

ОЦЕНКА ЗДАНИЙ ВЫСОКОГО И СРЕДНЕГО ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО УРОВНЯ В ЦЕНТРЕ СОВРЕМЕННОГО МЕГАПОЛИСА: ДИФФЕРЕНЦИРУЮЩИЕ ПРИЗНАКИ

УДК: 728.1.05
ББК: 85.128

Ковалев Дмитрий Сергеевич

Главный архитектор проектов
ООО «БЭСКИТ»
Санкт-Петербург, Россия, e-mail: krofts@yandex.ru

Аннотация

В статье проанализированы мнения специалистов жилищного рынка, касающиеся качественного дифференцирования зданий высокого и среднего уровня комфорта в Санкт-Петербурге и за рубежом. Изучены данные градостроительных характеристик жилища, решения по планировке зданий и общей площади апартаментов высокого и среднего потребительского уровня в районах исторического центра Санкт-Петербурга и за рубежом. Полученные диапазоны данных могут служить научной основой при оценке потребительского уровня жилища и разработке проектов жилища, относящегося к указанным уровням комфортности.

Ключевые слова

качество жилья, планировка, общая площадь квартир, элитное жилье, жилье среднего уровня

Введение

За 2014 г. на рынке центральных районов Санкт-Петербурга было реализовано 660 квартир высокого потребительского уровня и 5100 – среднего в новых и реконструированных жилых зданиях. Показательно, что из них 100% элитного жилья и 70% жилья среднего уровня сосредоточено в центральных районах города. Предложения в менее престижных сегментах встречаются единично на границе с периферийными районами.

В настоящее время на отечественном рынке отсутствует единый подход к оценке качества жилища. На разночтения в данном вопросе обращали внимания такие выдающиеся ученые, как Л.П. Лавров [6] и А.Н. Асаул [1]. Классификацию жилья для условий Санкт-Петербурга предложила М.П. Кукса [4]. В научной среде также хорошо известны классификации потребительских уровней жилища, разработанные К.Н. Гребенщиковым [2], Е.В. Кайдаловой [3], Т.В. Шамаевой [7], А.С. Халезовым [8].

Сегмент отечественного высококлассного жилища пока весьма молод, первые попытки его создания в Санкт-Петербурге начались около 20 лет назад. В связи с этим в статье выполнен сравнительный анализ параметров престижных зданий центральных районов Санкт-Петербурга с аналогами США и Западной Европы. Полученная информация может послужить основой дальнейшего совершенствования качественных показателей предложения на отечественном рынке.

Цель статьи – зафиксировать наиболее значимые факторы, влияющие на оценку потребительских качества жилища (на уровне «дом-квартира») высокой и средней комфортности. Основанием для отнесения жилья к определенному потребительскому классу стало его позиционирование в рекламных объявлениях специалистами по продажам.

Приведенные в статье параметры жилища в центральных районах Санкт-Петербурга могут стать научной основой при создании объектов нового строительства или реконструкции, а также при оценке уже существующих построек.

Методика исследования.

Автором упорядочены и проанализированы данные специалистов по продажам по 22 элитным домам и 15 зданиям бизнес-класса в центральных районах Санкт-Петербурга с целью выявления наиболее востребованных параметров жилища (на уровне «дом»). Для ранжирования значимости зафиксированных параметров проведен экспертный опрос (9 экспертов) ученых – архитекторов и экономистов, изучавших проблемы оценки качества жилища, а также риэлторов и застройщиков. Выполнен сопоставительный анализ отечественных элитных зданий и 41 зарубежного престижного жилого дома в крупнейших городах США и Западной Европы, результат которого позволил зафиксировать мировые тенденции развития элитного жилища.

Часть 1

Оценка зданий специалистами квартирного рынка в центре современных мегаполисов

Группа градостроительных факторов

Место расположения здания. Широко известно, что важнейший в силу своей константы фактор престижа – локация здания. Выявляя характерные места размещения жилья высокого и среднего уровней комфорта, автор провел анализ объявлений о продаже, зафиксировав их повторяемость (табл. 1).

Таблица 1
Повторяемость фактора* престижности месторасположения

Фактор влияния	Повторяемость, %		
	Санкт-Петербург, Россия		зарубежные дома высокого потребительского уровня**
дома высокого потребительского уровня**	дома среднего потребительского уровня**		
Наиболее престижные участки города	82	13	около 100
Близость памятников, пешеходных улиц, парков, водных артерий, гор	91	53	около 100
Шаговая доступность наиболее известных знаковых для города памятников	20	7	27
Удобная транспортная доступность наиболее известных знаковых для города памятников	30	13	нет данных

* Здесь и далее под термином «повторяемость фактора» подразумевается частота его упоминания специалистами по продажам при оценке зданий. Общий размер выборки составил 78 жилых домов;

** Дома высокого потребительского уровня – здания, позиционируемые в качестве элитного жилища (позиционируются на рынке как классы «А», «А+»; «АА» и т. п.), вмещающего квартиры высокого уровня комфортности; дома среднего потребительского уровня (бизнес-класса, класса «В» и пр.) – здания с квартирами среднего уровня комфортности [6].

Чем выше класс здания, тем больше факторов престижа в нем может сочетаться одновременно. Например, из рекламы ЖК «Леонтьевский мыс» можно заключить, что он обладает уникальной локацией (Крестовский остров), видом на воду (Ждановская набережная, Малая Невка), располагает удобной транспортной доступностью наиболее знаковых для города памятников («10 минут до Дворцовой»). Дома среднего класса имеют более скромный набор характеристик, но риэлторы акцентируют внимание на традиционной престижности центра.

Зарубежом именованное здание дает характеристику его престижности и комфортабельности. Например, нуждается ли в дополнительных рекомендациях здание между элитным районом Лондона Найтсбридж и королевским Гайд Парком (комплекс «One Hyde Park»)?

Видовые характеристики. Этот фактор имеет высочайшую значимость и в Петербурге, и за рубежом. В рекламе элитного жилища на нем обычно акцентируется внимание: «Вид на старинный парк Смольного института и Смольный собор, в 300 метрах – окна губернатора Санкт-Петербурга» (ЖК «Смольный парк»). В том же комплексе, впрочем, достаточно и

Таблица 2
Повторяемость фактора видовых характеристик

Фактор влияния	Повторяемость, %		
	Санкт-Петербург, Россия		зарубежные дома высокого потребительского уровня
	дома высокого потребительского уровня	дома среднего потребительского уровня	
Престижные видовые характеристики здания (вид на парк, воду, памятник)	64	7	83
Вид на окружающую историческую застройку, характерную для исторического центра города или эстетичную современную архитектуру	28	43	17
Вид на окружающую малоценную застройку, фрагментарный вид на историческую застройку	8	50	нет
Негативные видовые факторы (вид на кладбище, промзону, открытую автостоянку и пр.)	нет	56	нет

Таблица 3
Повторяемость фактора доступности крупных транспортных узлов

Фактор влияния	Повторяемость, %		
	Санкт-Петербург, Россия		зарубежные дома высокого потребительского уровня
	дома высокого потребительского уровня	дома среднего потребительского уровня	
Близость крупных городских транспортных узлов (вокзалов, станций метрополитена)	40	27	33
Удобная транспортная доступность крупных транспортных узлов	единичная упоминаемость	27	59

небольших квартир, обращенных в просторный двор. В среднем классе престижными видовыми характеристиками обладает незначительный процент жилья. Панорамы, раскрывающиеся из окон большинства зарубежных респектабельных зданий, производят впечатление даже на искушенного потребителя. Данные по видовым характеристикам приведены в табл. 2.

Местоположение в городской транспортной системе. Частота упоминания этого фактора приведена в табл. 3.

Удобство подъезда и престижность входа. По данным риэлторов, возможность удобного подъезда к зданию имеет значение примерно для трети жителей домов высокого потребительского уровня и в Санкт-Петербурге, и за рубежом. Наличие входа с престижной улицы привлекает половину жителей таких квартир в Петербурге и 73% – за рубежом. При оценке домов среднего потребительского уровня роль этих факторов намного меньше: удобные подъезды учитываются в 15% случаев, а фешенебельность входа в здание – только в 7%.

Паркинг. Значимое место в оценке комфорта проживания занимают характеристики встроенного паркинга. В домах высокого потребительского уровня за рубежом предусматривается 2–4 машиноместа на квартиру, в отечественных – от 1 до 1,8. Петербургские дома среднего потребительского уровня ограничиваются показателем 0,3...0,9 машиноместа на квартиру. В престижных отечественных и зарубежных зданиях, имеющих выход к воде, учитывается также наличие причалов для катеров и яхт.

Экология. Удивительно, но экология жилища пока не заняла в умах наших сограждан должного места. Даже в элитном сегменте лишь четверть объявлений подчеркивают высокую экологичность, а в среднем классе жилья этот аспект совершенно игнорируется. Для сравнения, хорошее состояние окружающей среды специалистами по продажам отмечается как важный показатель для 51% зарубежных зданий.

Придомовая территория. Организации придомовой территории уделяется значительное внимание. Для элитного жилища возможность ее безопасного использования – один из

Наиболее значимые градостроительные факторы для зданий высокого и среднего потребительского уровня (РФ)

Фактор влияния	Дома высокого потребительского уровня	Дома среднего уровня комфорта
Престижное месторасположение	5	3
Престижные видовые характеристики	5	3
Изолированная придомовая территория с эксклюзивным благоустройством	5	4
Придомовая территория благоустроена	-	5
Отсутствие встроенного паркинга	1	3
Развитая общественная инфраструктура в «шаговой» доступности	4	5

Примечание: оценка производилась по 5-балльной шкале (5 – обязательный, 4 – характерный, 3 – средней степени востребованный, 2 – маловостребованный, 1 – недопустимый фактор).

первостепенных показателей. На ее надежную изоляцию, наличие ограждений и контроля в домах высокого потребительского уровня обращается внимание в 92% случаев за рубежом и в 85 % – в отечественной практике. Уровень ландшафтной организации в той же степени важен для 92% жителей элитных комплексов за рубежом, а в Петербурге на него обращают внимание менее половины проживающих (45%). И в отечественной, и в зарубежной практике учитывается возможность пеших прогулок, выхода к воде. Наличие детских площадок и надлежащее благоустройство территории выделяют как признак комфорта 80% жителей домов среднего потребительского уровня. В классе элитного жилища эти показатели важны примерно для 2/3 проживающих. Здесь проявляются запросы более высокого уровня: например, зарубежные элитные жилые комплексы характерны разнообразием благоустройства прилегающей территории: чаще других встречаются площадки и даже парки для выгула домашних животных, поля для гольфа, тенниса, водные центры, а в южных широтах и открытые бассейны.

С целью ранжирования значимости факторов автором проведен экспертный опрос, позволивший выявить наиболее значимые качества для жилья высокого и среднего потребительского уровня (табл. 4).

Группа объемно-планировочных и функциональных факторов

Этажность. В среде специалистов по недвижимости бытует мнение, что элитное жилье должно быть не выше пяти этажей. Возможно, оно базируется на учете характеристик застройки исторического центра Петербурга и местных градостроительных ограничений. Анализ международного опыта позволяет утверждать, что это мнение – локальная особенность нашего города. Дома высокого потребительского уровня в США нередко имеют высоту в 30–55 этажей (в странах Европы – до 13). Петербургские риэлторы допускают возможность позиционировать жилые дома высотой 6–9 этажей в элитном сегменте, а дома 9–16 этажей относить к среднему потребительскому уровню.

Общее количество квартир в доме или в комплексе. В США распространено жилище высокого потребительского уровня в виде отдельного здания или группы зданий, насчитывающих до 200–500 квартир. В Европе 67% элитных домов имеет до 36 квартир, но некоторые комплексы насчитывают их и по 70–100. 77% зданий, которых риэлторы Санкт-Петербурга относят к высокому потребительскому уровню, насчитывают не более 55 квартир, и только чуть менее чем в трети случаев их количество лежит в диапазоне 56–80. Относительно жилых комплексов высокого потребительского уровня мнение менее определено – в них фиксируется амплитуда в 330–400 квартир. В области жилищ среднего потребительского уровня господствует мнение, которое разделяют риэлторы, реализующие квартиры в 88% рассмотренных зданий: дом может иметь до 100–360 квартир, а комплекс – до 600–1000.

Количество квартир на лестничной площадке. Подчеркивая элитность жилища,

Таблица 5
Встроенные помещения общественного назначения

Фактор влияния	Повторяемость, %		
	Санкт-Петербург, Россия		зарубежные дома
	дома высокого потребительского уровня	дома среднего потребительского уровня	
Офис	40	17	17
Семейный клуб	25	-	-
ДДУ, семейный детский сад	20	41	41
Спортклуб	15	-	71
Бассейн	15	-	49
Кафе	10	7	54
Ресторан	10	-	46
Финансовые организации (банк)	10	-	20
Салон красоты	-	40	66
Коммерческое помещения без назначения	-	13	-

Таблица 6
Наиболее значимые объемно-пространственные и функционально-планировочные факторы для зданий высокого и среднего потребительского уровня (РФ)

Фактор влияния	Дома высокого потребительского уровня	Дома среднего уровня комфорта
	Встроенный паркинг	5
Отсутствие встроенного паркинга (открытая парковка)	1	3
Максимальное количество квартир в доме (общий диапазон ответов)	*	
Максимальное количество квартир на лестничной площадке (общий диапазон ответов)	4	6
Этажность здания	*	
Встроенное помещение кафе	5	5
Встроенный спортзал	5	2
Встроенные помещения торговли	1	4
Встроенные помещения офисов	1	3
Встроенный здравпункт	1	2

Примечание: оценка производилась по 5-балльной шкале (5 – обязательный, 4 – характерный, 3 – средней степени востребованности, 2 – мало востребованный и 1 – недопустимый фактор).

* Разброс оценок не позволяет зафиксировать единое мнение

специалисты по продажам часто акцентируют внимание на размещении на этаже не более двух квартир. Существует мнение, что это – максимально допустимое количество престижных апартаментов. Анализ отечественного элитного жилья позволяет утверждать, что характерно использование 2–4 квартир на одной площадке (в отдельных зданиях их количество может достигать до 6). В зарубежных высококлассных зданиях количество квартир на площадке зависит от их качества. Апартаменты значительной площади группируются по 2 (иногда 3) квартиры на этаже. Количество квартир меньшей площади может насчитывать уже 4–6. Интернациональны лишь пентхаусы, чаще всего представляющие собой обособленную квартиру на вершине здания. В сегменте жилья среднего качества Петербурга характерное количество квартир на одном этаже секции варьируется от 3 до 8.

Количество вертикальных коммуникаций на лестничной площадке. В зарубежной практике наличие прислуги в высококлассном доме – норма. Для ее транспортировки в секции здания предусматривается отдельный лифт, иногда и обособленная лестничная клетка. Комфорт обеспеченных жильцов достигается высокой обеспеченностью их лифтами. Соотношение: один лифт (для жильцов) на одну квартиру на лестничной площадке – наиболее характерно. Интересен и планировочный прием выделения индивидуальных лифтовых холлов при каждой

Таблица 7
Доля* и повторяемость** квартир различной комнатности в зданиях
высокого и среднего уровня комфортности

Комнатность	Доля высококомфортных квартир, %	Повторяемость, %	Доля квартир среднего класса, %	Повторяемость, %
Студия	-	-	4...8	88
Однокомнатная	8...28	50	34...48	57
Двухкомнатная	20...40	45	23...38	79
Трехкомнатная	40...60	45	14...25	66
Четырехкомнатная	8...18	44	2...5	44
	30...60	22		
Пятикомнатная	4...13	34	единично	
Шестикомнатная	1...5	25		
Семикомнатная	1...5	25		
Более 7 комнат	единично			

* Диапазон (%) квартир данной комнатности от общего числа квартир в доме;

** Повторяемость (%) домов, для которых доля квартир данной комнатности от общего числа квартир в доме укладывается в приведенный диапазон.

Несколько иная ситуация зафиксирована в сегменте жилья среднего потребительского уровня, где основу составляют одно-, двухкомнатные и, отчасти, трехкомнатные квартиры (табл. 7). В процессе исследования зафиксированы характерная площадь квартир в элитном сегменте и среднем классе (табл. 8).

квартире. В США встречаются здания, где количество соседей по лестничной площадке может остаться тайной для нелюбопытного жильца: в каждую из квартир ведет обособленный (от прочих апартаментов на этаже) лифт и при нем индивидуальный приквартирный холл.

Развитость встроенных помещений общественного назначения – завершающий фактор из числа рассматриваемых. Выборка, представленная в табл. 5, позволяет не только зафиксировать наиболее характерные встроенные общественные помещения, но и проиллюстрировать широту набора функций для удовлетворения потребностей жильцов.

В зарубежных домах высокого потребительского уровня набор предоставляемых жильцам удобств и услуг отличается большим разнообразием. Услуги няни зафиксированы в 48% зданий, наличие мойки для автотранспорта – в 41%. Встречаются также такие встроенные помещения, как магазин (41% зданий), прачечная \ химчистка (44%), медицинский кабинет (29%), салон для вечеринок, клуб (12–15%) почта (7%), библиотека (10%), кинотеатр (12%), студия йоги (19%), индивидуальные помещения хранения (51%). Фиксируются и медиацентр, бильярдная, салон для игры в карты, частный театр, тропический сад и многое другое. Подводя итоги раздела, автор приводит позиции, наличие которых опрошенные эксперты сочли наиболее значимыми.

Часть 2

Оценка качества жилых квартир высокого и среднего уровня комфортности

Архитектурно-планировочные факторы. Жилье начинается с парадного входа, как театр с вешалки. Качество отделки и материалов холла, уровень исполнения лифтового оборудования задают качественный уровень здания. Автором установлено, что три четверти холлов (парадных) в элитном сегменте отделаны престижными материалами, абсолютное большинство оборудовано лифтами известных европейских производителей в люксовом варианте исполнения. В среднем классе просторный холл с дорогостоящей отделкой отмечен лишь в трети случаев, применяются лифты известных производителей без отделки престижными материалами. Количество лифтов –

Таблица 8

Характерные диапазоны площадей квартир высокого и среднего потребительского уровня

Комнатность	Площадь высококомфортных квартир, м ²	Площадь квартир среднего уровня, м ²
Студия	-	32...44
Однокомнатная	50...75	35...60
Двухкомнатная	70...125	50...95
Трехкомнатная	110...170	80...130
Четырехкомнатная	140...230	100...180
Пятикомнатная	210...420	-
Шестикомнатная	200...510	-
Семикомнатная	От 600	-

Таблица 9

Дифференцирование качества видовых характеристик квартир в зданиях высокого и среднего потребительского уровня

Видовые характеристики	Доля квартир в высококомфортных зданиях, %	Доля квартир в зданиях среднего уровня комфорта, %
Престижные (вид на парк, воду, памятник)	25...55	-
Частично престижные (перспектива под углом, частично заслоняется соседним зданием и т. п.)	7...13	единично**
Вид на окружающую историческую застройку, характерную для исторического центра города или эстетичную современную архитектуру	35...40	20...30
Вид на окружающую малоценную застройку, фрагментарный вид на историческую застройку	5...10	50...60
Вид только на тихий двор *	10...20	20...30
Негативные видовые факторы (вид на кладбище, промзону, открытую автостоянку и пр.)	нет	до 40

* В реконструированных зданиях доля таких квартир может достигать 40–50 %.

** Зафиксированы единично в 12% зданий.

пока крайне недооцененный в нашей стране фактор комфортности проживания. Обслуживание пентхаусов индивидуальными лифтами, обслуживание отдельными лифтами только квартир, расположенных друг над другом (как в видовой секции ЖК «Леонтьевский Мыс» на рис. 2), фиксируется в элитном сегменте неоправданно редко (7%). В среднем классе таких решений не отмечено. Максимальное количество квартир в доме – феноменальный по диапазону разночтений фактор. В большинстве элитных зданий (73%) их число не превышает 55, в 27% – 80 квартир. В жилых комплексах встречается до 400 квартир. Для зданий бизнес-класса характерен диапазон 100–360 квартир (88%) в здании или 600–1000 в жилом комплексе. Основу квартирографии высококомфортных жилых домов составляют двух-, трехкомнатные и, в ряде случаев, четырехкомнатные квартиры (табл. 7).

Средовые факторы. При выборе квартиры приобретатель заостряет внимание на факторах, изменить которые впоследствии ему не под силу. К ним относится эстетичность видовых качеств жилища. В процессе исследования было изучено качественное дифференцирование и повторяемость этого фактора в квартирах высокого и среднего уровней комфорта (табл. 9).

Проведенный автором анализ жилья позволил выявить отдельные характерные приемы формирования квартирографии здания (или его части) в зависимости от видовых характеристик. Для зданий (секций) с эстетичными видовыми перспективами характерно:

- уменьшение количества квартир на этаже (рис. 1, 2; Табл. 10);

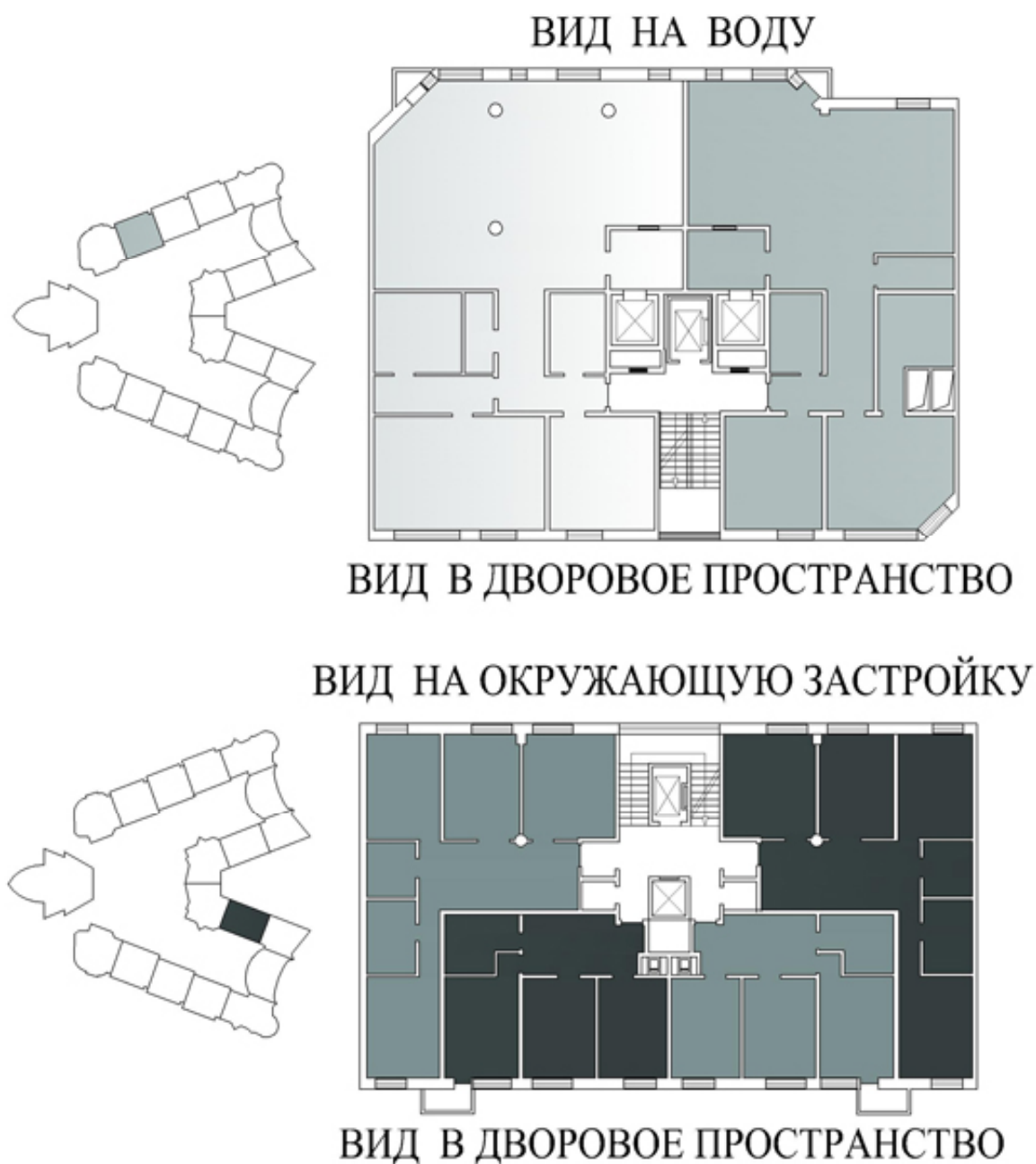


Рис. 1. Планировочные решения секций с различным качеством видовых характеристик в высококомфортном ЖК «Леонтьевский Мыс»

- увеличение общей площади квартир (рис. 1) и/или использование квартир большей комнатности (рис. 2) Зафиксировано, что увеличение общей площади квартир с престижными панорамами достигается за счет возрастания площадей «видовых» помещений (рис. 1).

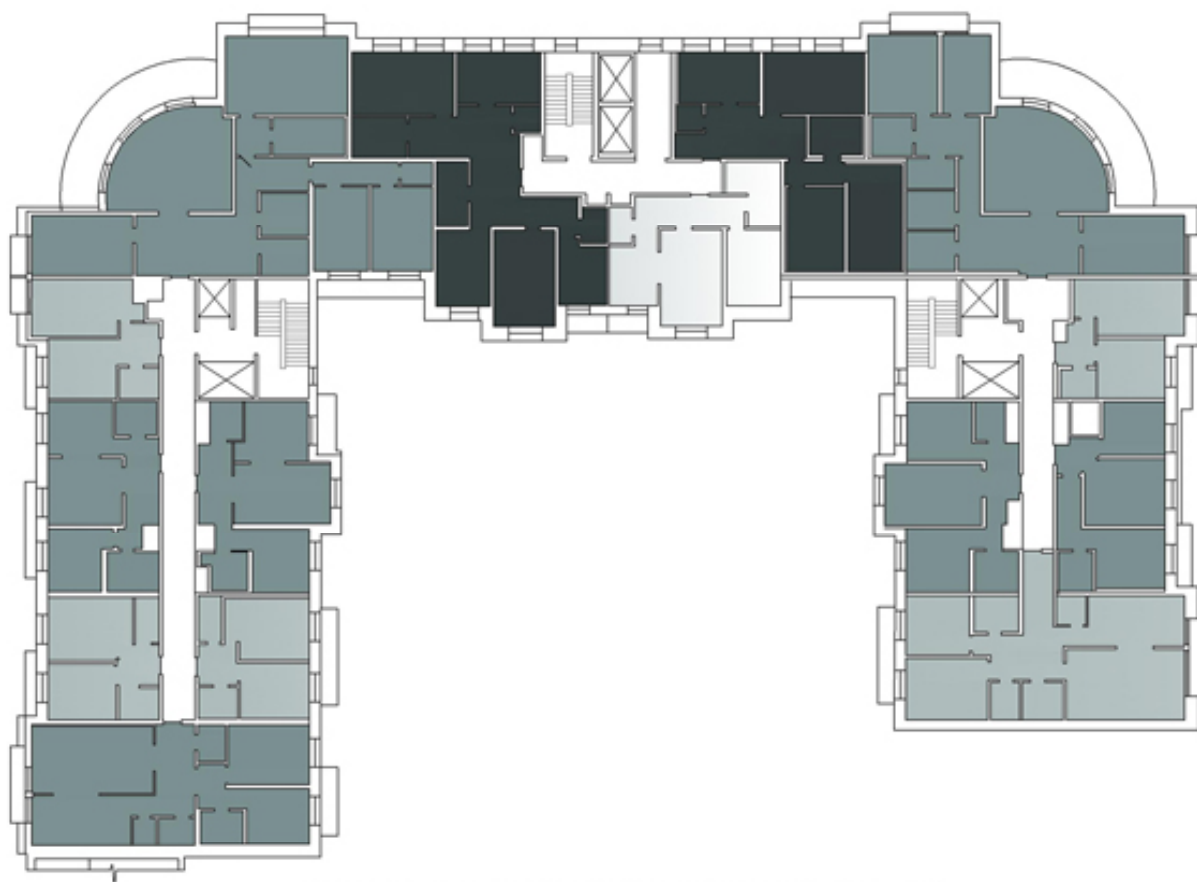
Примечательно, что даже в широко известных высококомфортных постройках количество квартир на площадке может составлять 5 (а в отдельных случаях и 6), если речь идет об эффективности использования пятна застройки (рис. 3).

Для среднего уровня комфортности характерное количество жилых ячеек на площадке варьируется в пределах от 3 до 8. Автор предполагает, что в среднесрочной перспективе повысится влияния экологического фактора для квартирографии жилища.

Заключение

1. Установлен перечень факторов, влияющих на оценку потребительского уровня жилища, зафиксирована их значимость (табл. 11).

ВИД НА ОКРУЖАЮЩУЮ ЗАСТРОЙКУ



ВИД В ДВОРОВОЕ ПРОСТРАНСТВО

Рис. 2. Планировочные решения жилой части типового этажа ЖК «Преображенский», относящегося к среднему уровню комфорта

Таблица 10

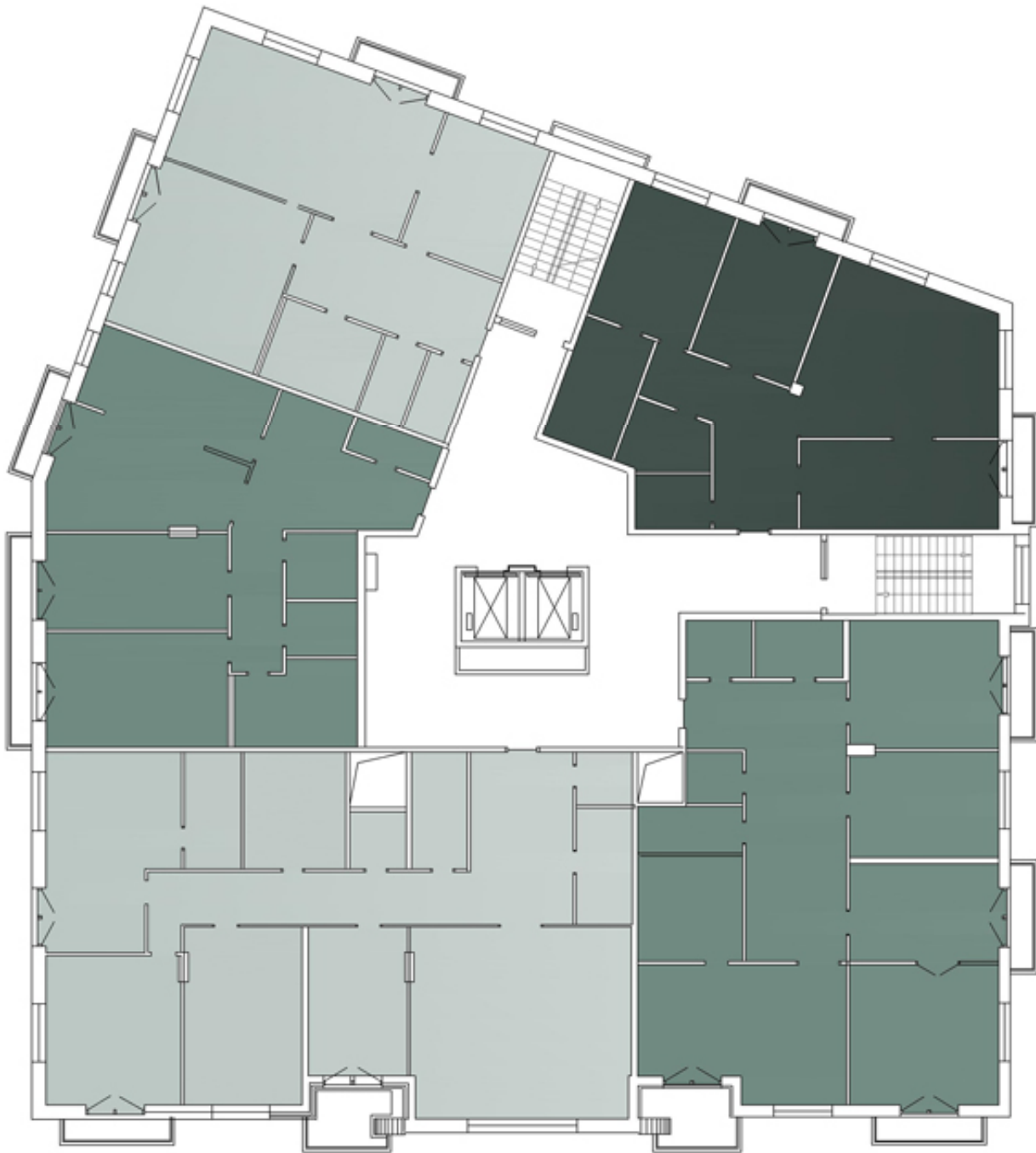
Количество квартир на лестничной площадке в элитных зданиях (секциях) с различным качеством видовых характеристик

Видовые характеристики	Количество квартир на лестничной площадке, %	Повторяемость %
Престижные	2...3	77
Частично престижные	2...3	65
	4	14
Вид на окружающую застройку	3...4	48
Вид только на тихий двор	В зависимости от сочетания с квартирами иных видовых характеристик	

2. Предложено определение элитного жилья и зданий среднего потребительского качества (на примере центральных районов Петербурга, уровень – «дом»): высококомфортный жилой дом – объект нового строительства (или реконструкции), расположенный в наиболее престижных частях города с эстетичными видовыми перспективами, обеспечивающий жильцов изолированной придомовой территорией и отдельными местами во встроенной автостоянке; здание среднего уровня комфорта – объект нового строительства (или реконструкции), расположенный в традиционно престижных центральных районах и частично соответствующий требованиям к высококомфортному жилому дому.

4. Установлено, что основу квартирографии проанализированных зданий составляют: -

ВИД НА ОКРУЖАЮЩУЮ ЗАСТРОЙКУ



ВИД НА ВОДУ

Рис. 3. Планировочные решения типового этажа ЖК «Brilliant House»

для жилья высокого потребительского уровня 2–4 комнатные квартиры. Доля 1- и 5-комнатных квартир значительно ниже; - для жилья среднего качества 1–3-комнатные квартиры. Доля студий и 4-комнатных квартир незначительна.

5. Выявлено, что учет качества видовых характеристик дома (секции) является одним из определяющих факторов формирования квартирографии здания:

Таблица 11
Значимость факторов для потребительского уровня здания

Наименование фактора	Потребительский уровень	Степень значимости фактора		
		Обязательный	Значимый	Возможный
Расположение здания в наиболее престижных участках города, наличие видовых перспектив (историческая застройка, водоемы, парки и т.д.)	Высокий			
	Средний			
Негативные видовые характеристики	Высокий	НЕДОПУСТИМЫЙ ФАКТОР		
	Средний			
Удобная доступность крупных транспортных узлов	Высокий			
	Средний			
Удобные подъезды к дому, вход с фешенебельной улицы или с набережной	Высокий			
	Средний			
Высокая экологичность места	Высокий			
	Средний			
Наличие встроенного паркинга с индивидуальными местами для каждой квартиры	Высокий			
	Средний			
Наличие изолированной огороженной придомовой территории	Высокий			
	Средний			
Наличие благоустроенной придомовой территории	Высокий			
	Средний			
Ограничение этажности здания	Высокий			
	Средний			
Ограничение количества квартир в доме	Высокий			
	Средний			
Ограничение количества квартир на поэтажной площадке лестничной клетки*	Высокий			
	Средний			
Развитый набор встроенных помещений	Высокий			
	Средний			
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :				
	<i>- Высокий потребительский уровень</i>			
	<i>- Средний потребительский уровень</i>			

* Для высококлассных квартир значимость фактора количества квартир на поэтажной площадке лестничной клетки может быть снижена за счет увеличения обеспеченности квартир лифтами (индивидуализации лифтовых холлов).

- при выборе площади (комнатности) используемых квартир;
- при подборе числа квартир на лестничной площадке.

6. Зафиксировано, что характеристики жилья (на уровне «дом») высокого и среднего уровня комфорта могут быть тождественными. Это позволяет предположить возможность применения квартир среднего класса в высококомфортных зданиях и наоборот. Например, востребованность формирования «мультиклассового» жилого дома может быть связана со значительным дифференцированием видовых качеств корпусов в удачно расположенном жилом доме. Примеры такого рода характерны для некоторых типов зданий старой жилой застройки центра Петербурга.

7. Совокупность анализа потребительских качеств домов и планировочных решений формируемых в них квартир позволяет утверждать, что уровень комфортности наиболее скромной квартиры в здании определяется качеством локации, в то время как для формирования наиболее респектабельных апартаментов определяющим фактором являются видовые характеристики.

8. Сравнение отечественного и зарубежного высококомфортного жилья позволило установить для первого перспективные пути повышения комфортности: - повышение значимости факторов экологии места и удобства транспортной доступности здания; - увеличение обеспеченности жильцов местами во встроенной автостоянке; - возрастание числа услуг, предоставляемых в пределах дома.

9. Сопоставительный анализ престижного жилища в Петербурге и за рубежом позволил

установить, что ряд факторов, которые традиционно считаются важными, а иногда и определяющими, не проходят проверку практикой. Например: ограничение этажности зданий – явление сугубо региональное; количество квартир на этаже не так принципиально, как степень индивидуализации вертикальных коммуникаций; жесткая регламентация числа квартир в доме также вызывает сомнения: в зарубежных домах с сотнями квартир распространено устройство апартаментов, не уступающих комфортом особнякам и виллам. Фактически, отечественная строительная практика, прячась за ширмой ею же самой и для себя воздвигнутых классификаций, перепутала форму с содержанием и продает потребителю товар, уступающий по качеству комфорта зарубежным аналогам. Невозможность обеспечить большее количество квартир на скромном участке застройки маскируется элитарностью решения с ограниченным числом секций, высотный регламент выдается за заботу о престиже проживания. Подобного рода лукавые рассуждения маркетологов уже в течение ряда лет оформляются на бумаге, влияя на мнение отечественных ученых и практикующих архитекторов. Настоящая статья призвана помочь взглянуть со стороны на ряд тиражируемых «общеизвестных» фактов и оценить перспективы развития конечного продукта.

Библиография

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения / А.Н. Асаул. – СПб. : Питер, 2012.
2. Гребенщиков, К. Н. Функционально-планировочная организация многоквартирного жилища для семей с разным уровнем дохода: автореф. дис ... канд. архитектуры / К.Н. Гребенщиков. – Н.-Новгород, 2012. – 24 с.
3. Кайдалова, Е. В. Архитектурное формирование коммерческих жилых домов в историческом центре города (на примере г. Нижнего Новгорода). автореф. дис ... канд. архитектуры / Е.В. Кайдалова. – Н.-Новгород, 2005.
4. Кукса, М. П. Тенденции развития первичного рынка элитного жилья. (на примере Санкт-Петербурга) автореф. дис...канд. экон. наук / М.П. Кукса. – СПб, 2006.
5. Ковалев, Д.С. Функционально-планировочные характеристики квартир высокого и среднего потребительского уровней Санкт-Петербурга и зарубежных элитных апартаментов// Архитектон: известия ВУЗов. 2015. № 51 [Электронный ресурс] / Д.С. Ковалев – URL: http://archvuz.ru/2015_3/9
6. Лавров, Л.П., Ковалев, Д.С. Живут же люди / Л.П. Лавров, Д.С. Ковалев // Капиталь. 2013. – №2. – С. 48–57.
7. Шамаева, Т. В. Функционально-планировочные решения квартир повышенного комфорта в коммерческих многоквартирных жилых домах (на примере г. Москвы): автореф. дис... канд. архитектуры / Т. В. Шамаева. – М., 2007.
8. Халезов А. С. Оценка эффективности инвестирования строительных проектов элитного жилья (на примере г.Москвы): автореф. дис. ... канд. экон. наук / А. С. Халезов. – М., 2007. – 23 с.

Произведение «ОЦЕНКА ЗДАНИЙ ВЫСОКОГО И СРЕДНЕГО ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО УРОВНЯ В ЦЕНТРЕ СОВРЕМЕННОГО МЕГАПОЛИСА: ДИФФЕРЕНЦИРУЮЩИЕ ПРИЗНАКИ», созданное автором по имени Ковалев Дмитрий Сергеевич, публикуется на условиях лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция — На тех же условиях») 4.0 Всемирная.



Ковалев Дмитрий Сергеевич
Главный архитектор проектов
ООО «БЭСКИТ»
Санкт-Петербург, Россия, e-mail: krofts@yandex.ru

Статья поступила в редакцию 04.03.2016
Электронная версия доступна по адресу: http://archvuz.ru/2016_1/4
© Д.С. Ковалев 2016
© УралГАХУ 2016

EVALUATION OF MEDIUM AND HIGH CONSUMER QUALITY BUILDINGS IN THE CENTRAL AREAS OF A MODERN METROPOLIS: DIFFERENTIATION FEATURES

Kovalev Dmitry S.

Chief Project Architect,
ООО «BESKIT»

Saint-Petersburg, Russia, e-mail: krofts@yandex.ru

Abstract

The article reviews the opinions of housing market experts concerning qualitative differentiation of high and medium comfort buildings in Saint-Petersburg and in other countries. The urban planning characteristics of housing, apartment mix and floor area of high and medium consumer quality apartments in the historical centre of Saint-Petersburg and other countries have been studied. The scope of data obtained can provide a research basis for evaluating the consumer qualities of housing and for developing housing projects of the above-mentioned quality levels.

Key words

housing quality, apartment mix, apartment floor area, luxury housing, medium quality housing

References

1. Asaul, A.N. (2012) Real Estate Economics. Saint-Petersburg: Piter. (in Russian)
2. Grebenshchikov, K.N. (2012) Functional Planning of Multifamily Housing for Families with Different Income Levels. Author's abstract of PhD dissertation (Architecture)]. N. Novgorod. (in Russian)
3. Kaidalova, E. V. (2005) Architectural Design of Commercial Residential Buildings in a Historical City Centre (with reference to Nizhny Novgorod). Author's abstract of PhD dissertation (Architecture)]. N. Novgorod. (in Russian)
4. Kuksa, M. P. Trends in the Primary Market of Luxury Housing (with reference to St. Petersburg). Author's abstract of PhD dissertation (Economics). Saint-Petersburg. (in Russian)
5. Kovalev, D. S. (2015) Functional and Planning Features of High and Medium Consumer Quality Apartments in St. Petersburg and Foreign Elite Apartments. Architecton: Proceedings of Higher Education. No.3(51). Available from: http://archvuz.ru/2015_3/9
6. Lavrov, L.P., Kovalev, D.S. (2013) Zhivut zhe lyudi (Living in luxury housing). Kapitel', No 2, pp. 48–57. (in Russian)
7. Shamaeva, T.V. (2007) Functional Planning of Improved Comfort Apartments in Commercial Apartment Buildings (with reference to Moscow). Author's abstract of PhD dissertation (Architecture). Moscow.
8. Khalezov, A.S. (2007) Evaluating the Effectiveness of Luxury Housing Construction Investment Projects (with reference to Moscow). Author's abstract of PhD dissertation (Economics). Moscow. (in Russian)

Article submitted 04.03.2016

The online version of this article can be found at: http://archvuz.ru/2016_1/4

© D.S. Kovalev 2016

© USUAA 2016