

Корр. Вы сказали, что проектировать стало намного интересней. Почему же тогда в городе не прибавляется оригинальных и гармоничных зданий?

Д Во-первых, не могу согласиться с таким утверждением. Появляется и немало.

Во-вторых, хочу предложить вам оценить разницу между проектом и тем сооружением, которое, подчас, получается в результате строительства. Нынешняя свобода телодвижений имеет печальную оборотную сторону – практически никакого контроля над строительным исполнением проекта у архитектора нет. То есть почти каждый раз, уже в процессе строительства, что-то меняется. Иногда руководитель строительной компании сам имеет инженерно-техническое образование, и он убежден, что способен придумать нечто гораздо более интересное и привлекательное для будущего потребителя, нежели я, автор проекта. Его внезапно посещают «чудесные» решения, которые он пытается применить к отдельным этажам, квартирам или крыльям здания. В результате, случается, и планировка, и даже форма дома искажаются самым неожиданным образом.

Видите ли, ни один грамотный архитектор не нарушит правил зонирования, освещенности, воздухообмена и других жизненно необходимых норм. В любом случае он проектирует здоровую, удобную среду. Это, между прочим, не только вопрос морали и здравого смысла, но еще и законодательно закрепленное требование к жилью. Ни один уважающий себя архитектор не позволит своему детищу попортить эстетические чувства жителей. Но! Ни один архитектор не может работать в одиночку. Чтобы дом встал, необходимо сотрудничество многих людей.

А вот качество этого сотрудничества, к сожалению, далеко не постоянно. У меня был неприятный опыт столкновения с тем, как изящная круглая башенка, которую по проекту надо было «одеть» тонированным стеклом, под руками строителей превратилась в косолапый кирпичный колодец необъятный, неровный, приземистый.

Качество строительства прекрасно характеризует довольно расхожая строительная шутка: «Нестыковка в метр – это не ошибка».

Корр. Получается, что главная проблема сегодня – отсутствие согласованности в действиях тех, кто создает жилье?

Д Есть такое понятие – «тело дома». Чтобы тело было зачато, сформировано, рождено и правильно функционировало, нужно время, стабильные условия и четкая программа действий, которая выполняется точно в срок. Люди, которые разводят породистых собак, могут многое рассказать о том, как сформировать гармоничное тело, какой это кропотливый труд. И, заметьте, гармоничное тело еще не га-

рантирует гармоничную душу. Поэтому смешных подзаборных собачек злобного характера намного больше в этом мире, чем благородных породистых псов.

Корр. И все же Вы оптимистично оцениваете текущий момент?

Д Да. Несмотря на высокий уровень хаоса, от которого страдают многие участники «квартирного вопроса», я думаю, что сейчас далеко не так плохо, как было еще совсем недавно. Все ведь познается в сравнении. Когда-то мы и не мечтали о том, что люди смогут выбирать себе город, район, вид из окна. Конечно, пока все это идет через пень-колоду, через всякие трудности и недоразумения. Но, знаете, у меня есть мечта: получить однажды заказ на дом «целиком». Чтобы сделать буквально все – от фасада до картинки на стене. Посотрудничать с дизайнером интерьера, с тем, кто делает ландшафт, кто мебель умеет подбирать. Чтобы в итоге покупатель получил абсолютно готовый дом – с встроенной техникой и салфеточками на столе. Чтобы в этом доме все было продумано до мелочей, заранее согласовано и с заказчиком-потребителем, и с членами его семьи. И чтобы ничто не переделывалось десятки раз и по разным поводам. Мне очень хочется построить такой дом, который можно было бы войти, глубоко вдохнуть, прикрыть глаза, скрывая в глубине души рвущийся наружу восторг, и начать жить.

Разбирая непростую и болезненную тему жилья в Иркутске, мы сознательно удалили все имена и прямые указания на конкретные строительные компании. Все интервью – записи разговоров с реальными людьми, но изложенные в них ситуации вполне типичны.

Пестрая мозаика мнений, на наш взгляд, складывается в связную картинку. Не слишком радостную, но все же оптимистичную в своей основе.

Так вот: никакие экономические проблемы не мешают сегодня строить и продавать комфортное жилье по доступным ценам. Все есть в Иркутске – инвестиционные средства, умелые строители, талантливые архитекторы, современная техника и материалы. Нет совсем другого: доброджелательного и уважительного отношения между участниками жилищно-строительного процесса. Есть взаимное недоверие, обиды, подозрения, страхи. Нет конструктивного диалога.

Впрочем, из приведенных в статье мнений можно, наверное, сделать и совсем другие выводы.

Оптимизм без ложной надежды

Когда речь заходит о жилищной проблеме, на ум невольно приходят слова Воланда о том, что москвичей испортил квартирный вопрос. Жители не многих городов могут отнести это на свой счет так, как иркутяне.

Жилищную проблему, как и любую другую, целесообразно рассматривать с двух основных ракурсов: оценить положение дел сегодня и попытаться вычислить те ключевые точки, воздействие на которые может повлиять на ситуацию.

На первый взгляд, причин для оптимизма у иркутян сегодня не много. Уровень цен на местном жилищном рынке давно стал «притчей во языцех». Стоимость квартир абсолютно не адекватна доходам большей части населения и, что самое печальное для нас, не адекватна качеству жилья. Это относится как ко вторичному, так и, за частую, к первичному рынку.

С жильем вторичным все довольно понятно. Иркутск – город памятников (в Иркутске сегодня гораздо больше

текст
Андрей Табиханов
президент Иркутского
областного союза
риэлторов

внимания уделяется архитектурным памятниками, чем строительному прогрессу). Речь идет не только о тех деревянных и каменных избышках, за чье существование рьяно бьется Центр сохранения культурного наследия, но и о памятниках несостоявшейся мечты социализма – многочисленных «хрущевках» и прочему панельному наследию советской эпохи. Пережив коммунистический лозунг о том, что у каждой семьи должно быть свое жилье, дома этих серий грозятся простоять еще не одно десятилетие. Хотя кастрофа с домом на Баумана наглядно продемонстрировала их перспективы. Старые дома в центре города, так называемые «сталинки», тоже не оправдывают свою цену, поскольку порой затраты на капитальный ремонт доходят до 20-25% их стоимости.

Впрочем, неприятные сюрпризы в плане качества могут ожидать потребителя и в новых домах. Дефицит жилья действует разлагающе на участников рынка. Качество перестает играть существенную роль в конкурентной борьбе, поскольку большая часть квартир и так раскупается «на корню». Нехватка жилья обуславливала и то, что до недавнего времени строительный рынок мог жить почти без оглядки на потребности покупателя. Строилось преимущественно то, что было выгодно самим строительным компаниям, а не массовому потребителю. Еще два года назад весь рынок нового жилья представлял собой элитарную застройку: квартиры огромных площадей, многоуровневые, в престижных районах.

Тем не менее, насыщение первоначального спроса сыграло свою роль: на рынке возникла ситуация стагнации цен. В 2002-2003 гг. рост стоимости жилья был сопоставим с уровнем инфляции, нас минул даже традиционный осенний скачок цен. В 2004 г. рынок начал оживать, а цены понемногу расти. Разумеется, это уже не та гонка, что раньше, но планка и без того слишком высока. Сейчас можно прогнозировать, что цены будут расти примерно теми же темпами. Скачкообразного движения, скорее всего, не повторится, но надеяться на снижение ценовой планки сегодня, по меньшей мере, наивно. Никаких предпосылок к этому в Иркутске и Иркутской области не наблюдается.

Масштабы жилищного строительства у нас по-прежнему невелики. При существующих темпах уже в ближайшие годы в городе изношенных домов будет больше, чем вновь возводимых. Кстати, оптимистичной статистике, которая свидетельствует о приросте количества квадратных метров, не стоит слишком доверять. Во-первых, увеличение метража не означает, что стало больше квартир. Это, скорее, говорит о том, что квартиры стали больше. Кроме того, в показатели суммируются и те квартиры, которые были выстроены год-два-три назад, но приняты в эксплуатацию только сейчас.

В Иркутске по-прежнему распространена точечная застройка. И строители совершенно справедливо замечают, что это связано с нехваткой свободных площадок. Городская власть в ответ на это обычно делает наивные глаза и показывает в сторону Ново-Ленино, Первомайского и других отдаленных районов. Мол, чем вам не площадки? Однако очевидно, что эти районы сегодня не пользуются спросом среди той категории населения, которая покупает новое жилье. Городская инфраструктура сегодня такова, что окраины еще долгое время будут оставаться аутсайдерами продаж. Это наглядно демонстрирует и графика цен на вторичном рынке.

Потребность в жилье сегодня по-прежнему превышает предложение процентов на 30%, если не на 50%. Причем, наибольшим спросом как на первичном, так и на вторич-

ном рынках пользуются малогабаритные, одно-двухкомнатные квартиры. Строительные компании, долгое время игнорируя этот сегмент, вынуждали людей идти на вторичный рынок.

Таково положение дел сегодня. Однако говорить об отсутствии подвижек на жилищном рынке будет не совсем верно. Активность в строительной отрасли очевидно повышается: на рынок приходят новые игроки, а старые постепенно расширяют масштабы застройки. Причем, постепенно мы все-таки движемся в сторону планомерного, продуманного строительства. Все реже появляются «случайные» дома, не вписывающиеся в городскую среду, воткнутые на любой свободный клочок земли. На рынке нового жилья наблюдается все большее разнообразие как с эстетической, так и с ценовой позиций. На смену отдельным зданиям приходят жилые комплексы. За последнее время были начаты такие крупные проекты, как «Красный квадрат», «Зеон». Не снижает активности и «Новый город».

Не стоит забывать, что благополучие и строительных компаний, и риэлторских агентств определяется двумя основными факторами – спросом на жилье и платежеспособностью населения. Если люди были готовы платить огромные деньги за квартиры по сто и двести квадратных метров, то это и было основным предложением. Если несколько лет назад на вторичном рынке спрос явно превалировал над предложением, риэлторы работали преимущественно с продавцами жилья. Сейчас ситуация меняется, и всем участникам рынка приходится менять политику.

Проблема в том, что наш рынок недвижимости очень инерционен. Возможно, причины в природном консерватизме характера или в отсутствии маркетинга в стратегическом планировании у строителей. Но реакция рынка на потребности населения идет очень медленно. Так, малогабаритное жилье по-прежнему является дефицитом, хотя, без сомнения, строить его стали больше. Поэтому можно ожидать, что в ближайшие годы этот сегмент рынка начнет заполняться.

К сожалению, другие корни жилищной проблемы мало зависят от профессиональных участников рынка. Сейчас муниципалитет постепенно сокращает количество памятников истории и архитектуры, но гниющая деревянная застройка все еще занимает огромные территории города в наиболее привлекательных для строительства районах.

Есть и другие объективные факторы, влияющие на стоимость жилья: сейсмичность нашей зоны, климатические условия, отсутствие развитой стройиндустрии. Большая часть кирпича, отделочных материалов, арматуры сегодня завозится из других регионов.

Строительная отрасль Прибайкалья в предыдущее десятилетие только разрушалась, и, при всем желании, на то, чтобы восстановить прежние объемы производства, уйдут годы и годы. Даже действующие сегодня кирпичные заводы неконкурентоспособны из-за высокой себестоимости продукции. Нашим строителям дешевле завезти кирпич из Красноярска, чем купить его здесь.

Кроме того, для улучшения ситуации необходимо добровольное сотрудничество всех профессиональных участников рынка. Сегодня обычному потребителю весьма трудно сориентироваться в реальных ценах на жилье. Ему помогают в этом газеты, где стоимость квартир указывается с комиссионными агентствами. При этом, суммы за идентичные квартиры могут существенно различаться, поскольку каждое агентство устанавливает их, исходя из объема предлагаемых услуг и собственного представления об их стоимости. Потребитель об этом не догадывается и запра-

шивает цену на свое жилье, однозначно завышенную. Постепенно этот неподконтрольный процесс также тянет цены вверх.

Оценив ситуацию, мы неизбежно подходим к тому, что сегодня (нужно честно и без экивоков признаться) цены на жилье будут расти. Поэтому стоит оставить беспочвен-

ные измышления на предмет того, что же надо сделать, чтобы они понизились. Сегодня основных усилий требует разработка схем приобретения жилья, с помощью которых мечта о собственной квартире станет реальностью для людей со средним достатком.

Класс? Пока только бизнес...

Удивительная штука – эта самая аналитика. Вообще, все западные изобретения и новшества, применяемые в наших, не самых простых для проживания условиях, как правило, дают непредсказуемый эффект, но с аналитикой это действительно что-то с чем-то.

Особенно остро это чувствуется, когда осознаешь, насколько близко мы, учитывая особенности временного континиума, находимся от того социалистического этапа, когда четырехкомнатная квартира площадью чуть более 70 м², автомобиль «Жигули» и туристическая поездка в Болгарию являлись высшим воплощением материального благосостояния советского человека. Но определённый жизненный этап пройден, и, как обычно, у нас появляется желание, в соответствии с западными нормами и правилами, проанализировать совершённое и классифицировать достигнутое.

И вот здесь следует сделать первое лирическое отступление: как правило, любая попытка перенести на нашу почву ту или иную западную модель всегда приводила к результатам, мягко говоря, несопоставимым с ожидаемым.

Желающие могут углубиться в историю, но, право слово, лучше поверить мне на слово просто так. Не приживаются у нас ни западный образ мышления, ни способы ведения хозяйства, ни, тем более, менталитет.

В этом ещё раз убеждаешься, когда пытаешься осмыслить результаты достигнутого в жилищном строительстве. Естественно, мы говорим о последнем, демократическом, периоде развития нашей страны.

А дальше следует второе лирическое отступление, потому как не о стране мы будем говорить, а о конкретном провинциальном городе Иркутске, жилищное строительство которого и попытаемся проанализировать, в результате получив полное ощущение того, что даже столичная классификация абсолютно неприемлема для нашего города. Кстати, эта классификация совершенно проста и понятна: существует жильё А, В, С и D классов или, если расшифровать, – элитное, премиум, бизнес-класса и муниципальное. Предвижу возражение о неэтичности сравнения возможностей провинциального и столичного городов. Да, замечание это справедливо, но, к сожалению, кроме Москвы ни один город России не создал своей классификации жилья и, тем более, не имеет домов-представителей каждого класса во всем их многообразии.

А теперь, собственно, о Иркутске. Можно обижаться или не обижаться, но нового муниципального жилья (о вторичном фонде я не говорю) в нашем городе, к сожалению, пока не существует. Оно проектируется, испытан конструктивный фрагмент новой серии, но того самого, быстровозводимого, эффективного, с реально низкой стоимостью квадратного метра жилья в Иркутске пока нет. О массовости его, разумеется, говорить не приходится.

Теперь жилые дома класса А. О наличии элитного жилья в

Иркутске пока тоже говорить не приходится: не работают у нас в городе архитекторы мирового уровня, нет у нас и застройщиков с абсолютно надёжной мировой репутацией, не проектируются пока дома-комплексы с развитой инфраструктурой, в которую входят открытые только для проживающих здесь бассейны, сауны, тренажёрные залы, солярии, кафе, бары и т.п. Нет зданий, входная зона в которые представляет собой развитую вестибюльную группу с гостевыми комнатами, помещениями для переговоров и прочих мероприятий. Можно вспомнить в данном случае и о соответствующем рынке строительных материалов, передовых технологиях строительства – в общем, говорить можно долго. Но закончим всё равно одним – элитного жилья в Иркутске, к сожалению, нет. Как, собственно, нет и жилья класса премиум (класс В). Очередное сравнение с пресловутыми московскими нормами позволяет сделать вывод, что вся наша иркутская классификация сводится к единому вопросу: «А жильё бизнес-класса-то у нас хоть есть, или даже оно не прижилось на сибирской земле?»

Ответ простой: жильё бизнес-класса у нас появилось. Правда оно по площадным характеристикам соответствует московским муниципальным нормам (интересный фактор – в Москве муниципальные власти решили, что люди должны жить нормально: гостиная 20 м² и не менее, а у нас считается до сих пор, что достаточно семнадцати, площадь в 9 м², а не одиннадцать, достаточна для кухни, а место для стиральной машины в ванной комнате у нас вообще не предусмотрено). Вот так мы демонстрируем свой менталитет сибирский, а если точнее, свою полную несостоятельность в понимании насущных потребностей наших граждан. Более того, декларируя красивые новые дома, мы ставим во главу угла простейший принцип, обозначаемый формулой 1+n. Имеется в виду некий общий социальный пакет, который состоит из гостиной, кухни (или кухни-столовой), санузлов, прихожей и, возможно, гардеробной. А потом (в зависимости от того, «сколькимкомнатную» квартиру мы хотим получить) к этому добавляется определённое количество спален, детских, кабинетов, остеклённых лоджий и прочего. Принцип понятен и внешне безукоризнен. Есть только одна проблема – не всем архитекторам удаётся легко справиться с этой внешне простой задачей, и вот уже в квартирах появляются коридоры, короткие и не очень, каждый метр площади которых стоит денег и денег немалых. Абсолютно нефункциональные квадратные метры и абсолютно реальные, затраченные потребителем деньги.

Хочу оговориться – в данном случае я не имел в виду старый принцип формирования жилья, который обозначался формулами n +1, n, n-1.

Вот здесь, конечно, возникает нормальная потребность в третьем лирическом отступлении. Но его не будет.

Если что-то можно действительно положительно оценить

текст
Алексей Буйнов