

Вайнгорт Владимир Леонтьевич, доктор экономических наук, Балтийский институт жилищной экономики и политики, член правления, kardis@kardis.ee

В. Л. Вайнгорт

**АРХИТЕКТУРА РЕНОВАЦИИ ЖИЛЬЯ:
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ
(НА ОПЫТЕ ЭСТОНИИ)**

Аннотация

Реновация жилья, построенного в середине XX века, насущная задача на всём постсоветском пространстве. Радикальное московское решение далеко не всем городам по карману. Поэтому интересен опыт Таллина, где идёт реконструкция существующих зданий на основе проведения их техносистем к нормативам Евросоюза. Однако при этом не складывается новая архитектурная выразительность жилой среды. Изменить ситуацию к лучшему можно только путём изменения социально-экономических требований к реновации с учётом современной урбанистики.

Ключевые слова: реновация жилья в Эстонии; собственность или аренда жилья; развитие общественных пространств — цель современной архитектуры жилья.

Dr. Vladimir L. Vaingort, D.Sc. (Economics), The Baltic Institute for Housing Economics and Policy, Member of the Board, kardis@kardis.ee

V. L. Vaingort

**THE ARCHITECTURE OF RENOVATION OF HOUSING:
SOCIO-ECONOMIC REQUIREMENTS AND CONSTRAINTS
(ON THE EXPERIENCE OF ESTONIA)**

Annotation

Renovation of housing, built in the middle of the XX century, an urgent task in the entire post-Soviet space. A radical Moscow decision is far from affordable for all cities. Therefore, the experience of Tallinn, where the existing buildings are being reconstructed on the basis of carrying out their techno-systems to the norms of the European Union, is interesting. However, this does not create a new architectural expressiveness of the residential environment. Change the situation for the better can only be by changing the socio-economic requirements for renovation in the light of modern urbanistics.

Key words: renovation of housing in Estonia; property or rental housing; the development of public spaces - the purpose of modern housing architecture.

Актуальность исследуемой проблемы

Необходимость реновации жилья осознаётся не только на постсоветском пространстве. Этим занимаются во Франции (специальное Национальное агентство реновации городов), в Германии (причём не только на восточных землях). Везде, где в середине XX в. велось массовое жилищное строительство и образовались «спальные районы».

Обозначилось два подхода к их реновации: радикальный на основе рециклинга (снятия существующих зданий, с переселением жителей в новую жилую среду); и эволюционный, предусматривающий реконструкцию существующих зданий с приведением технических систем к современным требованиям. Первый реализуется в Москве. По второму пути пытаются идти в Эстонии и других государствах европейской части постсоветского пространства.

Особенностью реновации на постсоветском пространстве является, во-первых, абсолютная доленая собственность жителей на многоквартирные дома (в результате тотальной приватизации жилья в начале девяностых годов) и, во-вторых, принятие концепций реновации без серьёзных социально-экономических исследований на основе часто некритического использования европейского опыта. Так составляются условия архитектурных конкурсов и

ограничения сиюминутного характера, соответствие которых долговременному запросу горожан неизвестно, поскольку урбанистическое прогнозирование практически не осуществляется. Пример Москвы показал, что горожан, готовых выбрать светлое градостроительное будущее, доверяясь видению городского «начальства», не больше тех, кто желает реконструкции их квартирной собственности без сноса домов.

Для понимания веера архитектурных возможностей реновации интересен опыт Таллина, небольшой размер которого обеспечивает высокую скорость любых социально-экономических процессов и градостроительных перемен.

В качестве интегрального показателя для оценки предпочтений горожан в условиях функционирования открытого рынка жилья можно использовать цену квадратного метра площади квартир, расположенных в разных типах зданий и в разных районах города. Анализ ценообразования в Таллине показал, что оно зависит от времени, когда здания построены.

Качество жизни и стоимость жилья

По состоянию на 2012 г. в Эстонии была проведена перепись населения и жилья [4]. Перепись позволила выделить несколько групп зданий по времени их сооружения (см. таблицу 1).

Многоквартирный дом	Количество домов итого	Время постройки													
		До 1919	1919–1945	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2005	2006 и позднее	Не закончено	Неизвестно, но ранее 1946	Неизвестно, но в 1946–1990	Неизвестно, но в 1991 или позднее	Время постройки неизвестно
Вся Эстония	23 616	2837	4190	3128	4008	3324	2905	457	512	889	20	540	469	35	302
Городские поселения	16 585	2425	3825	2405	2127	1812	1695	362	417	634	7	454	190	25	207
Группа городских домов	100 %	37,6 %, «антик-жильё»		14,5 %, «сталинки»	13 %, «хрущевки»	21 %, позднесоветские дома		8,5 %, постсоветские дома			5,6 %, прочие дома				
		I		II	III	IV		V			VI				

Таблица 1. Распределение многоквартирных домов «по возрасту»

Дороже всего в Таллине квартиры в домах первой группы (в «антикварном жилье»), а самая дешёвая цена у квартир в домах — «хрущевках». Несущественно дороже жильё в домах позднесоветской постройки.

За 2017 г. цены за кв. м жилья в Таллине составляли:

- по I группе от 5 до 3 тыс. евро;
- по II группе от 4 до 3 тыс. евро;
- по III группе от 2 до 1 тыс. евро;
- по IV группе от 2,5 до 1 тыс. евро;
- по V группе от 4 до 2 тыс. евро в зависимости от расположения.

Реальное распределение цен опровергает утверждение, что высокая стоимость отопления (из-за несоответствия зданий современным нормативам теплосбережения) влияет чуть ли не в первую очередь на оценку потребительских качеств зданий. На основе работы с фокус-группами в Таллине (риэлторами; жителями разных возрастов; архитекторами) проведена оценка по 10-балльной системе 10 факторов, влияющих на качество жилья (см. таблицу 2).

<i>№ n/n</i>	<i>Содержание фактора, влияющего на потребительскую ценность жилой площади</i>	<i>Кол-во баллов</i>
1	Уровень развитости общественных пространств в непосредственной близости к зданию	10
2	Архитектурно-планировочные решения внутриквартирного пространства, включая возможности зонирования, ёмкость мест для хранения вещей, а также возможности размещения современной бытовой техники и уровень домовой инфраструктуры (лифт и т. п.)	9
3	Стоимость коммунальных услуг	8
4	Человеческое окружение (основное население дома)	7
5	Возможность бесплатной парковки легкового автомобиля	6
6	Близость рекреационных зон (парков, озера, реки и т. п.)	5
7	Архитектурная выразительность здания и района в целом	4
8	Отсутствие автомобильных пробок в часы маятниковой миграции	3
9	Специфические временные требования: близость детсада, школы и т. п.	2
10	Благоустройство придомовой территории: детские площадки, озеленение и т. п.	1

Таблица 2. Оценка 10 факторов, влияющих на стоимость жилья

Оказалось, потребительские качества квартиры не перевешивают качества городской среды. Сколько угодно можно шутить по поводу олигарха, которому, предлагая купить старинное здание, подчёркивают, что это вторая половина XVIII века, а он спрашивает — где первая половина? Олигархи бывают неучами, но чутьё на долговременный спрос у них есть. Далеко не любое здание в центре города имеет максимальную стоимость. Важна концентрация элементов общественного пространства. Пример тому: Малая Конюшенная в Петербурге. На 200 метрах её: два ресторана, три уютных кафе; магазинчики разного назначения; школа с немецким языком («Питершуле»); памятник Гоголю; Русский музей через мостик на Канале Грибоедова; и замыкающий перспективу — Казанский собор (через Невский проспект). А каждое здание — памятник архитектуры или культуры. Хотя квартиры — расселённые коммуналки. Лестницы без лифтов. Для машин во дворах места нет. В Таллине похожая ситуация на улицах Старого города.

Сколько стоит реконструкция?

Понимая значимость развития общественных пространств, власти, тем не менее, концентрируют усилия и средства на реконструкции зданий в жилых районах с целью повышения теплосбережения и снижения эксплуатационных расходов жильцов. Конечно, для малообеспеченных жителей (избирателей) это важно. Рассмотрим данные об эксплуатационных расходах таллинского 9-этажного дома на 180 квартир жилой площадью 9896 кв. м (см. рис. 1), где снижение стоимости, достигнуто простым текущим ремонтом техносистем.

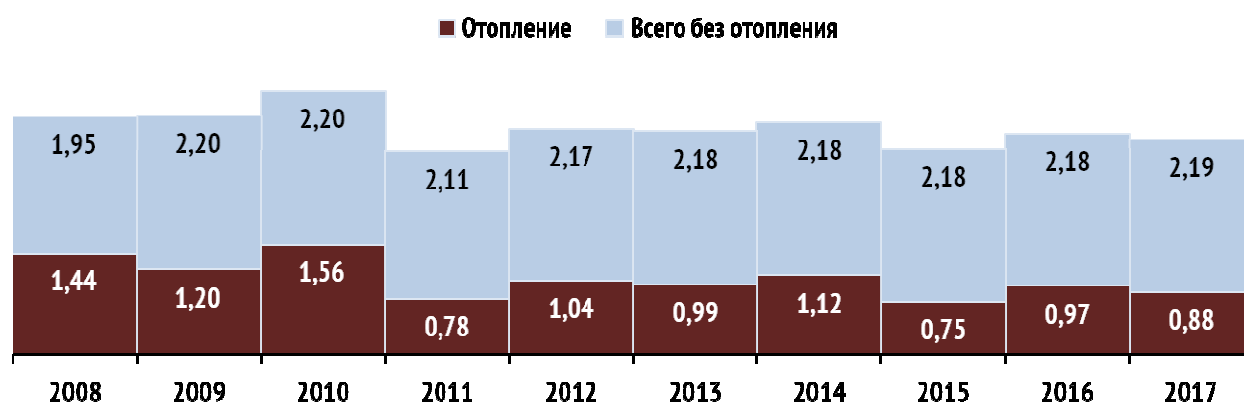


Рисунок 1. Эксплуатационные расходы, в €/м²

Рассмотрим также пример полной реновации 40-квартирного пятиэтажного дома, построенного в 1987 г., с приведением его к нормативам Евросоюза по теплосбережению. В ценах 2017 г. это стоило 784 003 евро (из которых 40 % компенсируются государством). Жильцам одной квартиры, в среднем, это обошлось почти в 12 000 евро (покрывается за счёт кредита банка на 20 лет под 5 % годовых). За эти деньги: утеплены ограждающие конструкции, установлены 3-слойные окна, заменена система отопления с однотрубной на двухтрубную и — главное — естественная вентиляция заменена на принудительную через рекуператоры. Цена отопления снижена на 60—70 %. При этом качество жизни не меняется, поскольку не меняется жилищная среда района.

Новое жильё в старой «одежке»

Вновь строящиеся дома соответствуют нормам ЕС по теплосбережению, но их архитектурные решения (как и район новостроек в целом) не очень отличаются от позднесоветских. На рисунке 2 показана сложившаяся улица в жилом районе Таллина — Ыйсмязэ (постройки 1970—1980-х гг.), а на рисунке 3 новая улица в жилом районе Ласнамяэ (застройки 2010—2015 гг.). Как говорится, найдите разницу?



Рисунок 2. Улица в жилом районе Ыйсмязэ



Рисунок 3. Улица в жилом районе Ласнамяэ

Объяснение простое: и тогда и сейчас архитектор находится в тисках жесточайшей экономии. У нынешних девелоперских проектов, цель проста: максимизация прибыли. Она достижима при минимизации себестоимости квадратного метра жилья в сравнении с рыночной его стоимостью. «В тренде только полезные метры» – так называется обзор первичного рынка жилья в Петербурге, опубликованный журналом «Эксперт Северо-Запада» [3]. «Правит бал “бюджетное проектирование”, когда понятия комфорта и качества отходят на задний план». Ликвидируются «бесполезные метры» в «smart-квартирах», где вместо кухни — «кулинарная мастерская»; в гостиной — дополнительное спальное место; вместо кабинета — «уголок знаний, совмещённый со спальней». «Бесполезные метры» очень похожи на хрущевские «архитектурные излишества», а «инновационные проекты» на приснопамятные «хрущобы». Продолжается развитие жилых районов, где царствует «великое несчастье скуки» (выражение классика урбанистики Джейн Джекобс).

Покупать или арендовать?

В результате недавней приватизации и строительства жилья только на продажу на постсоветском пространстве преобладает квартирная собственность

над арендой. В таблице 3 показаны соотношения арендованного и собственного жилья в крупных городах Европы [1].

Город	Женева	Берлин	Амстердам	Вена	Брюссель	Париж	Копенгаген	Стокгольм	Хельсинки
Доля аренды жилья в %	95 %	89 %	86 %	76 %	58 %	54 %	51 %	48 %	46 %

Таблица 3. Доля аренды жилья в европейских городах, в %

Преобладание в «старой Европе» аренды жилья объясняется современным стилем жизни. В условиях единого трудового рынка в Евросоюзе, миграция становится нормальным явлением: специалист из Германии легко занимает вакансию в Швеции, продолжая потом карьеру в Дании. Современный житель развитых стран постоянно меняет жильё. Молодые люди поселяются, как правило, в так называемых студиях — дешёвых, с минимальным комфортом, подобиях советских «гостинок». Получив образование и создав семью — снимают недорогие меблированные квартиры, которые по мере роста личного благосостояния и роста семьи, заменяются на более комфортные. И, наконец, после ухода детей — пенсионеры (вдвоём или оставшись в одиночестве) поселяются в специальных домах для пожилых людей, где есть медпункт, кулинария и оказываются иные необходимые старикам услуги. Такова обычная для людей среднего класса линейка смены жилья.

Строительство доходных домов обуславливает высокий уровень архитектурных решений. На рисунке 4 и 5 показаны доходные дома в таллинском «Квартале Ротерманна».

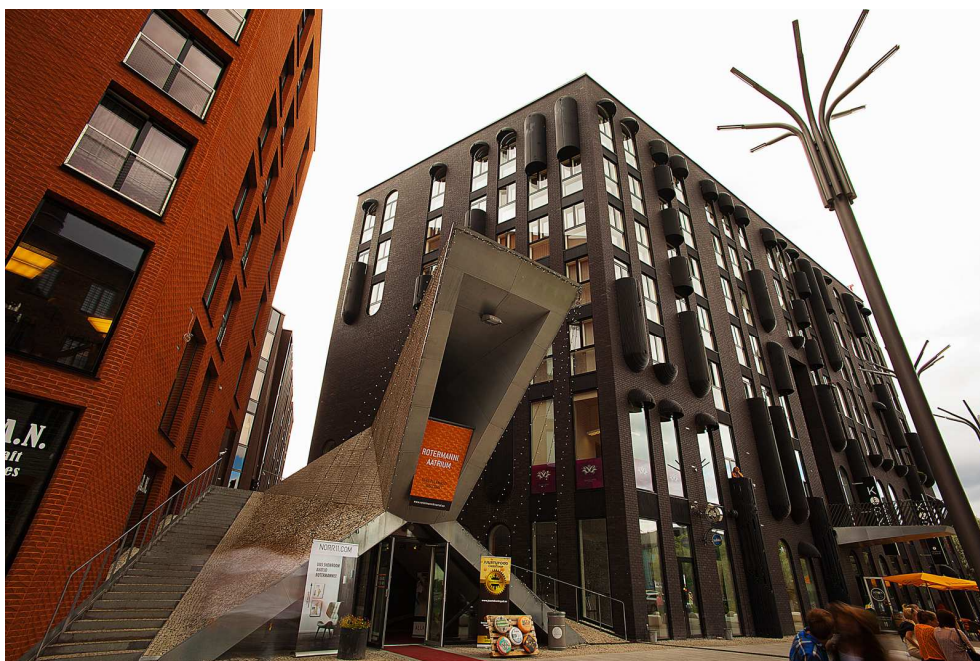


Рисунок 4. Доходные дома в «Квартале Ротерманна»



Рисунок 5. Доходные дома в «Квартале Ротерманна»

В ходе мастер-классов Таллинского архитектурного биеннале предлагались простые решения по развитию общественных пространств в таллинском жилом районе Ыйсмяэ за счёт отселения жильцов 1 и 2 этажей и создания там элементов общественной инфраструктуры (см. рис. 6).



Рисунок 6. Вариант перестройки первых этажей домов района Бйсмяз

Но это означает выкуп квартир, на что средств ни у города, ни у частных инвесторов нет. Потому вся реновация с господдержкой сводится к реконструкции техносистем жилых домов и сохранения сложившейся в советское время жилой среды [2].

Выводы для архитектора

Реновация сложившихся жилых районов и строительство нового жилья на всём постсоветском пространстве может стать поводом для создания совершенных по архитектурной выразительности объектов и целых градостроительных комплексов при условии, что создаются дома для последующей аренды. Реновация в условиях постприватизационной удавки и строительство жилых зданий для последующей поквартирной продажи не позволит архитекторам создать ничего принципиально отличающегося от «хрущевок», только очень высоких. По мере роста благосостояния верхнего уровня «среднего класса» реновированные и вновь построенные по заказу девелоперов районы обречены на превращение в гетто для мигрантов и беднейших слоёв населения.

Строительство доходных домов совершенно не обязательно требует наличия богатых инвесторов. Их заказчиками, как правило, в странах ЕС выступают специализированные фонды, ориентированные на вложение «длинных денег». Это пенсионные фонды, больничные кассы и т. п. структуры, а также специальные финансовые объединения инвесторов, рассчитывающих на долгую окупаемость средств. Развитие строительства «доходных домов»

создаёт основу для развития общественных пространств, востребованность которых растёт в условиях атомизации общества. На этой основе возможно продолжение традиций архитектуры центра Петербурга, районов арт-деко в Риге и других городах Российской империи.

Почему инвесторы доходных домов заинтересованы в архитектурной выразительности жилья и жилой среды в целом? Потому, что конкуренция на рынке аренды жилья определит успех только успешным в архитектурном и урбанистическом смысле проектам. А в случае жилья на продажу — успех зависит от дешевизны проекта.

До той поры, пока не развернётся финансовая база арендного строительства, задача архитектурной общественности противостоять застройке свободных площадок девелоперскими проектами дешёвого жилья, а осваивать площади под социальное жильё (при отсутствии инвесторов доходных домов) с развитыми общественными пространствами и высоким уровнем архитектурной выразительности зданий и других построек. Это возможно, если образуются специальные муниципальные структуры управления жилой средой и тон в них будут задавать не строительный комплекс и девелоперы, а урбанисты.

Мифологизированное значение «общественного мнения» при решении градостроительных задач в действительности означает диктат интересов строительного и девелоперского лобби. Городская среда должна развиваться институтом главного архитектора города с учётом мнения экспертов-урбанистов и экспертов-архитекторов. Город завтрашнего дня либо станет триумфом главного архитектора, либо его поражением. Но в любом случае это будет результат архитектурного творчества, финансовые и другие условия для реализации которого обязан создать муниципалитет, если мэры городов рассчитывают на добрую память горожан (вместе с главными архитекторами).

Литература

1. Арендное (социальное) жильё: успешный опыт Европы // Портал о зарубежной недвижимости [zametrani.ru](http://www.zametrani.ru). URL: <http://www.zametrani.ru/evropa/arendnoe-zhilyo-uspeshnyj-opyt-evropy/> (дата обращения: 17.11.2016).
2. Вайнгорт В. Л. Двадцать лет спустя: анализ постприватизационной жилищной политики Эстонского государства // Материалы VII Международной научно-практической конференции «Государство и бизнес. Современные проблемы экономики». СПб.: Северо-Западный институт управления РАНХиГС при Президенте РФ, 2015. Т. 3, ч. 1. С. 88–94.
3. Ковалева О. В тренде только полезные метры // Журнал «Эксперт Северо-Запад». Сентябрь 2017 г., № 35–38.
4. Перепись населения и жилых помещений Эстонии (REL2011) // Департамент статистики Эстонии. URL: <http://www.stat.ee/54613> (дата обращения 30.03.2015).