

Щеглов Евгений Вячеславович

канд. экон. наук, доцент

ФГАОУ ВО «Пермский государственный
национальный исследовательский университет»

г. Пермь, Пермский край

Куколев Андрей Витальевич

соискатель

г. Пермь, Пермский край

DOI 10.31483/r-115747

ТЕНДЕНЦИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: в статье рассмотрены ключевые тенденции, которые произошли в жилищном строительстве за прошедшие 10–15 лет, и как эти изменения отразились на форматах квартир в многоэтажных жилых домах. Статья подготовлена для широкой аудитории читателей и позволит оценить динамику изменений в строительстве, связанную с изменением конструктивных решений, подходов к проектированию и различными видами вспомогательных помещений в жилых комплексах.

Ключевые слова: недвижимост, жилищное строительство, панельное домостроение, монолитное домостроение, концепция «15-минутного города», кладовые.

Жилищное строительство за последнее десятилетие стремительно развивается, меняются предпочтения жителей к площади, форматам и качеству строящихся комплексов. Можно выделить следующие ключевые тренды многоэтажного строительства:

- переход от массового панельного домостроения к монолитному;
- внедрение формата евро-планировок;
- концепция «15-минутного города» и развитие форматов нежилых площадей в ЖК.

Переход от массового панельного к монолитному домостроению, сформировавший внешний облик современных ЖК, обусловлен несколькими факторами:

- конструктивные ограничения, связанные с этажностью при панельном домостроении;
- небольшое количество вариантов планировок (монолитное жилье позволяет удовлетворить запрос со стороны покупателей на «свободную» планировку и предоставляет возможность легко производить и согласовывать перепланировки);
- невозможность формировать архитектурное разнообразие жилых кварталов.

Объем панельного домостроения на рынке Москвы начал снижаться около 10 лет назад, в 2013–14 гг. доля панельных корпусов в новостройках составляла 44%, в 2017 г. не превышала 35%. Причиной появления такой тенденции стало введение ограничения на строительство в Москве панельных домов 31-й серий, производимых различными домостроительными комбинатами. На текущий момент панельных домов, возводимых полностью из домокомплектов, в Москве нет. В целом по стране в 2017–18 гг. доля панельного и блочного домостроения была около 13%, но имела существенное различие в разных регионах от 0% до 22%. И в период с середины 2021 г. к 2024 г. доля панельного домостроения снизилась с 13,2% до 10,7%, а доля монолитного домостроения выросла до 68,5%. Динамика изменения долей монолитного и панельного домостроения приведена на рис. 1.



Рис. 1. По данным Аналитического обзора Строительства жилья профессиональными застройщиками РФ за январь 2024. Обзор подготовлен: ООО «Институт развития строительной отрасли», г. Москва

Евро-планировки квартир появились в новостройках РФ в 2000-х годах. Формат евро-планировок представляет собой организацию пространства кухни и гостиной в одном помещений. На практике наименование планировок в евро формате стало складываться из количества спален и кухни-гостиной, хотя за рубежом формат планировок принято указывать по количеству спален. К примеру, евро-двушка включает в себя одну спальню и кухню-гостиную. Несмотря на появление нового формата квартир, тенденция снижения площади стала наблюдаться только после 2020 г.



Рис. 2. По данным Аналитического обзора Строительства жилья профессиональными застройщиками РФ за январь 2024. Обзор подготовлен: ООО «Институт развития строительной отрасли», г. Москва

Помимо изменения конструктивных особенностей жилых домов и форматов планировок, менялся состав помещений в ЖК, развивались форматы торговых и офисных помещений на первых этажах ЖК. Например, на первом этаже самых массовых серий панельных жилых домов П-44 и КОПЭ, как правило, размещались квартиры. Современные проекты ЖК могут включать в себя не только торговые помещения на первых этажах, но и торговые центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, помещения под коворкинги и бизнес-центры.

После 2010 г. в проектах стали появляться кладовые помещения (келлеры), которые предлагаются к приобретению покупателям квартир. Наличие кладовки позволяет освободить площадь в квартире и разместить на хранение сезонные вещи, спортивный инвентарь, крупногабаритную технику. В 2018 г. в 40% новостройках встречались кладовки, в начале 2023 г. в Москве кладовые предусмотрены в 16% строящихся ЖК, при этом в бизнес-классе доля составляет 22%, в комфорт-классе 23%.

При массовом панельном домостроении дворовые территории включали в себя размещение проездов, небольших парковок для автотранспорта, детские

площадки и спортивные площадки. В современных новостройках концепция дворовой территории преобразуется в «двор без машин», означающая наличие огороженной территории, детских площадок, велопарковок, включающая элементы ландшафтного дизайна и даже искусственных водоемов.

Несмотря на наличие тренда снижения площади квартир в новостройках, современные проекты включают принципиально новое наполнение жилого дома. Формат такого наполнения жилой застройки близок к концепции «15-минутного города», выдвинутой в 2016 г. Карлосом Морено. Жителю не нужны вынесенные за пределы жилого дома места для хранения личного имущества, теперь паркинг и кладовая в составе дома. Планирование дворовой территории площадью несколько гектар для жилых комплексов, состоящих из большого количества корпусов, позволяет распланировать множества форматов помещений street retail и объектов инфраструктуры, что позволяет жителям экономить время на перемещения по городу.

Появление новых подходов к планированию территории и проектированию жилых комплексов идет «в ногу» с меняющимися требованиями покупателей к жилью. Новые тренды и уровень стоимости жилья не фиксируют внимание покупателей только на площади, теперь для покупателей стало важно окружение и инфраструктура в составе жилого комплекса. Покупатель рассматривает не только покупку определенного количества квадратных метров в своем бюджете, но и может выбирать комфортную планировку и состав площадей, позволяющий эффективно использовать пространство квартиры и ЖК.

Список литературы

1. Панельные дома внесли в черный список: комментарии застройщиков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/577d25049a7947a78ce91f6c?ysclid=m4grz5jzk6745746716&from=copyhttps://realty.rbc.ru/news/577d25049a7947a78ce91f6c?ysclid=m4grz5jzk6745746716> (дата обращения: 28.12.2024).

2. Moreno Carlos. The 15-minute city [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.ted.com/talks/carlos_moreno_the_15_minute_city?subtitle=en (дата обращения: 28.12.2024).

3. О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2023 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jil_stroi_2023.pdf (дата обращения: 28.12.2024).

4. Что нужно знать о кладовках в новостройках [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kvmeter.ru/articles/30349326.html?ysclid=m3qbprqtydd765168084> (дата обращения: 28.12.2024).

5. В России ограничили площадь кладовых в новостройках 10 «квадратами» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.ria.ru/20221201/kladovye-1835280097.html> (дата обращения: 28.12.2024).

6. Сергей Собянин запретил строить панельные дома старых серий в Москве начиная с 2016 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://beskudnikovo.mos.ru/presscenter/news/detail/1171031.html?ysclid=m4gs24pfh7884515176> (дата обращения: 28.12.2024).

7. Аналитический обзор Строительства жилья профессиональными застройщиками РФ за январь 2024. Обзор подготовлен: ООО «Институт развития строительной отрасли», г. Москва.