

РЕГИОНЫ ПОЖИВУТ ПО-СТАРОМУ

ПРАКТИЧЕСКИ СРАЗУ ПОСЛЕ НАЗНАЧЕНИЯ НА ДОЛЖНОСТЬ ВИЦЕ-ПРЕМЬЕРА МАРАТ ХУСНУЛЛИН ПРЕДПОЛОЖИЛ, ЧТО ПРОГРАММОЙ РЕНОВАЦИИ, НАЧАТОЙ В МОСКВЕ, МОЖНО ОХВАТИТЬ ВСЮ СТРАНУ. С ЕЕ ПОМОЩЬЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ РЕШИТЬ ПРОБЛЕМУ АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ, ОБЪЕМ КОТОРОГО, ПО ДАННЫМ РОССТАТА, ДОСТИГАЕТ 25 МЛН КВ. М. НО УЧАСТНИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОСТОРОЖНО ОЦЕНИВАЮТ ЭТУ ИДЕЮ.

ЕЛИЗАВЕТА МАКАРОВА

В конце января новый вице-премьер Марат Хуснуллин заявил о возможности расширить проект реновации, которая реализуется в Москве, на всю Россию. «Это сложный проект, надо все взвесить и оценить, но пока мы можем начать отработывать его на крупных городах», — предложил господин Хуснуллин в эфире телеканала «Россия 1». По его словам, «жилье стареет», но для того, чтобы обновить дома по всей стране, понадобятся «огромные деньги».

Вложения действительно понадобятся масштабные: по оценке ЦИАН, если выбирать жилье для всероссийской реновации по московским критериям, то в программу войдет каждый пятый дом в регионах. Предполагается, что снести придется четырех-шестизэтажные панельные и блочные дома 1955–1975 годов постройки, а также кирпичные дома со средним размером квартиры не более 50 кв. м. По данным ЦИАН, в регионах таких домов в четыре раза больше, чем будет снесено по программе реновации в Москве.

В Москве реновация предусматривает снос 5,1 тыс. домов площадью около 15 млн кв. м. Снос еще 1,7 тыс. пятиэтажек (они занимают около 5 млн кв. м) был запланирован программой по обновлению жилого фонда, начавшейся в конце 1990-х годов и так пока и не завершённой. На обе программы приходится около 9% московского жилья.

В городах-миллионниках эта доля значительно выше: в 16 крупнейших регионах (города-миллионники, а также Московская и Ленинградская области) под московские критерии подпадает около 27% зданий, на которые приходится 18% площади жилого фонда. Более высокую, чем в Москве, долю домов для сноса в ЦИАН объясняют в том числе значительным количеством аварийного жилья, которое в столице было снесено еще в 1960–1980-е годы во время застройки спальных районов, в регионах же новое строительство велось рядом с ветхими домами, а не вместо них. По подсчетам ЦИАН, наибольшая доля пятиэтажек среди всей жилой застройки находится в Волгограде (35%), Красноярске (34%), Челябинске и Казани (по 32%), в основном такие дома расположены в центральных районах.

ДЕНЕГ НЕТ Всероссийская программа реновации будет заметно отличаться от Москвы не только из-за большого объема аварийного жилья, но и потому, что в регионах нет достаточного количества бюджетных средств, уверены в «Метриуме». Деньги понадобятся как на создание домов для переселения, так и для первой волны сноса, при этом низкая маржинальность строительства в регионах не покроеет расходов на переселение людей из старых домов. В «Метриуме» предполагают, что решить эту проблему можно за счет дополнитель-

СЕЙЧАС НА ОДНОГО ЖИТЕЛЯ РОССИИ В СРЕДНЕМ ПРИХОДИТСЯ 25,8 КВ. М ЖИЛЬЯ, ПРИ УВЕЛИЧЕНИИ ЖЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА В ДВА РАЗА ПОКАЗАТЕЛЬ МОЖЕТ ПРИБЛИЗИТЬСЯ К ЕВРОПЕЙСКИМ НОРМАМ.



ФОТО ОЛЕГ ХАССЕВ

ного источника финансирования из федерального бюджета или Фонда национального благосостояния. Кроме того, власти могут создать специальный банк, который будет выдавать кредиты для нового строительства под низкий процент, привлекательный для региональных застройщиков, рассуждают эксперты.

Гендиректор челябинского застройщика АПРИ «Флай Плэнинг» Владимир Савченков подтверждает, что регионы России нуждаются в программе реновации, поскольку существуют проблемы ветхого фонда, аварийного жилья, морально и технически устаревшей недвижимости, которая портит вид городов и не пригодна для проживания. Но регионы не Москва: бюджеты большинства российских областей не справятся с реновацией в масштабах, сопоставимых с московскими, говорит застройщик.

По его словам, в регионах может быть недостаточно и мер для привлечения инвесторов: в отличие от Москвы, здесь значительно меньший спрос на жилье и коммерческую недвижимость, за счет строительства которой планируется частично компенсировать затраты на реновацию. Так что хотя обновление жилого фонда в регионах необходимо, программа реновации может быть успешной, только если будут учтены особенности городов: экономические и социальные факторы, возможности застройщиков и перспективы инвестирования, а также средний уровень доходов жителей и особенности территориальной застройки, заключает господин Савченков.

С другой стороны, охват реновацией всей страны оживит экономический рост, добавляет управляющий партнер компании «Метриум» Мария Лити-

нецкая. Новое строительство, по ее словам, создаст дополнительные рабочие места не только для застройщиков, но и в промышленности стройматериалов, на транспорте, в торговле и финансовом секторе. Кроме того, программа реновации может значительно увеличить обеспеченность населения жильем. Сейчас на одного жителя России в среднем приходится 25,8 кв. м жилья, при увеличении же объемов ввода в два раза показатель может приблизиться к европейским нормам, отмечают в «Метриуме».

НО ЕСТЬ АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЕ В «Метриуме» уверены, что программа реновации поможет решить проблему с расселением ветхого и аварийного жилья в стране. По данным Росстата, в России сейчас около 25 млн кв. м находятся в аварийном жилом фонде. По мнению гендиректора «КБК Проект» Василия Костина, приход Марата Хуснулина в правительство в принципе связан именно с решением задачи расселения ветхого жилья, тем более что у чиновника уже есть успешный опыт реализации подобных проектов в Москве. В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» до конца 2024 года должно быть расселено 9,5 млн кв. м аварийного жилья, напоминает господин Костин: «А как программа будет называться — «реновация», «модернизация» или по-другому — сути не меняет».

Андрей Шишкин, председатель совета директоров градостроительного института пространственного моделирования и развития «Гипрогор Проект», считает, что реновация в масштабе страны — это уже необходимость, поскольку требуется обновле-

ВСЕРОССИЙСКАЯ РЕНОВАЦИЯ СТАРТУЕТ ТОЛЬКО ТОГДА, КОГДА СТРОИТЕЛИ ВЫПОЛНЯТ ДРУГИЕ ГОСПРОГРАММЫ

ние жилищного фонда в регионах. Но он добавляет, что реновацию нельзя навязывать сверху, то есть инициатива о проведении программы должна исходить от самих регионов. При этом главы субъектов РФ и городских образований должны принимать решения о включении территорий в программу реновации на основании комплексных стратегий развития и генеральных планов. Наконец, добавляет Андрей Шишкин, решая вопрос о необходимости реновации, важно учитывать, готов ли город предоставить жителям идущих под снос пятиэтажек равноценные или лучшие квартиры. Региональным властям, которые будут строить жилье по программе реновации при ограниченных региональных бюджетах, необходимо решить проблему качества строительства. Только в таком случае программа всероссийской реновации позволит обновить жилищный фонд, повысить качество городской среды и в целом уровень жизни людей, а также развить строительную отрасль.

Кроме обязательного строительства качественного жилья условием для региональной реновации может стать принятие единой законодательной базы, учитывающей специфику регионов, добавляет Василий Костин. В частности, необходимо предусмотреть, чтобы решения о сносе дома принимали не менее чем 70% собственников жилья, а также учитывались градостроительные особенности каждого конкретного города и предусматривались преференции для инвестиций в рамках государственно-частных партнерств. ■