

дом урбанистика

Нервный срыв в большом городе

Кажется, коронавирус сломал большинство трендов городского развития. Многие эксперты и футурологи переписывали версии городов будущего практически каждую неделю. Но реальность в очередной раз дала отпор, доказав, что мир в целом остается прежним. Управляющий партнер Synopsis Group **Павел Степанцев**, философ из Тюменского госуниверситета **Александр Вилейкис** и президент Habidatum **Алексей Новиков** в совместной статье для «Ъ-Дома» пишут о том, как москвичи вернули город себе, вытеснив оттуда «дикую природу».



— пандемия —

Еще во время действия режима самоизоляции было понятно, что жители крупных городов больше всего скучают по старым, ставшим привычными элементам жизни в городе. Острую нехватку возможностей пользоваться привычными объектами городской инфраструктуры, включая парикмахерские, салоны красоты, массажные салоны, ощущали более половины жителей города, а использовать объекты досуга и развлечений (кафе, рестораны, бары) — более двух третей горожан.

Впрочем, в сознании людей появилось изменение, скрытое от поверхностного взгляда. Появился устойчивый страх оказаться снова «взаперти». Локдаун оказался серьезной психологической травмой для многих людей, вынужденных существовать в густонаселенных квартирах, превратившихся в подобие изолятора временного содержания. Так, около 40% москвичей ощущали подавленное состояние и повышенную раздражительность, более двух третей столкнулись с перепадами настроения, у 30% стали наблюдаться симптомы прерванного сна и повышенная утомляемость.

Подобные чувства переживают люди, работающие на полярных станциях, космонавты или смотрители отдаленных маяков. Только, в отличие от многочисленных россиян, они осознают временность собственного пребывания в экстремальных условиях и обладают устойчивым психологическим здоровьем.

Первым очевидным выводом из данного факта является общественное неодобрение повторения сценария локдауна. Пережитый карантин воспринимают как «травматичное время», которое необходимо забыть любой ценой, насытившись свежими впечатлениями. Наши исследования, проведенные во время самоизоляции, показывали, как падает уровень доверия властям одновременно с одобрением жестких карантинных мер. Если сравнивать замеры бы институционального доверия в начале года и через месяц после введения режима самоизоляции, то в среднем оно упало более чем на 20%.

Личное пространство

Кроме очевидных политических последствий возник устойчивый тренд в области недвижимости — необходимость переосмысления отношений с собственным жилищем. Люди перестраивают то, что в исследованиях пространства называется жизненным миром, локальным пространством. Для большинства до недавнего времени дом был тем, что в социальной теории принято называть hinterland (задний двор, внутренний район) — нечто оказывающее принципиальное влияние на повседневность, но постоянно остающееся за рамкой восприятия. Влияние подобных объектов можно почувствовать, только их лишившись: о существовании мусоропровода вы

вспоминаете, только когда он забился и приходится идти на улицу. Только если мусоропровод — мелкое неудобство, то ощущение скудности, неуютности пространства собственной квартиры охватило человека практически целиком, по крайней мере на период карантина.

Жилье значительно влияло на человека и раньше, вот только тогда оно было включено в пространственно-распределенную систему связей, включающую в себя работу, рестораны, кафе, ночные клубы, торговые центры, парки. Поэтому на собственном доме можно было так сильно сэкономить — каждый отдельный элемент личной территории мог быть скудным сам по себе, но в целом они давали ощущение полной жизни.

Пережив опыт заключения в квартире, появляется желание сделать дом комфортным: вместо месторасположения как основного критерия стоимости жилья появляются такие факторы, как вид из окна, качество ремонта, мебель, наличие ванны и так далее. Маловероятно, что рынок встанет с ног на голову, скорее текущая тенденция поднимет в стоимости квартиры с качественным наполнением по сравнению с мрачными жутковатыми бараками в пешей доступности от Кремля.

Это касается не только дома, но и территории вокруг места проживания. Так, например, в Москве для подавляющего большинства жителей города использование городской среды было несимметричным. Основное время проводилось в центре города — там, где расположены основные точки притяжения: места работы, учебы и досуга. Территория же района проживания либо не использовалась вообще (за исключением похода от метро до дома и обратно), либо осваивалась спорадически — в зависимости от годовых, недельных и жизненных циклов (выходные, дети, поздняя осень и ранняя весна).

Дом и район для большинства до введения карантина был лишь фоновым элементом собственной жизни, декорацией для значимых жизненных моментов: работы, отношений, учебы, коммуникаций. Ритм жизни был устроен таким образом, что жизнь начиналась за пределами дома, когда человек выходил «в свет». Поэтому вопрос перестройки или работы с интерьерами собственных квартир не стоял: дом — это просто место ночлега. Как только россияне оказались на два месяца заперты в собственном доме, эти отношения изменились. Теперь, пережив три месяца заточения в собственной квартире, люди вынуждены переосмысливать свои отношения с пространством.

Уплотнение повседневности

Во время карантинных мер жители крупных городов поняли, как сложно выстроить отношения с временем и пространством в ситуации,

когда внешние принуждающие факторы ослабляются. Сбивается режим, проблема отделения работы от частной жизни если и решается, то с большим трудом, а все возрастающее число домашних дел не позволяет сконцентрироваться не только на саморазвитии, но и на решении текущих рабочих задач.

Основная причина в том, что происходит уплотнение повседневности. Приходится одновременно решать множество задач, связанных с работой, уборкой, подготовкой ребенка в школу, приготовлением еды и т. д. И все это происходит в одном времени и пространстве.

Современное общество устроено так, что разные социальные активности разведены во времени и пространстве. Приходя на работу, мы обычно не задумываемся, сделал ли ребенок уроки, и не решаем проблему приготовления ужина на всю семью. Разнородные события социальной жизни — рабочие и домашние, приватные и публичные — фреймированы. Один из важнейших ин-

Пандемия и вызванный ею карантин действительно оживили критические взгляды москвичей на свое жилье, только вот возможностей для маневра у них очень мало

струментов этого процесса — разведение разных типов социальных активностей по пространственно-временным ячейкам, в том числе за счет использования множества нематериальных объектов. Благодаря этому можно выстроить четкие границы, построить «стены», защищающие от неконтролируемого проникновения одной социальной активности в другую. На деловую встречу не может ворваться ребенок, поскольку она происходит не дома, а в переговорной или в ресторане. Домашнее животное не может прервать репортаж журналиста в прямом эфире, так как оно физически отсутствует в студии. Социальность ломается не только на макро-, но и на микроуровне. Люди, привыкшие жить в комплексном пространстве городской среды, оказались не готовы к такой плотности повседневности.

Перегородки в жизни

Структура социальных отношений так или иначе воплощена в физическом пространстве-времени. Поэтому современному горожанину обычно не приходится отделять один род активности от другого. Физические ограничения на использование различных мест в городской среде привели к тому, что люди лишились опоры в виде «материальной оснастки», в результате чего столкнулись с необходимостью выполнять работу по самостоятельному выстраиванию «перегородок».

Когда весь комплекс разнородных отношений, обязательств и практик, в которые мы вовлечены, ски-

мается до пространства одной квартиры, мы не находим ресурсов, чтобы самостоятельно четко выстраивать границы между разными зонами социальной реальности. Да и не должны — комплексность нашего общества стала возможной благодаря сложной многовековой работе с пространством и временем. В тот момент, когда результаты этой работы обнуляются, комплексность оборачивается хаосом.

По данным наших опросов, наиболее сильным страхом является возвращение карантинных мер, а не сама вторая волна пандемии, а основным желанием — забыть все, что произошло во время пандемии. В этом смысле усредненный российский опыт значительно отличается от европейского, так как там в дело вступали чувства солидарности и общего дела, а сам карантинный промежуток не наделяется характеристикой «пустого» времени.

Преращение квартиры из «фона» в значимый элемент повседневности вынуждает заново поднять во-

прос о восприятии собственной территории. Кажется, что мы освоили окружающее пространство: оно просто, понятно, не вызывает беспокойства и не пугает. В реальности чувство безопасности — следствие адаптации к нестабильности: большая часть «подозрительных» объектов выходит из поля зрения. Подобный феномен, называемый блазированностью, был описан в период массовой урбанизации начала XX века как способ городской жизни мигрантов из деревень, на которых обрушилась кипучая жизнь мегаполиса. Речь даже не идет о тлетворном влиянии безбоязненной городской среды: ночной жизни, дикого капитализма, повсеместной рыночной торговли и т. д. Причина появления «рассеянного» внимания заключается не только в передозировке впечатлениями богатой городской жизни, но и в изменении структуры времени, когда появляются «значимые» события и «фоновый» опыт. Это ключевое отличие городского жителя от деревенского.

Ситуация локдауна приводит к тому, что образ жизни резко меняется, из него исчезают внешние механизмы структурирования личного времени: походы на работу, учебу, встречи в общественных местах, прогулки, в конце концов, банальные сигналы светофоров. Таким образом, жизненный опыт становится гомотопным: проживая ситуацию локдауна, человек утрачивает чувство времени: дни недели, календарь. Проживание взаперти — постоянный день сурка. Как показывают предыдущие исследования, наиболее спо-

койно переживали изоляцию люди, подключенные к определенной инфраструктуре принуждения: школе, постоянной работе и т. д.

Москва не Нью-Йорк

Рынок московского жилья очень консервативен. В отличие от Нью-Йорка, например, Москва делится на очень крупные сегменты, заданные еще в период советской индустриализации. Разнообразие жилищных условий, если не считать люксовый сегмент, очень слабо. И дело не только в типовых планировках — дело в типовом окружении.

Радикальная смена качества жилья в Москве практически невозможна не только по причине дороговизны квадратного метра, а из-за крайне низкой дифференциации городской среды. Нет мотива менять шило на мыло. Отсюда и привязанность людей к большим сегментам пространства типа «город-пригород». Решение разделить свою жизнь между этими двумя частями агломерации, или переезд в пригород, говорит нам не только о привязанности москвичей к усадьбному быту, но также и о невозможности найти в самой Москве достаточного разнообразия морфотипов застройки, способных удовлетворить спрос горожан.

Решение сменить условия проживания зачастую означает желание оказаться просто в иной среде, где ты живешь. Оказывается, градиент и разнообразие важнее вкусового предпочтения конкретного морфотипа городской среды. Это подтверждается сочетанием высокого недовольства собственным жильем с ослабленной энергетикой по его смене.

В Нью-Йорке или Париже, Лондоне или Мадриде горожанин при выборе места проживания все-таки ориентируется на гранулярность условий другого уровня подробности, на уровень квартала в большей степени, чем района, и на уровень района в большей степени, чем сегментов агломерации. Именно этого ценнейшего ресурса Москва пока еще предложить не может: она одинаковая.

Пандемия и вызванный ею карантин действительно оживили критические взгляды москвичей на свое жилье, только вот возможностей для маневра у них очень мало. Некоторые горожане свою квартиру просто впервые «увидели» не как убежище, а как пространство для жизни, влеченное в окружающую местность и рутину, они впервые сделали жилье объектом «наблюдения», «исследования» и «критики». Высокая цена квадратного метра при скудости предложения разнообразного жилья разве что испортила им настроение, но шаг к серьезным переменам пока сделать не удалось.

Как отдалить застройщика от власти

Ценовая дифференциация и ее пространственный шаг — хороший индикатор разнообразия жилищных

Во время локдауна горожане поняли, как сложно выстроить отношения со временем и пространством в мегаполисе

условий. Ожидания ее увеличения, возникшие было в связи с программой реновации городских территорий, пока не оправдываются. Мощнейшая турбулентность, вызванная объявлением этой программы, на данном этапе ослабила весь московский рынок жилья по сравнению с подмосковным: действительно, по оценкам Института экономики города, капитализация подмосковного жилья выросла на фоне снижения аналогичного показателя по Москве. И, как видим, речь здесь идет опять о крупных территориальных сегментах, фактически о двух субъектах РФ, а не о внутригородских районах.

Одна из проблем жилищного строительства в Москве — его социально ориентированный и нормативный характер. Он очень удобен застройщику, обеспечивая ему конвейерный процесс производства типовых квартир и штампованной социальной инфраструктуры вокруг жилья. Уравниловка такого рода есть важнейший элемент государственной стратегии жилищного строительства. То есть сами застройщики уже давно частные, но продолжают исполнять «государственный план» — правда, теперь уже за деньги самих горожан. Последние и рады бы заплатить за что-нибудь другое, но система предлагает им один и тот же продукт.

В связи с этим задвинутые в дальний угол правила землепользования и застройки (ПЗЗ), аналог системы правового зонирования, как раз и предназначены для создания такого внутреннего разнообразия жилищных и средовых условий, которое могло бы стать утешением для подвергшихся локдауну москвичей. Регламенты ПЗЗ (про этажность, обеспеченность социальной инфраструктурой, соотношение коммерческой и жилой застройки и прочие сюжеты), будучи дифференцированными по многочисленным зонам города, могли бы создать совершенно другой по качеству рынок жилья и спрос на него.

Институциональная «секуляризация» и разгосударствление строительного комплекса, его отделение от государства в прямом и переносном смысле слова, его переход из системы «стратегического» (читай — «ручного») управления в систему правового регулирования могли бы быть наилучшим ходом городских властей, повышающим адаптивность городской среды к вызовам типа пандемии. А до тех пор, пока жилищное строительство остается «опиумом народа», стоять москвичам в пробках на дачу и «наслаждаться» евроремонтом в качестве компенсации невозможности смены условий проживания. Сколько волн пандемии нужно пережить, чтобы сдвинуть с мертвой точки реструктуризацию индустрии строительства жилья, покажет время.