

Эксперт, Москва. (Журнал) — 10.05.2010
КРИЗИС ГОРОДА

Автор: Алексей ЩУКИН

78

ОБЩЕСТВО

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

ЭКСПЕРТ № 18 10 - 16 МАЯ 2010

Алексей Щукин

Кризис города

В ближайшие десять лет ключевые города мира кардинально изменятся.

У России еще есть шанс включиться в новые градостроительные тренды

АЛЕКСАНДР КРИЛОВ

Директор фонда «Центр стратегических разработок «Северо-Запад» Владимир Княгинин:
«Индустриальные, «фордистские» города прошлого экономического цикла не приспособлены для жизни людей нового поколения»

Современные российские города, скажем мягко, не очень удобны для жизни. Они закуперены транспортными пробками, имеют некачественный жилой фонд и не прибавляют здоровья жителям. При этом шансов для кардинального преобразования городских поселений практически нет. Новые генеральные планы не содержат инновационных идей, а просто закрепляют текущее положение. У городов нет адекватных требований времени стратегий развития, у страны в целом — представления о том, что такое современный город.

Какие вызовы стоят перед современными городами? Каковы последние тренды в области урбанистики? Какими будут города будущего? Об этом у нас практически не говорят. Лишь в последнее время, в связи с дискуссиями вокруг московского генплана и проектом нового иннограда в Сколково, тема урбанистики и будущего городов вышла из подполья.

Наш собеседник — директор Фонда «Центр стратегических разработок «Северо-запад» Владимир Княгинин — один из тех, кто имеет оригинальное представление о будущем городов. Анализируя тренды в демографии и технологическом развитии, ситуацию с мировой энергетикой и экологией, Княгинин приходит к выводу: в ближайшие пять-десять лет в развитых странах в сфере недвижимости произойдет парадигмальный сдвиг. Ключевым вектором развития постиндустриальных городов станут экология и качество жизни. Сильно изменятся здания: они смогут не потреблять энергию, а производить ее. Сами городские поселения будут все больше ориентироваться на креативный, интеллектуальный класс, остро конкурируя между собой за самых талантливых людей. «У России есть примерно пять лет, чтобы вписаться в новые тренды, чтобы сделать наработки, которые позволят занять достойное место на нарождающемся гигантском мировом рынке услуг по трансформации городов», — считает Владимир Княгинин.

Воспроизводить Силиконовую долину бессмысленно

— *Хочется начать беседу с актуальной темы. Власти декларируют, что будущий инновационный город в Сколково станет образцом новой среды жизни. Насколько это важно для такого проекта? И что можно сказать сегодня о будущей застройке?*

— Сколково предстоит конкурировать за молодых и мобильных, талантливых людей, у которых есть выбор. И потому создание привлекательной городской среды — важнейший элемент проекта. Возможно, нужна застройка, асимметричная московской. Если Москва — это высотная, плотная, автомобилизированная среда, то Сколково может быть малоэтажным и пешеходным.

Ключевые элементы территории инновационного развития, в общем-то, понятны. Ядром обычно является университет. Вряд ли мы станем создавать с нуля новый университет или переносить существующий. Тем более что и места под это нет: из 370 гектаров полноценный университет съест 150–200. Скорее, придется ограничиться переносом сюда магистерских, аспирантских и исследовательских модулей существующего вуза. Второй элемент — кипящий вокруг университета бульон из малых фирм. Это так называемый «лузерский капитализм», не атакующий позиции на старых рынках, а пытающийся создать новые. Компании легко создаются и быстро распадаются, существуют в проектном режиме. Третий элемент — «заказчики» и «промышленные партнеры», связанные с созданием опытных образцов, а также с запуском инновационных продуктов в серию. Четвертый блок — жилая зона. Она, скорее всего, будет двух типов. Часть для «оседлых» резидентов должна содержать социальные и образовательные учреждения. Вторая часть — для мобильной молодежи. Это, скорее всего, апартаменты. В качестве общих принципов застройки можно назвать пешеходный

масштаб, хорошую связность с окружающими населенными пунктами и наличие жилого фонда, достаточного по объему и предполагающего высокую мобильность населения.

— *Можно ли говорить о каких-то мировых технопарках как о прототипах?*

— Пытаться сегодня воспроизвести Силиконовую долину бессмысленно. Под каждый инновационно-технологический бум формируется собственная инфраструктура: свой рынок труда, своя корпоративная структура и, возможно, свои города. Волна, на которой поднялась Силиконовая долина — электроника и интернет, — давно прошла. Сейчас в Америке ждут запуска следующего после IT бума — бума конвергентных технологий. Какой он будет? Вопрос пока открытый. Как будет выглядеть, например, совершенный кластер биотехнологий — индустрии здоровья, пока никто точно не знает.

Вообще, надо сказать, что спроектировать такое поселение — задача не из простых. По сути, мы имеем многослойную карту, каждый отдельный слой которой живет по своим законам. Возможно, нужно создавать город по принципу компьютерных программ с «открытым кодом»: есть какие-то рамки, есть общие правила развития территории, при этом сам проект является максимально гибким и открытым.

Поколение миллениум, умные вещи и дорогая энергия

— *Экономические кризисы и изменения в градостроительстве — есть ли связь между ними? Как нынешний кризис сказывается на городах?*

— Исторически выход из наиболее острых экономических кризисов всегда сопровождался перестройкой городов и городской экономики. После 1848 года, после волны европейской революции, Париж бы перестроен бароном Османом. Грандиозная реконструкция включала отказ от средневековой планировки города, новую инженерию и внедрение застройки, позволявшей вывести на рынок труда женщин, создать нового массового потребителя под фабричную продукцию, развернуть многочисленные помещения для малого бизнеса на первых этажах зданий типовой застройки новых улиц и бульваров, а сами улицы превратить в «ритейл-стрит». После Второй мировой войны, на выходе из Великой депрессии, в США запускается программа модернизации городов, которые приспособляются под нужды автотранспорта. Бурно развивается субурбия. Она стимулирует бум жилищного строительства, автомобильной индустрии, девелопмента торговых центров.

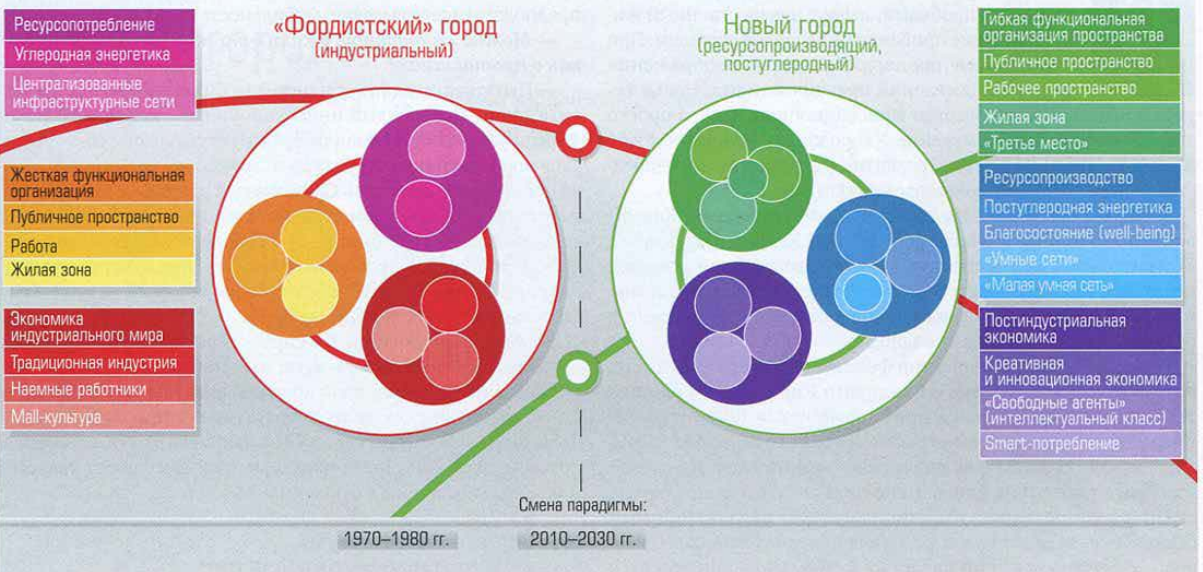
Более свежий пример: во время кризиса 70-х годов начинается переустройство Нью-Йорка и крупных западных городов. Редевелопмент промышленных территорий, дорогое жилье и коммерческая недвижимость вытесняют индустриальную, города сосредотачиваются на управленческих функциях. Сегодня мы опять стоим на пороге смены жизненной парадигмы экономики. Соответственно, изменятся и города, и претендующие на главное место в них объекты недвижимости.

— *В чем особенность нынешнего перехода?*

— В течение пяти-десяти лет в городах произойдет парадигмальный сдвиг. Он вызван комбинацией трех трендов: на рынок выходит новое поколение потребителей с новыми ценностями; идет волна умных вещей; коренным образом меняются отношения человека с природой. Последнее включает в себя и экологический фактор, и невозможность дальнейшего развития мира по энергозатратной модели. Важно, что эти три волны совпали во времени.

Начнем с демографии. На рынок выходит новое поколение покупателей. Вот я — бэбибумер, представитель послевоенного поколения. Мои дети — уже даже не эхобумеры (1964–1983 гг.). Они — миллениумы, «поколение Y» (1984–2003 гг.). Сейчас бэбибумеры массово выходят на пенсию. На рынке недвижимости

Смена парадигмы в развитии городов



начинают доминировать эхобумеры. Но удивительная деталь: опросы показывают, что продавцы начинают ориентироваться на миллениумов, как на тех, кто трансформирует рынок. Родители «прогибаются» под детей, ориентируются на их предпочтения. Миллениумы несут новые ценности. Для них крайне важна интересная среда жизни, возможности для самореализации. При этом все больше неполных семей, одиноких людей — все это тоже будет отражаться на рынке недвижимости.

Но не забудем про бэбибумеров. Они начали, выходя на пенсию, продавать недвижимость, которую использовали как пенсионное накопление. Это, кстати, сыграло важную роль в кризисе на американском рынке недвижимости, а обвал на нем стал катализатором мирового финансового кризиса. Но это не все: бэбибумеры-пенсионеры меняют образ жизни и предъявляют новые требования к жизненному пространству. Если вкратце, то для бэбибумеров и миллениумов ключевыми становятся вопросы экологии, среды жизни.

Второй тренд, который формирует парадигмальный переход, — это изменения в мире вещей. Вещи становятся умными. И мы получаем умный дом, напичканный вещами, завязанными в информационные и энергетические сети. Автомобиль соединяется с генерирующей установкой дома. Стиральная машинка включается в определенное время, когда действует выгодный тариф на электричество. Сейчас вы интервью еще записываете на диктофон, но уже можно записывать мобильным телефоном и сразу сбрасывать на сервер, оно будет автоматически переводиться в текстовый формат. И это не фантастика, все технологии уже есть.

Третий тренд — коренное изменение отношения к природе. Предсказания «Римского клуба» об истощаемости недр, сделанные в 1950-х, оказались фальшстартом, сразу не подтвердились. Всплеск интереса к энергоэффективности и новым источникам энергии в 70-х годах к переустройству городов не привел. Но в 90-х годах появляется концепция устойчивого развития. Так, несколько лет назад был достигнут консенсус в обществе относительно того, что человек влияет на климат. Сейчас мы приближаемся к соглашению о том, что человечество подошло к пику добычи нефти. Да, пока добыли только 15 процентов от общих запасов, но остальная часть практически недостижима. Если нет дешевой энергии и появляются новые требования к экологии, то должны измениться и города.

— Новые требования по энергетике, по экологии понятны. Какие новые вызовы для городов еще есть?

— Старые города не могут вместить новое поколение людей и вещей. У нас даже несложные умные гаджеты уже не помещаются в «неумную» городскую среду. Человек хочет определенного образа жизни, но не может его обеспечить себе там, где живет. В Москве, допустим, стало невозможно передвигаться по городу пешком, нельзя пробежаться по улицам. В Санкт-Петербурге по набережным не прогуляешься: все забито автомобилями.

Индустриальные, «фордистские» города прошлого цикла не приспособлены для жизни людей нового поколения, отторгают их. Для части людей становится бессмысленным здесь жить. Зачем? Если хочется заниматься определенными вещами, то можно уехать в Силиконовую долину или в Лондон. Поколение миллениум гораздо меньше привязано к месту рождения, чем предыдущие поколения. Они чаще переезжают в места, где интересно жить, или туда, где просто приятный климат и много солнца.

— Ощущение, что жизнь в городе «крадетя», известно. Некоторые мои знакомые чувствуют себя свободно, «настоящему» только в отпуске — условно говоря, на Лазурном Берегу или на Гоа...

— Да, масса офисных работников живет от выходных до выходных. Они не реализуются творчески. Они становятся «подлинными» только в отпуске и в выходные. Остальное время — не настоящее. А вы какого года?

— Шестидесят девятого.

— Вы — эхобумер, выросли в Советском Союзе. Этому поколению еще тяжело уехать, поменять место жительства. А вот миллениумы — это совсем другие люди. Для них очень важно, чтобы было интересно, чтобы был драйв. Сказать, что наша страна лишена интереса, драйва, — неправда. Просто он распределен неравномерно. Драйв, к сожалению, достается небольшой части людей. Англичане это достаточно давно поняли и потому так много внимания уделяют креативному классу, креативным пространствам. Они будят в людях желание жить в своих городах. Мои знакомые отправили девочку получать образование в Англию. Переживали, хотели при первых проблемах забрать обратно. А дочь через месяц говорит: «Я здесь счастлива. В первый раз в жизни». И я понимаю почему. Англичане так организовали процесс обучения, что ребенок чувствует, как он растет как личность. При этом уроки интереснее свободного времени — представляет? Города должны давать драйв.

«Третье место» и дом, полный утилит

— Какковы современные тренды в развитии городов?

— Первый тренд — креативные города. Этой темой плотно занимаются развитые страны, которые активно трансформируют свои города индустриальной эпохи. Например, в Лондоне, Нью-Йорке приняты планы развития этих городов как креативных.

— Креативный город — это...

— ...город, где творчество и самореализация человека становятся основой всего. На первом уровне создаются условия для самовыражения людей, во втором — появляются возможности на основе этого создавать производства.

Другое направление — ресурсосберегающие города. Здесь яркий пример — Портленд. В 1996 году была принята программа его развития как постуглеродного города (post-carbon city). Это предполагало резкое сокращение автомобильного трафика в городе, развитие общественного транспорта, переход к возобновляемым источникам энергии. Город успешно развивается. Сегодня в Портленде самое большое в США количество гибридных авто и «зеленых» домов. Каждый год объем продаж бензина сокращается на пять процентов. За десять лет длина велосипедных дорожек увеличилась в пять раз, а объем железнодорожных перевозок — почти в два раза.

Что такое современное градостроительство, можно показать на таком примере. Сегодня весьма популярен следующий градостроительный прием — создание локальных подцентров. Этим занимаются урбанисты во многих городах мира. Как это работает? Формируется публичное пространство. Вокруг него образуют так называемое третье место — third place. Напомню, что «первое место» — это жилье, «второе» — работа. А вот «третье место» является одновременно и территорией общения, и зоной отдыха, и местом работы. Если набрать в интернете «third place», то прежде всего появятся фото людей в кафе, которые сидят с ноутбуками и работают, используют публичные пространства в качестве мест проведения деловых переговоров.

До «третьего места» человек обязательно должен дойти пешком — это стыкуется с идеей пешеходного масштаба города. Этот постулат лег в основу популярного направления «новый урбанизм», предполагающего плотную городскую среду, насыщенную коммуникациями. Концепция «третьего места» была разработана социологом Рэем Ольденбургом. Кстати, сеть кофеен Starbucks положила эту концепцию в основу своей бизнес-модели.

— Насколько парадигмальный сдвиг может изменить сами здания?

— Уже происходит революция в инженерных сетях. Дом перестает быть просто стенами. Очевидное направление — умный дом, где вещи и инженерные системы замыкаются в единую микросеть. Другой бесспорный тренд — энергосбережение. Здания с низкими затратами на отопление давно не новость. Сегодня в Европе такие дома уже перестают дотировать, они становятся стандартом.

Но так называемые пассивные дома — это только первый шаг. Следующая ступень — здания, которые вырабатывают больше энергии, чем потребляют. На этот уровень развитые страны Европы планируют выйти к 2020 году. Примерно в те же сроки предполагается трансформировать рынок недвижимости в США, Японии и Южной Корее.

В такие дома будут «зашиваться» утилиты для производства энергии: ветряк, солнечная батарея, тепловой насос и так далее. Здания будут производить энергию и для автомобилей — это уже давно реализовано в проекте «Тойота Дрим Хаус». Соответственно, следующий шаг — это города, которые не потребляют, а генерируют энергию.

— Проблема зеленой энергетики, однако, в том, что она по-прежнему дорогая. Использование центральных сетей и крупных источников энергии более экономично.

— Да, такая энергия пока дороже. Хотя уже сейчас в некоторых случаях энергия от ветряков продается по пять центов за киловатт. Это вполне конкурентоспособно. Но заметьте, что в локальных сетях риски невелики. А посмотрите на риски в централизованных сетях. И вспомните, к примеру, аварию на Саяно-Шушенской ГЭС. Если посчитать цены энергии с учетом рисков аварий и затрат на утилизацию, то получится уже сейчас примерно одно и то же.

Но суть в том, что доступной нефти на планете осталось немного. А спрос постоянно растет. Полтора процента китайцев каждый год переселяются в города. Китай автомобилизируется. Те же процессы идут в Индии. Если принять, что нефти все меньше и меньше, то вопрос «дешево или дорого» приобретает другой акцент.

— Очевидно, что новой энергетике сильно сопротивляются монополисты, ведь это разрушает их бизнес. Как с ними договориться? Кто выступит агентом развития?

— С нынешними «царями горы» вряд ли можно договориться. Альтернативная энергетика невыгодна монополистам. Идет серьезная борьба: в США энергетика одного из штатов потребовала от губернатора запретить солнечные батареи, потому что они разбалансируют систему в целом. В Америке введению энергетических паспортов зданий активно сопротивляются риэлтеры: это снижает стоимость недвижимости и рушит рынок. Вряд ли агентом развития можно считать и девелоперов: у них слишком короткий горизонт планирования. В принципе, конечно, нужны структуры, думающие о развитии города в больших интервалах времени. Города все-таки живут сотни лет.

Кризис американской субурбии

— «Новый урбанизм» в какой-то степени можно рассматривать как возврат к идее компактного средневекового города. До кризиса российские власти старались продвигать иную идею — концепцию массового коттеджного строительства. Насколько создание коттеджных пригородов — субурбии — вписывается сегодня в глобальные тренды?

— А вы знаете, как возникла классическая американская субурбия? В 1932 году в США вышла книга Фрэнка Райта «Исчезающий город», где субурбия была описана как великий демократизатор. Каждый человек получит по собственному дому. Дома будут одинаковые — это будет демократично, и жизнь станет замечательной. Книга стала одним из манифестов «Нового курса» Рузвельта наряду с программами социальной защиты и массовой электрификации жилищ.

Во время войны 60 великих деятелей Америки, в том числе и Альберт Эйнштейн, написали письмо президенту: «Давайте сделаем эту субурбию». Такую программу американцы запустили уже после войны. Создание пригородов привело и к автомобильной

Тренды в развитии городов

Появление переходной зоны (между публичной и частной) — «третьего места»

Гибкое функционирование территорий, возврат к вертикальному зонированию (совмещение промышленных, жилых и коммерческих зон)

Создание специальных креативных пространств и креативных методов работы с пространством (создание района дизайна и искусства)

Реорганизация городских пространств под интеллектуальные вещи и новую мобильность населения

революции: в растяннутой на сотни километров субурбии жить без машины невозможно. Стали строиться торговые моллы. Так и появилась американская субурбия — плотная демократичная коттеджная застройка, которая позволила всем разместиться.

Что касается России, то парадокс заключается в том, что Америка субурбию запускала в момент бебибума, а мы — в момент демографического угасания. Но субурбия нам нужна. Конечно, не американская полувековой давности.

— *А что происходит с американской субурбией сегодня?*

— Американская субурбия в жутком кризисе. Бебибумеры начали выходить на пенсию, и первое, что они сказали: «Хотим минимума автомобильного трафика. Хотим, чтобы до всего можно было добраться пешком». Более 70 процентов пожилых американцев хотят жить так, чтобы основные блага были в пешей досягаемости. А у них во многих пригородах даже нет тротуаров, все рассчитано только на автомобилистов.

Другой момент — торговые моллы. Первый молл — огромный кондиционированный сарай с магазинами — был открыт в 1956 году. Формат имел большой успех, а сегодня торговые центры умирают: в год в Штатах закрывается по сто торговых центров. Американцы сейчас стараются перестроить их: вместо однообразных огромных ангаров делают плотные торговые улицы а-ля европейский городок — Флоренция или Венеция. Идет возвращение к человеческому масштабу. Да и сама субурбия перестает быть однообразной. Есть исследования по Бостону: там старые пригороды очеловечились — в них выросли деревья, жильцы сделали дорожки, сформировались комьюнити, однотипные дома перестроили, у каждого появилось свое лицо.

— *А какой тип застройки более перспективен, учитывая парадигмальный переход и новую энергетику?*

— Очевидно, что небоскребы — не доминирующая застройка. Переход на новую энергетику будет связан с коттеджами или небольшими комьюнити. В многоквартирном доме монтаж энергетических утилит — ветровой установки или солнечной батареи — крайне проблематичен. Сформировать сообщество жильцов в 30-этажном доме почти нереально.

В принципе новой энергетикой могли бы заниматься девелоперы, но им это невыгодно. Застройщику важно, чтобы человек просто купил квадратные метры, и все. Если человек хочет выступить сопроектировщиком, заложить в проект что-то особое — это для девелопера просто головная боль, мешающая зарабатывать.

Кстати, названная проблема не только российская. Британцы сегодня очень жестко критикуют девелоперов за безответственность. Одно из последних предложений — заставить девелоперов эксплуатировать построенные ими же дома по фиксированным расценкам. Тогда застройщик будет сам платить и за плохое качество, и за неэкономичные решения. Впрочем, не думаю, что решения такого рода будут реализованы на практике.

Нужны ли России постиндустриальные города?

— *Хотелось бы поговорить о российских городах. Их развитие вписывается в современные тренды или они безнадежны?*

— Часть городов, наверное, придется закрыть: их реанимировать будет очень сложно. Однако большинство городов поддается трансформации. Причем у них нет выбора: чтобы выжить, они должны сильно измениться. Но заметим, что мы только в начале пути. И в связи с этим у нас куча рисков. Самый простой из них, что, как только ломаются барьеры, ядро вытягивает из периферии все, что только можно. Москва — из российской провинции, Лондон — из мира, в том числе и из России, здесь уже Москва выступает донором. Этот риск есть всегда, но с увеличением разницы потенциалов в развитии городов миграционные потоки могут резко усилиться. То есть пока мы не трансформировали наши города, есть риск потери части активного населения.

— *Каковы особенности трансформации российских городов?*

— Первое: парадоксально, но в наших городах практически нет центров. Нет полноценных публичных пространств. Есть площадь перед обкомом или горкомом партии, на которой проходили демонстрации. Нужно создавать мотивы для жизни в публичном пространстве, для пребывания не в одних квартирах, а в городе. Публичные места должны «обвязываться» системой «третьих мест», улицы — развиваться как торговые коридоры, должна быть резко повышена пешеходная доступность рекреационных зон. Центр города должен создавать для жителей и посетителей мотив пребывания, не устая, несколько часов. Причем обычное для центра города соотношение жителей и посетителей — 25 и 75 процентов соответственно.

Второе: застройка по «принципам Корбюзье», разрушающая улицы и плодящая однотипные спальные районы, не создает площадок для развития малого бизнеса в наших городах. Нам неизбежно придется возвращаться к восстановлению улиц — изменению проектирования, застройки; решать проблемы ширины тротуаров, насыщенности первых этажей помещениями для городских индустрий, перекоммутации общественного транспорта.

Третье: необходим отказ от жесткого функционального зонирования городов на районы жилья, офисов, промышленности. Этот градостроительный принцип, введенный в первой половине XX века, сейчас безнадежно устарел. Он порождает огромную маятниковую миграцию «дом-работа». В современном городе функции должны быть перемешаны: в одном квартале могут быть и жилье, и офисы, и торговля, и спорт. Но принцип жесткого функционального зонирования закреплён в Градостроительном кодексе РФ.

Четвертое: необходимо резко повысить креативность и инновационность российского городского пространства. Пока у нас в стране нет ни одного столь характерного для современных городов квартала дизайна и искусства.

— *И все же для меня главный вопрос в том, насколько идеи постиндустриального города актуальны для России. Я помню достаточно агрессивную реакцию чиновников из российских городов на ваше выступление на конференции в Санкт-Петербурге: «Какой постиндустриальный город? Какая возобновляемая энергетика? Мы не можем отремонтировать водопровод и починить дороги!» Может быть, на данном этапе развития для нас это неактуально? Может быть, все эти постиндустриальные штуки — путь для развитых стран, которые не имеют достаточных природных ресурсов?*

— Для развитого мира альтернативы такому сценарию точно нет. Они не располагают объемом ресурсов, достаточным для того, чтобы жить прежней жизнью. Наша драма в том, что у нас энергоресурсы есть, и возможность жить по-старому вроде бы сохраняется. Но тут есть два момента. Первый — думаю, в Европе переход состоится до 2020 года: все нормативные и технологические основания уже готовы. Этот переход открывает гигантский новый рынок — рынок услуг по переустройству городов. Возьмем проект футуристического постуглеродного города — Масдар в Арабских Эмиратах. IBM, один из участников проекта, не скрывает, что для нее участие в проектировании Масдара — это вход на рынок: «Мы его построим, многому научимся, а потом по всему Персидскому заливу будем экспортировать свои компетенции». Так вот вопрос стоит так: Россия хочет участвовать в этом новом громадном международном рынке или нет?

Второй момент. Увы, российские города в большинстве своем не отвечают ни интересам новых пенсионеров, ни требованиям молодежи из поколения миллениум. Захотят ли молодые и умные жить в грязных и этически не оправданных городах?