

2021-03-20 Газета "Правда" о решении квартирного вопроса в современной России

---



Квартирный вопрос решается в новой России ударными темпами. Однако выбор гражданам предоставлен не слишком богатый: либо квадратных метров побольше за кредит на десятки лет, либо жильё подешевле типа «братская могилка».

«НОВОСЕЛЬЕ!» — помню, какое радостное чувство вызывало это слово у советского человека. Из сырого подвала и съёмного угла, из барака — в коммунальную квартиру, из коммуналки — в индивидуальную маломерку, из «хрущёвки» — в «брежневку», «дом улучшенной планировки».

Казалось бы, сейчас, когда, по уверению властей, страна «встала с колен», должны стремительно улучшаться материальные, в том числе жилищные, условия наших людей. И действительно, можно наблюдать, как некоторые из сограждан покупают квартиры в сотни квадратных метров жилой площади, дома за десятки миллионов долларов с

шубохранилищами и домиками для уточек и даже заселяют замки Западной Европы.

Однако, у подавляющего большинства квартирный вопрос решается не столь блестяще. Основным инструментом современного россиянина на пути к увеличению своего жилищного пространства — ипотечный кредит. По данным созданного постановлением правительства РФ для содействия проведению государственной жилищной политики аналитического центра Дом.РФ, количество выданных в 2020 году ипотечных кредитов — 1,7 млн (+35% к 2019 г.) на 4,3 трлн руб. (+50%), что стало рекордом за всю историю наблюдений. По итогам 2020 года ипотечный портфель превысил 10 трлн руб. (9,4% ВВП России!), и это при официальном сокращении реально располагаемых денежных доходов населения за год на 3,5%! Доля жилья, приобретаемого в строящихся многоквартирных домах с помощью ипотечных кредитов, достигает 90%.

В отличие от советских новосёлов, которые въезжали в новую квартиру и просто счастливо жили, сегодняшним ипотечникам не до радости: впереди им предстоят годы, а порой и десятилетия выплаты кредита и процентов, значительно превышающих само «тело» кредита. Своего рода такое квартирное крепостное право. Годы выплат идут, будет меняться страна, будут меняться личные обстоятельства, одно останется неизменным — необходимость ежемесячно оплачивать кредит.

Конечно, есть счастливицы, которым удалось уже избавиться от этого ярма. Но иногда результат отличается от тех надежд, которые возлагались в начале ипотечного пути. Могу сейчас наблюдать вроде бы благополучный исход подобной истории, когда в начале 2000-х семья с двумя детьми-подростками купила в ипотеку трёхкомнатную квартиру на тогда ещё окраине Москвы. Почти два десятилетия родители трудились на нескольких работах, тряслись от страха перед любой угрозой остаться безработными, экономили на всём, никуда не ездили, отпуск проводили дома, иногда недоедали, но всё-таки успешно выплатили кредит (в итоге сумма почти втрое превысила первоначальную!). За это время дети выросли. Дочь привела мужа, родила ребёнка. Сын женился, развёлся, ушёл из дома, оставив жену с ребёнком в квартире родителей. Отец, как нередко бывает с надорвавшимися людьми, сразу после выплаты кредита умер. Не очень уже молодая мать осталась практически в общей квартире, где хозяйничают большинство чужих ей людей, без всяких перспектив улучшить жилищные условия.

С изумлением можно наблюдать, словно киноплёнка стала крутиться назад. И вот уже коммуналки стали входить в наш быт. Правда, под другими, «красивыми» названиями. Ну вот хотя бы такое: коливинг. Это замечательное рыночное новшество для тех, кому никакая не то что ипотека, но даже нормальная аренда квартиры не по карману. Подсластить пилюлю, видимо, и призвано американизированное название «coliving», которое в переводе на русский звучит не столь упоительно: «совместное проживание».

Такие формы проживания действительно бытуют на Западе. Обычно их услугами пользуются 18—20-летние студенты. Но российские девелоперы открывают свои пути. Хозяева этих «современных жилищных пространств» определяют возраст своих жильцов — 25—35 лет, то есть тут обитают вполне профессионально сложившиеся и имеющие свою личную жизнь люди. Например, основатель одного из подобных коливингов в своём бизнес-интервью говорит о том, что они ждут к себе стартаперов, бизнесменов, фрилансеров и наёмных сотрудников.

Всем этим «состоявшимся» людям предлагается жить вместе в одной квартире, а иногда и комнате по несколько человек (6 и более, которые могут спать в том числе и на двухъярусных кроватях), питаться и развлекаться в общей зоне, совместно пользоваться Wi-Fi, электричеством, туалетом и ванной комнатой, бытовой техникой, вскладчину покупать хозяйственные мелочи — мыло, средства для стирки, сахар.

За порядком следит администратор. А также, как написано в одном из рекламных проспектов этой нью-коммуналки, «помимо жилых комнат, в коливинге оборудованы рабочие и общие зоны — комната для фильмов и игр и даже кальянная». Цена за эти хоромы в месяц в Москве колеблется около 20 тыс. рублей, в других городах — в районе 10 тыс. рублей.

Утешающих себя мыслью, что это явление единичное и нетипичное, могу разочаровать. Московские девелоперы запускают целые сети домов-коливингов на сотню квартир с общими зонами. Например, уже идёт реклама целого небоскрёба-коливинга недалеко от станции метро Калужско-Рижской линии. Также коливинги появляются в Петербурге, Новосибирске, Казани и других городах.

От широты души людям предлагается «личное пространство от 5 кв. м.». Прочитую одно из рекламных объявлений: «Вам предоставляется для проживания: отдельная комфортабельная капсула, 2 полотенца, тапочки. В капсуле можно с комфортом

проводить время. Это отличное уединённое спальное и сидячее место, которое оснащено розеткой, удобным откидывающимся столиком для ноутбука или планшета, отдельной вентиляцией, подсветкой и шкафчиком для вещей. Все капсульные номера расположены в общих комнатах с панорамными окнами на Москву, а в соседнем помещении есть прекрасный лаундж и бар, где можно круто провести время и сделать лучшие селфи с видом на Москву. При ежемесячной аренде эти номера — прекрасная возможность комфортно жить и знакомиться с постоянно проживающими деловыми людьми из Москва-Сити».

Правда, очень привлекательное предложение? Впрочем, не всё так страшно: можно получить койку в комнате или даже отдельную комнату в квартире, но это уже для тех, кто «богаче».

Интернет пестрит предложениями инвесторам делать вложения в столь заманчивой бизнес: «Проекты манят перспективностью и потенциально высокой доходностью», — написано в одном из рекламных буклетов.

...Крутится, крутится киноплёнка назад. И возвращаемся из «брежневок» в «студии» (маломерки с кухней прямо в комнате), от «хрущёвок» в коливинги, от коммуналок к капсульному проживанию (койко-место и «угол»). И да-да, уже можно увидеть пока ещё единичные предложения о продаже «современно оборудованного жилья подвального типа» (в непредназначенном под жильё помещении).

«Стильно, модно, молодёжно!» Главное, назвать всё это безобразие красивым иностранным словом, и бизнес, замешанный на нищете, закрутится...