

## Современное жильё

### КЛЮЧЕВЫЕ ВЫВОДЫ

#### **Доступное качественное жильё — важное условие современного развития городов**

«Тема доступного жилья является крайне важной для большинства стран всего мира, население больших городов быстро растёт, города должны отвечать на все большие вызовы, при этом доходы значительной части населения не позволяют купить жильё. При этом в обществе меняется демографическая обстановка», — Хелле Юул, партнер-учредитель Juul Frost Architects.

#### **Стратегия развития жилищной сферы в РФ предполагает увеличение объемов строительства жилья**

«В прошлом году было 80 с небольшим млн кв. м жилья, в этом году 78.6 млн кв. м жилья, с учетом того, что мы все-таки вводим в эксплуатацию дома те, которые получали разрешение на строительство в 2015 году. <...> Январь 2018 года дал прирост объемов ввода на 9%. <...> Мы докладывали президенту страны о новой стратегии развития жилищной сферы в РФ на период до 2020 года. У нас в этой стратегии прописан целый ряд достаточно стратегических и амбициозных задач», — Михаил Мень, министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ.

#### **Ипотечное кредитование обеспечивает количественный и качественный рост жилищного строительства**

«Конечно, ключевым драйвером в развитии жилищного строительства сегодня является ипотека. <...> В 2014 году люди взяли ипотечных кредитов на 1 трлн 760 млрд рублей, то сегодня, даже по предварительным данным статистической отчетности, мы видим, что в 2017 году этот рекорд был преодолен в районе 2 трлн рублей», — Михаил Мень.

«В этом году прогнозируем 30-ти процентный рост, считаем, что будет выдано более 2,5 трлн ипотечных кредитов, и больше чем 1,3 млн российских семей купят жильё с использованием ипотеки. <...> Наша задача сегодня, вместе с Минстроем, обеспечить рост качества предложения. Мы видим возрастающие объемы жилищного строительства, но мы хотим, чтобы то жильё, которое будет строиться в российских городах <...> было построено по новым принципам», — Александр Плутник, генеральный директор АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (АИЖК).

#### **Увеличивается спрос на квартиры с большей площадью**

«По заданию правительства мы начали готовить новый конкурс, с другой линейкой квартир. Мы видим, что ипотечные кредиты увеличиваются в размере: если раньше средний размер, например, был 1,4 млн рублей, то сейчас он уже больше чем 1,8 млн рублей, при этом цены на жилье не растут, а растет площадь приобретаемой квартиры. У людей увеличивается спрос, в силу разных причин, на увеличение объемов приобретаемой жилой площади», — Александр Плутник.

### **Деревянное домостроение имеет преимущества по сравнению с другими строительными материалами**

«Основные преимущества, которые имеет деревянное домостроение: во-первых, это быстрее, во-вторых, это чистая площадка, как правило, конструкции собираются на производствах, потом уже привозятся», — Виктор Евтухов, статс-секретарь-заместитель министра промышленности и торговли РФ.

### **ПРОБЛЕМЫ**

#### **Недооценка роли архитекторов в строительной отрасли**

«Невозможно представить себе развитый, современный, умный, если хотите, город без роли архитектора в этом городе. У нас, к сожалению, роль архитектора была все эти годы занижена, как правило, архитектор — был замом регионального министра строительства, который большого права голоса не имел. Напомню, что, когда в конце 2016 года проходил Госсовет по строительной отрасли под председательством президента страны, была дана настоятельная рекомендация главам субъектов РФ принять решение о прямом подчинении главного архитектора непосредственно губернатору», — Михаил Мень.

«Если мы с вами посмотрим на архитектуру как на такое понятие, которое охватывает все и создает общую среду, это, безусловно, связано и с законодательной базой. Но иногда законодательные требования и база являются ограничением, и не позволяет архитекторам раскрыться и добавить вот этот важный эмоциональный компонент, который настолько значим для создания комфортной городской среды», — Магнус Монссон, генеральный директор Semrén & Månsson.

#### **Отсутствие спроса на качественное массовое жилье**

«Сегодня россияне выбирают не лучшее, а наименее плохое жилье, и фактом остается то, что достойного предложения на рынке недостаточно. Проблема в том, что спрос на качество жилья в массовом сегменте до сих пор отсутствует. <...> Люди еще не успели сформировать навык различия хорошего от плохого», — Елена Еременко, директор по продукту компании «Брусника».

«Отрасль довольно сильно фрагментирована: у клиента, застройщика, архитектора <...> отсутствуют общие цели и единое понимание

требуемого результата. Как итог, основное внимание уделяется затратам, а не ценностям. На тендере, как правило, выигрывает тот, кто ошибся в установлении цены, и все мирятся с недостаточным качеством проекта», — Елена Еременко.

## РЕШЕНИЯ

### **Переход от строительства квадратных метров к созданию комфортной городской среды и жилья**

«Важнейший приоритет, который у нас в стратегии прописан, это переход от строительства просто квадратных метров к созданию комфортной городской среды и современного стандартного жилья в этой комфортной городской среде. У нас объявлен конкурс, который уже сегодня реализуется по тем стандартам, которые мы предлагаем для будущих новых территорий», — Михаил Мень.

«Но нам нужно сконцентрировать внимание не только на моменте строительства, но и на моменте эксплуатации здания, объектов на протяжении многих лет. Важно, чтобы мы строили с высоким качеством стандартов, может быть, это чуть дороже, но, безусловно, в конечном итоге это гораздо более прибыльные проекты», — Магнус Монссон.

«Двор — одно из самых важных <...> Двор — это коллективное пространство, которое представляет себя, это уже не квартира, но ещё и не город. Сегодня это пространство находится в упадке в РФ, и мы должны сделать <...> все, чтобы это вернуть, по следующим соображениям: двор — это возможность социума находиться в тесной связи друг с другом, ну и, как следствие, развиваться и решать кучу социальных проблем», — Павел Крутолапов, управляющий партнер ООО «Эшер».

### **Развитие льготного ипотечного кредитования**

«Запущена и набирает обороты новая инициатива президента страны — это программа льготного ипотечного кредитования для тех семей, где рождается второй или третий ребёнок, здесь субсидирование будет осуществляться до 6%. Нам кажется, что помимо того, что это социально значимая программа и с точки зрения демографической ситуации она крайне полезна, но и с точки зрения поддержки отрасли она тоже крайне важна», — Михаил Мень.

### **Увеличение роли архитекторов в строительной отрасли**

«Как правильно заниматься градопланированием и градостроительством и как при этом можно попытаться увеличить роль архитектора: необходимо сочетать практические, научные знания, рациональную половину нашего мозга с эмоциональной половиной, для того чтобы мы могли позволить себе чуть иррациональными и дать простор для импровизации. Поэтому я бы предложил попробовать найти новый

способ создавать некоторые свободные зоны для архитекторов», —  
Магнус Монссон.