тех изменениях, которые ждут жилищное строительство Москвы, а вслед за ней – и всей России, в ближайшие годы.

Жилье для «остальных»

Прежде всего, необходимо уйти от исторически сложившегося разделения строящегося жилого фонда на элитный и для «остальных». Из этого не следует, что luxury упраздняется как класс, вообще начинать надо с другого конца – дифференцировать и развивать нижний сегмент, тот, который не вполне корректно называется социальным жильем. На самом деле, его адресатом является абсолютное большинство российского населения – за исключением высшего слоя и, быть может, андекласса, то есть самого верха и низа. А это более 80% граждан – т.н. базовый слой, составляющий порядка 60% от всего населения страны, высший средний класс, средний класс, необеспеченные и, наконец, бедные.

Урбанистическая разрядка

На добрую волю чиновников и девелоперов рассчитывать не стоит. Необходимо законодательно установить минимальные объемы строительства социального жилья на уровне административных округов, префектур, районов и т.д. – разумеется, предварительно изучив наличествующие соотношения, состав жилого и нежилого фонда, функциональную специализацию территорий и т.п. К примеру, так это сделано в Париже, где строительство и приспособление под социальное жилье предполагается приблизительно на 80% территории в пределах Периферик, включая район площади Звезды и Трокадеро.

И конечно же, следует разработать и ввести карательные меры за нарушение регламента – с соответствующей неотвратимостью наказания. Во Франции, быть может, это и излишне, а вот у нас – так очень даже кстати. Тем более что прецедент в нашей области уже есть – имеется в виду проект закона об уголовной ответственности и увеличении штрафов за уничтожение и повреждение объектов культурного наследия.



Новая градостроительная парадигма

Практиковавшаяся до сих пор как в Москве, так и в остальных городах России метода встраивания в среду исторических кварталов суверенных, «плавающих в пространстве» башенных объемов – повыше да помассивнее – должна быть снята с повестки дня, попросту изжита. В пользу по преимуществу среднеэтажного уплотнения застройки, наращивания тела квартала, восстановления и замыкания периметра, ликвидации внутриквартальных пустот и разрывов вдоль красной линии и т.п. Иначе говоря, новая градостроительная модель должна придти на место припозднившейся старой, восходящей еще ко временам Афинской хартии.

Типология социального жилья

Россия остается едва ли не единственной страной в мире, где отсутствует типология социального жилья, если не считать в качестве такового сугубые архаизмы в лице проектной базы крупнопанельного домостроения. Представляется, что ее разработка является архитектурной задачей номер один на ближайшее время. Понятно, что конкретные формы будут заметно различаться в зависимости от размеров города, градостроительных особенностей, природно-климатических условий, региональной специфики и пр.

Множественность технологий

Так или иначе, доля крупнопанельного домостроения должна быть немилосердно понижена за счет поддержки и развития альтернативных технологий – от уже освоенного монолитного и каркасного домостроения до нарождающихся форм, предполагающих применение ячеистых и полистирольных бетонов, фибролита, а в малоэтажном строительстве – деревянных конструкций, в том числе ограждающих – тех же клееных деревянных панелей. Потеснить сложившуюся неестественную монополию если и можно, то именно в кризисных точках социально-исторической эволюции, когда в образовавшуюся брешь устремляются новые игроки, склонные к риску и не чурющиеся нехоженых путей. И строго при решительной поддержке на самом высоком уровне. Как известно, с миллиардами просто так никто не расстается.

Диверсификация форм собственности

В западноевропейских странах жилье арендует до 70% населения, до революции 1917 г. доходные дома составляли приличную часть жилого фонда, в нынешней же России эта перспективная форма жизнеустройства до сих пор практически не развита. Возможно, негативную роль здесь сыграла обвальная приватизация жилищ, развернувшаяся в 1990-е гг., в результате чего сегодня приватизированное жилье превышает 60% от всего объема жилого фонда. Впрочем, в последнее время появляются примеры арендного жилья – в основном загородного. Помимо всего прочего, арендная форма предполагает перемешивание соседних социальных страт, как это имело место в дореволюционную эпоху в доходных домах, что в нынешних отечественных условиях представляется весьма насущным делом.

Финансовые инструменты

В свое время российские банки жестко пролоббировали такой организационно-финансовый инструмент, широко распространенный в Америке, как ипотека, фактически не дав и носа высунуть альтернативным финансовым схемам типа стройсберкасс или жилищных кооперативов, с успехом применяемых в странах Западной Европы (а последняя форма так выказала свою перспективность в российских и советских условиях). Между тем, по оценкам специалистов, именно вследствие широкого распространения ипотеки жилье чем дальше, тем больше становилось все менее доступным. Так, количество улучшивших свои жилищные условия стремительно падало начиная как раз с 2003 г. как результат безудержного роста цен на недвижимость, вызванного внедрением института ипотечного кредитования: в 2003 г. таких счастливиц было 14%, в 2005 – 10%, в 2007 г. – уже менее 7%. К сожалению, на исторических уроках если кто и учится, то не российские власти, продолжающие упорно ставить на хромую лошадь. Очевидно, в стремлении быть святее самого Милтона Фридмана.

В последнее время западные социологи в связи с никак не прекращающимся кризисом, опрокинувшим все их прекраснотушные прогнозы, все чаще говорят о насущности трансформирующего прорыва. Вероятно, в данном случае под трансформацией подразумеваются последствия совокупного корректирующего воздействия на все подсистемы общества – от политики до экономики и культуры, нуждающиеся в перезагрузке и развитии. Неясно только, что могло бы послужить локомотивом искомого прорыва – в условиях, когда в погоне за прибылью производственный потенциал и – соответственно – значительная часть питающей его научно-образовательной инфраструктуры выведены в страны третьего мира. Так сказать, постиндустриализм – в действии. Что касается обустройства окружающего пространства, то здесь ресурс не столь большой. В условиях, когда на одного жителя приходится от 40 до 80 м² жилой площади, речь идет не более чем о подправляющих усилиях.

В России, очевидно, с выбором подобного сверхтягача проще – благодаря двум десятилетиям деструктивных реформ и вызванной ими инволюционной дегенерации (по М.Буравому) все лежит в руинах: от промышленности и сельского хозяйства до науки и образования. Выбери, что хочешь. Однако именно строительство – и, естественно, столь необходимого как минимум 75% российских граждан (согласно официальной статистике, именно столько проживает в жилищных условиях, не дотягивающих до принятого стандарта – отдельного дома или квартиры со всеми коммунальными удобствами, из расчета 18 м² на человека) жилья, а также сопутствующей транспортной, социальной, инженерной инфраструктуры, могло бы явиться своего рода триггером роста, запускающим производственно-технологические цепочки, переформатирующим ландшафт страны, а быть может, и очерчивающим контуры той идеи, которая способна объединить вокруг себя распадающийся российский социум.

