

Студентка 6 курса группы АБС-636 Львович Д. Д.

Научный руководитель проф. Юнаков С. Ф.

Кафедра «Теории архитектуры»

Киевского национального университета строительства и архитектуры

КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА ПОВЫШЕННОЙ КОМФОРТНОСТИ СРЕДНЕЙ ЭТАЖНОСТИ В Г. КИЕВ

Аннотация. В данной статье мы подробно разберем, какие же классы жилья существуют, по каким критериям их разделяют и как не попасться на уловки девелоперов. В результате чего сформируем свою модель успешного строительно-инвестиционного проекта и сможем сделать правильный выбор при покупке жилья.

Ключевые слова. *Строительство, анализ рынка жилья, жилищная проблема, девелопмент, застройщик, повышенный комфорт, класс жилья, ценообразование, жилой квартал.*

Вступление.

Актуальность. В современном обществе успешный человек стремится к тому, чтобы создать семью и обзавестись жильем, в котором зародится новая ячейка общества. Соответственно, растет спрос на жилье, который рождает предложение и дает сильный толчок развитию строительного рынка. Учет актуальных и перспективных нужд граждан является безусловным залогом экономического успеха.

Постановка цели. Научиться классифицировать жилье по классам комфортности путем анализа сложившейся ситуации на рынке жилого строительства и составления таблиц-классификаторов, что поможет сделать правильный выбор при покупке недвижимости.

Характер проблемы. На фоне быстротечности времени, технического прогресса, влияния социальных сфер и информационных технологий возник ряд проблем и люди стали упускать важные ценности. Количество пришло в ущерб качеству, желание застройщика заработать путем ущемления различных слоев населения, проблемы экономии на экологических факторах и факторах комфорта и еще много других упущений – все это влияет на показатели уровня жизни населения страны, а, соответственно, на темпы и степень развития государства.

Материалы и методы исследования. В ходе работы были использованы научные публикации, проектные и иллюстративные материалы, документы из статистических фондов Украины. Основным методом исследования стал комплексный и систематизированный анализ статистических данных, которые формируют и упорядочивают фактический материал.

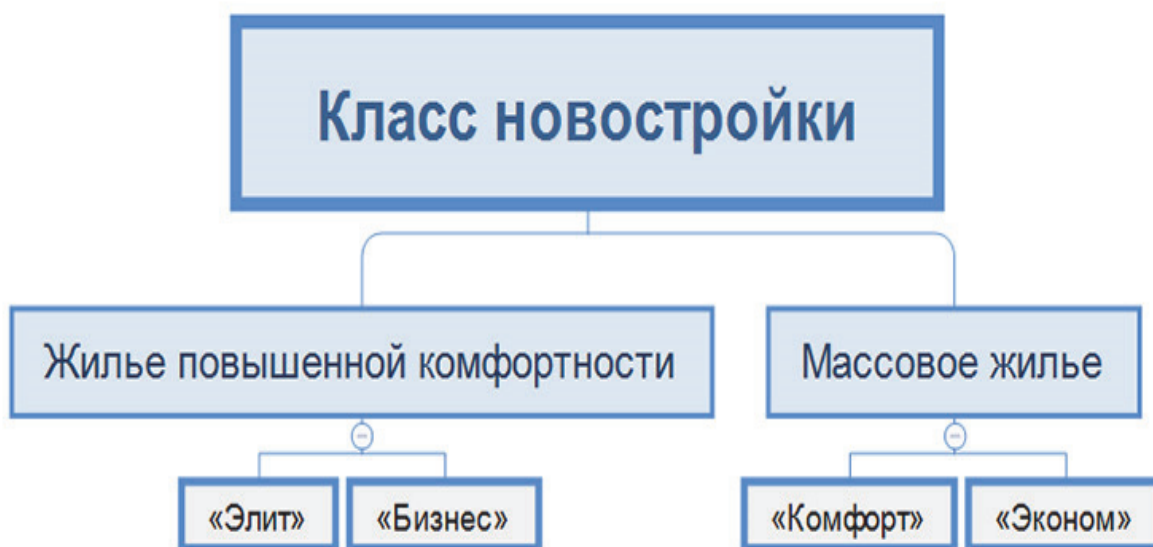
Изложение основного материала. Первоначально отдельный интерес к потребности формирования единой классификации возник в секторе престижного жилья. Одной из главных предпосылок для этого было то, что в вышеуказанном сегменте существует определенная закономерность: здесь происходят наибольшие капиталовложения, соответственно, маркетинговые ошибки в данной области рынка несут за собой серьезные финансовые потери. Помимо этого, у отечественных застройщиков при строительстве жилья возник потрясающий шанс заинтересовать западные банки для кредитования, которые наиболее выгодны в сопоставлении с кредитами отечественных. Одним из условий зарубежных финансовых домов к компаниям-заемщикам было выдвинуто выдача подробного маркетингового доклада вместе с основательным мониторингом пути формирования того вектора рынка, в котором собирается функционировать кредито заемщик. В результате чего, сразу же открываются проблемы, инициированные неимением в Украине общего принципа систематизации жилья. В украинской столице в начале 2000-ых каждый год вводилось в эксплуатацию около 1 миллиона квадратных метров жилья, но за отсутствием единой общепризнанной систематизации дать оценку глубинным внутренним переменам, которые протекают на рынке, и предоставить точный сценарий было достаточно сложно. В свою очередь, систематизация жилья с чуть мене низким уровнем комфорта, типа бизнес- или эконом-класса будет выработана в ходе исследования систематизации престижного класса жилья. Так как в случае если те или иные показатели жилого дома или комплекса так или иначе не попадают под определение элитного, то необходимо определить, к какому классу удобства их необходимо относить. Так же возникает необходимость систематизации жилья, относящиеся к типу частных домов и коттеджных городков в пределах муниципальной черты, а так же и за её пределами.

Общая классификация нужна прежде всего лично рынку жилой недвижимости для его сегментации. На каждом товарном поприще, согласно законам менеджмента, продукт делится по категориям. В соответствии с этим, для того, чтобы потребитель имел возможность точно подобрать необходимый продукт, он должен удовлетворять установленным требованиям. В настоящий период аспекты принадлежности отдельно взятого объекта недвижимости к

конкретной группе четко не определены. В результате чего, покупатель затрудняется подобрать актуальный для него продукт. Совместно с этим, трудности появляются и у застройщиков, так как возникает необходимость в лишнем времени и ресурсах для толкования заказчику сущности того или иного предмета или вопроса в области продаж.

Согласно взгляду некоторых специалистов, следует предельно приблизить украинский кодификатор к аналогам экономически цивилизованных государств, особенно в секторе престижного жилья. Согласно анализам Агентства корпоративных новостей, около 20% жилья категории повышенного комфорта в столице покупается жителями иных государств. В последующем прогнозируется увеличение процента иностранцев среди числа собственников недвижимости в нашем государстве. Несомненно то, что у такого класса потребителей возникает стремление понимать, в какой степени сравнима значимость жилой недвижимости в Украине по соотношению к иным странам. А это допустимо только при возможности сопоставить обозначенные таблицы классификаторов.

Немаловажно принимать во внимание тот факт, что на законодательном уровне никаким образом не регулируется, соответственно, в силу того, что класс новостройки является одним из факторов формирования стоимости квадратного метра, участились случаи, когда застройщик намерено завышает категорию дома, чтобы увеличить конечную стоимость продаваемых в нем квартир. Это является одной из проблем на сегодняшний день, с которой необходимо бороться. На рынке жилья на сегодняшний день закрепились следующая классификация недвижимости:



Эконом-класс. Подобного рода жилье в основном возводится в удаленных районах с плохо сформированной инфраструктурой либо на окраинах

мегаполиса. При проектировании применяется монолитно-каркасная или панельная технология и обычно такие дома обладают значительной этажностью. Квартитры имеют типовую планировку, в основном одно- и двухкомнатные, площадью 20-40 метро квадратных. Окружающая территория открытого типа, дом не имеет личного паркинг, максимум – незначительная гостевая автостоянка. Охрана, видеонаблюдение и консьерж также никак не регламентированы, а потому могут вовсе отсутствовать.

Комфорт-класс. Жилье комфорт-класса – это промежуточный сегмент между классами эконом и бизнес. В данной категории организация инфраструктуры и месторасположение играют уже немаловажную роль. Выставляются более высокие критерии к технологии строительства – допускается система монолитного строительства или же кирпичная кладка. Непременно должно быть предусмотрено место для консьержа, близлежащая территория должны быть облагорожена зонами для отдыха детей и взрослых. Что касается паркинга - здесь требования остаются по большей части без изменений в сравнении с эконом-сегментом – автостоянка для гостей из расчета 0,5 машиномест на квартиру.

Бизнес-класс. Данный сегмент рынка относится к жилью с уже более повышенным комфортом, здесь предусмотрена возможность индивидуальной планировки квартир, строительство происходит по более качественным технологиям с использованием современных и энергосберегающих материалов. Жилье данной группы строится в прямой приближенности к центру города или же в районах с развитой и активной инфраструктурой за наличием метрополитена. Наличие сервисы охраны – обязательное условие, благоустроенного паркинга для жителей комплекса и их гостей с достаточным количеством машиномест, не менее 1.5 на квартиру, частная закрытая территория комплекса с предусмотренными зонами отдыха на ней.

Элит-класс. Сегмент элитного жилья выдвигает еще более повышенные требования: расположение исключительно в центре города, строительство из энергосберегающих материалов высшего класса, индивидуальные планировочные решения квартир, просторные лобби, лаунж-зоны, территории с охраной и видеонаблюдение, рум-сервис, паркинг из расчета минимум двух машиномест на одну квартиру.

Для закрепления основных характеристик в классификации жилой недвижимости, хотелось бы свести все данные к следующей таблице:

Критерии	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Премиум-класс
Место расположения	Любой район города	Любой район города	Центр или близлежащие районы	Тихий центр
Материал изготовления стен	Блоки, панель или кирпич	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома	Кирпич, монолитный бетон	Кирпич, монолитный бетон
Внутренняя отделка	Стандартная или без отделки	Улучшенная или без отделки	Высококачественная или без отделки	Эксклюзивная или без отделки
Средний метраж квартиры	от 28 кв.м	от 34 кв.м	от 50 кв.м	от 100 кв.м
Средний метраж одной комнаты	10 кв.м	10 кв.м	10-20 кв.м	от 21 кв.м
Метраж кухни	до 10 кв.м	от 8 кв.м	11-15 кв.м	от 18 кв.м
Высота потолков	до 2.7 м	от 2.7 м	от 2.75 м	от 3 м
Количество квартир в доме	Не ограничено	Не ограничено	до 120	до 50
Количество квартир на лестничной клетке	5-6	5-6	4-5	2-3
Наличие свободной планировки	Возможно	Возможно	Обязательно	Обязательно
Архитектурная проработка проекта	Стандартная	Большое разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальная	Индивидуальная
Наличие коммерческих площадей на нижнем этаже	Не обязательно	Возможно размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения	Допускается	Не допускается
Присутствие наземной парковки	Не обязательно	Не обязательно	Обязательно	Обязательно
Присутствие подземной парковки	Нет	Нет	Возможно	Обязательно. Расчет: одно машиноместо на квартир
Огороженная территория	Не обязательно	Возможно ограждение по периметру территории	Возможно	Обязательно
Ландшафтный дизайн на придомовой территории	Общее озеленение	Общее озеленение	Возможно	Обязательно
Безопасность	Только домофон	Консьерж, домофон. Охрана периметра возможна, но не обязательна	Домофон, видеонаблюдение, круглосуточная охрана, служба консьержей	Домофон, видеонаблюдение, круглосуточная охрана, служба консьержей

Выводы. Подводя итог всего вышеописанного материала хочется сказать, что, если брать за основу показатели успешно развивающихся стран, можно понять, в какой мере степень комфорта нашего жилья отвечает их эталонам. Вместе с тем следует откровенно признать, что большая часть отечественных жилых объектов, именуемых и представляемых как премиум-жилье, таковыми не являются. Согласно более жестким высокочлассным анализам, основанным на международных стандартах, в настоящий момент на отечественном рынке практически не имеется истинных объектов престижного жилья, при наилучшем раскладе речь может идти о бизнес-классе. И подобные оценки стоит воспринимать без лишнего беспокойства, т.к. это и есть естественный процесс развития рынка. Жилье всегда закладывалось исходя из платежеспособности населения, а экономические показатели тех, кто на сегодняшний день приобретает квартиры в жилых комплексах на Печерске и тех, кто покупает жилые площади на землях Майами, все еще значительно разнятся.

Теперь вы знаете все, что необходимо для того, чтобы сделать правильный выбор при покупке заветных квадратных метров, избежав при этом неприятных ситуаций с недобросовестными застройщиками, которые намеренно пытаются зависить класс своего объекта строительства. Выбирайте место жительства правильно!

Литература.

1. Рекомендации по технико-экономической оценке проектов жилых и общественных зданий и сооружений, 1988г. – 123с.
2. Рекомендации по технико-экономической оценке проектов жилых и общественных зданий и сооружений, 1988г. – 230с.
3. Ежов С.В. Формирование доступного жилья на основе новых архитектурно-конструктивных систем. Учебное пособие, 2017, Киев, - 37с.
4. Экономика Украины и государств ближнего зарубежья : аналит. обзор, апр. 2018, , Институт мировой экономики и международных отношений, 2018. — 39 с.
5. Официальные периодические издания : электронный путеводитель / Центр правовой информации. - [Киев], / [Электронный ресурс]. - Режим доступа: URL: https://ukrstat.org/uk/operativ/oper_new.html (дата обращения: 07.10.2018).

Аннотація.

В данной статье мы подробно разберем, какие же классы жилья существуют, по каким критериям их разделяют и как не попасться на уловки девелоперов. В результате чего сформируем свою модель успешного строительно-инвестиционного проекта и сможем сделать правильный выбор при покупке жилья.

Ключевые слова. Строительство, анализ рынка жилья, жилищная проблема, девелопмент, застройщик, повышенный комфорт, класс жилья, ценообразование, жилой квартал.

Annotation.

In this article we will analyze in detail which housing classes exist, by what criteria they are divided and how not to get caught up in the tricks of developers. Let us clarify the immoral positions in society and residential construction and as a result we can make the right choice when buying a home.

Key words: construction, housing market analysis, housing problem, development, developer, increased comfort, housing class, pricing, residential quarter.