УДК 711.58-044.22

Т. Ф. Волкова

Типы современного жилья и дифференциация жилой среды

В статье сделан анализ современных типов жилья в соответствии с существующей сегрегацией населения; предложена дифференциация городской жилой среды по потребительским качествам и соответствующему типу жилья среды крупного города.

Ключевые слова: жилищное строительство, жилая среда, потребительские качества среды,городская среда,дифференциация жилья и среды

T. F. Volkova

Types of modern housing and differentiation living environment

The article analyzes modern types of housing in accordance with the existing segregation of the population; the proposed differentiation of the urban residential environment consumer and the appropriate type of housing environment of a large city.

Keywords: housing,living environment,consumer protection,urban environment,differentiation of housing and environment

Переход на рыночные отношения привел к расслоению общества по имущественному признаку, что в значительной мере повлияло на структуру жилищного строительства. Появившиеся и укрепившееся в последние десятилетия инвестиционное строительство, в отличие от государственного, более гибко реагирует на спрос того или иного вида жилья. В зависимости от того, кто будет выступать заказчиком-инвестором – государство, фирма, частные кредитные учреждения (банки, инвестирующие строительные организации) и т.п., требования и задачи строительства отличаются. Так, перед государственным жилищным строительством стоит основная задача – обеспечить жильем малоимущие слои населения. Частные кредитные учреждения по своему усмотрению выбирают проект и строят типовое или эксклюзивное жилье для продажи. Несмотря на то, что основным фактором является «продаваемость» квартир, при возведении жилья учитывается множество факторов, рассчитанных на потребителя: место строительства, рынок сбыта в данной местности, конкуренция, система обслуживания, транспортные условия, уровень инженерного оборудования, безопасность проживания, различные неблагоприятные факторы и др.

Современное жилье можно дифференцировать следующим образом:

- муниципальное жилье;
- коммерческое жилье.

Бесплатное муниципальное жилье строится за счет государства для населения с низким достатком. В современных условиях темпы возведения такого жилья резко снизились.

Муниципальное жилье подразделяется на три вида:

1) жилые дома по проектам, разработанным в 80-е годы;

2) жилые дома по проектам, откорректированным в 90-е годы;

3) жилые дома по современным сериям.

Для малоимущих слоев населения наряду с массовыми жилыми домами начали внедрять в строительство жилище II категории комфорта, дома с малогабаритными квартирами.

К проблемам типовой застройки можно отнести малую архитектурную выразительность жилых образований, малую архитектурно-планировочную маневренность и трансформацию жилых пространств внутри зданий и квартир, несоответствие уровня входа в дом и уровня входа в лифт.

Благоустройство типовых кварталов представляет собой стандартный минимум: хозяйственные, детские, спортивные площадки, стоянки для автомобилей. При этом недофинансирование и отсутствие внимания со стороны муниципалитета часто приводят к снижению уровня благоустройства и качества муниципального жилья.

Коммерческое жилье можно разделить на четыре вида:

1) эконом-класс;
2) бизнес-класс;
3) элитный класс;
4) эксклюзивный класс.

Эконом-класс – жилые дома для продажи, возводимые по проектам типовых серий. Жильцы становятся пайщиками-членами кооперативов, кондоминиумов и выбирают председателя. Все вопросы, касающиеся ремонта дома, благоустройства территории, коммунальные вопросы решаются на собраниях. Этому типу жилья изначально соответствует уровень благоустройства, характерный для типовых кварталов, но здесь, в отличие от муниципального жилья, качество жилой среды зависит от пожеланий и возможностей самих собственников-членов кооперативов.

Бизнес-класс – жилье для среднеобеспеченных слоев населения, которые не имеют достаточных средств для строительства эксклюзивного жилья, но стремятся к индивидуальному, отличному от типового, жилью с минимальным набором помещений инфраструктуры (стоянка для автомобилей, магазин и т.п.). Для среднего класса насыщенный рынок недвижимости предлагает огромное количество вариантов квартир и предложений по перепланировке. Характерные особенности жилой среды [1]:

а) подземная автостоянка, автономные инженерные системы;

б) широкий выбор квартир («классические», с кухнями, освещенными естественным светом, или квартиры с заглубленными кухнями-нишами, что дает больше свободы в использовании внутреннего пространства);

в) скоростные современные лифты;

г) остекленные лоджии, которые могут использоваться как зимние сады, тренажерные пространства, а те, что смыкаются с кухнями – как террасы для чаепитий;

д) приближенное обслуживание;

е) пятиминутная доступность от остановок общественного транспорта.

Наряду с этим, существует малоэтажное жилье бизнес-класса. По данным компании «Элита Девелопмент» (г. Санкт-Петербург) идеальный дом, каким его хотели бы видеть будущие владельцы – это двухэтажный кирпичный коттедж с мансардой. Площадь 100-150 м2. В доме 2-3 спальни не менее 15 м2, два санузла, большая кухня (от 15 м2). Дом должен быть сдан или совсем без отделки, или оформлен по индивидуальному дизайнерскому проекту. Жилье должно иметь автономную систему отопления, камин и газ. Желательно теплые полы и фильтры для очистки воды. Неплохо было бы, чтобы застройщики озаботились и благоустройством земельного участка. Обязательное требование – наличие охраны, а еще лучше, если весь поселок охраняется круглые сутки. Необходимый минимум – система сигнализации в каждом доме. Зато встроенный гараж не нужен: большая часть респондентов отдает предпочтение крытым паркингам или гаражу во дворе. Менеджеры и потребители по разному оценивают значимость объектов социальной инфраструктуры. Для потребителя наличие аптеки и почты оказалось важнее, чем предполагают специалисты агентств. Зато детсад или школа могут находиться за пределами поселения. Кроме того, очень важным фактором для обеспеченного человека становится не транспортная доступность или престижность места, а экологическая безопасность района и инфраструктура [10].

Вариантом улучшения условий проживания и благоустройства дворовой территории, как в муниципальном, так и в коммерческом жилье эконом-класса и бизнес-класса может служить устройство участков при квартирах первых этажей [8]. Устройство приквартирных участков одновременно способствует улучшению экологии в массовой застройке, создает эффект дополнительной зеленой комнаты для отдыха в теплое время года и обеспечивает проживающим на первом этаже инвалидам возможность пребывания на воздухе.

Другим вариантом решения проблемы качества благоустройства внутрирайонных, внутриквартальных и внутридворовых террито-рий является адресность природного окружения, устройство пешеходных зон с парками, искусственными водопадами, магазинчиками и разной инфраструктурой, чтобы люди вечером с удовольствием шли туда на прогулку. «Комплексная жилая среда должна не подавлять человека, не делать его обезличенной частицей чего-то. Люди имеют право жить в такой среде, где им, начиная с квартиры, удобно функционально, недорого и эстетически приятно, где они все это любят и берегут, мало того – гордятся» [7].

В последнее время городах стали возводиться блокированные жилые дома – так называемые таун-хаусы . В таких жилых домах жителям предоставляются не только высококомфортные условия проживания, квартиры в двух и трех уровнях с подвалом и со встроенными или пристроенными гаражами, но и небольшие земельные участки при квартирах. В этих типах жилых домов сауны, кладовые, бильярдные и другие подсобные помещения обычно располагаются в подвалах. Территория комплекса, как правило, полностью огорожена, охраняема и благоустроена. Блокированное жилье может быть рассчитано как на россиянина (9-ый микрорайон Куркино со средним достатком), так и на высокообеспеченного (комплексы «Росинка», «Сетунь», «Остров фантазий»).

Элитный класс – жилье для высокообеспеченных слоев населения, которые имеют возможность выбрать наиболее подходящий вариант планировочного решения квартир и высокий уровень обслуживания.

В середине 90-х годов появляются дома и жилые комплексы, способные удовлетворить возросшие требования высокообеспеченных слоев населения. Одним из первых возведенных в Москве жилых комплексов были «Золотые ключи» (1997 год). В дальнейшем развитие жилищного строительства пошло по пути создания сверхкомфортных апартаментов.

Характерными признаками элитного жилья являются:

а) максимальный набор жилых комнат и подсобных помещений в квартире;

б) свободная или частично ограниченная планировка;

в) охрана территории;

г) подземная автостоянка;

д) развитая социальная инфраструктура (супермаркет, банк, прачечная, детская комната, спортзал, бассейн, теннисный корт, зимний сад и др.);

е) автономность жилой среды обитания, практически независящей от городской среды.

В некоторых жилых комплексах предполагается наличие спортивно-развлекательных комплексов (жилые комплексы «Олимпия», «Триумф-Палас»).

Эксклюзивный класс предоставляется элитным потребителям жилья. В состав эксклюзивного жилья входят:

- жилище «клубного» типа;
- пентхаусы.

Наиболее важными отличительными чертами «клубного» жилища являются местоположение дома, его этажность и вместимость. Обязательный элемент для клубных домов — так называемые клубные помещения: каминная комната, бильярд, тренажерный зал, бассейн, сауна, кафе, бар или ресторан. Оптимальными считаются семи — девятиэтажные жилые дома с 20-30 квартирами. Эксклюзивными клубными можно считать дома с 5-12 квартирами, причем на каждом этаже должна быть только одна или две квартиры. Самым престижным местом застройки в Москве определена территория, ограниченная улицами Пречистенкой и Остоженкой. Здесь построены и реконструированы жилые дома «Усадьба Савеловых», «Комплекс в Зачатьевском», «Палаты Муравьевых», «Остоженка де Люкс».

Пентхаус в идеале — отдельный коттедж на крыше; пентхаусом можно считать и два последних этажа высотного здания с панорамным видом на окружающую застройку.

Тенденции развития типов жилья и соответствующих им типов жилой среды описаны на примере Москвы, но характерны они и для других крупных городов России.

Принцип дифференциации типов жилой среды по потребительским качествам, сопутствующему типу жилья представлен на примере города Пензы.

Анализ состояния застройки города Пензы показал, что жилые образования с однотипной, относящейся к одному периоду освоения средой, характеризуются и определенными свойствами территориальных сообществ. Несомненно, преобладающий тип застройки влияет на качество всей территории, порождает однотипность городского поведения, сознания, восприятия и требований к среде, что в свою очередь, способствует ее консервации.

Как продемонстрировали данные проведенных социологических опросов, существует взаимосвязь между качеством жилой среды и требованию к нему потребителей, их городскими приоритетами [3, 4, 6]. Интегральные показатели социально-градостроительных особенностей территории — «атрибуты образа жизни» — в соответствии с типами среды описывают характерные черты и параметры застройки [5]. Тип городской среды определяется:

- местоположением внутри одной из основных частей города (центральной, срединной, периферийной зоны), обеспечивающим степень удобства экономико-географического и транспортного положения;
- типом застройки, коррелирующим с образом жизни и характером средовых взглядов населения;
- функциональными особенностями территории.

В настоящее время городская среда Пензы может быть подразделена на восемь основных типов:

- городская среда центрального типа с мозаичным характером распределения функций и типов застройки;
- городская среда, формирующаяся на основе «сталинской» застройки в наиболее представительных частях города с развитой системой услуг для населения и хорошо сохранившимся составом населения;

- среда районов первых массовых серий жилой застройки с однородным характером освоения территории, способствующим формиро-

 ISSN 2307-2447

ванию однотипного городского образа жизни;

- среда многоэтажной застройки 70-80-х годов, в основном, на периферии города с характеристиками городской среды, обостренными проблемами городской инфраструктуры;

- среда многоэтажной застройки эконом и бизнес-класса начала XXI века в периферийных районах города, характеризующаяся комфортным обустройством дворовых территорий и повышенным качеством жилья;

- среда многоквартирной застройки повышенной комфортности (бизнес-класса) и высокой степени комфортности (класса люкс) разной этажности, размещаемой в центральной и срединной части города, характеризующаяся тенденцией к «выгораживанию территории» и автономизацией внешних жилых функций, с развитой структурой управления;

- городская среда с малоэтажной, как правило, односемейной, застройкой в центральной, срединной и периферийной зонах города, созданной по заместительному принципу на территориях давно существующих районов или кварталов так называемой индивидуальной застройки;

- деградирующая городская среда в центральной, срединной и периферийной зонах города, характеризующаяся морально устаревшим типом застройки с большим физическим износом, не типично городским типом освоения среды, усугубленным отсутствием инженерного сервиса.

Особенности размещения типов среды в структуре города, локализация функциональных зон и подзон, возможности обеспечения транспортного комфорта позволяют дифференцировать городскую среду на «элитную», среднего и стандартного качества. Типы среды на территории города различаются между собой степенью цельности, насыщаемости объектами коммерческой, деловой и производственной сферы, остротой проблем и характером средовых ориентаций жителей.

Анкеты для опроса содержали блоки вопросов об отношении к среде проживания и ее элементам, определении приоритетных требований к среде [4, 6], степени сплоченности соседских сообществ, возможности их соучастия в преобразовании среды. Исследования показали, что наиболее крепкие соседские отношения характерны для территориальных сообществ в районах с деградирующей средой; в районах с высокими качествами среды; отчасти для населения территорий массовой застройки; для жителей городской среды с малоэтажной застройкой, заселявшейся одновременно и имеющей однородный социальный состав; локальных территориальных соседств бывших деревень в структуре городских окраин [5].

Выявленные ареалы крепких соседских отношений являются территориями с высоким потенциалом самоорганизации населения, в том числе и с целями средообразования. Необходимо отметить, что эти же ареалы без реализации социально-архитектурных ожиданий их населения могут превратиться в точки созревания конфликтов.

По мнению жителей проблемы по организации качественной среды проживания существуют в разной степени на всех территориях и для всех типов среды за исключением общепризнанных в качестве «престижных» районов с комплексом характеристик, включающим экологичность (близость природных рекреационных пространств, высокая степень озеленения, отсутствие шума и т.д.), ландшафтную обособленность и некоторую самодостаточность по уровню и формам обслуживания населения. Следует отметить, что уровень обслуживания района проживания оценен как нормальный, высокий и достаточно высокий 72% опрошенных, низким его признали жители центральных территорий с деградирующей средой и окраин города вне зависимости от типов среды.

Структурирование городской среды, правовое зонирование определяют инвестиционную привлекательность различных типов городской среды, что позволит инициировать их развитие и значительно повысить потребительские качества.

ЛИТЕРАТУРА

1. Беличенко В. Социальная миссия архитектуры // АСД, 2002. №1. С.6-9.
2. Волкова Т.Ф. Выявление потребительских предпочтений к среде проживания (на примере г.Пензы) / Т.Ф. Волкова // В сб. статей «Теория и практика средового дизайна». Пенза.: «Приволжский Дом знаний», 2007. С. 84-90.
3. Волкова Т.Ф. Оценка потребительских качеств городской среды / Т.Ф. Волкова // В сб. научных трудов «Развитие теории и практики фундаментальных и прикладных исследований». Пенза: ПГУАС, 2009. С. 192-197.
4. Волкова Т.Ф. Дифференциация городской среды по социально-градостроительным качествам / Т.Ф. Волкова // В сб. статей «Теория и практика средового дизайна». Пенза.: ПГУАС, 2014. С. 23-27.
5. Волкова Т.Ф. Исследование потребительских качеств городской среды [Электронный ресурс] // Перспективы науки и образования. 2014. №3. С.109-113.
6. Голдхоорн Б. В борьбе за гибкую типологию // Проект Россия. 2002. №3. С. 20-24.
7. Грачёв П.Н. О некоторых резервах массовой застройки // Жилищное строительство. 2002. № 6. С. 8-9.
8. Магай А.А. Городское жилище на современном этапе // Жилищное строительство. 2003. № 2. С. 2-6.
9. Муратов А. Заповедник архитектуры // Проект Россия. 2002. №3. С. 32-35.
10. Хромов Ю. Б. Рынок малоэтажного строительства в Петербурге на пороге XXI века // Жилищное строительство. 2000. №2. С. 4-5.

REFERENCES

1. Belichenko V. Social mission architecture. *ASD - ACD*, 2002, no.1, pp. 6-9 (in Russian).
2. Volkova T.F. *Vyiavlenie potrebitel'skikh predpochtenii k srede prozhivaniia (na primere g.Penzy) / T.F. Volkova // V sb. statei «Teoriia i praktika sredovogo dizaina»* [Identifying consumer preferences for living environment (for example Penza). Collection of articles "Theory and practice of environmental design"]. Penza, Privolzhskii Dom znanii, 2007. pp. 84-90.
3. Volkova T.F. *Otsenka potrebitel'skikh kachestv gorodskoi sredy / T.F. Volkova // V sb. nauchnykh trudov «Razvitie teorii i praktiki fundamental'nykh i prikladnykh issledovanii»* [Assessment of consumer qualities of the urban environment. Collection of scientific articles "Development of the theory and practice of fundamental and applied research"]. Penza, PGUAS, 2009. pp. 192-197.
4. Volkova T.F. *Differentsiatsiia gorodskoi sredy po sotsial'no-gradostroitel'nym kachestvam / T.F. Volkova // V sb. statei «Teoriia i praktika sredovogo dizaina»* [Differentiation of the urban environment on socio-urban qualities. Collection of articles "the Theory and practice of environmental design"]. Penza, PGUAS, 2014. pp. 23-27.
5. Volkova T.F. Study of consumer qualities of the urban environment. *Perspektivy nauki i obrazovaniia - Perspectives of science and education*, 2014, no.3, pp.109-113 (in Russian).
6. Goldkhoorn B. In the struggle for a flexible typology. *Proekt Rossiia - Project Russia*, 2002, no.3, pp. 20-24 (in Russian).
7. Grachev P.N. On some reserves of mass building. *Zhilishchnoe stroitel'stvo - Housing construction,* 2002, no.6, pp. 8-9 (in Russian).
8. Magai A.A. Urban housing at the present stage. *Zhilishchnoe stroitel'stvo - Housing construction*, 2003, no.2, pp. 2-6 (in Russian).
9. Muratov A. Reserve architecture. *Proekt Rossiia - Project Russia,* 2002, no.3, pp. 32-35 (in Russian).
10. Khromov Iu. B. The market of low-rise construction in St. Petersburg on the threshold of XXI century. *Zhilishchnoe stroitel'stvo - Housing construction,* 2000, no.2, pp. 4-5 (in Russian).

Информация об авторе

Волкова Татьяна Фёдоровна
(Россия, Пенза)
Доцент, заведующая кафедрой «Дизайн и художественное проектирование интерьера»
Пензенский государственный университет архитектуры и строительства
E-mail: voltf@nxt.ru

Information about the author

Volkova Tat'iana Fedorovna
(Russia, Penza)
Associate Professor, Head of Department of Design and Art Interior Design"
Penza State University of Architecture and Construction
E-mail: voltf@nxt.ru