

О ФАКТОРАХ, ТОРМОЗЯЩИХ РАЗВИТИЕ ПРОГРАММ ДОСТУПНОГО МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛЬЯ В КРАСНОЯРСКОМ КРАЕ

Атаманов А. В.

Сибирский федеральный университет

Провозглашенный в современной России тезис про «доступное жилье» в нынешних условиях развития как пригородных, так и внутригородских территорий, практически не работает. Какие факторы не позволяют и тормозят развитие идеи о доступном жилье для всех?

Если в девяностые и нулевые годы мог купить жилые площади только определенный круг людей, а остальные имели то, что осталось от советской власти и то неприватизированное. То сейчас тенденция развития загородных коттеджных поселков немного отличается от той, что была лет 10 назад.

Желание состоятельного класса приобрести квадраты за чертой города все также актуально, а вот для многих остается проблемой. Ведь при среднемесячной зарплате (на август 2012 г.) в размере 27119,5 руб., работающему человеку сложно купить дом, не имея на начальном этапе в собственности жилую площадь. Стоимость квадратного метра жилья в пригородных поселках складывается из разных составляющих строительства, в том числе «интереса инвестора». Необходимо исключить из общей стоимости квадратного метра затраты инвестора на землю, инженерные коммуникации, транспортную и другие инфраструктуры. В этом случае, именно государство, провозгласившее лозунг «Доступное жилье для всех», должно взять на себя все эти издержки. Таким образом, стоимость за квадратный метр упадет минимум в 2 раза.



Ил. 1. Панорама жилого поселка Новалэнд

Сегодня существует проблема, но ввиду того, что тезис про доступное жилье работает только пока для состоятельного класса, инвесторы борются за каждого клиента с помощью различных приемов. Один из главных критериев, по которым выбирают место покупки жилья, это более или менее развитая транспортная, социальная, торговая, деловая инфраструктура. Из-за огромной конкуренции на рынке загородного жилья среди состоятельного класса, архитекторы все больше работают над художественным образом индивидуального дома и поселка в целом. При этом получаем различные по внешнему виду, но схожие по внутреннему содержанию поселки с типовыми домами и планировками и примерно одинаковой стоимостью квадратного метра. Потребитель сам решает, в каком поселке ему жить и растить детей. И общий стиль поселка играет в этом не последнюю роль.



Ил. 2. Панорама загородного поселка Удачный

Под Красноярском существует множество проектов коттеджных поселков, а некоторые даже реализуются.

Несмотря на то, что специалисты видят в загородном строительстве огромный потенциал для удовлетворения спроса населения на жилье, готовых коттеджных поселков слишком мало, чтобы серьезно повлиять на красноярский рынок недвижимости. Среди построенных с 2006 по 2008 год и готовящихся к сдаче в эксплуатацию коттеджных поселков фигурировали «Жемчужина»), «РиверТаун» (15 коттеджей), «Английский парк» (32 коттеджа и 3 таунхауса), «Серебряный бор» (49 коттеджей), «Сосны» (59 коттеджей). Весной 2009 г. на малоэтажной карте Красноярска появился новый объект — альпийская деревня «Шамони». Несмотря на экономические трудности, в 2009–2011 годах продолжили реализацию проектов малоэтажные передовики. «Новалэнд» строится как проект комплексной малоэтажной застройки, получивший поддержку на федеральном уровне. В микрорайоне «Удачный» в 2011 году введено в эксплуатацию более 28 тыс. кв. м жилья из запланированных 80 тыс. кв. м. В коттеджном городке «Видном», включенном в краевую программу «Дом», всего планируется построить 554 малоэтажных дома. [1]



Ил. 2. Улица загородного поселка Шамони

Отличительным от всех других поселков является поселок Новая Элита. Инвесторы поняли, что же нужно российскому, а в данном случае, красноярскому потребителю квадратных метров. И заказав генеральный план канадской мастерской и расчеты российским экономистам, получили проект более или менее настоящего доступного жилья. В этом поселке акцент идет на блокированные дома и дуплексы, которые сделаны по канадской каркасно-щитовой технологии. Транспортная инфраструктура, так или иначе, ложится на плечи покупателю, при этом поселок полностью укомплектован всем, что необходимо для нормальной жизни, отдыха и развития детей и подростков.

В градостроительном понимании, поселок даже в виду отсутствия каких либо признаков озеленения и благоустройства, все равно остается экологически чистой загородной средой обитания. Несмотря на желание инвесторов сократить затраты, которые потом лягут на плечи покупателей, люди все равно стараются купить себе дом там, где чистая природа, тишина, птички, звери и т.д.

Есть проблема, и ее нужно решать. Проектируются и обсуждаются сотни проектов загородных поселков, «дачных кооперативов» в виде второго жилья. Но не решается проблема глобально. Красноярск – эпицентр этой огромной проблемы. И здесь необходим комплексный подход, в том числе решение проблем транспортных коммуникаций, социальной и общественной занятости, образования.

Несмотря на это, пригород Красноярска имеет все шансы сформироваться и быть показательным для других регионов и больших городов России.

Источники

Зими́на З. Загородная недви́жимость - Малоэтажное десятилетие / З. Зими́на // Сибирский дом. – 2012. – №5 (100), май – <http://www.sibdom.ru/article.php?id=1167>