АЗИЯ 20.06.2018 | Адриенне Вольтерсдорф

Квартиры для всех

Правительство Сингапура создало привлекательный рынок недвижимости. Чему можно у него поучиться.

Здесь просто не увидишь бездомных, трущобы или клетушки, в которых ютятся люди, бетонные каньоны с болтающимися вдоль фасадов гигантскими клубками из электрических проводов, где бельевые веревки в перенаселенных квартирах практически перекрывают небо. Такие картины остались лишь в памяти представителей старшего поколения Сингапура. Благодаря своей жилищной политике этому островному государству удалось навести порядок и устранить все то, от чего задыхается и стонет большинство жителей больших азиатских городов. Результат можно видеть сегодня даже в сопоставлении с ситуацией во всем мире: 75 процентов всех квартир в Сингапуре, насчитывающем 5,6 млн жителей, построено ведомственным Советом по жилищному строительству и развитию (HDB) и профинансировано за счет вложений граждан в государственный пенсионный фонд. 90 процентов жителей Сингапура являются сегодня собственниками своего жилья. Сингапур стал лидером по этому показателю среди наиболее развитых стран с рыночной экономикой в мире.

При этом еще в 1960-е годы столь небольшое государство никак нельзя было назвать островком счастья. Напротив, этот портовый город, который обрел независимость от Великобритании лишь в 1959 году, страдал от ужасающего дефицита жилья. Разрушения вследствие японской оккупации во время Второй мировой войны, волокита с реализацией инициатив в области жилищной политики со стороны британской администрации, а также высокая рождаемость привели к бедственному положению в первую очередь бедных слоев населения. Правящая до настоящего времени Партия народного действия (ПНД) впервые одержала победу на выборах в 1959 году, пообещав найти быстрое решение проблемы катастрофической нехватки жилья.

Программа предусматривала

Сказано – сделано, с тех пор именно к такому подходу ПНД и ее легендарного премьер-министра Ли Куан Ю привыкли жители

повышение этажности, а также обеспечение доступных цен аренды и покупки жилья. Правительство Сингапура систематически скупало землю. Строительство также осуществлялось под надзором государства.

Сингапура. К 1965 году новая государственная структура – Совет по жилищному строительству и развитию – построила почти 55 тысяч доступных по цене квартир для социально необеспеченных семей. Первичными концепциями с самого начала предусматривалось уплотнение города, так как Сингапур, являющийся островным государством, не располагал нужной территорией. Никто и не мечтал о безбрежных кварталах частных построек. Программа предусматривала повышение этажности, а также обеспечение доступных цен на аренду и покупку жилья. С целью обеспечения полного контроля за финансированием правительство Сингапура систематически скупало землю. Строительство также осуществлялось под надзором государства. Сегодня правительству принадлежит 90 процентов земли в Сингапуре, и оно распределяет подряды на строительство целых городских кварталов среди частных строительных фирм, которые целиком подстраиваются под потребности своего клиента, каковым для них есть государство.

Позже, в 1990-е годы, когда первые так называемые социальные квартиры поизносились, правительство научилось и экономному обслуживанию, и ремонту таких домов

Внушающим уважение достижением Сингапура является то, что здесь под эгидой государства удалось создать привлекательный рынок недвижимости для широких слоев населения: семьи, которые приобрели социальное жилье в рассрочку, путем оплаты взносами в фонд пенсионного страхования, софинансируемого и работодателями, или за счет государственных кредитов, предоставляемых под выгодные проценты, с 1990-х годов могут продавать их по контролируемым, но вполне выгодным рыночным ценам и с прибылью для себя.

С момента изобретения подобной модели в политике жилищного строительства Сингапура произошло много поправок и усовершенствований. Правительство смело приводит в соответствие свои стандарты строительства с растущим уровнем благосостояния

мегаполиса-порта. В программе HDB есть все: от простых, но ухоженных квартир, предлагаемых в аренду, до апартаментов, оформленных профессиональными дизайнерами, и executive condominiums для платежеспособных покупателей. Контроль за ценами, конечно же, предполагает многочисленные и комплексные по своему характеру законодательные нормы. «Чересчур много параграфов», – сетуют одни. Другие хвалят прозрачность государственных органов, публикующих на своих веб-сайтах всю возможную информацию и таблицы с ценами вплоть до стоимости квадратного метра покраски.

Тот, у кого при упоминании о строительстве социального жилья в воображении возникают монотонные глыбы из бетона или заброшенные игровые площадки, в данном случае далек от истины

Однако сам принцип остается неизменным. Государство контролирует развитие города и внешний облик Сингапура. Через HDB гражданам предоставляется аренда помещений с выделением дотаций или покупка жилья в собственность в 23 новых мини-городах с рациональным дизайном и автономным обеспечением. Жилищная сфера является предметом своеобразного перераспределения в капиталистической империи торговли под жестким правлением ПНД.

Эта модель держится на чрезвычайно эффективном управлении, комплексных моделях финансирования и эффективном распоряжении землей. Это стратегия, которая хорошо зарекомендовала себя в государстве, принадлежащем к числу небольших азиатских тигров, даже с точки зрения создания рынка недвижимости для развития промышленности и ремесла.

Итак, чему же можно поучиться у сингапурской модели? Абас Джа, менеджер одного из самых крупных портфелей инфраструктурных проектов Всемирного банка, в свое время сомневался в этом. Во время работы в Латинской Америке в сфере жилищного строительства он постоянно говорил своим клиентам, что государственное строительство и государственные жилищные программы – плохая идея. «Мы всегда придерживались мнения, что задача правительств заключается в создании рынка, который в состоянии наладить жилищное строительство, – пишет Джа в своем блоге. – А наши клиенты постоянно задавали вопрос: «А как же Сингапур?». И мы всегда отвечали на него: “Это модель, которую невозможно скопировать”».

Абас Джа уже свыше двух лет живет в Сингапуре и смотрит на эти

вещи по-другому. Сегодня этот экономист пишет о том, что у Сингапура может поучиться весь мир. Если коротко обобщить его соображения, то речь идет о следующих основных положениях, которые фигурируют в блогах и публикациях этого автора, а также многих ученых-урбанистов.

Помимо образцового и способствующего устойчивому развитию уплотнения жизнеспособность этой модели обеспечивается планированием HDB, ориентированном на сельские структуры. Тот, у кого при упоминании о строительстве социального жилья в воображении возникают монотонные глыбы из бетона или заброшенные игровые площадки, в данном случае далек от истины. Названия жилых кварталов в Сингапуре напоминают названия известных английских поместий (The Lakeside Estates) и окружены зелеными насаждениями, напоминающими парки, а также ухоженными спортивными комплексами.

Каждый новый город-спутник сам по себе является в функциональном отношении настоящим городом с эффективной привязкой к системе общественного транспорта, достаточным числом мест в детских садах и школах, расположенных в прекрасных зданиях, с учреждениями по уходу за людьми преклонного возраста и фитнес-центрами. На каждом этаже высотных зданий помимо этого имеется достаточное количество террас для встреч с гостями и социальных контактов. Как только HDB завершает строительство нового района города, в рамках местного самоуправления он тут же передается на баланс городского совета, который, с одной стороны, обеспечивает строго инклюзивное и взвешенное распределение квартир с учетом потребностей людей, нуждающихся в социальной защите, а также семей среднего достатка. Этнический состав также не отдается на откуп случаю. Семьи различного этнического происхождения получают квартиры в жилищных блоках соответственно их месту в структуре населения Сингапура. Таким образом в Сингапуре стремятся предотвратить возникновение моноэтничных сообществ и напряжения в межэтнических отношениях многонационального государства.

Еще одной предпосылкой успешной жилищной политики с точки зрения Джа является и четко озвученный, внушающий доверие политический курс. «Сингапур отчетливо и последовательно декларирует свою общую и политическую приверженность политике государственного жилищного строительства. Это означает высокий уровень бюджетного дотирования». Лишь в 2017 году дотации из бюджета составили почти 1,19 млрд сингапурских долларов, что в перерасчете равно почти 757 млн евро. Сингапур идет на

реализацию довольно дорогой программы. Зато, по мнению экспертов, она приносит надежные дивиденды в форме удовлетворенности граждан.

К сожалению, из-за стремительного роста стоимости жизни не все жители Сингапура испытывают чувство благодарности. И не каждый город-сателлит пользуется одинаковым уровнем внимания со стороны правительства и ПНД. Критики от оппозиционной Партии трудящихся то и дело обращают внимание на то, что объем ремонтных работ HDB в городских районах, в которых правящая партия ПНД проиграла выборы своим оппонентам, значительно ниже по сравнению с районами, являющимися оплотом правительства.

Уже ближайшее будущее станет большим вызовом для амбициозного Сингапура. Городу-государству, как и многим индустриально развитым западным странам, угрожает старение общества. В парламенте Сингапура уже началось обсуждение того, какими последствиями это может обернуться для политики в сфере строительства. Пожилые жители Сингапура по сложившейся традиции продают свои (большие по площади) квартиры, чтобы обеспечить финансирование своих пенсионных взносов. Ведь государство выплачивает пенсии только сообразно взносам, уплаченным гражданами. Поэтому политики опасаются, что в будущем это может спровоцировать финансовый кризис на контролируемом рынке недвижимости острова. А именно в том случае, если миллионы пенсионеров будут поставлены перед необходимостью продавать свои квартиры.



Адриенне Вольтерсдорф
Париж

Адриенне Вольтерсдорф (Adrienne Woltersdorf) руководит Представительством Фонда им. Фридриха Эберта в Париже. Ранее она возглавляла отдел коммуникаций Фонда и Офис регионального сотрудничества Фонда в Азии, базирующийся в Сингапуре, а также офис Фонда в Афганистане. До этого восемь лет работала корреспондентом taz (die Tageszeitung) в Вашингтоне и Берлине и

руководила программой Deutsche Welle о Китае.