

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ЭКСКУРС В ТИПОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

БРОННИКОВА А.А., ПОПОВА М.Б., ЗДУНОВ В.И.

Южно-Уральский государственный университет (НИУ), г. Челябинск

Аннотация. Стоимость и комфортность жилищ традиционно являются взаимосвязанными экономическими характеристиками развития рынка недвижимости. Использование современных технологий и технологических решений приводит к возможности управления ее параметрами, однако, учитывая особенности строительного производства, по-прежнему ставит задачу использования проектов с повторяющимися, наиболее удачными параметрами. Эти задачи решаются за счет использования типовых строительных проектов, и в этой статье дается небольшой исторический экскурс по развитию типовых проектов при строительстве жилых зданий в России.

Ключевые слова: жилищное строительство, типовые проекты, управление городской застройкой.

Понятие типового строительства крепко вошло в обиход каждого жителя нашей страны. **Типовое проектирование** – разработка однотипных проектов зданий, конструкций, сооружений, деталей и других изделий, предназначенных для серийного строительства или производства[1]. Системы разработки (в основном) строительных проектов предназначены для многократной реализации в последующем строительстве. Технология применяется, в частности, в строительстве жилых, промышленных зданий и массовых типов общественных зданий.

Первое упоминание о внедрении в строительство прототипа «серии» типовых жилых домов датируется 1714 годом. Именно в этом году были изданы альбомы типовых проектов Доменико Трезини – итальянского архитектора, ставшего первым архитектором Санкт-Петербурга. В указе Петра I от 4 апреля 1714 г. говорится: «Каким манером дома строить... брать чертежи от архитектора Трезини». Серия Трезини представляла собой несколько проектов жилых домов в один и два этажа разных габаритов. Проекты были гравированы, напечатаны и в таком виде выдавались застройщикам. На каждом оттиске были

нанесены габариты участка, план дома, фасад с воротами и краткое пояснение, в котором указывались размеры участка и дома[2]. Таким образом, в короткие сроки были выстроены целые районы города.

Широкое применение типового строительства на территории страны получило после Отечественной войны 1812 года. Теперь индивидуальные проекты создавались лишь для таких значительных сооружений, как соборы, гостиные дворы, крупнейшие административные здания и жилые здания дворцового типа. Все остальное строительство велось по типовым проектам.

Методика применения типовых проектов в жилищном строительстве в начале XIX в. почти не изменилась по сравнению со второй половиной XVIII в. Типовое проектирование ограничивалось только фасадами, носившими, как и раньше, рекомендательный характер. Тенденция к общему увеличению числа типовых проектов, имевшая место во второй половине XVIII в., продолжала существовать и в первой половине XIX в. Число типовых проектов в «серии», изданной в 1809–1812 гг., приближалось уже к 300. Даже если учесть потребность не только в одно-двух-, но и в трех-четырёх этажных

домах, такое число проектов представляется чрезмерным.

Увеличение числа типовых проектов можно объяснить стремлением, по возможности более полно удовлетворить запросы частных застройщиков и, тем самым, нейтрализовать тенденцию к стихийному индивидуальному строительству, обеспечить регулярность и архитектурное единство городской застройки.

К середине XIX в. четко прослеживается тенденция падения роли типовых проектов. Это совпадает с началом процесса интенсивного развития капиталистических отношений в России, с ростом влияния представителей молодого класса русской буржуазии. Их интересы постоянно вступали в конфликт с интересами абсолютизма, с центральной государственной властью, которая шаг за шагом сдавала свои позиции в экономической жизни страны. Одним из проявлений этого было ослабление государственного контроля за строительством. Частная инициатива, интересы частных лиц выдвигались на первый план, и в застройке городов все отчетливее проявлялись стихийность и беспорядочность.

Типовое строительство неразрывно связано с историей российских городов[3].

В Советском Союзе типовое строительство стали использовать с 1928 года. Именно тогда появилось постановление, в котором говорилось о создании фонда, в котором бы собирались типовые проекты, чтобы однородная проектировочная работа не повторялась большим количеством проектных организаций. Центральная библиотека чертежей появилась к 1930-му году, а дальше всем проектным организациям запретили проводить работы без справки о том, что в этой библиотеке не имеется аналогичного заказанному проекту решения. В задачи же Центральной библиотеки входил сбор и систематизация всех строительных проектов, которые реализовывались на территории

Советского Союза. К 1991 году сотрудников в ней работало свыше шести тысяч, а количество типовых проектов достигло пятнадцати тысяч штук.

После Второй мировой войны с увеличением нужды в новом жилье и ростом населения в бывшем Советском Союзе началась массовая застройка. Облик большинства городов сильно поменялся с появлением «сталинок», и «хрущёвок». В целом строительство в тот период можно было условно разделить на две категории – дома, построенные из кирпича и блоков, и панельные дома. Именно вторые стали наиболее массовыми, и росли буквально как грибы после дождя, но в целом продолжала ощущаться нехватка жилья

Период правления Хрущёва был связан с так называемой экономической и идеологической оттепелью, и именно в этот период кроме развития тяжёлой промышленности стали развиваться и другие отрасли. В том числе и строительная. Условия проживания в тот период оставляли желать лучшего.

Н.С.Хрущев взялся за решение квартирного вопроса. Из своих поездок за границу он привез идею строительства дешевого социального жилья. Американцы еще в 18 веке начали строительство каркасных домов для переселенцев. Такие дома были легки и быстры в сборке. В Европе стали практиковать строительство сборных домов в конце XIX – начале XX веков. В 1925 году в Германии оно получило более широкое распространение, когда была разработана система строительства домов из сборных элементов-платтенбау.

Хрущев объединяет идею немецкого платтенбау с американским конвейерным строительством. Разработанные советскими архитекторами панельные пятиэтажки удешевляли строительство нового жилья на 30% за счет отказа от архитектурных излишеств.

Далее во всех городах началось строительство новых микрорайонов,

состоявших из одинаковых домов высотой в пять или же девять этажей.

Массовый характер строительства, а также то, что строительство осуществлялось планоно и на заказ, позволило максимально снизить себестоимость самого строительства и как следствие – отдельных квартир. Это дало возможность увеличить объемы сданных жилищных площадей и переселить большинство населения страны из коммуналок в новые квартиры.

Примерно в это же время появляется такая единица городской структуры, как микрорайон. Это совокупность жилых домов, поликлиники, школ, детских садов, находящихся в шаговой доступности. Эта идея стала вполне продуктивной и остается актуальной и в наши дни строительства жилых комплексов.

При возведении домов и микрорайонов должны были соблюдаться определенные гигиенические нормы: не менее 9 кв.м. на человека, близость (200-400 м) школ, садов, объектов социального и бытового обслуживания, освещенность квартир за счет соблюдения предельно допустимого расстояния между домами.

Но среди многочисленных плюсов у массового строительства были и недостатки. Например, серийному проекту часто не хватает разнообразности, что означает, что они не могут отвечать на все запросы жильцов. Это касается и «хрущёвок», так как они проектировались массово и не могли отвечать, так сказать, духу жильцов квартир. Чтобы удешевить строительство, было решено «урезать» все, что можно было. Дома строились в пять этажей, что позволяло уменьшить толщину несущих стен. Отказались от лифта, человек может вполне подняться на пятый этаж без ущерба для здоровья; убрали чердак и мусоропровод, сузили лестничные пролеты, уменьшили высоту потолков. В народе шутили, что Хрущев соединил туалет с ванной, но не успел соединить потолок с полом. В некоторых проектах отсутствовали балконы. Кухни проектировались миниатюрные от 5

до 7 кв.м., жильцам приходилось обедать по очереди — такие квартиры заселялись из расчета «количество человек в семье минус один»; небольшие прихожие, туалет, совмещенный с ванной (часто ванну ставили сидячую), проходные комнаты. Существует мнение, что такие комнаты создавались с целью не допустить заселение нескольких семей и воссоздание новых коммуналок.

История проектного строительства в нашем городе очень похожа на историю строительства любого промышленного города нашей страны[4-5]. После второй мировой войны основной задачей городского руководства становится предоставить по возможности комфортное жилье для рабочих заводов. Одними из первых домов, построенных по типовым проектам, стали «Сталинки», годы постройки с середины 30-ых по 1960. «Сталинка» или сталинский дом – как правило, это довольно массивное здание из керамических блоков или кирпича, первый этаж немного завышенный (бельэтаж). Главными их характеристиками являются высокие потолки (2,5 – 3,2 метра), большая площадь, наличие нескольких лоджий, изолированные комнаты. На одном этаже расположено 3-4 квартиры, пол паркетный, плита газовая. Эти дома отличаются долговечностью и удобством. До сих пор они находятся в прекрасном состоянии. Расчетный срок службы сталинских домов от 125 до 150 лет. Если в доме проводилась реконструкция с заменой перекрытий и коммуникаций, то он и еще 100 лет простоит.

Все дома, построенные по типовым проектам, условно можно разделить на пять периодов строительства. Первый период начинается в начале 1950-х годов, когда появляются первые, так называемые, «Сталинки». Дома такого типа характеризуются высокими потолками, удобной планировкой квартир, кирпичными стенами. Однако в этот период возводились и многоквартирные дома с не совсем удобными планировками для обычных граждан. Второй период начинается с 1957

года, появляется огромное количество пятиэтажек, стенами которых служат либо панели, либо блоки. Сначала дома такого типа называли «Хрущевками», а позднее «Хрущобами», намекая на трущобы, так как типовые планировки в таких домах были неудобными, потолки низкими, а стены были тонкими. Третий период строительства начался с середины 1963 года и отличился появлением девятиэтажных домов, а впоследствии и двенадцатиэтажных. Дома этого периода отличались от пятиэтажек предыдущих периодов большей жилой площадью, удачным расположением комнат. Такие дома получили название «Брежневки». Четвертый период начинался в середине 70-х годов. В этот период стали возводиться «Поздние брежневки», они отличались большим разнообразием, более удачными планировками квартир. Наиболее удачные серии домов этого периода были усовершенствованы и возводятся сегодня. Пятый период начинается с середины 90-х годов и длится по сегодняшний день. Этот период отличается от всех предыдущих тем, что типовым домам попытались добавить индивидуальности. Стали появляться дома с переменной этажностью, комбинированные дома, планировки квартир в типовых домах становятся значительно просторнее в связи с принятием новых норм жилой площади на человека.

В настоящее время строятся дома с различными планировками для потребителей с различными предпочтениями и финансовыми возможностями. Для потребителей, имеющих ограниченные финансовые возможности, рынок недвижимости предлагает квартиры студии. Студия представляет собой комнату, соединенную с кухней и совмещенный санузел. В среднем стоимость 1 кв.м. получается дороже, чем стоимость 1 кв.м. в обычной однокомнатной квартире. Таким образом, за счет небольшой площади такой квартиры общая цена становится весьма приемлемой для потребителя с низким доходом. Что касается застройщиков, то для

них строительство и продажа таких квартир тоже является выгодным.

Индивидуальный проект представляет собой квартиру, в которой не разграничены комнаты, кухня и коридор. Плюсом такого типа планировки является возможность покупателю самостоятельно определиться с разграничением пространства в своей новой квартире. Такой проект является еще одним вариантом планировки квартир, приемлемым для потребителя и для строителя, как по общей стоимости, так и по цене 1 кв.м.

Для потребителей с неограниченными финансовыми возможностями на рынке недвижимости сегодня становятся актуальными, так называемые, «элитные» квартиры. Отличием такой квартиры является нестандартная планировка. Клиент может сам поучаствовать в создании планировки своей будущей квартиры ещё на этапе строительства дома. Ещё одним важным отличием является наличие дизайнерских решений при отделке квартиры. Также у таких домов развитая инфраструктура, имеется подземная парковка, закрытая территория и наличие консьержа.

Еще одним решением современного типа недвижимости является таун-хаусы. Таун-хаусы представляют собой сблокированные коттеджи, двух-трех уровневые, с прилегающими земельными участками, встроенными гаражами или с предусмотренными стоянками для автомобилей. Преимущества таун-хауса заключаются в относительной приватности, наличии отдельного входа и придомовой территории. Все это приближает таун-хаус к понятию частного особняка. Цена 1 кв.м. таун-хауса составляют 50-70% от цены 1 кв.м. обычной однокомнатной квартиры, но за счет больших площадей стоимость данного жилья является приемлемой для людей, которые хотят жить в своем доме, но не могут позволить себе коттедж.

Современные технологии в сфере строительства позволяют создавать дома из нестандартных материалов. Примером таких

технологий можно считать каркасные дома. Каркасные дома строятся на основе каркаса из древесины или металла, сэндвич-панелей. Утеплителем при строительстве каркасного дома служат базальтовая вата, минеральная вата, «Эковата», пенополистирол или пенополиуретан, а также старинные, экологически чистые утеплители, например, камыш, опилки. С внешней стороны или внутренней стороны утеплитель зашивают цементно-стружечными плитами (ЦСП), OSB или фанерой, которые облицовываются фасадной штукатуркой или обшиваются сайдингом. Вариант такого дома является наиболее выгодным при наличии земельного участка. Дом площадью около 100 кв.м. по стоимости приравнивается по стоимости к однокомнатной квартире.

Коттеджи являются самым дорогостоящим жильем на рынке недвижимости. Стоимость 1 кв.м. приравнивается к стоимости 1 кв.м. элитного жилья, при условии того, что на момент покупки коттедж не имеет чистовой отделки. Плюсом такого вида жилья является то, что покупатель в процессе ремонта может реализовать неординарные дизайнерские решения.

Сегодня в нашем городе более 95% населения проживает в домах, построенных по типовым проектам, это и городские многоэтажки, и частные дома. В настоящее

время самое массовое использование типовых проектов применяется в строительстве крупнопанельных домов и коттеджей.

Применение типовой проектной документации позволяет сократить сроки строительства объектов капитального строительства, в том числе социально значимых, сроки прохождения государственной экспертизы проектной документации, а также уменьшить расходы бюджетов бюджетной системы на строительство объектов капитального строительства.

Из вышесказанного можно сделать простой вывод, который в целом охарактеризует перспективы развития типового проектирования. А именно, свободная экономика всегда сделает выбор в пользу наиболее рационального решения.

Несмотря на то, что современные типовые проекты многоквартирных и общественных зданий, в первую очередь, разрабатываются как индивидуальные, развитие и применение готовых типовых проектов также будет зависеть от желания и возможностей застройщика в поиске наиболее рационального и экономичного решения.

Перспектива и необходимость развития типового проектирования будет актуальна и в будущем, так как позволяет решить главную задачу – экономию строительства.

Литература:

1. Большая советская энциклопедия.
2. Ожегов С.С. «Типовое и повторное строительство в России в XVIII-XIX веках».
3. <http://arch-shop.ru/tipovoe-proektirovanie-perspektiva-razvitiya/>
3. <http://www.domofond.ru/prodazha-doma-chelyabinsk-c2358>
4. <http://tipdoma.com/>

Бронникова Алена Анатольевна – магистрант кафедры «Экономика и управление на предприятиях строительства и землеустройства», Южно-Уральский государственный университет (НИУ), г. Челябинск, e-mail: bronnikova_alena@bk.ru.

Попова Мария Борисовна – магистрант кафедры «Экономика и управление на предприятиях строительства и землеустройства», Южно-Уральский государственный университет (НИУ), г. Челябинск, e-mail: popovamb@mail.ru.

Здунов Владимир Ильич – кандидат экономических наук, кафедры «Экономика и управление на предприятиях строительства и землеустройства», Южно-Уральский государственный университет (НИУ), г. Челябинск, e-mail: zvi123@yandex.ru.

Дата поступления 17 марта 2017 г.

DOI: 10.14529/iimj170103

CURRENT DEVELOPMENT TRENDS OF THE RESIDENTIAL SECTOR: INSIGHT TO THE STANDARDIZED CONSTRUCTION

BRONNIKOVA A.A., POPOVA M.B., ZDUNOV V.I.

South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk

Abstract. The cost and amenities of dwellings are interconnected economic characteristics of development of the real estate market. Applying modern technologies and technology solutions leads to the ability of managing its parameters, however considering features of construction production there is a task of using projects with the repeating, most successful parameters. These issues are solved due to the usage of standard construction projects, and in this article a historical insight to developing standard projects at construction of residential buildings in Russia is given.

Keywords: housing construction, standardized projects, management of urban development.

References

1. Big Soviet encyclopedia.
2. Ojegov S. S. “Standardized and repeated construction in Russia in the 18-19th centuries”.
3. <http://arch-shop.ru/tipovoe-proektirovanie-perspektiva-razvitiya/>
3. <http://www.domofond.ru/prodazha-doma-chelyabinsk-c2358>
4. <http://tipdoma.com/>

Bronnikova Alena Anatolyevna – Master’s Degree student of the Department «Economics and management in construction and land development», South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk, e-mail: bronnikova_alena@bk.ru.

Popova Maria Borisovna – Master’s Degree student of the Department “Economics and management in construction and land development”, South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk, e-mail: popovamb@mail.ru.

Zdunov Vladimir Ilyich– Candidate of economic sciences of the Department “Economics and management in construction and land development”, South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk, e-mail: zvi123@yandex.ru.

Received 17 March 2017

ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ

Бронникова, А.А. Современные тенденции развития рынка жилой недвижимости: экскурс в типовое строительство / А.А. Бронникова, М.Б. Попова, В.И. Здунов // *Журнал управление инвестициями и инновациями.* – 2017. – №1. Стр. 24 – 29. DOI: 10.14529/iimj170103

FOR CITATION

Bronnikova A.A., Popova M.B., Zdunov V.I. Current development trends of the residential sector: insight to the standardized construction. *Investment and innovation management journal.* – 2017. – No. 1. Pp. 24 – 29. DOI: 10.14529/iimj170103