

Неприступный «квадрат»

Почему хрущевская мечта в независимой Украине оказалась мифом

На строительную отрасль у нас смотрят с надеждой. Ей удалось выжить в двух кризисах, принести в казну и в карманы чиновников и владельцев компаний многомиллиардные прибыли, а попутно - выгадать за уши десятки смежных отраслей. Чего не удалось и не удастся - так это обеспечить крышей над головой каждого нуждающегося.

За двадцать лет Украина так и не сумела нарастить объемы строительства до советских. Максимум был достигнут в бурном для нашего бизнеса 2007 году - тогда число сданных новостроек чуть-чуть превысило 50% от показателя 1990-го. А ведь когда-то каждой семье, живущей в УССР, обещалась отдельная квартира уже в обозримые десятилетия. «Светит» ли украинцам свое жилье?

Прочь из коммуналок

В 50-е годы прошлого столетия советская власть всерьез взялась за решение жилищного вопроса. Тогда в коммунальных ютилась подавляющая часть населения, включая партию. Вольным решением сверху начинается массовое строительство, основанное на промышленном домостроении с использованием новых на тот момент технологий, которые позволяли возводить жилье предельно быстро и экономно. Так появились «хрущевки», «чешки», «польки»: 5-12-этажные типовые дома, которые нужно было не столько строить, сколько собирать как конструктор из уже готовых железобетонных панелей. Идею «хрущевки» позаимствовали у немцев: в Берлине и Дрездене подобные блочные здания строились с 1920-х годов. Вскоре советские строители вышли на стахановские темпы: в год сдавалось до 110



млн кв. м жилья. К моменту распада СССР коммуналки почти удалось победить: «нерасселенными» оставалось лишь 14% населения, в УССР этот показатель был и того ниже - 11%. Сохранились прежние темпы и дальше, к нынешнему времени у нас уже не было бы ни одной семьи, остро нуждающейся в отдельной квартире, подсчитали специалисты. Однако создание новой страны с новой экономикой враз перечеркнуло такие перспективы.

Сегодня только очередников в Украине больше 1 млн. Большинство ждет новоселья по несколько десятков лет. И, судя по всему, уже не дождется. Даже если предположить, что очереди сократятся и будут двигаться нынешними темпами, «средняя» продолжительность ожидания составила бы около 80(!) лет.

Стройка с человеческим лицом

Помните, как было в советское время? Сначала устанавливали палатки, строили завод, запускали его, потом рядом появлялись дома, - анализирует Александр НЕМТЫРЕВ, руко-

водитель Департамента маркетинга и рекламы ЖК «Паркове Місто» & ЖК «Комфорт Таун» компании «К.А.Н. Девелопмент». - Это классическая формула развития любого населенного пункта во все времена. Тогда строительство было там, где люди. Сейчас - там, где деньги. Строительный рынок Украины можно поделить на три сегмента: Киев плюс несколько крупных мегаполисов, Крым и все остальные регионы. Наибольшая активность, конечно, в первом. В третьем сегменте, увы, жилье почти не строится. А это 90% страны. Сегодня уже все понимают: получение жилья в очереди через 10 лет - это бред. Для этого у страны нет бюджета. Пора усвоить: больше бесплатного жилья не будет. Строительство стало чистым бизнесом. Теперь главное, чтобы это был честный бизнес, без «Элита-центров». А вот это уже зависит не только от юридической и финансовой подкованности населения, но и от политической воли властей. Если власть хочет, чтобы что-то было построено - оно будет построено.

Честный строительный бизнес - это, конечно, хорошо. Однако до кризиса 2008-го он был почти нереальным.

Кризисный перелом

Тогда основным условием получения разрешительной и согласительной документации, например, в Киеве, были деньги, - рассказывает директор проектов компании «НЕСТ» («ПАО «Недвижимость столицы») Виталий ГРУСЕВИЧ. - То есть выдача документов превратилась в бизнес: пришел, заплатил и получил необходимые разрешения. Такую ситуацию создали сами застройщики, поскольку рынок недвижимости динамично рос, и они были готовы заплатить любые деньги за привлекательные земельные участки, за ускорение получения разрешительных документов. В кризис ситуация кардинально изменилась. С одной стороны, застройщики уже не готовы платить за получение документации те суммы, что до кризиса. С другой - чиновники отвыкли выдавать разрешения, не получая взамен крупной суммы денег. Все зашло в тупик. С приходом

новой власти правила игры начали меняться. Хотя пока рано говорить о том, что коррупции нет. Но, к примеру, уже усилена ответственность проектных организаций за отклонение от государственных строительных норм.

В свою очередь Клавдия БОНДАРЕВА, директор финансово-строительной компании «Пагода», сетует: полное развитие отрасли по-прежнему тормозится - нет достаточных средств.

К сожалению, банки до сих пор отказывают в кредитовании строительным компаниям, - говорит она. - Многие финучреждения в анкете о требованиях к заемщику заявляют, что он не должен заниматься торговлей оружием, алкоголем и... строительством.

А без кредитования застройщиков и покупателей под залог строящихся объектов восстановление строительного рынка невозможно.

Уплотняем?

Итак, за 20 лет украинское жилье из массового превратилось в коммерческое: куда более комфортное, качественное и просторное. Но - категорически недоступное большинству. На двадцатом году независимости украинцы вдруг начинают приходить к мысли, что... коммуналки - не такой уж и плохой вариант. Количество покупок комнат в квартирах с несколькими семьями в городах Украины позитивно растет, в то время как продажи нормального жилья остаются чуть ли не единичными. Что дальше?

В государстве должен работать институт разумной

ЯЗЫКОМ ЦИФР

По данным Госкомстата, за 1-е полугодие 2011 года в Украине введено в эксплуатацию 2728,8 тыс. кв. м общей жилой площади. Это на 16% меньше, чем за тот же период в прошлом году. Чуть больше половины сданного - жилье в многоквартирных домах, 0,7% - в общежитиях. Остальное - в домах с 1-й квартирой.

В общей сложности в эксплуатацию сдано 25,1 тыс. квартир (21 тыс. - в городах, 4,1 тыс. - в селах). Средний размер городской квартиры - 96,3 кв. м, сельской - 156,2 кв. м. Почти треть построенных квартир - двухкомнатные. Еще столько же - однокомнатные.

Удельный вес городского жилья, сданного в этом году: 76,3%, сельского - 23,7%. В 2010-м в селах строили больше: удельный вес сельского жилья составлял 35,7% против 64,3% городского.

Больше всего строят в Киеве и Киевской области: 35,2% от общего объема жилья.

ипотеки, - предлагает формулу спасения Александр Немтырев. - Чтобы человек получил квартиру не в 75 лет, а в 24. И смог ее оплачивать - возможно, с участием госпрограмм поддержки. И не под драконовские проценты, от которых у иностранцев волосы встают дыбом. И государство, и финучреждения это должны понять: вложение в недвижимость - одно из самых надежных в мире. Но подвижки в решении жилищного вопроса украинцев возможны только при здоровой экономике.

Светлана ГОЛЛАНДС

ГДЕ СТРОЯТ



Что строят



Эволюция в «квадрате»

Рубеж 1980-90-х: Строятся панельные и кирпичные дома массовых серий 5-16-этажной высотности. Общая и жилая площади предельно лаконичны, фактически - 7-17 кв. м на 1 чел. Высота потолков - 2,55-2,6 м.

1990-е: По количеству лидируют панельные и кирпичные дома 9-16-этажной высотности как массовых серий, так и обновленных - улучшенных планировок. Появляются первые индивидуальные проекты - 9-17-этажные дома. Общая и жилая пло-

щадь увеличивается в среднем в полтора раза. Высота потолков - 2,65-2,8 м.

2000-е: Преобладают (42%) дома улучшенных планировок: панельные, кирпичные, позже - монолитно-каркасные. Развивается строительство домов по индивидуальным проектам (свыше 35%). Высотность - 9-28 этажей. Высота потолков - 2,75-3,5 м. Дома прежних массовых серий возводятся единично - преимущественно в сельской местности, в небольших городах и поселках.