

ДОМ

главная тема

Районы с темным будущим

— город —

Границы гетто
 c13 Господин Соколов считает, что определить потенциально геттоизируемый район совсем несложно — достаточно посмотреть на работающих здесь арендаторов коммерческой недвижимости: «А именно на набор магазинов. Дискаунтеры, алкогольные супермаркеты, несетевые магазины одежды, ломбарды, микрокредитные организации — это все признаки неблагополучия, хотя арендные ставки, особенно на проходных точках, могут быть достаточно высокими».

Впрочем, многие консультанты сходятся во мнении, что наиболее объективным показателем потенциального гетто остаются цены на первичное жилье. Мария Литинецкая приводит пример: недвижимость в самом доступном районе Москвы в пределах МКАД — Бирюлево Западное — обойдется примерно в 3,6 раза дешевле, чем в историческом центре. «Такая дифференциация характерна для всех мировых столиц — например, в Лондоне самые доступные районы, Баркинг и Дагенем, в 4,9 раза дешевле самых дорогих — Кенсингтона и Челси», — объясняет она.

Несмотря на то что жилье в неблагополучных районах стоит дешевле средних цен, госпожа Литинецкая уверена, что предпосылок для дальнейшего резкого спада у этих ставок нет: «У недвижимости здесь есть своя многочисленная аудитория, при прочих равных цены здесь определяются рынком, так что среднемесячная динамика стоимости жилья в депрессивных районах сопоставима со средними московскими показателями, колебания составляют от 3% до 2,5%».

Противоположная тенденция со спросом на вторичное жилье в проблемных локациях. Сергей Шлома подсчитал, что за последние два года интерес к квартирам в Текстильщиках снизился на 37%, Люблино — на 19%, Марьино — на 8%, Восточном Бирюлево — на 10%, Западном Бирюлево — на 32%, Гольяново — на 2%. Падение спроса в этих районах господин Шлома связывает именно с их постепенной геттоизацией: коренные жители Москвы отказываются от покупки здесь жилья, а те, кто ранее имел недвижимость, предпочитают переселиться в другие районы.

Непривлекательные районы

Геттоизация района и сопутствующие ей низкие цены на первичную недвижимость отпугивают от этих территорий крупных девелоперов. Директор по инвестициям ГК «Гранель» Андрей Носов приводит в качестве невостребованных районы Гольяново, Вешняки, Выхино, Бирюлево, Капотню. Маршруты общественного транспорта здесь развиты плохо, из-за этого жилье стоит дешевле, что автоматически привлекает менее благополучные слои населения. «Из-за формирующегося окружения продажные цены опускаются еще ниже, для девелоперов работать здесь становится невыгодно», — поясняет он.

С ним соглашается гендиректор Level Group Кирилл Игнахин, который добавляет в число малоинтересных застройщикам районов Лианозово на севере Москвы: «В отличие от уровня цен, себестоимость строительства практически все всех районах города не различается». При этом, по его мнению, в потенциаль-



Геттоизация районов отпугивает от этих территорий крупных девелоперов

«КАПИТАЛИЗМ НЕ ПРЕДПОЛАГАЕТ, ЧТО В ЦЕНТРЕ ГОРОДА МОГУТ ЖИТЬ ПЕНСИОНЕРЫ»

Руководитель центра городской экономики КБ «Стрелка» ЕЛЕНА КОРОТКОВА о том, как социальное государство сдерживает джентрификацию.

Объективных причин для того, чтобы развитие городской среды происходило по западному сценарию, пока не так много, так что джентрификацию районов Москвы нельзя назвать трендом. В современной России большая часть жилых районов в социальном плане до сих пор представляет собой преимущественно законсервированную приватизационную модель 1991 года, когда все желающие получили право стать собственниками занимаемого жилья. И пока мы можем говорить лишь об отдельных примерах джентрификации в России. Самый яркий из них — Остоженка. Еще в 1980-х это был средний район Москвы, но уже в 1990-х и начале 2000-х масштабную территорию полностью заняли дома, ориентированные на платежеспособный спрос.

Существуют примеры так называемой сельской джентрификации — когда на месте писательских кооперативов постепенно формируются поселки, состоящие из дорогих вилл. Похожий сценарий сейчас реализуется на Каменном острове в Санкт-Петербурге. Но в целом джентрификация идет в России



ИРИС СЕЛЮЖКА/КБ «СТРЕЛКА»

по намного более глаженному сценарию, чем на Западе. Например, мы видим постепенное замещение аудитории в районах вокруг станций метро «Парк культуры» и «Фрунзенская». Но даже этот процесс сильно тормозится в первую очередь за счет социальной ориентированности государства.

Дело в том, что классическая капиталистическая модель развития города не предполагает, что в его центре могут жить пен-

но неблагополучных районах могут быть реализованы проекты эконом-класса, спрос на который обеспечит местное население.

Довольно большой объем малоприбыльных с точки зрения застройщиков районов сейчас сконцентрирован за пределами МКАД и в ближайшем Подмосковье. Гендиректор Tekta Group Роман Сычев относит к ним территории с высокой плотностью застройки — Котельники, Люберцы, Лыткарино, Балашиху, Железнодорожный, Подольск, Щербинку, Домодедово. При этом интересными для застройщиков господин Сычев называет районы в пределах МКАД на западе и северо-западе Москвы.

Места для успешных

Геттоизация не единственный процесс территориальной сегрегации Москвы. Одновременно с ней консультанты начинают все чаще говорить о джентрификации отдель-

ных районов, то есть замене в них бедного населения более обеспеченным. Денис Соколов уверен, что сейчас этим процессом уже охвачены все центральные районы города и постепенно к ним присоединяются территории между Садовым кольцом и Третьим транспортным.

стоимость аренды в доступной локации. Именно они делали это место модным и востребованным. Вслед за ними сюда постепенно стягивалась городская буржуазия, открывались дорогие рестораны, стоимость аренды повышалась и оказывалась уже не по карману художникам. Один класс замещался другим: происходила джентрификация.

Джентрификация всегда выгодна городу. Процесс обеспечивает повышение стоимости недвижимости, следовательно, растет объем собираемых с нее налогов и поступлений в городскую казну. Районы становятся намного спокойнее: из них уходят маргинальные элементы.

Но обратной стороной джентрификации в ее классическом понимании практически всегда становится рост социального напряжения. Очевидно, что люди, как правило, не рады необходимости покидать привычные для жизни районы. Яркой иллюстрацией здесь служит Берлин. Местное население активно собирает митинги, выступая против любого благоустройства районов. Жители отлично понимают: сегодня здесь разобьют новый парк, а завтра это скажется на стоимости недвижимости, а значит, и жизнь в собственном районе окажется со временем непосильно дорогой.

С другой стороны, в Москве четко прослеживается джентрификация нежилых кварталов. Территории «Красного Октября», «Армы», «Электроставода», «Флакона» — все они развивались по одному сценарию. Сначала помещения в качестве мастерских занимали представители творческих профессий, которых привлекала невысокая

формируются места компактного проживания отдельных диаспор, в них появляются кафе для своих, СМИ для своих. Даже если никакого негативного подтекста они не несут, это разрушает ткань города, его проницаемость.

— Как определить потенциально сложные районы?

— В Москве это прежде всего юго-восточная часть города. У них низкая транспортная доступность, вблизи расположено множество промзон. Классический пример потенциально сложного района — Бирюлево. В Подмосковье это крупные девелоперские проекты экономкласса, построенные в удалении от крупных городов и без соответствующей инфраструктуры. Выбраться оттуда сложно — многие покупатели квартир принимают решение не жить в них и ищут арендаторов за высокую плату. На то, что в районе проблемы, может указывать и очень низкий показатель явки на выборах, который оказывается меньше среднегогородского значения. Это свидетельствует о том, что местные жители в массе не вовлечены в жизнь города или региона. Играет роль статистика совершаемых преступлений и распространения социально значимых заболеваний. Такие данные существуют, но в этом ключе не анализируются.

— С проблемой геттоизации может столкнуться только Москва или в других регионах она тоже существует?

— Это актуально для всех крупных городов. Во многих городах даже с населением 500 тыс. человек исторически сформировались так называемые рабочие поселки — нередко это отражается даже в городской топонимике. Часто такие районы обособлены и имеют собственную коммунальную инфраструктуру, что определяет риски их выпадения из городской жизни.

— Как городские власти могут препятствовать геттоизации отдельных районов?

— Прежде всего постоянно прощупывать почву — это работа по мониторингу ситуации: нужно заказывать соответствующие исследования. Например, сейчас у нас нет даже достоверного представления о численности населения Москвы: мы не знаем, какая часть населения здесь прописана, но фактически не проживает, какой объем людей приезжает в город работать на два-три месяца. В дальнейшем городские власти могут корректировать планы развития транспортной инфраструктуры, создания новых рабочих мест, менять концепцию градостроительного зонирования отдельных территорий, определяя, чего именно в потенциально проблемном районе не хватает для повышения качества жизни и решения социальных проблем.

Беседовала
Александра Мерцалова

Десять самых дорогих районов Москвы

№	Район	Средняя цена 1 кв. м (тыс. руб)
1	Арбат	770
2	Хамовники	613
3	Якиманка	603
4	Тверской район	552
5	Мещанский район	524
6	Красносельский район	523
7	Ломоносовский район	508
8	Басманный район	492
9	Хорошевский район	489
10	Крылатское	475

Источник: данные ЦИАН.

Десять самых дешевых районов Москвы

№	Район	Средняя цена 1 кв. м (тыс. руб)
1	Северный	116
2	Ярославский район	117
3	Матушкино	120
4	Восточный	120
5	Силино	123
6	Некрасовка	124
7	Крюково	126
8	Косино-Ухтомский	127
9	Капотня	128
10	Печатники	128

Источник: данные ЦИАН.

Руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов тоже видит эту тенденцию, но предлагает интерпретировать понятие джентрификации более вольно: «Ближе всего к этому подходит запущенная в 2017 году программа реновации: она предполагает изменение как качества жилой застройки, так и всей инфраструктуры и социального состава за счет появления коммерческого жилья на некоторых из участков». К джентрификации господин Попов относит и масштабные проекты комфорт-класса, реализуемые на бывших промышленных территориях: по его мнению, они в значительной мере корректируют инфраструктуру прилегающих кварталов.

Равно как и формирование неблагополучных бедных районов города, создание богатых и благополучных может нести в себе негативные последствия. Одним из основных Денис Соколов называет полное вымывание на этом фоне с окраин креативного класса, что лишь усиливает их дальнейшую геттоизацию.

Пути решения

Сохранение в отдаленных районах креативного класса далеко не единственный способ остановить геттоизацию. Андрей Носов считает, что развитию потенциально сложных районов могут помочь дополнительные транспортные маршруты: это автоматически повысит стоимость жилья в них и привлечет более обеспеченную аудиторию. Кирилл Игнахин еще одним способом называет создание качественных проектов комфорт-класса на абсолютно новых площадках, например на территориях бывших промзон. На автономной площадке реализовать проект повышенного класса действительно проще всего, соглашается Роман Сычев. Он указывает, что это возможно благодаря некоторой обособленности проекта от существующей застройки.

Сергей Шлома считает, что помочь может девелоперская активность. Ключом к решению проблемы геттоизации эксперт считает увеличение доли коммерческого жилья: «Не важно, идет речь о первичном или вторичном рынке — главное, чтобы люди покупали качественную недвижимость на собственные средства».

По мнению господина Шломы, для возводимых городом муниципальных домов, как правило, используются низкокачественные материалы — это отпугивает обеспеченную аудиторию. «Кроме того, квартиры здесь получают люди, переезжающие из сносимых пятиэтажек, льготники, представители беднейших слоев населения — это создает условия для возникновения социально неблагополучной обстановки», — резюмирует он.

Александра Мерцалова

life КУТУЗОВСКИЙ

БИЗНЕС-КЛАСС
ОТ 9 МЛН РУБ.

KUTUZOVSKY.LIFE

*ЖИЗНЬ. ЗАСТРОЙЩИК ООО «МРК «ПИОНЕР».
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ KUTUZOVSKY.LIFE.