

РАССЛОЕНИЕ ПО РАЙОНАМ

В СОВЕТСКИЕ ВРЕМЕНА, ГДЕ ЧЕЛОВЕКУ ЖИТЬ, ОПРЕДЕЛЯЛО ГОСУДАРСТВО, А НЕ ДЕНЬГИ. С НАСТУПЛЕНИЕМ РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКИ ВЕКТОР ИЗМЕНИЛСЯ, ОБЩЕСТВО РАССЛОИЛОСЬ — И ПОСТЕПЕННО СТАЛИ «РАССЛАИВАТЬСЯ» И РАЙОНЫ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Было время, когда элитных районов в городе не существовало, потому что процесс получения жилья регулировало государство. Переезд из района в район был делом непростым: где дали квартиру — там и живи, либо поменяй, если сможешь. Ирина Могилатова, генеральный директор агентства Tweed, считает, что это позволяло сохранять равномерно разнородный социальный состав населения во всех районах больших городов. Но с наступлением рынка был запущен процесс формирования разных районов — благополучных и не слишком.

ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ Причин социального разделения районов несколько — чаще всего влияние оказывает экономический фактор, что характерно для России; в ряде других стран — этнический, когда появляются гетто, основанные на национальных и расовых особенностях. Такие районы формируются десятилетиями. Учитывая советское наследие России с уклоном в социалистическое равенство, в нашей стране гетто в классическом виде не было. Но с падением прежнего государственного устройства и бурным переходом к рыночной системе сформировались предпосылки и условия для появления неблагополучных районов как среди старого фонда жилья — когда социально состоявшиеся люди начали переезжать в более выгодные локации, так и в результате появления некачественных девелоперских проектов, основной задачей которых служило получение больших доходов.

Игорь Петров, генеральный директор E3 Investment, вспоминает: «В 1990-е годы в Невском, Колпинском, Калининском, Красносельском районах стоимость квадратного метра была самой низкой, там начала формироваться неблагополучная среда. С ростом территорий Петербурга доступное предложение с низкой ценой уходит в другие районы — Девяткино, Шушары, Янино и другие локации. При этом девелоперы предлагают экономные квадратные метры за счет того, что отказываются от создания качественной социальной, коммерческой, транспортной инфраструктуры, жертвуя архитектурными характеристиками проектов, благоустройством. Как правило, в таких проектах высока доля квартир-студий и однокомнатных квартир. А покупателями становятся малообеспеченные

МИРОВОЙ ОПЫТ ПОКАЗЫВАЕТ, ЧТО ЗА 50 ЛЕТ РАЙОН СПОСОБЕН ПРЕВРАТИТЬСЯ В ПОЛНОЦЕННОЕ ГЕТТО. НО В РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ ПОЛОЖЕНИЕ ИНОЕ, А ПРОДУМАННАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА СМОЖЕТ ПОВЛИЯТЬ НА СИТУАЦИЮ

группы населения, мигранты или инвесторы, которые потом сдают квартиры в аренду. Такие условия повышают риск формирования гетто, хотя для создания полноценного гетто необходимо влияние подобных факторов на протяжении десятиков лет».

В то же время, говорит господин Петров, в ходе реновации Невского, Калининского, Красносельского районов, когда строятся новые проекты жилой и коммерческой инфраструктуры, стоимость квадратного метра в них растет и районы становятся более привлекательными для жизни благополучных горожан. Эксперт указывает на то, что в Петербурге сегодня значительная доля жилых проектов реализуется в рамках комплексного освоения территорий. Но в большинстве таких проектов недостаточно развита транспортная сеть, социальные объекты только запланированы, либо реализованы в недостаточном количестве, а проекты с качественными рекреационными зонами встречаются редко. Спрос на жилье в таких проектах сокращается, что заставляет застройщиков снижать цены. Как только стоимость квадратного метра в новостройке определенного района начинает снижаться ввиду закономерного сокращения спроса, интерес к ней малообеспеченных групп населения начинает расти, что является предпосылкой к образованию гетто.

По оценкам E3 Investment, до начала формирования неблагополучного района с момента падения стоимости активы в новостройке проходит пять-десять лет, мировой опыт говорит, что за 50 лет район может превратиться в полноценное гетто. «Однако стоит заметить, что полноценные гетто в российских городах еще не сформировались и при продуманной градостроительной политике их появления можно избежать», — уверен господин Петров.

Многие западные государства поняли опасность возникновения гетто, к примеру, по национальному признаку, а потому во многих городах Европы стали строить социальное жилье в благополучных кварталах — с тем, чтобы приезжие легче ассимилировались и не замыкались в своей среде. Однако российские эксперты пока в расслоении кварталов на богатые и бедные большой проблемы не видят.

Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена», говорит: «Понятно, что люди будут тяготеть к обществу с похожим социальным статусом, где им будет комфортно находиться, и формирование районов с однородной социальной средой — это естественный процесс, бороться с которым не имеет смысла».

Дмитрий Михалев, руководитель службы по работе с госорганами «СПб Реновация», указывает на то, что неблагополучные кварталы появлялись там, где жилье предоставлялось в аренду, бесплатно или по льготным условиям людям

с низким уровнем достатка. «В Петербурге таких программ нет», — отмечает эксперт.

СОЦИАЛЬНЫЙ РАЙ Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», рассуждает: «Расслоение существует в обществе, соответственно, оно обязательно будет присутствовать в той или иной форме в городской среде. Никому в голову не приходит избегать разделения торговых заведений на фирменные бутики и вещевые рынки. Чтобы это расслоение не принимало крайних форм и не было материальной базой для его воспроизводства, важно сокращать разрыв между бедными и богатыми. Человечество уже в курсе, что ни к чему хорошему такое резкое расслоение не приводит. Но вместе с тем, избежать его вовсе невозможно. Надо только бороться с тем, чтобы не было маргинализации, а социальные блага, в том числе транспортная инфраструктура, зоны отдыха, возможность вести здоровый образ жизни были принадлежностью не только престижных районов, но и локаций, застроенных жильем эконом-класса. Если мы провозгласили себя социальным государством, то должны делать многое, чтобы этому наименованию соответствовать».

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ГК «Финам», добавляет: «Основным градостроительным принципом, позволяющим избежать социального расслоения города на богатые и бедные районы и не допустить появления опасных и неблагополучных кварталов, является разработка комплексного плана застройки города, запрет на застройку больших пространств недвижимостью исключительно эконом-класса, тем более без организации общественных пространств и дорожной инфраструктуры. Само собой, снижению подобных рисков способствует организация правоохранительной деятельности — патрули полиции, видеонаблюдение, что будет сокращать отток среднего класса. Наконец, необходимо создание высококвалифицированных рабочих мест в шаговой доступности».

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Еврострой», считает, что чтобы районы уплотнительной застройки не превратились в опасные гетто, нужна грамотная политика городских властей: государственное регулирование, которое на законодательном уровне обяжет девелоперов строить дома средней этажности и развивать социальную инфраструктуру (детские сады, школы, поликлиники).

Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE, с коллегой солидарен: «Полностью избежать расслоения не удастся. Эта проблема присуща любой развивающейся стране. Единственное, что можно сделать, — пытаться затормаживать этот

процесс, в том числе, развивая депрессивные районы тем же транспортом, объектами социальной и спортивной инфраструктуры, с тем, чтобы эти районы становились привлекательными как для девелоперов, так и для жителей. Таким образом, можно пытаться сбалансировать те или иные перекосы».

Региональный директор по реализации недвижимости группы ЛСР на Северо-Западе Юлия Ружицкая отмечает, что опасные и неблагополучные кварталы не возникнут в комплексах со сбалансированной квартирографией и развитой досуговой и торговой инфраструктурой. «Замечено, что если в жилом комплексе сегмента эконом на студии и „единички“ приходится более 70% квартир, возникает опасность формирования весьма специфической неблагоприятной среды. Крохотные квартиры сегодня, как правило, приобретают для последующей сдачи в аренду. Благодаря относительно невысоким ценам такое предложение отчасти находит спрос у маргинальных представителей социума. Большая концентрация в одном месте людей с отличными от общепринятых представлений о комфорте крайне нежелательна. Свообразные привычки и манера времяпрепровождения будут провоцировать их на девиантное поведение, которое отразится на атмосфере комплекса. Специфический состав населения, ставший следствием перекоса в квартирографии, приведет к развитию такой же специфической инфраструктуры. Здесь вряд ли будет много детских образовательных и развивающих центров. Добропорядочные жители комплекса будут неохотно выходить на улицу в темное время суток. К объекту прочно пристанет название гетто», — говорит госпожа Ружицкая.

Избежать этого, по ее мнению, поможет сбалансированная квартирография, в которой, кроме студий и однокомнатных квартир, присутствуют также двух-, трех- и пусть в очень ограниченном количестве даже четырехкомнатные квартиры.

Борис Латкин, генеральный директор Rocket Group, с точкой зрения госпожи Ружицкой не согласен: «То, что в Петербурге периодически начинают называть те или иные новые районы „новыми гетто“, скорее маркетинговый ход со стороны застройщиков, чтобы повысить собственную привлекательность жилья за счет осуждения других. Я не отрицаю, что есть нездоровая тенденция с привлечением прибыли с однокомнатными квартирами и студиями, когда доля таких квартир доходит до 70%, компания хочет быстрее реализовать объект. Понятно, что это приведет к тому, что в этих студиях будут жить люди, которые не могут позволить себе более дорогую квартиру, но это не значит, что такое жилье покупают исключительно люмпены, скорее это учителя, врачи, студенты и те, кто только становится экономически активным населением». ■

