

ПРАКТИКА

Но в Европе есть страны с высокой долей ИЖС. Это Германия, где на долю таких домов приходится 66% от общего имеющегося жилого фонда и 60% в совокупном объеме возводимого жилья. В этой стране нет масштабных программ прямой поддержки индивидуального жилищного строительства, как, например, субсидирование процентных ставок по ипотеке или госгарантии по кредитам для застройщиков, работающих в этом сегменте. Все-таки в ФРГ, как и в целом в Евросоюзе, стоимость заемных средств ниже, чем в нашей стране.

Зато оказывается косвенная поддержка, стимулирующая граждан выбирать для постоянного места жительства частные дома. Так, например, в Германии существует система, когда собственники такой недвижимости могут об-

Но спрос на частные дома не снижается. Причина — в низких ипотечных ставках в стране, считают аналитики ассоциации агентов по недвижимости. Сегодня для заемщика кредит на покупку жилья обходится в среднем в 1,3% годовых. Чтобы избежать перегрева на рынке жилья, шведский регулятор уже заявил о необходимости повышения ставок. А до конца текущего года Центробанк страны обещал вернуться к практике ужесточения выдачи кредитов, применяя строгий анализ финансового положения потенциальных заемщиков. Такой банковский скоринг в Швеции существует давно, но в разгар пандемии регулятор сделал некоторые послажки, чтобы поддержать спрос со стороны населения и строительный сектор.

ны, полки и так далее. Это также делает акустическую среду более приятной, чем в аналогичных помещениях с более твердыми фасадными материалами, поскольку деревянная поверхность сокращает время реверберации в помещении. Кстати, власти не всегда были так благосклонны к этому материалу. Больше века в стране действовал запрет на строительство деревянных домов выше двух этажей. Но в 1994 году правила изменились, после чего последовал бум деревянного строительства жилья.

К СОСЕДЯМ ЗА САХАРОМ В Новой Зеландии, где традиционно превалирует доля двухэтажных домов на одну семью, ИЖС проходит свою эволюцию. Гражданам недостаточно уютно внутри дома, сегодня они хотят более плот-

«Но в Новой Зеландии это чуждо, потому что мы привыкли жить, не выходя из периметра своего личного пространства, ограниченными четырьмя акрами при доме», — приводит газета слова новосела в Данидине архитектора Тима Росса. По словам архитектора, его семья решила переехать в комплекс формата кохаузинг именно ради укрепления социальных связей. Каждый человек решает, насколько он хочет общаться с другими людьми, но даже простое рукопожатие с соседом через забор не позволяет чувствовать себя изолированным, говорит Тим Росс. Дома в новом комплексе спроектированы таким образом, что из кухни можно выйти в общий двор, пообщаться с соседями. Росс считает, что повсеместное развитие таких коттеджных поселков по всей Новой Зеландии позволит под-



ратиться к муниципальным властям за получением субсидий для строительства необходимой инфраструктуры для кварталов с малоэтажной застройкой. Чиновники могут компенсировать до 10% затрат владельцев жилья.

Для регулирования миграционных потоков внутри страны немецкие власти время от времени запускают специальные программы по развитию жилищного строительства в небольших городах. А в таких местах жилье, как правило, малоэтажное. Хотя власти Германии не назовешь щедрыми, но немцы в силу своей ментальности стремятся жить в собственном доме. Даже в таких крупных городах, как Берлин или Франкфурт-на-Майне, пригороды застроены аккуратными, как принято у немцев, домами максимум в два этажа. Собственно, этим можно объяснить, почему в ФРГ такая высокая доля ИЖС.

ПОВСЮДУ ОДНО ДЕРЕВО Впрочем, желание перебраться из квартиры в многоэтажном доме в частный может быть естественным. Возьмем, например, шведов. Они, как прирожденные экологи, готовы при малейшей возможности поменять квартиру в кондоминиуме на коттедж. Такой дом, по их мнению, не вредит окружающей среде и намного комфортнее квартиры.

Жителей Швеции не останавливает даже рост цен на такую недвижимость. Так, по данным индекса местной ассоциации агентов по недвижимости Svensk Maklarstatistik, средняя стоимость дома для одной семьи за три месяца 2021 года взлетела на 17% — это рекордный показатель с 2005 года. Это дало повод экспертам говорить о перегреве на локальном рынке ИЖС. В то же время за тот же период недвижимость в многоквартирных домах подорожала на 8%.

Шведский дом — это в основном одноэтажный или двухэтажный дом из деревянного каркаса. Из этого материала построено почти 90% всего малоэтажного жилья в этой стране. Традиция деревянного домостроения в Швеции, как и во всей Скандинавии, формировалась столетиями. В нашем представлении такое жилье напоминает привычный нам сруб. Но современные шведские дома — это пример эволюции такого вида строительства, под который заточена практически вся строительная отрасль страны.

Локальные застройщики настолько развили технологии в этом сегменте, что из дерева могут построить объект любой высоты, сложности и архитектурных решений. Специалисты говорят, что дерево в интерьере ощущается аутентичным, приятным и естественным. Тот факт, что это органический и возобновляемый материал, также способствует положительному восприятию. Дерево в помещении гибкое, и его легко перекрашивать, восстанавливать, вешать карти-

ной социализации и постоянного общения с соседями. Так, неожиданно в этой стране стал зарождаться кохаузинг — формат, который впервые появился в 1960-х годах в Дании. В этом случае основной центр притяжения для жителей не гостиная в их домах, что свойственно Новой Зеландии, а общественные пространства рядом с местом жительства и инфраструктура, которой могут совместно пользоваться все соседи: от гостевой парковки до кладовых.

Главная идея кохаузинга — постоянная коммуникация соседей. Пока в Новой Зеландии в таком формате построены два экспериментальных малоэтажных комплекса. Один из них был заселен недавно в районе Данидин в Отаго. «В некотором смысле такой образ жизни напоминает о прежних временах, когда соседи могли попросить присмотреть за их детьми, попросить займы газонокосилку или чашку сахара», — описывает новый комплекс местная газета Otago Daily Times. Нам, в России, такое хорошо знакомо.

толкнуть к деурбанизации и решить ставшую для страны актуальную проблему с разрастанием городов. Но пока, по его словам, банки страны с опаской смотрят на такие проекты. «У нас крупные банки невероятно консервативны», — говорит Тим Росс, — Поскольку они раньше не видели, что такое кохаузинг, и не понимают этот формат, то приняли решение пока не выдавать ипотеку тем, кто решил купить дома в нашем коммьюнити».

Но ситуация меняется, потому что среди новозеландцев появился запрос на такой формат. «Как правило, жить в таких комплексах хотят те наши сограждане, кто часто бывает в Европе или жил там некоторое время. А там таунхаусы, где все время соседи коммуницируют между собой, дома с террасами, априори делающие жизнь их владельцев открытой для соседей, не являются чем-то необычным», — отмечает урбанист из Веллингтона Шевон Адамс. По ее мнению, формат кохаузинга позже трансформировался в клабхауз — не модное нынче виртуальное приложение, а офлайн-общение соседей. Такую опцию в свое время придумали американские девелоперы, строившие небоскребы на Манхэттене в Нью-Йорке. «Клабхаузы дают людям, живущим в одном высотном комплексе апартаментов, возможность общаться и социализироваться, как в случае с кохаузингом», — считает эксперт.

«Мы видим, что в эпоху пандемии у новозеландцев ужались и без того узкие социальные связи, которые ограничены общением с коллегами и членами семьи, но окружающий мир намного больше», — говорит Шевон Адамс. Поэтому, не сомневается урбанист, новый для страны формат создания коттеджных комплексов в ближайшее время станет привычным. ■

ИЖС В РОССИИ И ДРУГИХ СТРАНАХ МИРА (%) источник: дом.рф.		
доля ИЖС в существующем жилом фонде	доля ИЖС в вводе жилья	ГОСПОДДЕРЖКА ИЖС
РОССИЯ* 29	22	Крайне низкая
США* 69	71	Гарантии для банков-кредиторов и гранты на техническую поддержку частных домов
ГЕРМАНИЯ 66	60	Госсубсидии в размере 10% на строительство инфраструктуры проектов ИЖС
КАНАДА 54	45	Беспроцентные краткосрочные кредиты (до 3 лет) на приобретение дома для граждан с низкими доходами
ВЕЛИКОБРИТАНИЯ 25	16	Развитие транспортной и социальной инфраструктуры со стороны муниципалитетов

*В РОССИИ ДОЛЯ ИПОТЕКИ В ИЖС НЕ ПРЕВЫШАЕТ 1%, В США ДОСТИГАЕТ 70%.

ПРАКТИКА