

**Л. И. АЛЕКСЕЕВА,**

доцент кафедры экономики СПбГУП, кандидат географических наук

## **СОЦИОКУЛЬТУРНЫЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**

Действующий генеральный план Санкт-Петербурга, который был разработан в 1985–1986 годах, заканчивает свое юридическое существование в 2005 году. По мнению главного архитектора города, председателя Комитета по градостроению и архитектуре (КГА) Администрации Санкт-Петербурга Олега Хар-

ченко, сегодня при разработке нового генерального плана важно понять: что можно планировать в условиях рыночной экономики, а что регулированию не подлежит. Наш город создан по воле монарха как политическая акция европейского масштаба.

С самого начала именно в Петербурге формировалась российская культура генеральных планов городов, таким образом новый генплан является частью нашей культуры, мировоззрения, менталитета. Генплан неотъемлемо связан с судьбами исторических памятников: почти весь центр Санкт-Петербурга (36 кв. км)

входит в объединенную охранную зону, находящуюся под контролем ЮНЕСКО.

Есть несколько точек зрения на развитие исторического центра, одна из них — в историческом городе не надо ничего строить и видоизменять. Ей противостоит другая: среди современных архитекторов есть таланты, которые могут оставить заметный след наравне с великими зодчими прошлых эпох.

Чрезвычайно важно определиться, насколько допустимо вмешательство современной архитектуры в «историческую ткань» города. За последние десять лет в Санкт-Петербурге построено довольно много жилых и общественных зданий. Многие из них удачно вписались в архитектурный стиль города. С другой стороны, исторический центр является полноценной частью города: в нем проживает значительная часть населения, сюда устремляются туристические потоки, здесь сосредоточена деловая жизнь и торговля. И здесь нужно создавать комфортные условия для проживания людей. Как показал опыт европейских крупных городов, перенос строительства жилых зданий из исторического центра на окраины приводит к деградации последнего и к ухудшению криминальной обстановки. Постепенно цена на землю в исторической части города начинает падать, и в итоге город может потерять свой культурно-исторический статус.

Как неоднократно отмечали иностранные архитекторы на недавно прошедшем форуме «Санкт-Петербург — окно в будущее», наш город остался одним из немногих европейских исторических городов: его центр в начале XXI века выглядит так, как и сто лет назад. Поэтому социокультурные и градостроительные проблемы развития Санкт-Петербурга становятся проблемами всей человеческой цивилизации.

Одной из актуальных тем нового генплана является смещение центра деловой активности из исторической части города в новую деловую зону. Так, агентства недвижимости вышли в КГА с предложением создать в Адмиралтейском районе «Деловой Сити» с радикальной реконструкцией территории, ликвидацией предприятий, расчисткой «под ноль» освободившихся площадок и их последующей застройкой.

В рамках разработки генерального плана необходимо создание юридической базы, которая действительно регулировала бы новое строительство в городе.

Около 20% территории Петербурга перспективно для реконструкции и строительства. Это, в частности, неэффективно используемые территории и инженерно подготовлен-

ные участки с незавершенным (замороженным) строительством.

Согласно идеологии нового генплана, особенностью развития города в ближайшие двадцать лет станет массовая реконструкция уже существующих территорий — зон застройки жилых домов первых массовых серий — «хрущевок», «кораблей» и тому подобных и бывших промышленных территорий в центре города. Уже сегодня в работе находится около 160 кварталов с корректировкой градостроительной ситуации: планируется дополнить их как жилыми домами, так и объектами культурно-бытового назначения, которые составляют почти 50% от общего числа инвестиционных проектов.

Уже определен ряд приоритетных направлений по развитию жилищного строительства. Оно будет развернуто преимущественно на Северо-Западе, Юго-Западе, в северных районах и Колпино.

В новом генплане, который начнет действовать в 2006 году, точками отсчета будут являться следующие показатели: площадь Санкт-Петербурга равна 148,9 тыс. га, в том числе площадь акватории — 11,1 тыс. га. На жилые районы приходится 20%. Исходя из численности населения равной 4,6 млн человек и средней жилищной обеспеченности — 30 кв. м общей площади на человека, жилищный фонд Петербурга должен составлять 138 млн кв. м жилья. В настоящее время средняя жилищная обеспеченность составляет 21 кв. м/чел и отличается очень большим разбросом этого показателя по районам города.

По данным Комитета по строительству, в 2003 году было сдано в эксплуатацию 1,5 млн кв. м жилья — это почти на 300 тыс. кв. м больше, чем в 2002 году. Подобные темпы, согласно прогнозам Администрации, сохранятся до 2006 года, так как спрос обеспечивается сохраняющейся остротой жилищной проблемы.

Почти половина петербуржцев (47%) не удовлетворена жилищными условиями: около 16% семей проживают в коммунальных квартирах, 9% населения жилье снимает. Улучшить условия планируют примерно 28% населения (у прочих нет необходимых средств). При этом 46% намерены обратиться на вторичный рынок, 24% — приобрести готовое жилье в новостройке, 19% — принять участие в долевом строительстве.

Аналитики рынка недвижимости подсчитали, что в 2002 году граждане израсходовали на приобретение строящегося жилья 570 млн долларов; в 2003 году — 815 млн долларов, в 2004 году эта сумма возрастет до 1815 млн, а в 2005-м — превысит миллиард долларов.

Строящееся жилье и по объемам ввода, и по качественным характеристикам распределяется по карте города весьма неравномерно. Пять районов: Выборгский, Калининский, Невский, Фрунзенский и Приморский — развиваются наиболее активно, причем лидер предложения в сегменте типового жилья — Калининский район — дает 21% от текущего объема предложения на первичном рынке.

Сегодня на петербургском рынке жилья работают около 200 фирм-застройщиков. Эта цифра остается стабильной в последние три

года, но 50% рынка контролируют всего 10 крупных строительных компаний.

Рынок ипотечного кредитования в Петербурге пока крайне неразвит. Лидер рынка ипотеки — компания «Дельта-кредит». Проблемы ипотеки вполне понятны: необходимость подтверждения гражданами легального дохода, высокие процентные ставки, недостаточно проработанная нормативная база. Однако благодаря вниманию к ипотеке федеральных властей, существенные подвижки в решении этой проблемы в Санкт-Петербурге уже намечаются.