

Территориальное распределение жилищного фонда в Москве по классам комфортности

Жанна Александровна ХОРКИНА, кандидат технических наук, зам. начальника отдела научных исследований ООО НПЦ «Развитие города», 129090 Москва, просп. Мира, 19, стр. 3, e-mail: mail@dev-city.ru

Аннотация. Рассмотрены особенности применяемых систем классификации многоквартирных зданий. Выполнена их классификация и подготовлены картографические материалы, отражающие территориальное распределение такого жилья по классам комфортности в разрезе районов и поселений города Москвы. Проведено сопоставление по классам комфортности структуры жилищного фонда в территориальном разрезе на начало 2018 г. и выполнен прогноз потенциально возможной структуры в результате реализации запланированных работ по вводу и сносу жилых зданий в перспективный период. Проанализированы тенденции изменения структуры жилищного фонда в городе Москве. Выявлены территории наиболее существенного изменения комфортности проживания, а также тенденции, формирующиеся в результате осуществления запланированных работ в полном объеме. Полученные результаты отражают развитие жилищного фонда в территориальном разрезе вследствие сноса и ввода жилой недвижимости, в том числе после реализации программы реновации.

Ключевые слова: жилые здания, класс комфортности, реновация, структура жилищного фонда, анализ в территориальном разрезе, рынок жилой недвижимости, оценка, классификация.

TERRITORIAL DISTRIBUTION OF THE HOUSING STOCK IN MOSCOW BY GRADES OF COMFORT

Zhanna A. KHORKINA

Research and Design Center “City Development”, Prospect Mira, 19, str. 3, Moscow 129090, Russian Federation, e-mail: mail@dev-city.ru

Abstract. The features of the applied systems of classification of apartment buildings are considered. Their classification is carried out and the cartographic materials reflecting territorial distribution of the considered housing by grades of comfort in districts and settlements of the city of Moscow are prepared. A comparison of the comfort classes of the structure of the housing stock in the territorial context at the beginning of 2018 and the forecast of the potential possible structure as a result of the planned works on the commissioning and demolition of residential buildings for the foreseeable period are made. Trends of changes in the structure of the housing stock in Moscow are analyzed. The territories of the most significant changes in the comfort of living, as well as trends forming as a result of execution of the planned works in full are identified. The results obtained reflect the development of the housing stock in the territorial context due to the demolition and commissioning of residential real estate, including after the implementation of the renovation program.

Key words: residential buildings, comfort class, renovation, housing stock structure, analysis in territorial context, residential real estate market, evaluation, classification.

В качестве основы для оценки жилья (как квартир, так и жилых зданий в целом) используют его физико-технические и архитектурно-пространственные особенности. Существует множество критериев, характеризующих жилье, но наиболее емким является понятие «комфорт». В рамках данной работы под комфортностью жилья будем понимать благоприятные для нормальной жизнедеятельности человека условия проживания. Критерии комфортности можно условно рассматривать в трех плоскостях: критерии квартиры, здания и окружающей среды.

Жилье может быть более или менее комфортным, и для того чтобы определить его степень, используют классификацию критериев комфортности жилья, а также самого жилья.

Классификация жилья по уровню комфорта отражает, с одной стороны, ожидания различных групп покупателей, а с другой — позволяет упорядочить ценнообразование на рынке жилой недвижимости [1]. Систематизация жилых зданий по классам способствует ориентации всех участников инвестиционно-строительного процесса и рынка недвижимости среди существую-

щего предложения на рынке жилья.

Данная работа выполнена с учетом методических рекомендаций по классификации жилых зданий [1–3]. Следует отметить, что результаты апробации опубликованных и используемых на практике методических подходов к классификации жилой недвижимости (жилищного фонда) в открытом доступе выявить не удалось. Таким образом, предлагаемая работа представляет собой попытку использования наиболее распространенных характеристик квартир, зданий и окружающей среды при классифика-

ции существующего и перспективного жилищного фонда по уровню комфорта.

Анализ тенденций изменений структуры жилищного фонда в Москве по классам комфортности в территориальном разрезе можно условно дифференцировать на четыре этапа.

На первом этапе проведен обзор и анализ применяемых на практике систем классификации и характеристик жилых зданий по классам комфортности. Классификация жилых зданий по уровню комфортности проживания имеет свои особенности в зависимости от стадии жизненного цикла здания и критериев рынка жилой недвижимости, по которым оценивается комфортность. Можно условно выделить три системы классификации: на стадии проектирования здания, на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости.

На стадии проектирования уровень комфортности жилого здания регламентируется нормативами градостроительного проектирования жилой застройки. В соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» рекомендуется систематизировать жилые здания исходя из объема площади квартиры на одного человека. Прочих характеристик возводимого жилья не содержит ни один нормативный документ. Отсутствие единых требований на стадии проектирования осложняет процесс прогнозирования и мониторинга развития рынка жилой недвижимости.

Отчасти выявленные разногласия были решены для жилья экономического класса (далее — экономкласс). Требования и характеристики жилья экономкласса¹ установлены методическими рекомендациями (приказ Минстроя России от 14 ноября 2016 г. № 800/ПР «Об утверждении усло-

вий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса»), которые используют при приобретении либо проектировании и строительстве жилых помещений за счет бюджетных средств.

В соответствии с тем, на каком рынке (первичном или вторичном) продается жилье, его классификация осуществляется согласно устоявшимся, но все же субъективно определяемым требованиям [2].

На первичном рынке наиболее распространены четыре класса комфортности жилых зданий: эконом, комфорт, бизнес и элит. Их характеристики достаточно универсальны, хотя иногда застройщики могут ими манипулировать для повышения класса комфортности своего проекта.

Класс комфортности жилых зданий на вторичном рынке, как правило, определяет риелтор исходя из устоявшегося набора показателей, соответствующих тому или иному типу здания. Крупные риелторские компании (например «Мизель») анализируют рынок вторичного жилья по классам комфортности новостроек: эконом-, комфорт-, бизнес- и элит-класс. Ряд экспертов (например IRN) для проведения таких оценок используют классификацию жилья по типам зданий², не выделяя их в классы (старая или современная панель, современный монолит-кирпич и т. д.).

В целом анализ применяемых на практике систем классификации позволил установить следующее:

- классы комфортности в нормативной документации различаются только в части объема общей площади квартиры на одно-

го человека и не связаны с дальнейшей классификацией здания;

- выбор класса комфортности, осуществляемый застройщиками или риелторами, может быть обусловлен желанием продать квартиры на более выгодных условиях;

- существующие системы классификации содержат устоявшийся набор характеристик, соответствующий преимущественно многоквартирной застройке разной этажности (от коттеджных поселков³ до многофункциональных высотных комплексов).

На втором этапе исследования сформулированы методические подходы для проведения классификации существующих и потенциально возможных к вводу жилых зданий. Источниками информации о рассматриваемых зданиях в данном случае являлись официальный информационный портал Стройкомплекса г. Москвы (ИАС УГД) и база данных МосгорБТИ.

Жилые здания из адресных перечней, сформированных согласно официальному информационному portalу Стройкомплекса, классифицировали в соответствии с классами комфортности. Данный метод использовали ввиду недостаточности информации об объектах, содержащейся в ИАС УГД.

Кроме того, в качестве потенциально возможных к вводу жилых объектов рассматривались также стартовые многоквартирные дома, обеспечивающие волновое переселение граждан в целях реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве (далее — программа реновации) [5].

¹ В перспективе вместо жилья экономкласса планируется использовать понятие «стандартное жилье», его характеристики на данный момент не утверждены. В этой связи в данной работе применяется устоявшееся понятие «экономкласс», и механическая замена этого термина на «стандартное жилье» нецелесообразна.

² <https://www.irm.ru/news/124786.html>.

³ Формально коттеджный поселок не является многоквартирным жильем, но централизованная реализация и эксплуатация (одним застройщиком) подобного жилищного фонда сопоставима с реализацией и эксплуатацией многоквартирных домов.



Структура жилой недвижимости по классам комфортности по состоянию на начало 2018 г. (а) и к концу 2023 г. (б)

Адресный перечень жилых зданий, сформированный по БД МосгорБТИ, систематизировали исходя из следующих характеристик объектов:

- включение здания в программу реновации или в иные списки зданий, подлежащих сносу;
- наименование типовой серии проекта;
- материал стен;
- год постройки;
- высота жилых помещений;
- оформление фасада;
- облицовка фасада;
- наличие у здания статуса памятника архитектуры;
- расстояние до ближайшей станции метро;
- административный округ, в котором расположено здание;
- расстояние до центра города (Кремль);
- расстояние до природно-рекреационных зон досуга и отдыха (парки, скверы и т. д.).

На третьем этапе проведена оценка существующих и потенциально возможных к вводу жилых зданий. Классификация осуществлена экспертным методом исходя из одной или нескольких представленных характеристик. Так, например, жилым зданиям, подлежащим сносу в рамках программы реновации или иных городских программ, был присвоен класс комфортности «эконом» [6]. Также к экономклассу были отнесены все жилые здания, возведенные по типовым проектам, или материал стен которых характеризуется как панель (унифицированные железобетонные элементы, крупнопанельные, несущие панельного типа и др.).

Полученные результаты отражают потенциальное (оценочное) распределение жилых зданий по классам комфортности и могут быть скорректированы при проведении более детального обследования каждого конкретного здания.

На четвертом этапе работы

выявлены тенденции изменения структуры фонда жилой недвижимости в Москве в территориальном разрезе. Результаты классификации жилых зданий по классам комфортности, расположенных на территории города на начало 2018 г., представлены на *рисунке а*. Картографические материалы отражают структуру фонда жилой недвижимости по классам комфортности в зависимости от доли зданий определенного класса в общем количестве рассмотренных жилых объектов на территории муниципального образования (район, поселение). Так, районы и поселения города дифференцированы на две группы:

- районы и поселения, в границах которых 70 % и более жилых зданий относится к одному классу комфортности;
- районы и поселения, в границах которых большая часть жилых зданий (менее 70 %) относится к одному классу комфортности.

Согласно представленным картографическим материалам районы «старой» Москвы характеризуются неоднородной структурой фонда жилой недвижимости. Здания экономкласса преобладают в большинстве муниципальных образований Москвы.

Жилые здания комфорткласса преобладают в 16 муниципальных образованиях, из них только семь являются районами «старой» Москвы: Измайлово, Ломоносовский, Аэропорт, Северный, Сокол, Савеловский, Беговой.

Концентрация жилья более высокого класса (бизнес и элит) выявлена в центральной части города, районах срединной части юга и юго-запада, а также в районах Северный и Куркино. Наибольшее количество зданий бизнес-класса на периферии города обосновано наличием больших поселков малоэтажной застройки высокого класса ком-

фортности. Например, поселки Северная Слобода и Архангельское-Тюриково в районе Северный (некоторыми риелторскими компаниями оцениваются как жилье премиум-класса, в рамках данной работы этим зданиям присвоен бизнес-класс).

Формирование на территории ТиНАО жилья комфорт- и бизнес-класса обусловлено небольшим количеством таких зданий и введением в эксплуатацию малоэтажных поселков повышенной комфортности в 2012–2017 гг. В качестве примера можно привести мультиформатный поселок бизнес-класса Западная Долина (поселение Марушкинское, ввод осуществляется с 2016 г., в составе проекта 125 коттеджей, 857 таунхаусов, а также малоэтажные дома на 1 550 тыс. квартир) или микрорайон «Солнечный город-1» (д. Лужки, Михайлово-Ярцевкое, ввод с 2012 г., в составе проекта 191 жилое здание).

В перспективный период 2018–2023 гг. в общем объеме ввода жилья может быть запланировано возведение более 60 % зданий комфорткласса. При этом структура ввода жилых объектов по классам комфортности будет характеризоваться наибольшим количеством объектов экономкласса (*рисунок б*), что свидетельствует о незначительном влиянии запланированных к вводу в большинстве районов и поселений города жилых зданий комфорткласса. Существенные изменения структуры жилищного фонда прогнозируются в шести муниципальных образованиях: Академический, Коптево, Левобережный, Ломоносовский и поселения Воскресенское и Внуковское.

Отдельно необходимо отметить, что в 15 муниципальных образованиях при реализации программы реновации в полном объеме к 2032 г. более 50 % жилых зданий экономкласса могут быть

заменены на жилые здания комфорткласса, что будет способствовать формированию на данных территориях жилой застройки более высокого качества (районы Богородское, Зюзино, Кузьминки, Метрогородок, Нижегородский, Перово, Северное Измайлово и поселения Киевский, Кокошкино, Марушкинское, Михайлово-Ярцевское, Первомайское, Рязановское, Щаповское, а также г. Щербинка).

Несмотря на отсутствие существенных изменений в средне-

срочной перспективе на 2018–2023 гг. выявлена тенденция формирования застройки комфорткласса, что в большей степени связано с реализацией программы реновации.

В ы в о д

Полученные результаты работы наглядно отражают развитие жилищного фонда в территориальном разрезе в результате сноса и ввода жилой недвижимости, в том числе вследствие реализации программы реновации.

В краткосрочной и среднесрочной перспективах динамика изменений может быть не так ярко выражена, как при долгосрочном прогнозировании.

Своевременная оценка изменений качества жилой застройки будет способствовать формированию комплексных программ перспективного развития территорий в части жилых кварталов, например, при реализации программы «Мой район» или при разработке проектов планировки территорий.

Л И Т Е Р А Т У Р А

1. Степанов И. Г., Матасова О. И. Количественная оценка комфортности жилья и ее влияние на ценообразование на рынке недвижимости // Вестник ЮурГУ. Серия: Экономика и менеджмент. 2011. № 8(225). С. 131–139.
2. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка. М. : Проспект, 2018. 592 с.
3. Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству. Национальный совет Российской гильдии риэлторов. URL: <https://docplayer.ru/26757037-Edinaya-metodika-klassificirovaniya-zhilyh-novostroek-potrebiteľskomu-kachestvu-klassu.html> (дата обращения: 01.06.2019).
4. Хоркина Ж. А., Леонов В. В. Целесообразность реализации программы реновации жилищного фонда в городе Москве // Реновация. Крупномасштабный городской проект рассредоточенного строительства. М. : Русская школа, 2018. С. 34–56.
5. Киевский И. Л., Аргунов С. В. Реновация как способ создания жилой среды нового качества. Там же. С. 57–65.
6. Киевский Л. В., Киевский И. Л., Аргунов С. В. Множественные эффекты реновации. Там же. С. 182–191.
7. Коган Ю. В. Критерии типизации жилых кварталов Москвы // Развитие города: сб. науч. тр. 2006–2014 гг. М. : СвР-АРГУС, 2014. С. 137–141.

R E F E R E N C E S

1. Stepanov I. G., Matasova O. I. Quantitative assessment of the comfort of housing and its impact on the pricing of education in the real estate market. *Vestnik YuurGU. Seriya: Ekonomika i menedzhment*, 2011, no. 8, pp. 131–139. (In Russian).
2. Sternik G. M., Sternik S. G. *Metodologiya modelirovaniya i prognozirovaniya zhilishchnogo rynka* [Methodology for modeling and forecasting the housing market]. Moscow, Prospekt Publ., 2018. 592 p. (In Russian).
3. Available at: <https://docplayer.ru/26757037-Edinaya-metodika-klassificirovaniya-zhilyh-novostroek-potrebiteľskomu-kachestvu-klassu.html> (accessed 01.06.2019). (In Russian).
4. Khorkina Zh. A., Leonov V. V. The feasibility of implementing the program of renovation of housing in the city of Moscow. *Renovatsiya. Krupnomasshtabnyy gorodskoy proekt rassredotochennogo stroitel'stva* [Renovation. Large-scale municipal project of the dispersed building]. Moscow, Russian school Publ., 2018, pp. 34–56. (In Russian).
5. Kievskiy I. L., Argunov S. V. Renovation as a way to create a new quality living environment. *Ibid*, pp. 57–65. (In Russian).
6. Kievskiy L. V., Kievskiy I. L., Argunov S. V. Multiple effects of the renovation. *Ibid*, pp. 182–191. (In Russian).
7. Kogan Yu. V. Criteria of typification of residential areas of Moscow. *Razvitie goroda Sbornik nauchnykh trudov 2006–2014 gg.* [City Development. Proc. 2006–2014]. Moscow, SvR Argus Publ., 2014, pp. 137–141. (In Russian).

Для цитирования: Хоркина Ж. А. Территориальное распределение жилищного фонда в Москве по классам комфортности // Промышленное и гражданское строительство. 2019. № 8. С. 14–18. DOI: 10.33622/0869-7019.2019.08.14-18.

For citation: Khorkina Z. A. Territorial Distribution of the Housing Stock in Moscow by Grades of Comfort. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo* [Industrial and Civil Engineering], 2019, no. 8, pp. 14–18. (In Russian). DOI: 10.33622/0869-7019.2019.08.14-18. ■