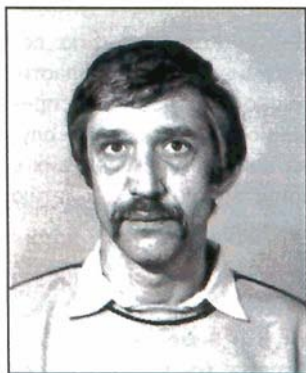


Скажи мне, где твой дом...

Константин Глущенко

старший научный сотрудник ИЭиОПП СО РАН
тел. (383-2) 35-55-48



В советские времена, когда доступ к “элитному жилью” давало высокое положение в партийно-государственной иерархии, свобода выбора у попавших в круг избранных была невелика — разве что в устройстве внутренней планировки, сам же тип жилища жестко регулировался неписанными внутрикастовыми правилами. Сейчас, когда оно доступно тем, кому по карману его приобретение, выбор определяется почти исключительно вкусами покупателя. И за последние годы среди состоятельных людей, которые при покупке жилья могут позволить себе ориентироваться только на свои потребности, сложилась определенная система предпочтений, позволяющая вести речь о типологии “жилья для богатых”.

Коттеджи

На заре рыночных реформ предполагалось, что односемейные жилые дома, чаще называемые коттеджами, станут у нас массовым типом жилья. Как на Западе. И действительно, в начале 90-х гг. начался бум коттеджного строительства. Некоторые горячие головы предупреждали даже об опасности дезурбанизации — оттоке населения крупных городов в пригороды, из-за чего городские районы, в первую очередь центральные, станут приходить в упадок. То же как на Западе.

Но жизнь распорядилась иначе — при нынешнем соотношении цен и доходов приобретение коттеджа доступно только очень обеспеченным людям. А напоминанием о несостоявшемся буме осталось небольшое число пустующих (по некоторым данным — 30–40% от общего количества) или так и недо-

строенных односемейных домов в пригородах всех крупных российских городов. Многие из них строились не по конкретному заказу, а “на неизвестного заранее покупателя”, причем не сильно отличаясь от очень хорошего — по советским меркам — капитального дачного дома. Покупателей же с большими деньгами такой уровень комфорта, естественно, не устраивает, да и планировку они предпочитают определять сами, в результате довольно много заложенных впрок коттеджей спроса не нашли.

Так что типовых коттеджей — незначительная часть, в основном они построены (или строятся) на заказ по индивидуальным проектам. И потому весьма разнятся между собой. Но о некоторых типичных чертах, характеризующих “приличные” коттеджи, все же можно сказать. Располагаются они обычно в близких пригородах, изредка в пределах городской черты. Высота — два-три этажа, общая площадь 300–1000 кв. м (для сравнения: четырехкомнатная квартира улучшенной планировки — 90–100 кв. м, полногабаритная — до 120 кв. м), не менее двух ванных комнат. И само собой, встроенный гараж с входом из дома, зачастую рассчитанный не на одну машину. Цены коттеджей, естественно, очень сильно варьируются, завися не только от потребительских качеств, но и от местоположения. Можно назвать лишь порядок величины: 200–350 тыс. долл. Но это для областных центров Сибири, Урала, средней полосы России. А вблизи Москвы не предел и 1 млн долл.

Однако и построенные по индивидуальным заказам коттеджи преобладающим типом “жилья для богатых” не стали. Одна из причин — проблема с инженерными коммуникациями. Прежде предполагалось, что затраты на проведение дорог, прокладку водопро-



вода, канализации и т.п. будут брать на себя местные власти, на деле же они целиком легли на застройщиков, зачастую оказываясь неподъемными (кстати, и поэтому тоже строительные фирмы бросили часть коттеджей недостроенными, а часть так и не могут продать).

Но главное все же не в этом. Пригородные коттеджные поселки — порождение другого образа жизни, “автомобильной цивилизации”, где автомобиль стал обыденным предметом первой необходимости, а умение водить его распространено чуть ли не столь же широко, как грамотность. И для вторых-третьих членов семьи нет проблем самим отправиться на машине за покупками или, к примеру, отвезти детей в школу, не обременяя этим работающего главу семьи. Да и ездить приходится не так уж далеко: выбор в ближайшем пригородном супермаркете мало чем уступит городскому (конечно, если говорить о товарах повседневного спроса, а не об изысках, которые и в городе нужно поискать).

В отечественных коттеджных поселках, которые зародились всего несколько лет назад, социальной инфраструктуры — магазинов, предприятий бытового обслуживания, школ и т.п. — практически нет. Не компенсирует это и инфраструктура соседних старых пригородных поселений — ассортимент магазинов в них по-прежнему убог (правда, не настолько, как раньше), об уровне школ в сравнении с городскими нет и речи, а многих видов предприятий бытового обслуживания нет вовсе. И за всем этим нужно отправляться в город. Для предпринимателя — главы семьи такая обуза непосильна, а жены наших бизнесменов в массе своей водить машину не умеют. К тому же такой образ жизни просто очень непривычен. И образовался заколдованный круг — при нынешней численности населения коттеджных поселков создавать в них объекты социальной инфраструктуры невыгодно, а рост поселков тормозится ее отсутствием.

Еще одна, не менее важная сторона — особенности национальной психологии. Человек Запада — индивидуалист, его внеслужебные интересы замыкаются главным образом в семье. Наш же — коллективист, для него большое значение имеет общение с друзьями, приятелями, знакомыми. И став предпринимателем, он вряд ли утратит потребность в этом, находя отдохновение в подстригании лужайки у дома. Но переезд в пригород возможности для неформального общения значительно сужает.

Эти причины заметно снижают привлекательность жизни в коттедже, несмотря на такие ее преимущества, как тишина, отсутствие городской суеты, хорошая экологическая обстановка, свой земельный участок у дома.

Квартиры

Как только в России появился рынок жилья, богатые покупатели стали стремиться приобретать квартиры в центре города. Причем, конечно, большие — с четырьмя и более комнатами, реже несколько смежных (обычно две) маленьких с тем, чтобы превратить их в одну большую. На рынке жилья большинства российских городов уже довольно давно (а в последнее время — даже в Москве) предложение превышает спрос. Но для больших квартир в центре превышение гораздо меньше среднего, временами они даже оказываются в дефиците. Это отразилось и на соотношении цен: например, в Новосибирске, по данным фирмы “Эр-сико”, однокомнатная квартира в центре дороже расположенной на окраине примерно в 1.8 раза, а четырех-пятикомнатная — в 2.2. Еще года два-три назад чрезвычайно выгодной операцией для риэлтеров было расселение “коммуналок” в центре: затраты на покупку отдельных квартир прежним жильцам и “евроремонт” освобожденной квартиры оказывались несравнимо ниже цены, за которую ее можно было затем реализовать.

Резоны, по которым состоятельные люди стремятся в центр города, достаточно очевидны. Во-первых, жить в доме вблизи главной площади (а в некоторых городах и прямо на ней) престижно. Этот стереотип коренится еще в тех временах, когда там жила преимущественно советская “элита” и приближенные к ней лица. Во-вторых, в наших городах наиболее развитая социальная инфраструктура —



именно в центре, там находятся лучшие магазины, многие увеселительные заведения, театры и т.п. И в-третьих, до центра города просто добраться.

В большинстве крупных городов на вторичном рынке жилья диапазон цены 1 кв. м общей площади хорошей многокомнатной квартиры в центре — 700–1200 долл. (в зависимости от качества дома и квартиры, местоположения, этажа и т.д.). Площадь такой квартиры обычно 100–120 кв. м, т.е. стоит она 70–150 тыс. долл. Но на рынок попадают (хотя не часто) и квартиры площадью 200–250 кв. м. Они обходятся не дешевле коттеджа: в 200–300 тыс. долл. В Москве отсчет цен в центре начинается для многокомнатных квартир с 1600–1700 долл./кв. м (при средней по столице — менее 1000 долл./кв. м).

Тяготение слоя состоятельных людей к центру города не могло пройти мимо внимания девелоперских фирм, строящих жилье на продажу, которые стали возводить в центральных районах почти исключительно “дома для богатых” с гораздо более комфортабельными квартирами, чем “элитные” времен социализма. Такие дома строятся только по индивидуальным проектам, в доме или рядом с ним сооружаются гаражи; квартиры имеют просторные кухни, холлы и т.п. (общая площадь превышает жилую в 2 раза, тогда как в обычных квартирах — в 1.5), две ванны, часть квартир — в двух (а то и трех) уровнях. В некоторых домах у квартир свободная планировка: внутренние стены можно в любой момент переместить как захочется. В подъездах обязательно домофон, нередко охрана. Предусматривается отделка (иногда и внутренняя планировка) в соответствии с пожеланиями будущего жильца.

Что характерно, цены вновь построенных “элитных” квартир зачастую вполне конкурентоспособны с ценами старых — но хороших — квартир в центре (тогда как в среднем цены первичного рынка жилья примерно в 1.5–2 раза выше цен вторичного). Например, в Новосибирске цена 1 кв. м в “домах для

богатых” до сих пор не превышала 1000–1200 долл. В других крупных городах она бывает и выше, но обычно не более 1500 долл. — кроме Москвы, где 1 кв. м новой “элитной” квартиры стоит несколько тысяч долларов.

Так что вместо предсказывавшегося некоторыми специалистами оттока населения из центральных районов крупных городов произошло прямо противоположное. У центра очевидные недостатки — шум, загазованность. Нередко плюс нехватка места для организации хорошей придомовой среды: “элитный” дом может стоять вплотную с “хрущобой” с ее мусорными баками и прочими прелестями. Тем не менее это перевешивается преимуществами. А для отрешения от городской суеты некоторые приобретают еще и загородный дом — не столь феешенебельный, как коттедж, предназначенный для постоянного проживания, но все же комфортабельней обычной дачи (и еще отличающийся от нее тем, что отдых в нем состоит просто в “слиянии с природой”, а не в лелеянии овощей-ягод).

Конечно, “дома для богатых” строятся не только в центральных районах — свободных площадок там довольно мало (хотя их находят даже в Москве и Санкт-Петербурге). Но если теперь жилой дом возводится в центре, то только такого типа.

Жилые комплексы

Не так давно возник новый (по-видимому, специфически российский) вид жилья для состоятельных людей — жилой комплекс, представляющий собой своего рода “резервацию”, в которой есть все для комфортабельной (и, что немаловажно, безопасной) жизни. Он представляет собой единую систему, включающую один или несколько жилых домов, придомовую среду и собственную социально-бытовую инфраструктуру. Такие жилые комплексы строятся как в пригородах, так и в пределах города. Но и в последнем случае — не в “каменных джунглях”, а в экологически чистых местах. Обычно они располагаются там, где еще есть кусочки нетронутой природы (лес, роща, поле, луг), часто у берега реки, озера, водохранилища. Подробнее лучше показать на примерах.

Одним из них может служить жилой комплекс под Новосибирском (в 40 км от центра; если быть более точным, то он даже в другом городе — Бердске), именно он показан на последнем снимке. Комплекс располагается среди леса на берегу Обского водохранилища, включает несколько жилых зданий (десять домов с числом квартир от 4 до 14 и



один 54-квартирный), отдельно стоящие капитальные гаражи, оздоровительный центр (со спортзалом, бассейном, саунами), кафе, торговый центр, в перспективе — бизнес-центр. Кроме того, имеются парикмахерская, зимний сад, летнее кафе и многое другое. Все это находится внутри огороженной и охраняемой территории, в которую входит и пляж. Трехкомнатные квартиры имеют площадь до 190 кв. м, четырехкомнатные — от 170 до 240, и в тех, и в других по две ванные комнаты; высота потолка — 3 м; ряд квартир — двухуровневые. Сверх того, в домах есть нежилые помещения, которые можно использовать, например, в качестве классных комнат, игровых комнат для детей, клубов и в других целях. Цена квартир в этом жилом комплексе — 130–185 тыс. долл. (750 долл./кв. м).

Еще один комплекс строится в районе "обкомовских дач", на берегу Оби, в 14 км от центра Новосибирска. В нем будут четыре жилых здания (с числом квартир от 30 до 70), двухэтажный гараж, детский сад, почта, магазин. Цена 1 кв. м общей площади квартир — примерно 800 долл.

В Чите площадку для жилого комплекса удалось найти прямо в центре, но в его тихом и чистом уголке, на берегу реки Читинки. Строительство должно начаться нынешним летом. Комплекс включает в себя 177-квартирный дом из четырех блоков (в самой высокой части — 17 этажей), автостоянки в его цокольном этаже, подземные гаражи в трех уровнях (они встроены в береговую террасу реки), теплые спортивно-развлекательные сооружения, а также зимний сад, теннисный корт, сауну с бассейном, детские игровые комнаты, магазины, кафе, предприятия бытового обслуживания. Все помещения связаны между собой теплыми переходами и лифтами; квартиры верхних этажей имеют выход на кровлю. Предусмотрена резервная система жизнеобеспечения (электро-, водо-, теплоснабжение), у комплекса будет собственная эксплуатационная служба и служба охраны. Квартиры имеют свободную планировку, теплые лоджии — с тройным остеклением — либо обширные эркеры в 17-этажной части, предназначенные для домашних оранжерей. Цены квартир — от 420 долл./кв. м, за гараж плата отдельная — от 3.2 до 6.8 тыс. долл.

В Москве несколько жилых комплексов такого рода, уже построенных и строящихся. Например, один из них — "Золотые ключи", расположенный в месте слияния рек Раменка и Сетунь — недавно рекламировался в "Коммерсанте" (№15 за нынешний год). Отличаясь составом и масштабами, они, как правило, сходны в том, что имеют в качестве неотъемлемой час-

ти более или менее обширный земельный участок (который огораживается и охраняется по периметру). Цены в московских жилых комплексах примерно такие же, как в "домах для богатых".



Как видно, жилищные притязания наших состоятельных людей в сравнении с зарубежными довольно скромны. Так там живут представители среднего класса. Богатые же предпочитают замки или поместья с многогектарными угодьями, а если в городе — то целый этаж дома, если не весь дом. У нас это исключение. Причины — на поверхности. Замков в России сроду не было; поместье, правда, построить можно, но поскольку частная собственность на землю пока только декларирована, то "угодья" будут меряться не гектарами, а сотками. Но главное, пожалуй, в том, что такую недвижимость сейчас если иметь, то лучше за рубежом. Во-первых, уверенности в завтрашнем дне по-прежнему нет — может случиться, снова обратят в "достояние народа". Во-вторых, даже нажитые праведным путем состояния отнюдь не безгрешны перед налоговой системой, а значит, все время висит дамоклов меч обращения взыскания на недвижимость. Хотя вероятность такой коллизии невелика, но она все же нервирует, склоняя к относительно скромным (конечно, в сравнении с возможностями) приобретениям — береженого Бог бережет.

Так что ситуация в жилищной сфере служит хорошим индикатором отношения к инвестициям в России вообще. Если крупные предприниматели боятся вкладывать очень большие средства в собственное жилье, то что уж говорить о почти неликвидных вложениях в производство.

