УДК 728.1:728.27

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В АРХИТЕКТУРЕ. ВЫСОТНЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ КАК ФОРМА МАССОВОГО ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ (НА ПРИМЕРЕ ГОНКОНГА)

© 2014 Е.М.Генералова, В.П.Генералов

Самарский государственный архитектурно-строительный университет

Статья поступила в редакцию 22.04.2014

В статье рассматриваются проблемы, которые возникают при проектировании и строительстве массового доступного жилья в России. Приводится опыт Гонконга в решении острейшего жилищного вопроса путем строительства высотных комплексов с обслуживанием для людей с низким уровнем доходов.

Ключевые слова: социальное жилье, жилье экономкласса, высотные жилые комплексы, государственное жилье в Гонконге, комфортность жилой среды.

°C возрождением частной собственности в России, начиная с 90-х гг. XX в. после распада СССР, жилищный фонд РФ претерпел существенные изменения. Значительно сократилась доля государственного и муниципального жилья, составляющая сейчас по статистическим данным менее 13 %. При этом многие граждане, приватизировавшие свое жилище, столкнулись с проблемой его содержания, так как по закону, становясь собственником, человек принимает на себя обязанность поддерживать квартиру или дом в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации состоянии. Как выясняется на сегодняшний день, многим это не под силу. В России вопрос с формированием рынка доступного жилья до сих пор остается открытым. Более 60 % российских семей нуждаются в улучшении жилищных условий, а для 32% эта проблема стоит невероятно остро. Говоря о доступном жилье, выделяют два направления: коммерческое жилье экономкласса и социальное жилье, предоставляемое по договорам социального найма категориям граждан, установленным федеральным законодательством. Если говорить о социальном жилье, то в нем в России нуждаются миллионы семей, при этом среднее время ожидания составляет 15 - 20 лет. Несмотря на то, что в России существует правовая база, регулирующая процесс распределения социального жилья, механизм социального найма

нельзя назвать работающим полноценно. Важно отметить, что вне рамок государственной жилищной политики остаются люди, доходы которых не позволяют приобрести на рынке даже самое экономичное жилье, при этом претендовать на социальное жилье они тоже не могут, так как не проходят по критериям оценки государственных органов.

Не менее драматично обстоят дела и на рынке жилья экономкласса. По данным статистики купить жилье самостоятельно или по ипотеке могут только 12,4 % семей, к тому же на рынке жилья экономкласса спрос превышает предложение, что неизбежно приводит к росту цен. Государство немалые надежды возлагает на развитие и совершенствование системы ипотечного кредитования. Однако на сегодняшний день средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам в нашей стране составляет 12,0 - 12,5 % годовых (для сравнения в западных странах этот показатель колеблется от 2 до 6 %). На таких условиях квартира стоимостью 4 млн. рублей, при ставке 12 % годовых, с выплатой в течение 30 лет, при ежемесячном платеже более 41 тыс. рублей, обойдется семье в сумму около 15 млн. рублей (т.е. переплата более 10 млн. рублей). Говорить о том, что такая система отражает справедливость и социальную направленность в решении жилищной проблемы не приходится. Многие исследователи делают вывод о том, что использование рыночных механизмов на российском рынке жилья на практике доступно очень ограниченному кругу семей с высоким уровнем дохода, только они могут позволить себе приобретение, строительство или наем жилья.

Генералов Виктор Павлович, кандидат архитектуры, профессор, заведующий кафедрой архитектуры жилых и общественных зданий, член союза архитекторов России, советник Российской академии архитектурностроительных наук (РААСН), член совета по высотным зданиям и городской среде. E-mail: vp generalov@mail.ru

Генералова Елена Михайловна, кандидат архитектуры, доцент кафедры архитектуры жилых и общественных зданий, член союза архитекторов России, член совета по высотным зданиям и городской среде. E-mail: generalova-a@yandex.ru

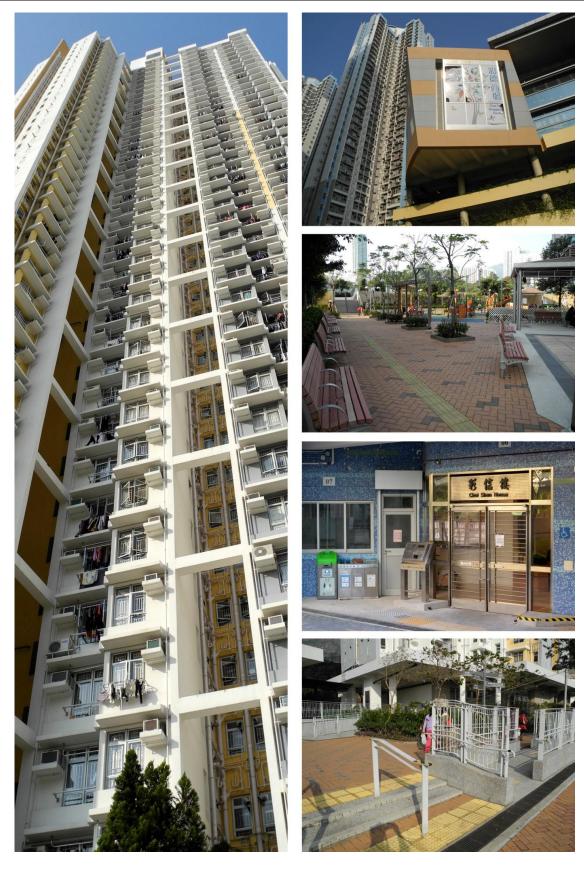


Рис. 1. Комплекс государственного жилья Choi Tak Estate в Гонконге

Одна за другой разрабатываются федеральные целевые программы, направленные на улучшение ситуации в жилищной сфере. На сегодняшний день в стадии реализации находится Федеральная целевая программа «Жилище 2011 – 2015», при-

нятая Постановлением Правительства РФ № 1050 от 17 декабря 2010 г. Основные цели и задачи данной программы направлены на «формирование рынка доступного жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и

экологичности; выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством». Также говорится о необходимости создания «условий для развития массового строительства жилья экономкласса; повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья». Взяты обязательства до 2015 г. по росту жилищной обеспеченности с 22,4 до 24,2 м² на человека, прописаны стандарты обеспечения жилыми помещениями нуждающихся категорий граждан – 33 м² общей площади жилого помещения – для одиноких граждан, 42 м² – на семью из двух человек, по 18 м² – на каждого члена семьи при семье из трех человек и более. Это невероятно высокие показатели, особенно на фоне описанных выше проблем в российском жилищном секторе 1 .

С 30 ноября 2012 г. в нашей стране действует государственная программа РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». Именно в этом документе говорится, что по данным на конец 2010 г. 2,8 млн. российских семей нуждаются в получении социального жилья, а «основной проблемой в этой сфере является отсутствие финансовых возможностей у муниципалитетов по строительству и приобретению жилья для предоставления в социальный наем». Особо подчеркивается, что «рынок жилищного строительства отличается высокой степенью зависимости от административных органов, низким уровнем развития конкуренции, высокими административными барьерами, высокими рисками и низкой прозрачностью для инвестирования и кредитования и ориентирован на устаревшие технологии и проектные решения». Отмечается еще один важный момент, что государство не использует свою роль «оптового заказчика» на рынке жилищного строительства для разработки и внедрения новых технологий и проектных решений, способствующих снижению цен на жилье².

В России застройщики относятся к экономичному коммерческому, а особенно к социальному жилью как к объектам, в которых уменьшение стоимости достигается за счет снижения качества строительных работ, использования дешевых материалов, устаревших технологий, инженерных

 1 Федеральная целевая программа «Жилище 2011 — 2015» утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации № 1050 от 17 декабря 2010 г.

систем и оборудования, что неизбежно приводит к снижению комфортности жилой среды. При этом анализ зарубежного опыта показывает, что социальное жилье может быть современным, комфортным и экономичным, для этого оно должно быть инновационным, высокотехнологичным и энергоэффективным. Этого нельзя добиться, опираясь на старые нормы и архитектурнопланировочные решения. Необходимо вести поиск новых моделей социально ориентированных жилых комплексов, изучая передовой опыт других стран, ориентируясь на формирование многофункциональной комфортной жилой среды. Вызывает удивление тот факт, что, несмотря на такой катастрофический масштаб проблемы, в Федеральной целевой программе «Жилище» на 2011 – 2015 гг., говоря о массовом строительстве доступного жилья экономкласса, ставка делается на развитие, «в первую очередь малоэтажного, которое отвечает современным стандартам энергоэффективности и экологичности и доступно гражданам со средним уровнем доходов». Мировой опыт показывает, что страны, имевшие в свое время серьезные жилищные проблемы, шли по пути развития массового многоэтажного многоквартирного государственного жилья. А такие города как, например, Сингапур, Гонконг, Пекин, Шанхай и др., нашли выход в строительстве высотных жилых комплексов с полным обслуживанием³. Немалую пользу может принести изучение гонконгского опыта проектирования и строительства, а также применения различных инновационных схем распределения доступного жилья. В Гонконге, по мнению многих исследователей, на сегодняшний день создан один из самых динамичных и жизнеспособных рынков жилья, в котором гармонично сосуществуют два сектора частный и государственный. При этом система государственного жилья, которая прошла 60летний путь развития, считается второй по величине в мире среди стран с рыночной экономикой.

В государственном жилищном хозяйстве насчитывается более 740 тыс. квартир в 168 жилых комплексах, в них проживает примерно 30 % всего населения, что составляет более 2 млн. человек. Несмотря на грандиозные достижения, очередь на получение жилья до сих пор сохраняется,

 3 Генералов В.П., Генералова Е.М. Высотные жилые зда-

Жданова И.В. К вопросу о потребительских свойствах жилой ячейки // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. – Самара: 2011. – Вып. № 4. – С. 6 – 10.

² Государственная программа РФ «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» утверждена Распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 ноября 2012 г. N 2227-р.

ния и комплексы. Сингапур. Опыт проектирования и строительства высотного жилья: Монография. – Самара: 2013. – С. 63 – 119; *Генералов В.П.* Особенности проектирования высотных зданий: Учеб. пособие. – Самара: 2009. – С. 87 – 135; *Жигулина А.Ю.* Зарубежный и отечественный опыт проектирования энергоэффективных жилых домов // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. – Самара: 2011. – Вып. № 1. – С. 29 – 30;

около 90 тыс. человек находятся в списках «листа ожидания». Государством определено время ожидания - три года для общей массы заявителей и два года для пожилых людей (старше 60 лет), однако фактическое среднее время ожидания гораздо меньше - 1,9 и 1,1 года соответственно⁴. Начиная с 1990-х гг. средняя площадь квартир в государственном жилье составляет $17,0 - 52,0 \text{ м}^2$, где на одного человека приходится $7.0 - 10.0 \text{ м}^2$ жилой площади. Башни имеют не менее 40 этажей, а наиболее распространенная в последние годы типовая планировка New Harmony 1 – это 20 квартир на этаже, всего 800 квартир в одном здании. Небольшие размеры гонконгских квартир компенсируются в рамках принятого курса на устойчивое развитие инновационными методами проектирования и строительства. Применяются только экологически чистые строительные материалы и конструкции, создается здоровый микроклимат с хорошим освещением и кондиционированием воздуха, проводятся научные исследования по определению влияния планировочного решения на естественную вентиляцию, доступ солнечного света и энергоэффективность квартир и общественных пространств.

Современное гонконгское государственное жилье - это высотные жилые комплексы, в которых повышенное внимание уделяется общественному пространству. Комплексы насыщаются торговыми центрами, предприятиями питания, школами, детскими садами, объектами бытового обслуживания и т.п. Тщательно продумывается благоустройство территории с включением зон для прогулок и отдыха, детских и спортивных площадок, различных элементов ландшафтного дизайна, вертикального озеленения, устройства садов на крышах торговых центров, автостоянок и других малоэтажных зданий и т.п. Неотъемлемым элементом жилой среды становятся крытые пешеходные переходы, ведущие от остановок общественного транспорта до входов в жилые комплексы; при наличии значительных перепадов рельефа устраиваются лифты для удобного и быстрого перемещения между разными уровнями; на первый план выдвигается безбарьерность и защищенность жилой среды (рис. 1).

На сегодняшний день строительство и управление всей государственной недвижимостью в Гонконге ведется в основном силами двух организаций: Hong Kong Housing Authority (HA) и Hong Kong Housing Society (HKHS)⁵. Ими раз-

работан и внедрен целый ряд инновационных схем по распределению доступного жилья. Самая распространенная форма - это Public Rental Housing, квартиры в домах данного типа сдаются в аренду по льготным ставкам для жителей с низкими доходами. В 1980 г. была запущена новая схема – Home Ownership Scheme, по которой семьи с низким доходом могли купить жилье со скидкой. В 1996 г. стала действовать еще одна схема реализации государственного жилья - Sandwich Class Housing Scheme. Она была ориентирована на семьи со средним и ниже среднего уровнем дохода, которые, с одной стороны, не могли претендовать на жилье для малоимущих, но с другой - не имели финансовой возможности приобрести квартиру в частном секторе. Квартиры в рамках этой программы продавались ниже рыночной стоимости с пятилетним ограничением возможности их перепродажи.

Существует еще одна программа – Interim Housing. Это временное жилье, на которое можно претендовать, ожидая очереди на получение государственного арендного жилья. Также во временное жилье расселяют людей, пострадавших в стихийных бедствиях, в результате пожара, в период реконструкции жилых зданий или каких-либо других причин. Для этого используют объекты старого фонда государственного жилья или же возводят здания из современных сборных быстровозводимых конструкций. 1997 г. утверждается десятилетний Жилищный план, согласно которому с 1997 по 2006 гг., правительство планировало строить в среднем не менее 85 тыс. квартир в год. Был взят ориентир на то, чтобы 70 % жителей Гонконга к 2006 г. имели собственное жилье. Новая политика это субсидирование из бюджета нуждающихся граждан для приобретения жилья в частном секторе или для выкупа в собственность государственного жилья. Государственное арендное жилье предлагается оставить только для людей с самым низким уровнем доходов⁶.

Следует особо отметить, что в сферу интересов организации Hong Kong Housing Society (HKHS) попадает стратегия развития и строительство жилья для пожилых людей (Developing senior citizen housing), а также программа реабилитации старого жилого фонда (Estate Redevelopment and Rehabilitation).

⁴ Economic Development and Housing Markets in Hong Kong and Singapore [Электронный ресурс] URL: http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=3083 (Дата обращения 20.03.2014)

⁵ Official website The Hong Kong Housing Society [Электронный ресурс] URL: http://www.hkhs.com

^{(25.03.2014);} Official website The Hong Kong Housing Authority (НА) [Электронный ресурс] URL: http://www.housingauthority.gov.hk/en/ (25.03.2014).

b Housing in Hong Kong Past. Present and Future [Электронный ресурс] URL: http://www.cih.org.hk/event_speaker_dnload/events2006100801/Public (31.03.2014).



Рис. 2. Жилой комплекс государственного жилья для пожилых людей Jolly Place в Гонконге

Программа Estate Redevelopment and Rehabilitation чрезвычайно актуальна, так как большинство объектов государственного арендного жилья было построено в 60 – 70-х гг. Качество жизни в таких зданиях уже не отвечает современным требованиям и требует модерни-

зации. Комплексная программа реабилитации включает: установку дополнительных лифтов, модернизацию охранно-пожарных систем, ремонт фасадов и вестибюлей, а также развитие общественной инфраструктуры в результате строительства поблизости новых жилых ком-

плексов с объектами соцкультбыта и автостоянками. В рамках программы Developing senior citizen housing предлагаются различные типы схем с приоритетом для пожилых людей, нужполучении государственного дающихся В арендного жилья: для одиноких пожилых людей, желающих жить самостоятельно; для двух и более пожилых людей, готовых жить вместе; для семей, предпочитающих жить вместе с пожилыми родителями (родственниками). Рассчитывать на получение такого жилья могут граждане старше 60 лет (в случае супружеской пары один из супругов может быть в возрасте 50 лет и старше), проживающие в Гонконге 7 лет и более. При этом ежемесячные доходы и активы не должны превышать максимально установленных пределов, а также претенденты не должны владеть какой-либо недвижимостью в Гонконге. И еще одно условие - заявитель и другие члены, указанные в заявке, должны быть способны самостоятельно заботиться о себе в повседневной жизни.

Предлагается два основных типа жилья для пожилых людей в государственных арендных жилых комплексах: по типу общежитий – жилые ячейки с кухней и зоной отдыха общего пользования; с автономными небольшими квартирами. Основные задачи, решаемые при проектировании и строительстве жилых комплексов для пожилых: интеграция жилья и услуг под одной крышей, поиск оптимального баланса между общественной и частной жизнью,

обеспечение безопасности, соответствие разным уровням состояния здоровья (от здорового до немощного) и т.п. В качестве примера можно привести жилой комплекс для пожилых людей Jolly Place (35 этажей, 243 квартиры, из них 81 студия площадью 25 м² и 162 квартиры с одной спальной комнатой площадью 37 м²). Помимо жилых квартир здесь есть все необходимое для комфортной жизни: медицинские центры, бассейны, сауны, спортивные площадки и тренажерные залы, многофункциональные гостиные и зеленые зоны, библиотеки и многое другое (рис. 2).

Наличие достаточного количества схем предоставления государственного жилья говорит об умении правительства и организаций, управляющих государственным жильем в Гонконге, чутко реагировать на малейшие социальноэкономичес-кие изменения в обществе и менять стратегию своего развития. Видно, что идет постоянный поиск более совершенных моделей жилья, их апробация и внедрение. Данный процесс непрерывный, так как в этом поиске зарождаются модели будущего развития жилища. Они раскрывают новые технические возможности градостроительных, архитектурных, социальных, конструктивных, экономических и других возможностей любого общества. Опыт высотного строительства государственного жилья в Гонконге может быть весьма поучителен и для России.

CONTEMPORARY TRENDS IN ARCHITECTURE. HIGH-RISE RESIDENTIAL COMPLEXES AS A FORM OF MASS AFFORDABLE HOUSING (THE EXAMPLE OF HONG KONG)

© 2014 E.M.Generalova, V.P.Generalov°

Samara State University of Architecture and Civil Engineering

This article considers problems arising in the design and construction of mass affordable housing in Russia. The high-rise serviced social housing complexes of Hong Kong are presented as a case study in the solution of the urgent problem of affordable housing provision for those on low incomes.

Key words: social housing, economy class housing, high-rise residential complexes, public housing in Hong Kong, the comfort of the inhabited environment.

Victor Pavlovich Generalov, Candidate of architecture, Head of Department of residential and civic architecture, Advisor to Russian Academy of Architecture and Construction Sciences (RAASN), Member of the Union of Architects of Russia, Individual member of The Council on Tall Buildings and Urban Habitat – CTBUH. E-mail: <u>vp_generalov@mail.ru</u>

[°] Elena Michaelovna Generalova, Candidate of architecture, Associate professor of Department of residential and civic architecture, Member of the Union of Architects of Russia, Individual member of The Council on Tall Buildings and Urban Habitat – CTBUH. E-mail: generalova-a@yandex.ru