

# Review



## Доступный комфорт

Россияне больше не хотят покупать квартиры в безликих новостройках. Ради сохранения и преумножения человеческого капитала власти инициировали создание новых стандартов жилой застройки. В обозримом будущем доступный комфорт станет вполне привычным явлением.

— среда обитания —

Сегодня перед городами, да и перед страной в целом, стоит важная задача — поднять уровень жизни людей. Во многом он зависит от качества жилой среды и качества жилья, которые пока не соответствуют запросам общества. Требования людей растут — одних квадратных метров им уже недостаточно. Люди хотят жить в современных, комфортных домах, вокруг которых создана не менее комфортная среда.

«Россия сегодня вступила в переходный период. Вопрос в том, какие инструменты наиболее эффективны для повышения качества строительства, что может интенсифицировать строительство жилья в стране и одновременно улучшить его качество», — заявила партнер датского бюро Juul/Frost architects Хелле Юул Ларсен на сессии Российского инвестиционного форума «Современное жилье», организованной Минстроем России и АИЖК.

Власти готовы ответить на этот вызов. «Один из приоритетов сегодняшнего дня — качество строящегося жилья», — заверил глава Минстроя России Михаил Мень. — Мы переходим от строительства просто квадратных метров к созданию высококачественной комфортной среды».

### Архитектура будущего

Трансформация рынка жилищного строительства выводит на новый уровень роль архитекторов, которые в последнее время выполняют чисто технические задачи. Во время дискуссии в рамках форума в Сочи Михаил Мень напомнил, что раньше главный архитектор, как правило, был заместителем регионального министра строительства и не имел права голоса. В конце 2016 года прошел Госсовет по строительной отрасли, где главам регионов порекомендовали подчинить главного архитектора непосредственно губернатору. «Это важный момент», — уточнил министр, обнародовав последние цифры. — Если в прошлом году мы зафиксировали подобные решения в 50 субъектах, то в этом году уже 67 выполнили поручение и вывели главного архитектора в подчинение губернатору».

Основатель и руководитель созданного в Швеции архитектурного бюро Semgren & Mansson Magnus Монссон работает в России уже десятый год. По его наблюдениям, в России архитекторам иногда приходится мириться с законодательными требованиями, которые «не всегда позволяют раскрывать важный эмоциональный компонент, значимый для создания комфортной городской среды». Переводя с дипломатического языка на привычные потребителям понятия, современное жилое пространство в российских городах невозможно без эстетики проектирования, которая давно живет по правилам, отличным от массового строительства, применяемого в советские годы. Господин Монссон на сессии «Современное жилье» предложил создать своеобразные творческие лаборатории, где архитекторы обучались новым формам визуализации жилых проектов, отвечающим требованиям действующего законодательства в этой сфере.

«У застройщика, архитектора, подрядчика и поставщиков отсутствует единое понимание целей и результата», — делится своими наблюдениями директор по продуктам девелоперской компании «Брусника» Елена Еременко. — Как итог: основное внимание уделяется затратам, а не ценности. На тендере побеждает тот, кто больше всех ошибся в установлении цены. Все мирится с недостаточным качеством проектов, с огрехами планирования. А если кто-то предпринимает локальные усилия, то сталкивается с масштабностью и безразличием». В отрасли пока отсутствует культура, нацелен-



В рамках деловой программы Российского инвестиционного форума в Сочи состоялась сессия «Современное жилье», организованная Минстроем России и АИЖК

ная на сотрудничество и улучшение, нет доверия друг к другу, отсутствует стратегическое мышление участников, убеждена госпожа Еременко.

### Время ипотеки

Сложившийся тренд необходимо менять, говорит генеральный директор АИЖК Александр Плутник. «Нужно начинать с уменьшения затрат», — полагает он. — Мы дали задание архитекторам, вышедшим в финал международного конкурса архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки, спроектировать такие квартиры, чтобы себестоимость строительства укладывалась в 40 тыс. руб. за 1 кв. м. Но при этом новое жилье должно отвечать современным стандартам: должна быть линейная планировка квартир разных площадей — от 20 до 100 кв. м». По словам господина Плутника, сегодня увеличивается площадь приобретаемых покупателями квартир: «В силу разных причин россияне хотят жить в более просторных квартирах». Сейчас, по информации АИЖК, средний размер типовой квартиры, приобретаемой россиянами, составляет около 50 кв. м. В нашей стране ситуация может измениться как раз за счет применения новых стандартов к застройке жилья, где предусматривается в том числе совершенно иная планировка, отличная от привычных для массового домостроения советского периода норм.

Потребность россиян в более просторных квартирах подтверждается следующими данными, предостав-

ленными АИЖК: если раньше средний размер ипотечного кредита составлял 1,4 млн руб., то сейчас — свыше 1,8 млн руб. «Причина этому не рост цен, а увеличивающийся размер приобретаемого жилья на фоне снижения ставок», — особо подчеркивает Александр Плутник. Доступность жилья обеспечивает и темпы строительства. Как заявил Михаил Мень на форуме в Сочи, объем ввода жилья в России по итогам прошлого года составил 78,6 млн кв. м. «Год назад мы прогнозировали, что снижение ввода по итогам 2017 года может составить 4–5%. Однако оно составило лишь 2%, — отметил министр. — Можно сказать, что, несмотря на последствия негативных явлений в экономике, нам удалось удержать объемы строительства на достаточном высоком уровне: с 2014 года ввод жилья составляет около 80 млн кв. м в год. Это в два раза больше, чем в 2004 году».

Так много не строили за всю историю, включая период СССР, утверждает господин Мень. По его словам, в новой стратегии развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года ставится амбициозная задача — в полтора раза увеличить объемы жилищного строительства. «В 2025 году в России должно быть построено 120 млн кв. м жилья», — добавил глава Минстроя. — Это позволит увеличить обеспеченность россиян жильем до уровня стран Восточной Европы — 30 кв. м на человека».

Одним из драйверов развития отрасли выступает ипотека. Благодаря доступности кредитования у россиян появится больше возможностей улучшить свои жилищные условия. В конце прошлого года впервые в истории ипотечные ставки перестали быть двузначными. На ново-

стройки они опустились в декабре до 9,77% годовых, на вторичное жилье — до 9,8% годовых. «А ведь еще в 2015 году ставки доходили до 15–16%», — напоминает Михаил Мень.

Падение ставок сделало ипотеку доступнее для населения и стимулировало продажи новостроек. За прошлый год банки выдали более 1 млн ипотечных кредитов на 2 трлн руб. — это рекордный показатель за всю историю рынка. В 2017 году с помощью ипотеки улучшили жилищные условия столько же семей, сколько в рекордном 2014 году. По сравнению с позапрошлым годом количество выданных ипотечных кредитов увеличилось почти на треть. «Дальнейшее развитие этого сегмента будет связано с продолжающимся снижением процентных ставок в экономике на фоне рекордно низкой инфляции (2,2% в годовом выражении по итогам января 2018 года). Ожидается дальнейшее снижение ключевой ставки, а следовательно, и ставок кредитования», — прогнозирует министр. По подсчетам АИЖК, в пятилетней перспективе спрос на жилье превысит 600 млн кв. м. Согласно данным социологических исследований более половины граждан, желающих улучшить свои жилищные условия, выберут для этого первичный рынок жилья.

### Как задать стандарты

Сегодня россияне, получившие возможность улучшить жилищные условия, не готовы покупать первую попавшуюся квартиру в первой же попавшейся новостройке. В Москве, Подмосковье, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, где локальные рынки недвижимости считаются самыми капиталоёмкими в стране, несколько лет назад началась трансформация. Теперь за-

стройщики, оказавшись в условиях серьезной конкуренции, вынуждены предлагать особенные опции в каждом строящемся жилом комплексе. Но если судить по другим регионам, то ситуация пока остается другой. «Сегодня россияне выбирают не лучшее, а наименее плохое жилье, и фактом остается то, что достойного предложения на рынке недостаточно», — говорит Елена Еременко. Компания «Брусника», которую она представляет, строит в регионах, далеких от Москвы (Юмень и Екатеринбург), жилые кварталы, непривычные для россиянина — с новыми планировочными и архитектурными решениями. «Нашему рынку едва ли 20 лет, это всего одно поколение, и очевидно, что рост благосостояния опередил эволюцию стройки», — делится своими наблюдениями госпожа Еременко.

Отрасли необходимы новые стандарты застройки. «Государство и его специализированные институты могли бы стать платформой, на которой профессиональное сообщество сформирует общее видение, продолжит работу над стандартами», — полагает Елена Еременко. — Здесь главное — подобрать механизмы, чтобы вовлечь участников, сделать так, чтобы стало интересно работать на длинные цели. Чтобы появилось подлинное разделение и понимание стандартов. Руководители строительных компаний должны взять на себя задачу по реорганизации производственных циклов и парадигм в головах людей. Не только в своих компаниях, но и по всей цепочке создания продуктов».

Волей-неволей застройщикам придется учитывать этот фактор, поскольку сейчас растет поколение сограждан, которых едва ли устроит жилье массовой застройки. По про-

гнозам КБ «Стрелка», к 2040 году почти 82% россиян при покупке жилья будут в первую очередь учитывать современные архитектурные и планировочные решения, хорошую транспортную доступность, уровень безопасности жилых комплексов, экологичность и наличие культурной инфраструктуры.

Задать необходимую планку качества должны «Стандарты комплексного развития территорий» — документ, разрабатываемый АИЖК и КБ «Стрелка» при поддержке Минстроя России.

Если стандарты найдут применение, в российских городах появится новое жилье с разнообразной планировкой квартир, с высокими потолками (не менее 2,8 м), сквозными подъездами и прозрачными входными группами, которые позволят жителям видеть все, что происходит в их дворе. Это сделает дома не только комфортными, но и безопасными. А вход в подъезд на уровне земли сможет обеспечить безбарьерную среду для всех категорий граждан.

Также «Стандарты» предполагают строительство таких кварталов с пешей доступностью до объектов социальной инфраструктуры, досуга или сферы услуг. В среднетажной и центральной моделях среды детские площадки будут располагаться не менее чем в 12 м от жилья, площадки для выгула собак — в 40 м, площадки для занятий спортом — в 10 м. По «Стандартам» как минимум в 70% кварталов дворы будут с ограниченным доступом для посетителей, не менее 50% жилых домов — с детским садом в пятиминутной пешеходной доступности. И 90% входов в помещения жилого и общественно-делового назначения будут расположены на уровне тротуара или оборудованы пандусами.

Стандарты уже легли в основу технического задания Открытого международного конкурса архитектурных концепций стандартного жилья и жилой застройки, который запустили Минстрой России и АИЖК.

Из почти 1 тыс. концепций, представленных архитекторами из 39 стран, экспертное международное жюри отобрало 20 финалистов — 11 российских и 9 иностранных. Все финалисты получили по 1 млн руб. и приступили к доработке своих проектов. В апреле жюри выберет победителей и призеров.

Наблюдаемая сейчас вовлеченность государства в процесс формирования новых стандартов жилой застройки вполне объяснима. Современные вызовы, такие как, например, конкуренция за человеческий капитал не только среди крупных городов, вынуждают региональных чиновников подходить к процессу урбанизации в целом и формированию новой культуры застройки со всей серьезностью. И это отличная новость для россиян: в обозримом будущем доступный комфорт может стать привычным явлением.

### ПРЯМАЯ РЕЧЬ

#### «Мы перейдем к цивилизованному методу»

**Михаил Мень,**  
министр строительства и ЖКХ РФ:

— Одновременно с формированием новых стандартов жилой застройки мы модернизируем всю систему долевого строительства. С октября прошлого года начал работу государственный компенсационный фонд. Средства граждан, вложенные в новые проекты жилищного строительства, теперь защищены государством. Утверждена «дорожная карта» по переходу на более цивилизованные методы финансирования жилищного строительства: от привлечения средств граждан непосредственно застройщиками к проектному финансированию. Это должно кардинально снизить риски для граждан, покупающих жилье на этапе строительства. Еще один из приоритетов сегодняшнего дня — строительство объектов социальной и транспортной инфраструктуры, что позволяет создавать качественную среду.

#### «От нас потребуются неординарные меры»

**Елена Еременко,**  
директор по продуктам компании «Брусника»:

— Наша компания 15 лет строит жилье в разных городах, и мы наблюдаем у себя и у коллег по цеху крайне низкую производительность. Почему подходы и технологии так медленно меняются? За последние 50 лет производительность в строительстве в большинстве стран улучшалась не так, как хотелось бы, особенно по сравнению с другими отраслями, такими как

машиностроение. Нам кажется, что проблема, которую нам надо решить, — это как преодолеть этот разрыв. Есть, конечно, особенности в отрасли, которые усложняют ее реформирование. В частности, в любой сфере все начинается с исследований и разработок. Они являются драйвером. Но на повестке дня у строительной отрасли не программа развития, а борьба ресурсов. Большинство компаний ориентированы либо на выживание, либо на достижение сверхприбыли. Мы хотим не просто поднять качество и эстетику жилья, мы хотим это сделать в больших объемах и со стоимостью меньше €1 тыс. за квадратный метр. Это потребует неординарных мер, но это интересная задача и это позитивная повестка, на базе которой министерство и его институты могли бы объединить интеллектуальный потенциал отрасли.

#### «Вызовы постоянно меняются»

**Хелле Юул Ларсен,**

партнер датского бюро Juul/Frost architects:

— Тема массового доступного жилья является ключевой и для современной архитектуры. Как строить современное и качественное жилье при малом бюджете? Мы видим, как даже в течение XX века несколько раз менялись эти вызовы, стоящие перед отраслью, и концепции, отвечающие на эти вызовы. 100 лет назад, после войны, на повестке дня была организация многоквартирного жилья для рабочих и решение вопросов в области гигиены. Европа столкнулась с тотальным дефицитом жилья, которое было уничтожено в результате боевых действий. Ответом на это стало быстрое возведение масштабных модернистских микрорайонов. Затем по мере снижения

остроты жилищной проблемы от индустриальных методов строительства отказались. Впрочем, сегодня такие методы вновь применяются все чаще.

При этом строительство индустриальным способом совершенно не тождественно типовому домостроению. У нас в Дании много лет был кризис, и мы все эти годы вели разговор о доступности жилья. Все, что мы делаем, связано с тем, что мы отвечаем на потребности человека, мы обсуждаем социальные, демографические проблемы, составляем программы, направленные на повышение качества жизни населения. В этом плане мы можем обмениваться с Россией опытом.

#### «Двор — важный элемент города»

**Павел Крутолапов,**

управляющий партнер ООО «Эшер»:

— Один из самых важных на сегодня предметов для обсуждения — это коллективное пространство, то есть двор. Это уже не квартира, но еще не город. Сегодня в российских городах это пространство находится в упадке. Безусловно, дворам нужно вернуть тот статус, которого они заслуживают, по следующим соображениям. Двор — это возможность социума находить тесные связи друг с другом и, как следствие, развиваться и решать социальные проблемы. Чтобы двор функционировал и работал, надо, во-первых, сделать его безопасным в эмоциональном плане. Во-вторых, учитывать природные факторы. Мы глубоко убеждены в том, что современные технологичные города идут по пути все большей интеграции в свои пространства природы. Мы можем работать с такими инструментами, как формируемые озеленения, уже на этапе ввода жилья в эксплуатацию.