

Элитные гетто



КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС:
Анна Дзюба считает, что жить в спальном районе в Киеве уже стало просто неприлично

Рынок поделил районы столицы на престижные и трущобные, и все, кому позволяют доходы, бегут из бедных кварталов в места обитания себе подобных

Ирина Сандул

Анна Дзюба, 26-летняя менеджер среднего звена украинского оператора мобильной связи (Life:), четко знает, что нужно для того, чтобы в обществе тебя считали успешным человеком.

Первое — работать надо только в известной международной корпорации, говорит Дзюба, отпивая капучино с карамелью в кафе Кафка, расположенном в том же столичном торгово-развлекательном комплексе Арена-Сити, где и ее офис. Причем дело даже не в зарплате. В небольшой ча-

стной фирме человек может получать и в три раза больше, чем Дзюба, но все это будет не то: он и его компания будут “не на слуху”, — объясняет менеджер слагаемые успеха.

Второе, продолжает она, — это твои друзья. Их Дзюба формирует по тому же принципу: “Ты стремишься дружить с успешными людьми”.

Дальше — сложнее: когда ты окружил себя этими самыми успешными людьми, встает вопрос: “Где же ты живешь?” — говорит она.

“Давай я тебя подвезу”, — описывает Анна типичный разговор после столичной вечеринки. “Данет, я такси возьму”, — тут же вы-

дает она типичный ответ менеджера среднего звена, еще не доросшего до того, чтобы избавиться от груза проживания в непрестижном районе столицы, но уже осознавшего, что жить там — стыдно.

“Это пахнет шовинизмом, но бедственнее всего обнаружить, что человек живет в каком-то спальном районе, — жестко описывает она картины столичной ярмарки тщеславия. — Формулировка “спальный район” звучит трагично. Не играет роли развитость инфраструктуры района”.

Со спальной Оболони, где у Дзюбы и ее мужа, тоже менеджера среднего звена в компании Ernst & Young, — двухкомнатная квартира, они бегут без ог-

лядки. “Мне важно дома жить, а не спать”, — говорит она.

Жить семья Дзюбы мечтает в самом дорогом по стоимости на недвижимость районе столицы, на Печерске. Их новая двухкомнатная квартира за \$ 400 тыс. — в пока еще строящемся 16-этажном доме, на улице Шелковичной, в десяти минутах ходьбы от здания Верховной Рады.

Чтобы жить там, где хочется, да, и там, где уже просто — нужно, говорит Анна, молодая семья пошла на серьезные жертвы для собственного кошелка: взяла 30%-й кредит на покупку квартиры в банке сроком на целых 20 лет и вложила деньги в строительство того самого дома на Шелковичной.

Сегрегация по районам проживания в столице, которая начала формироваться в начале 1990-х

годов под воздействием рыночных цен на недвижимость, окончательно сделала свое дело. Печерск и центр города, Оболонские Липки, Лукьяновка, Никольская Слободка на левом берегу Днепра, Осокорки и Позняки стали именно теми точками на карте города, куда средний класс упорно тычет пальцем, выбирая места для жизни.

Снова вместе, снова рядом

29-летнюю Юлию Шилину, начальника отдела корпоративных коммуникаций национального оператора мобильной связи Киевстар, при покупке однокомнатной квартиры в сталинке больше всего волновала не новизна дома и наличие развитой инфраструктуры, а ликвидность приобретенной жилплощади.

“Я понимала, что жилье в центре продается лучше”, — говорит петербурженка, решившая обосноваться в Киеве. Квартиру она купила на историческом Подоле, взяв в банке кредит на 20 лет на 90% ее стоимости.

При этом окраины: Троещина и Борщаговка, не говоря уже о районах с совсем уж режущими ухо названиями, такими как ДВРЗ (в советские времена там селили рабочих Дарницкого вагоноремонтного завода) или того хуже, Шлакоблок, состоятельные киевляне боятся увидеть даже в страшном сне.

И не напрасно. “У нас ни парков нормальных, ни других общественных развлечений, — описывает 24-летний киевлянин Александр Яценюк, специалист по компьютерным технологиям, жизнь на столичной окраине, Южной Борщаговке. — Да и контингент, который любит побухать, да в полчетвертого утра под окнами рвать баяны в прямом смысле. Про чистоту на улицах я молчу”.

Ничего удивительного и, тем более, зазорного в делении районов города на богатые и трущобные, киевский психолог Елена Волочай не видит. “В зрелых обществах о равноправии речь идет. Но только о равенстве перед законами”, — отмечает она.

На отсутствие равенства в толщине кошелков соотечественников рынок среагировал мгновенно. Стоимость жилья в микрорайонах новой застройки на столичном Печерске, по оценкам экспертов, сейчас достигает от \$ 7 тыс. до \$ 12 тыс за 1 кв. м. А жилплощадь в районе рабочей окраины ДВРЗ стоит от \$ 2,5 тыс. до \$ 3 тыс. за квадрат, а это в три-четыре раза дешевле.

Клумбы с картошкой

Специалист по недвижимости Ирина Овчаренко из столичной

компании Арко Недвижимость считает, что основная зона интереса представителей отечественного среднего класса пока все же даже не центр Киева, а районы современных застроек. Историческая часть столицы становится местом проживания в большей степени экономической и политической элиты страны. Перебраться туда ее обязывает положение.

Что касается менеджеров высшего и среднего звена, оплота формирующегося национального среднего класса, для них тоже главное — “жить среди людей своего статуса”, — добавляет Овчаренко. А значит — в новых домах.

“Сейчас строят не один элитный дом, а десяток в одном районе, со своей инфраструктурой, — рассказывает другой киевский специалист по недвижимости, Светлана Уварова из агентства Миллениум Плюс. — Среди тех, кто купит там жилье, не будет бедных или рабочих. Те, кто в состоянии купить квартиру в таком доме, стремятся жить рядом с такими же людьми, [как они сами], без алкоголиков и наркоманов. В старых домах останутся сами знаете кто”.

Дзюба, пока еще живущая в обычной многоэтажке на Оболони, это тоже знает. “Половина дома ругается с женами, вторая половина пытается вскопать клумбы для гладиолусов и посадить туда картошку, — негодует она, описывая будни родной высотки. — Страшно зато заходить в подъезд, когда там валяются шприцы или там воняет”.

Если бы другая киевлянка, 28-летняя Мария Желудкова, ме-

неджер по связям с общественностью международного банка, покупала квартиру сейчас, а не несколько лет назад, то она, по ее словам, тоже “поднапряглась бы для новостройки”.

Ее подъезд в многоэтажном доме, также на Оболони, был как раз одним из тех, что пострадал от действий прогрессивного на весь Киев спичечного маньяка. Он называл себя борцом за чистоту и поджигал скопившийся хлам в подъездах домов в спальных районах столицы. “Есть ощущение незащищенности, когда такое происходит”, — говорит Желудкова.

Но все это не более чем условности, считает 28-летний киевлянин Дмитрий Мичкире, менеджер среднего звена одного из ведущих украинских информационных порталов. У него квартира — в том районе, о котором в столице давно сложилась поговорка: “Жизнь дала трещину, переехал на Троещину”.

“Бытует мнение, что [в этом районе] каждый второй — это человек в спортивных штанах, в туфлях и с семками, — иронизирует он. — Многие мои сотрудники приезжают на Троещину как в зоопарк на экскурсию”. А на самом деле — это район ничуть не хуже других, говорит он. Правда, на работу в центр, на Печерск, Мичкире добирается 1,5 часа двумя маршрутами. Метро на Троещине нет.

Классовая сегрегация по районам — это все выдумки, говорит он: под подъездом его дома стоит автомобиль Porsche Cayen, один из самых дорогих внедорожников в мире.

ТРОЕЩИНА ЖИВА! В отношении к его родному району у киевлянина много предрассудков, говорит Дмитрий Мичкире

