

ОСОБЕННОСТИ СУЩЕСТВУЮЩИХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ МОДЕЛЕЙ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ И ИХ ВЛИЯНИЕ НА АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА

Пичугина Алена Дмитриевна

магистрант кафедры архитектуры,
Научный руководитель: кандидат архитектуры А.В. Тимофеев
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»
Россия, Краснодар, e-mail: alena.veselova.work@mail.ru

УДК: 728.1.012.1

ББК: 85.11

АННОТАЦИЯ

Сегодня многие развитые страны столкнулись с неизбежным жилищным кризисом из-за сверхвысоких цен на жилье. В России данная проблема не менее актуальна. Для решения задач по повышению доступности и индивидуализации вводимых на рынок жилой недвижимости квартир представлен обзор мировых и отечественных моделей застройки жилых домов с экономической, социальной и архитектурно-планировочной точек зрения.

Даны определения и рассмотрены базисные принципы спекулятивного девелопмента, индивидуализации, индивидуального жилищного строительства в различных его проявлениях, общественных земельных фондов и кооперативного строительства. Подсчитана средняя стоимость приобретения жилья на основе различных моделей. Обнаружены архитектурно-планировочные и юридические особенности каждой модели. Выявлены основные тенденции в строительстве жилых зданий и проведен сравнительный анализ возможных финансовых моделей застройки.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:

доступное жилье, самостоятельное строительство, социально-экономическая модель застройки, жилищно-строительный кооператив, архитектурно-планировочные решения

Введение

Сегодня многие развитые страны столкнулись с неизбежным жилищным кризисом из-за сверхвысоких цен на жилье [1]. Особенно актуальна данная проблема в крупных городах, в том числе российских, где стоимость даже небольшой квартиры на окраине высока для рядового жителя, не говоря уже о людях с невысоким доходом, например студентов или молодых специалистов [2].

Потребность в жилье и в качественном коммунальном обслуживании, необходимость улучшения жилищных условий входят в тройку наиболее актуальных для многих россиян проблем [3]. Ведь у жителей в целом гораздо меньше возможностей покупки даже квартир эконом-класса, не говоря уже о действительно комфортном жилье, отвечающем всем требованиям конкретной семьи. Принятие новых законов в сфере юридических взаимоотношений застройщика с покупателем, страхование ответственности застройщика и увеличение налоговых ставок ведут к дополнительному подорожанию квадратного метра жилья и вытеснению небольших строительных компаний с рынка почти во всех регионах страны [4]. Таким образом, для многих слоев населения не останется никаких альтернатив, кроме покупки дорогих квартир у олигополии крупных застройщиков.

Для облегчения финансовой нагрузки на семьи каждый год в разных странах принимаются законы, связанные с покупкой и содержанием жилища. Так, на конференции ООН по жилью и устойчивому городскому развитию (Хабитат III) в 2016 г. была принята «Новая программа развития городов», которая должна стать основополагающим документом в работе с рынками недвижимости. В программе обозначена задача, стоящая перед мировым сообществом – выработка новой комплексной социальной и экономической жилищной политики, которая позволит обеспечить доступным жильем все без исключения слои населения, ведь «жилье – это не удобство, а естественное право каждого» [5]. С аналогичным заявлением выступило правительство Российской Федерации в рамках национального проекта «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [6].

Для реализации данных программ необходимо переосмыслить существующие модели строительства и предложить покупателям более доступные альтернативные варианты приобретения жилья.

Вместе с тем, в настоящее время при проектировании многоквартирных жилых домов должна стоять задача не только банального предоставления квадратных метров для существования и получения прибыли застройщиком, но и формирования достойного и полноценного образа жизни семей. Известно, что городская среда вкупе с индивидуальными жилыми пространствами формирует мышление и моральный облик горожан [7]. По словам Уинстона Черчилля «сначала мы строим дома, потом дома строят нас (англ. we shape our buildings, and afterwards, our buildings shape us)» [8].

Таким образом, имеет место необходимость подробного изучения и анализа существующих социально-экономических моделей строительства для последующей разработки новой более совершенной модели, которая позволит жителям приобретать жилье, отвечающее их индивидуальным запросам, по доступным ценам.

Методика

В большинстве стран мира доступным жильем является то жилье, которое обеспечивает нормы жилой площади на человека, базовые удобства и социально-бытовые услуги. При этом семья ежемесячно тратит на него не больше 30 % своего дохода. Жилье позволяет сделать доступным пять факторов: стоимость строительства, уровень доходов домохозяйств, процентные ставки по кредитам на покупку жилья, стоимость эксплуатации и технического обслуживания здания, соотношение спроса и предложения на рынке [9].

Если принять за константу процентные ставки по ипотечным кредитам в России и уровень доходов населения (на которые строительный рынок повлиять не в состоянии), то можно сказать, что рыночные цены формируются в зависимости от следующих факторов:

- 1) стоимость земли;
- 2) принципиальная модель строительства (кооперативное, спекулятивное, индивидуальное строительство и т.д.);
- 3) технология строительства жилья и используемые материалы;
- 4) архитектурно-планировочная структура здания;
- 5) расходы на менеджмент и проектирование;
- 6) баланс спроса и предложения на рынке недвижимости [10].

Практически на всех этих показателях можно сэкономить в той или иной степени, но главными среди прочих являются принципиальная модель застройки и баланс спроса и предложения, в то время как остальные пункты не настолько сильно подвержены изменениям.

В современной мировой практике можно выделить семь основных моделей строительства, предусматривающих получение пользователем жилья в собственность, в зависимости от степени вовлеченности участников строительства на разных этапах (см. табл.) [11].

Принципиальные модели строительства жилья и степень вовлеченности участников строительства на разных этапах

Модель строительства	Участие в этапах строительства						
	Спекулятивный девелопмент	Индивидуализированный спекулятивный девелопмент	Строительство дома «под ключ»	Самостоятельное управление строительством	Самостоятельное строительство	Строительство на кооперативной/муниципальной земле	Кооперативное строительство
земля	■	■	■	■	■	■	■
менеджмент	■	■	■	■	■	■	■
проектирование	■	■	■	■	■	■	■
строительство	■	■	■	■	■	■	■
собственность	■	■	■	■	■	■	■

■	■	■	■
частный застройщик	конечный пользователь	кооператив	муниципалитет

Спекулятивный девелопмент

В международной строительно-инвестиционной практике обычно используется термин «спекулятивный девелопер» (англ. speculative developer) для организации, которая является инициатором и инвестором проекта. Спекулятивный девелопер самостоятельно реализует построенный объект и получает полную прибыль или убытки [12].

Для покупателя стоимость жилища при использовании модели спекулятивного девелопмента складывается из следующих компонентов: стоимость земельного участка, возведение здания, проектирование и менеджмент, банковские процентные займы для строительства объекта, прибыль застройщика, НДС и все применимые налоги [13].

Все эти компоненты формируют рыночную стоимость. Но для конечного пользователя существуют дополнительные издержки в виде ипотечного кредита (согласно данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по ипотечному кредиту на 2017 г. составляет 9,54%, а средневзвешенный срок – 199 месяцев или 16,5 лет, первоначальный взнос обычно составляет 20% от общей суммы [14]).

Средняя в России фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых зданиях, согласно данным Росстата, – 41 773 руб. [15]. Структура этих затрат варьируется в зависимости от месторасположения дома, наличия коммуникаций, эффективности менеджмента и прочих факторов. Но сами застройщики выделяют следующие основные статьи расходов (усреднен-

ные показатели для жилья эконом класса): около 10% от себестоимости строительства 1 кв. м жилья составляет аренда или покупка земли. На долю проекта, включая согласование и экспертизу, приходится 3–7%. Подключение к инженерным сетям – 10%. На строительные работы приходится, по разным оценкам, от 60 до 75 % себестоимости строительства жилья. Также присутствует кредитная нагрузка, обычно равная 3–3,5% себестоимости кв. м. Около 3–5% себестоимости уходит на маркетинг. Содержание аппарата застройщика – 2,5% [16].

При модели спекулятивного девелопмента экономические и маркетинговые факторы всегда оказывают наиболее значительное влияние на архитектурно-планировочные решения зданий. Здесь можно выявить следующие особенности:

1. Структурно-композиционная однотипность компоновки помещений квартир у различных застройщиков, связанная с минимизацией рисков при использовании новых проектных решений [17].
2. Стремление к уменьшению размеров квартир: согласно данным Росстата, средняя площадь построенных квартир в России – одна из самых маленьких среди европейских стран [15].
3. Стремление сделать максимальным количество квартир на этаже и в доме (насколько позволяют нормативы).
4. Минимальная площадь общих пространств на этаже.
5. Коридорный тип застройки, отсутствие домов галерейного типа.
6. Большая ширина секции и, как следствие, большое количество неосвещенных помещений (коридоры, кладовые, санузлы).
7. Стремление сделать изолированные комнаты в квартире, поскольку они являются предметом продажи в глазах обывателя.
8. Большая площадь коридоров в квартире.

Основным преимуществом модели спекулятивного девелопмента является то, что застройщик берет на себя все риски и ответственность в процессе реализации проекта. Конечный пользователь не беспокоится ни о чем, практически все вопросы застройщик решает без его участия.

Основными минусами данной модели можно назвать высокую стоимость квадратного метра для конечного пользователя, связанную с присутствием дополнительных издержек в виде налогов, прибыли застройщика, расходов на маркетинг и содержание аппарата застройщика. Кроме того, адаптивность планировок квартир ведет к необходимости дополнительных затрат со стороны пользователя на перепланировку [17].

Индивидуализированный спекулятивный девелопмент

Индивидуализация (англ. customization), или индивидуализация продукции под конкретного заказчика, дает возможность потребителю высказывать пожелания относительно планировки его квартиры на этапе подготовки проектной документации, т.е. участвовать в строительстве. Таким образом, покупатель приобретает не типовую квартиру, а именно ту планировку, которая соответствует его индивидуальным потребностям. При этом девелопер по-прежнему исполняет все свои функции в качестве менеджера проекта, генерального подрядчика и продавца готового объекта. Существует несколько способов индивидуализации в зависимости от масштабов проекта и пожеланий заказчика.

1. «Свободная» планировка

При таком решении застройщик предлагает покупателю пустое помещение без внутренних перегородок, где несущие элементы здания расположены либо по периметру квартиры, либо так, что не создают жестких ограничений в размерах и конфигурациях комнат (рис. 1). Важ-

ным моментом при такой системе является расположение входов в квартиру и «мокрых зон», так как их расположение изменить нельзя.

Преимуществом данной модели является максимальная гибкость планировочных решений, но при этом покупатель вынужден обращаться к услугам дизайнера и тратить время и деньги на узаконивание планировки. Также значительно дороже выходит ремонт, так как в перечень расходов теперь добавляется возведение стен и черновая отделка.



Рис. 1. Планы квартир со свободной планировкой: а – ЖК «Велтон Парк» (Москва); б – ЖК «Башня Федерации» (Москва)

2. Предзаказ

Для зданий, которые находятся на этапе строительства, иногда существует возможность попросить застройщика внести изменения в планировку (рис. 2). При такой схеме требуется тесное взаимодействие архитектора, застройщика, покупателей и дизайнеров. Одной из разновидностей данного метода является заготовка нескольких вариантов планировок для каждой квартиры. Таким образом, у покупателя есть возможность ограниченного выбора на этапе строительства. При этом возрастает стоимость проектных работ, но сокращаются расходы на будущую индивидуализацию квартиры потребителем [17].



Рис. 2. Несколько вариантов планировки одной квартиры

Основным минусом данной модели являются ограниченные временные рамки и необходимость скоординированных действий всех участников процесса проектирования.

Преимущество – пользователь получает планировку, которая максимально отвечает его индивидуальным запросам, но при этом не вкладывает дополнительные средства и не тратит время на демонтаж и/или возведение новых перегородок.

3. Трансформируемое пространство

Подвижные конструкции в виде перегородок или раскладывающейся мебели могут повысить адаптивность жилого пространства, создавая различные планировочные комбинации в течение дня и ночи в зависимости от текущего назначения (рис. 3). Такая опция на сегодняшний день доступна лишь тем пользователям, которые готовы реализовать подобный проект самостоятельно в готовой планировке от застройщика при помощи архитектора или дизайнера.



Рис. 3. План трансформируемой квартиры (архитектурное бюро PKMN Architectures, Испания): а – днем; б – ночью

Индивидуальное жилое строительство

Можно выделить три основных модели, варьирующихся в зависимости от степени вовлеченности конечного пользователя в стадиях реализации проекта [18].

1. Строительство дома «под ключ»

Такая модель применима исключительно в условиях индивидуального строительства частных жилых домов. Пользователь самостоятельно покупает земельный участок и привлекает специалистов для выполнения всех видов проектных и строительных работ. Зачастую это одна компания, которая выступает в роли генерального подрядчика и предлагает готовые проектные решения из каталога в зависимости от пожеланий заказчика. При этом пользователь берет на себя все финансовые риски и осуществляет контроль процесса строительства, несмотря на присутствие проект-менеджера и архитектора. Важно, что заказчик принимает все основные решения и имеет право внести изменения и пожелания в проект в любой момент.

2. Самостоятельное управление строительством

Пользователь выступает генеральным подрядчиком и менеджером проекта – закупает материалы, нанимает субподрядчиков, контролирует соблюдение технологии строительства, распоряжается временными и финансовыми ресурсами и отвечает за конечный результат.

Данная модель предоставляет наиболее широкие возможности по индивидуализации проектируемого пространства согласно самым прихотливым пожеланиям заказчика.

3. Самостоятельное строительство

Пользователь выполняет самостоятельно основную часть работ по возведению дома, при этом может обратиться к специалистам, когда это необходимо. Заказчик не только покупает землю, распоряжается финансами и исполнением проекта, но и самостоятельно выполняет все строительные-монтажные работы. Данная модель хорошо подходит тем, кто уже имеет необходимые знания и ресурсы для организации строительного процесса. В зарубежных странах также получила широкое распространение практика строительства из заготовленных на заводе модулей. Например, проект WikiHouse (Великобритания) [19] – заготовленные файлы с подробной инструкцией для производства небольшого дома на ЧПУ станке из фанеры, которые можно легко собрать в течение 2–3 дней (рис. 4).

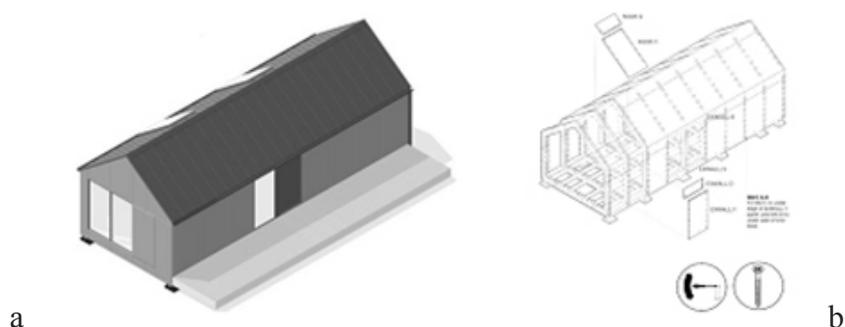


Рис. 4. Проект дома WikiHouse: а – общий вид; б – фрагмент из инструкции по сборке

Возведение дома своими силами обычно требует гораздо больше времени и ресурсов. Кроме того, процесс сопряжен с огромным количеством рисков, поэтому такая модель обычно применима лишь для небольших зданий. Основное преимущество – отсутствие затрат на подрядчика или архитектора.

Кооперативное строительство

1. *Общественные земельные фонды*

В некоторых странах, например в Канаде, США, Нидерландах, Бельгии, а больше всего в Англии, довольно быстро распространяется схема строительства жилья через общественные земельные фонды (англ. Community Land Trust (CLT)).

Общественный земельный фонд (ОЗФ) – это общественная неправительственная организация с некоммерческим статусом, не облагаемая налогом и обладающая преимущественным правом на владение землей в данном сообществе. Таким образом, местные жители с низким и средним уровнем дохода могут себе позволить приобрести или взять в аренду достойное жилище без необходимости владеть землей или платить необоснованную арендную плату за землю. Вместо этого жители вступают в доступную долгосрочную (часто на 99 лет) аренду земли у ОЗФ, которая может быть передана в наследство. ОЗФ гарантирует, что жилье останется доступным для будущих покупателей посредством взаимосогласованного ограничения на стоимость при перепродаже и путем покупки жилья у продавца [20].

В России существует похожая модель строительства, но только на муниципальной земле, различием также является то, что муниципалитет не занимается развитием всего района, а предоставляет отдельные лоты для индивидуальной застройки.

Основными преимуществами, помимо предоставления людям доступного жилья, является то, что ОЗФ руководствуется интересами жителей, а не коммерческого застройщика (в схеме исключена прибыль), а также берет на себя ответственность по долгосрочному развитию всего района [21]. Данная схема также привлекательна из-за низкого размера арендной платы и возможности выкупа земли либо по очень низкой стоимости, либо и вовсе бесплатно при выполнении необходимых условий аренды.

Недостатки – ограниченный срок аренды, в течение которого необходимо построить дом, невозможность изменения вида разрешенного использования, обязательное проведение торгов для категорий граждан, не имеющих льгот, а также возможность потерять участок при несоблюдении установленных требований [22].

2. Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК)

Одна из наиболее прогрессивных моделей в мире – кооперативное строительство. Но в России, по данным Росстата на 2017 г., только 1% от всего жилья строится жилищно-строительными кооперативами [15]. Организационные формы кооперативного строительства различаются в разных странах, но суть одна: люди объединяются для строительства жилья, чтобы сэкономить. Так, около 75% жилья на Манхэттене (Нью-Йорк, США) – кооперативы [23], в Копенгагене – 36,5% [24], в Канаде – 23,9% [25], в Швеции – 16% [26].

Обычно общественный земельный фонд приобретает землю и сдает ее в аренду кооперативу, который от лица сообщества строит жилой дом на заемные банковские средства. Кооператив представляет только интересы пользователей и является некоммерческой организацией. Пользователи после постройки дома приобретают акции кооператива по доступной цене и ежемесячно платят кооперативу взносы за свою долю - пай, которые покрывают расходы на обслуживание, управление и взносы по первоначальному займу на строительство [27]. Как только кредит выплачен, размер взноса уменьшается.

Для кооперативов характерно совместное использование пространства, которое способствует тесной коммуникации его членов между собой и обеспечивает их «включенность» в процесс принятия решений относительно общего имущества.

Архитектурно-планировочная структура кооперативного здания может базироваться на типологии жилья по модели спекулятивного девелопмента либо представлять принципиально новый тип жилища, так как в основу проекта в большинстве случаев закладываются индивидуальные функциональные схемы использования каждой отдельной квартиры.

Архитектурно-планировочные особенности современного многоквартирного кооперативного жилого дома (в зарубежных странах).

1. Наличие пространств совместного пользования для бытовых нужд и рекреации.
2. Богатая вариативность планировок квартир.
3. Гибкая планировочная структура на основе каркаса.
4. Частое применение галерейного типа застройки.
5. Трехуровневая социальная и архитектурная иерархия пространств – приватное пространство, полуприватное и общественное.
6. Использование недорогих строительных материалов, зачастую отсутствует чистовая отделка в общественных зонах.
7. Одинаковая внутриквартирная отделка (жители предварительно выбирают подходящий всем вариант).

Присутствие тесного социального взаимодействия в данной модели позволяет реализовать проекты с общими зонами для бытовых нужд и рекреации, что открывает дополнительные возможности для экономии и повышения функциональности здания.

Преимуществ у данной модели очень много, самое главное – возможность приобрести жилье по очень низкой цене: полностью исключены прибыль застройщика, налоги, снижена цена на землю, так как она принадлежит ОЗФ или муниципалитету (либо и вовсе подарена кооперативу), снижена стоимость строительства (отсутствуют оплата маркетинга и содержания аппарата застройщика). Один из главных плюсов кооперативного строительства – возможность исключения ипотеки и приобретение жилья практически по себестоимости: возможна рассрочка, которая действует и после окончания строительства [28]. Пользователь также имеет

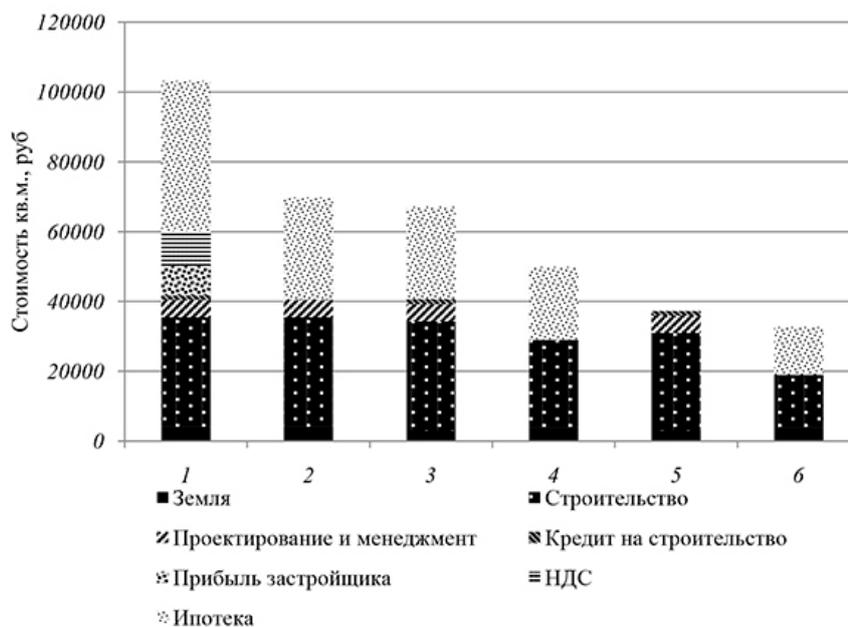
право оформить квартиру в единоличную собственность после того, как выплачен пай (до этого момента собственником является кооператив).

Главный недостаток ЖСК – возможность переноса срока сдачи дома, а также изменение стоимости квартиры в процессе строительства из-за многих непредвиденных обстоятельств. Вся ответственность за проблемы ЖСК лежит на плечах пайщиков.

В России данная модель не популярна из-за слабой юридической защищенности участников – существует риск двойной перепродажи квартиры, привлечения денег без разрешения на строительство, изменения планировки, заморозки строительства, банкротства и т.д. Но самое сложное – возможность объединения горожан, люди не доверяют друг другу и не хотят взаимодействовать.

Результаты

На обобщенном графике [15, 29] видно, что наиболее дорогостоящая модель строительства – модель спекулятивного девелопмента, а наиболее выгодная – самостоятельное строительство. Чем короче цепочка «пользователь – жилье», тем ниже стоимость квадратного метра для пользователя.



Средняя стоимость квадратного метра жилья при различных моделях строительства: 1 – спекулятивный девелопмент; 2 – индивидуальное строительство «под ключ»; 3 – самостоятельное строительство на кооперативной/ муниципальной земле; 4 – самостоятельное управление строительством; 5 – кооперативное строительство; 6 – самостоятельное строительство.

В условиях сегодняшнего рынка недвижимости, где правила игры устанавливает спекулятивный девелопер, идеальное жилье в идеальном месте и по доступной цене приобрести практически невозможно и приходится выбирать – либо недорогой частный дом с индивидуализированной планировкой в пригороде, либо стандартизированная и зачастую крайне неудобная планировка по высокой цене в центре города.

Очевидно, что добиться максимальной экономии при получении оптимального результата можно, если пользователи будут строить частные дома. Однако данная модель неприменима в

центральных районах крупных городов, так как подходит только для малоэтажного индивидуального строительства.

Если все-таки рассматривать многоэтажную застройку как предпочтительный вариант строительства в центре города либо близлежащих районах, то применимы лишь две модели из рассмотренных – спекулятивный девелопмент и кооперативное строительство.

Архитектурно-планировочная структура здания кооперативного типа способствуют тесной коммуникации жителей между собой, что является одним из факторов поддержки незащищенных категорий граждан и в целом положительно влияет на социальный климат как внутри жилого дома, так и в округе, а также открывает широкие возможности по индивидуализации планировок квартир.

При модели кооперативного строительства теоретически возможно добиться таких условий, при которых пользователь не обязан соглашаться на компромиссы и может получить индивидуализированное доступное жилье в предпочтительном районе города.

Выводы

Наиболее дорогостоящая модель строительства – модель (спекулятивный девелопмент), а наиболее выгодная для конечного пользователя – самостоятельное строительство, применимое лишь для малоэтажной индивидуальной застройки. В то же время жилищно-строительные кооперативы делают возможным строительство многоквартирных домов практически по той же стоимости, что индивидуальная частная застройка, благодаря удобной финансовой схеме работы ЖСК. Тем не менее создание ЖСК в настоящее время связано с массой рисков и сложностей, что препятствует распространению данной модели в России.

Обсуждение

Проведенный анализ приводит к выводу о необходимости переосмысления существующих моделей застройки и создании новой, более совершенной модели, которая позволит упростить и удешевить процесс получения жилья для рядового гражданина. Наибольший интерес в дальнейшей разработке вызывает модель кооперативного строительства, которая может послужить основным вектором для создания новой социально-экономической модели в сочетании с современными технологиями строительства и средствами массовой коммуникации. Имеет смысл более подробное рассмотрение и анализ существующих архитектурно-планировочных решений многоквартирных жилых домов на предмет соответствия запросам современного пользователя, а также разработка новых принципов проектирования жилья.

БИБЛИОГРАФИЯ

- 1 Glaeserac, E. Housing supply and housing bubbles / E. Glaeserac, J. Gyourko, A. Saiz A. // *Journal of Urban Economics*. – 2008. – Vol. 64 – Issue 2.– Pp. 198–217. – DOI: 10.1016/j.jue.2008.07.007.
2. Ульянова, О. Ю. Жилищный кризис и причины его возникновения в России / О.Ю. Ульянова // *Концепт*.– 2013. – Т. 3. – С. 2586–2590.
3. Захарова, И.Ю. Проблемы реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» и пути их преодоления / И.Ю. Захарова // *Вестник Челябинского государственного университета*. – 2009.– № 31 (169). – Вып. 21.– С. 28–33.

4. Поберезкин, Е.С. Цены на недвижимость. Дороже есть куда! / Е.С. Поберезкин // Имущественные отношения в Российской Федерации.– 2006. – № 11 (62). – С. 11–36.
5. Генеральная Ассамблея Организации Объединённых Наций Новая программа развития городов. – Кито : Организация Объединённых Наций, 2017. –74 с.
6. Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации: постановление правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710 // Собрание законодательства Российской Федерации.– 2018. – № 3. – Ст. 546.
7. Hur, M. Factors That Influence Residents' Satisfaction With Neighborhoods / M. Hur, H. Morrow-Jones // The Ohio State University.– 2008. – Vol. 40. – Issue 5.– Pp. 619-635. – DOI: 10.1177/0013916507307483.
8. Holahan, C. Environment and Behavior: A Dynamic Perspective / C. Holahan. – Berlin : Springer Science & Business Media. 2012. –188 p.
9. Мустафина, Л.Р. Определение доступности жилья для населения: методические аспекты /Л.Р. Мустафина // Проблемы современной экономики. – 2014. – № 1 (49). – С. 185–188.
10. Мирзоян, Н.В. Управление стоимостью недвижимости / Н.В. Мирзоян// Факторы конкурентоспособности. – 2007. – № 2 (2). – С. 93–109.
11. Parvin, A. A Right To Build / A. Parvin, D.Saxby, C. Cerulli, T. Schneider. – London : University of Sheffield School of Architecture, 2011. –160 p.
12. Пейзер, Р.Б. Профессиональный девелопмент недвижимости / Р.Б. Пейзер, А.Б. Фрей. – М. : РГБ, 2007.– 450 с.
13. The Right to Dwell – Manifesto for an Affordable City / F. Alvarez, A. Cacopardo, H. Gibbon, B. Irvine, P. Konrad, J. McCrae, M. Vesterager M. – Copenhagen : The Royal Danish Academy of Fine Arts, 2017.
14. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования.– М. : Центральный банк Российской Федерации, 2018.
15. Жилищное и социально-культурное строительство. Строительство в России.– М. : Федеральная служба государственной статистики (Росстат), 2018.
16. Сколько стоит дом построить: себестоимость строительства [Электронный ресурс]. – URL: <http://vseon.com/analitika/zhilaya-nedvizhimost/skolko-stoit-dom-postroit-sebestoimost-stroitelstva> (дата обращения: 03.02.2019)
17. Асафова, Т.Г. Модели архитектурно-планировочной индивидуализации квартир в массовом сегменте жилищного рынка : дисс. ... канд. архитектуры / Т.Г. Асафова .– М., 2010. –134 с.
18. Parvin, A. Architecture (and the other 99%): Open-Source Architecture and Design Commons / A. Parvin // Architectural Design Journal. – 2013. – Vol. 83. – Issue 6. – Pp. 90–95.– DOI: 10.1002/ad.1680.
19. Architecture 00 Micro house.– London : Architecture 00, 2016. 63 p. [Online] – URL: https://github.com/wikihouseproject/Microhouse/blob/master/MicroHouse_AssemblyManual_v1.1_sm.pdf
20. UN-Habitat The Community Land Trusts: Affordable Access to Land and Housing. Global urban economic dialogue series.– Nairobi : UN-Habitat, 2012.– 46 p.
21. Moore, T. Empowering Local Communities? An International Review of Community Land Trusts / Moore T., McKee K. // Housing Studies. – 2012. – Vol. 27. – Issue 2. – Pp. 280–290. – DOI: 10.1080/02673037.2012.647306.
22. Земельный Кодекс Российской Федерации Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета – 30 октября 2001.
23. Stellin, S. Co-op vs. Condo: The Differences Are Narrowing /S. Stellin // The New York Times, 2012.

24. Denmark Statistics Dwellings by region, type of resident, use, tenure, ownership and year of construction [Online].– URL: <https://www.dst.dk> (дата обращения: 04.01.2019)
25. Co-operative Housing Federation of Canada Canada’s housing co-ops by the numbers [Online].– URL: <https://chfcanada.coop/about-co-op-housing/facts-and-figures/> (дата обращения: 04.01.2019)
26. SCB Statistics Sweden Over 4.8 million dwellings in Sweden [Online]. – URL: <https://www.scb.se/en/finding-statistics/statistics-by-subject-area/housing-construction-and-building/housing-construction-and-conversion/dwelling-stock/pong/statistical-news/dwelling-stock-2017-12-31/> (дата обращения: 04.01.2019)
27. Moreau, S. Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World / S. Moreau, A. Pittini. – Brussels : CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012.– 92 p.
28. Иванова, Д.Г. Региональный рынок ипотечного жилищного кредитования: проблемы и тенденции развития / Д.Г. Иванова, В.И. Шевня // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки СКАГС. – 2018. – № 1. – С. 76–81.
29. Об утверждении укрупненных сметных нормативов : приказ Минстроя России от 13 июня 2017 г. № 86/пр. [Электронный ресурс]. – URL: http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/5ba/ntss-81_02_01_2017-zhilye-zdaniya.pdf

Дата поступления: 02.07.2019

Лицензия Creative Commons

Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция – На тех же условиях»)
4.0 Всемирная.



THE OBJECT-SPATIAL ENVIRONMENT OF TEMPORARY SETTLEMENT IN THE CONTEXT OF THE SHIFT-WORK WORK METHOD

Pichugina Alena D.

Master's degree student, Department of Architecture,
Research supervisor: A.V.Timofeyev, PhD. (Architecture)
Kuban State University
Russia, Krasnodar, e-mail: alena.veselova.work@mail.ru

ABSTRACT

Today many of the developed countries are facing an unavoidable housing crisis due to super-high residential property prices. This problem is no less important for Russia: people in general are less capable of buying 'economy class' housing not to mention really comfortable property meeting all requirements of a particular family. By way of seeking to increase the accessibility and individuality of residential property put on the market, the paper presents a review of international and domestic models of housing construction from economic, social, architectural and planning perspectives.

The paper gives definitions and considers the basic principles of speculative development, individualization, and detached housing construction in its various manifestations, public land use foundations and cooperative construction; the average price of housing is calculated based on different models; the architectural, planning and legal specifics of each model are highlighted. The main trends in housing construction are identified and a comparative analysis of possible financial models is performed.

KEYWORDS:

accessible housing, independent construction, socio-economic model of construction, housing construction cooperative, architectural and planning solutions

References:

1. Glaeserac, E., Gyourko, J. and Saiz, A. (2008) Housing supply and housing bubbles. *Journal of Urban Economics*, Vol. 64, Issue 2, pp. 198–217.
2. Ulyanova, O. Yu. (2013) The housing crisis and reasons of its occurrence in Russia. *Concept*, Vol. 3, pp. 2586–2590. (in Russian)
3. Zakharova I.Yu. (2009) Problems of implementation of the national project «Affordable and Comfortable Housing for Citizens of Russia» and ways to overcome them. *Bulletin of Chelyabinsk State University*, No. 31 (169), Issue 21, pp.28–33. (in Russian)
4. Poberezkin, E.S. (2006) Real estate prices. Can't be more expensive! *Property Relations in the Russian Federation*, No. 11 (62), pp. 11–36. (in Russian)
5. UN General Assembly New Program of Urban Development. Quito: United Nations, 2017.
6. On Approval of the State Program of the Russian Federation «Provision of affordable and comfortable housing and utilities to citizens of the Russian Federation: Resolution of the Government of the Russian Federation dated December 30, 2017, No. 1710. (2018) *Russian Federation Code of Legislation*, No. 3, Art. 546. (in Russian)
7. Hur, M. and Morrow-Jones, H. (2008) Factors That Influence Residents' Satisfaction with Neighborhoods. *The Ohio State University*, Vol. 40, Issue 5, pp. 619–635.
8. Holahan, C. (2012) *Environment and Behavior: A Dynamic Perspective*. Berlin : Springer Science & Business Media.

9. Mustafina, L.R. (2014) Definition of Housing Accessibility for Population. *Issues in Modern Economics*, No. 1 (49), pp. 185–188. (in Russian)
10. Mirzoyan, N.V. (2007) Management of Real Estate Costs. *Competitiveness Factors*, No. 2 (2), pp. 93–109. (in Russian)
11. Parvin, A., Saxby, S., Cerulli, C. and Schneider, T. (2011) *A Right To Build*. London: University of Sheffield School of Architecture.
12. Peiser, R.B. and Frej, A.B. (2007) *Professional Real Estate Development*. Moscow: RGB. (in Russian)
13. Alvarez, F., Cacopardo, A. et al. (2017) *The Right to Dwell - Manifesto for an Affordable City*. Copenhagen: The Royal Danish Academy of Fine Arts.
14. *Indicators of the home loan (residential mortgage) market*. Moscow: Central Bank of the Russian Federation, 2018. (in Russian)
15. *Housing and socio-cultural facilities construction. Construction in Russia*. Moscow: Federal State Statistics Service (Rosstat), 2018. (in Russian)
16. How much it costs to build a house: the cost of construction [Online]. Available at: <http://vseon.com/analitika/zhilaya-nedvizhimost/skolko-stoit-dom-postroit-sebestoimost-stroitelstva> (date of access: 03.02.2019) (in Russian)
17. Asafova, T.G. (2010) *Models of architectural and planning individualization of apartments in the mass segment of the housing market*. PhD diss.(Architecture). Moscow. (in Russian)
18. Parvin, A. (2013) Architecture (and the other 99%): Open-Source Architecture and Design Commons. *Architectural Design Journal*, Vol. 83, Issue 6, pp. 90–95.
19. *Architecture 00 Micro house*. London: Architecture 00, 2016. 63 p. [Online] Available at: https://github.com/wikihouseproject/Microhouse/blob/master/MicroHouse_AssemblyManual_v1.1_sm.pdf
20. UN-Habitat *The Community Land Trusts: Affordable Access to Land and Housing*. Global urban economic dialogue series. Nairobi: UN-Habitat, 2012.
21. Moore, T. and McKee, K. (2012) Empowering Local Communities? An International Review of Community Land Trusts. *Housing Studies*, Vol. 27, Issue 2, pp. 280–290.
22. *The Land Code of the Russian Federation*. The Federal Law of October 25, 2001 No. 136-FZ. *Rossiiskaya Gazeta*, October 30, 2001. (in Russian)
23. Stellin, S. (2012) Co-op vs. Condo: The Differences Are Narrowing. *The New York Times*.
24. Denmark Statistics *Dwellings by region, type of resident, use, tenure, ownership and year of construction* [Online]. Available at: <https://www.dst.dk> (date of access: 04.01.2019)
25. Co-operative Housing Federation of Canada. *Canada's housing co-ops by the numbers* [Online]. Available at: <https://chfcanada.coop/about-co-op-housing/facts-and-figures/> (date accessed: 04.01.2019)
26. SCB Statistics Sweden. *Over 4.8 million dwellings in Sweden* [Online]. Available at: <https://www.scb.se/en/finding-statistics/statistics-by-subject-area/housing-construction-and-building/housing-construction-and-conversion/dwelling-stock/pong/statistical-news/dwelling-stock-2017-12-31/> (date accessed: 04.01.2019)
27. Moreau, S. and Pittini, A. (2012) *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*. Brussels : CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
28. Ivanova D.G. and Shevnya, V.I. (2018) Regional market of housing mortgage lending: problems and tendencies of development. Public and municipal administration. *Academic proceedings of SKAGS*, No. 1. pp. 76–81. (in Russian)
29. On approval of the integrated budgeting standards: order of the Ministry of Construction, Housing and Utilities of the Russian Federation dated June 13, 2017 No. 86/pr. [Online]. Available at: http://www.minstroyrf.ru/upload/iblock/5ba/ntss-81_02_01_2017-zhilye-zdaniya.pdf (in Russian)