

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ: методология, теория и практика

Гондусова Алина Максимовна,

студент, кафедра Городского строительства и хозяйства,

Муратханов Эдуард Владимирович,

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства,

Чочиев Таймураз Севастиевич,

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства,

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,

г. Ростов-на-Дону

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО УРОВНЮ КОМФОРТА

Аннотация. В статье представлена классификация объектов жилой недвижимости с учетом их уровня комфорта и с описанием критериев, по которым объект может быть отнесен к тому или иному классу. Такая классификация позволяет оптимизировать процесс и сократить срок выбора объекта на рынке жилой недвижимости.

Ключевые слова: объект жилой недвижимости, классификация жилья, уровень комфорта, массовое жилье, жилье повышенной комфортности.

При исследовании рынка жилой недвижимости используют различные варианты классификации объектов; так объекты жилой недвижимости могут быть классифицированы [1, 2, 3]:

- по укладу жизни населения;
- по уровню жизни населения;
- по качеству жизни населения;
- по стилю жизни населения.

В России широкое распространение получила «Единая классификация многоквартирных жилых новостроек», разработанная Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства, которая выделяет четыре

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ: методология, теория и практика

класса жилья с учетом их уровня комфорта и определяет основные критерии, по которым объект жилой недвижимости может быть отнесен к тому или иному классу (рисунок 1, рисунок 2).

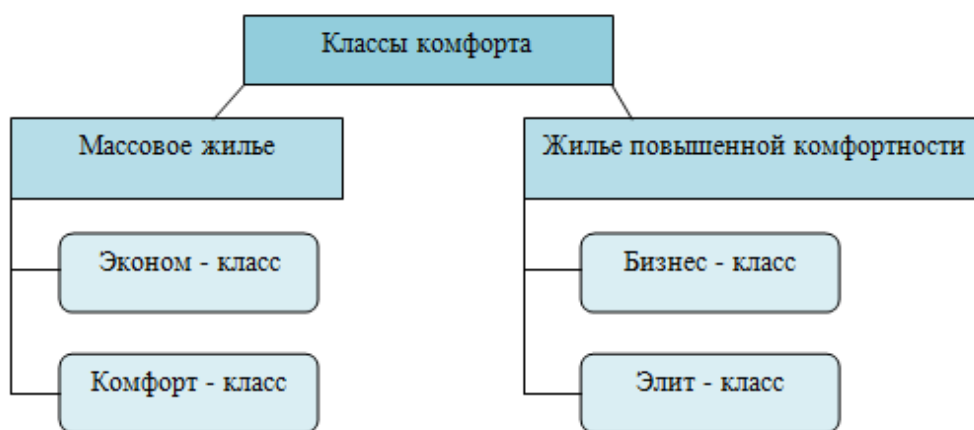


Рисунок 1 – Классы комфорта жилья согласно Единой классификации многоквартирных жилых новостроек

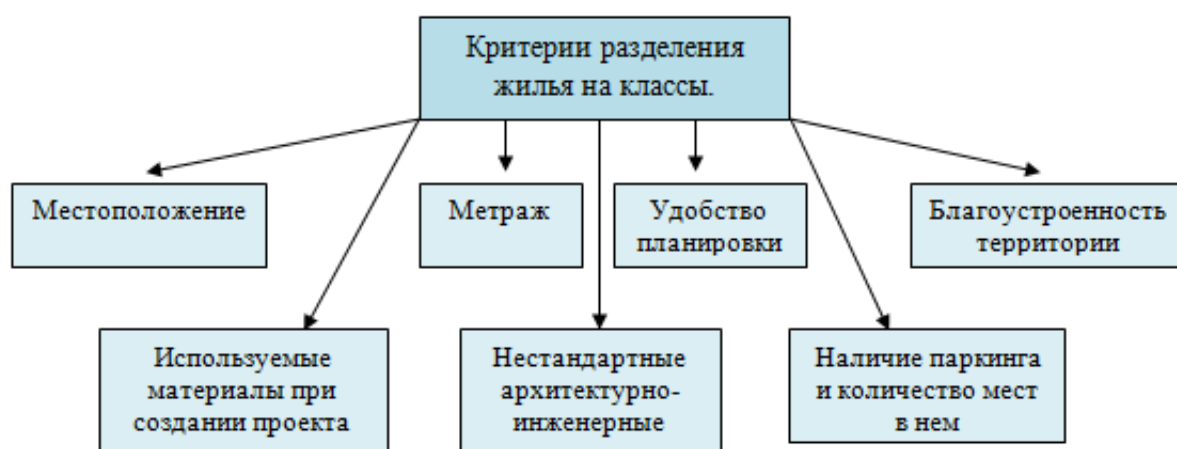


Рисунок 2 – Критерии деления жилья на классы

Данная классификация подразделяет объекты жилой недвижимости на массовые и повышенной комфортности. К категории массового жилья относятся объекты эконом-класса и комфорт-класса, а к жилью повышенной комфортности – классы бизнес и элит.

Объекты жилой недвижимости эконом-класса имеют небольшую площадь и достаточно низкие потолки. Главной особенностью жилья эконом-класса яв-

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ: методология, теория и практика

ляется его унификация, т.к. застройщики зачастую используют типовые проекты. Помещения индивидуального пользования составляют около 75% от площади таких домов, а оставшаяся территория отводится зонам общего пользования. Жилье эконом-класса строится преимущественно в спальных городских районах [4], что обусловлено небольшой стоимостью земельных участков на таких территориях.

Объекты комфорт-класса подразумевают наличие определенных требований к инфраструктуре. В непосредственной близости от жилых домов такого класса комфорта должны размещаться объекты социального назначения. Жилье комфорт-класса ориентировано на людей со средним уровнем дохода. Одним из основных различий жилья класса комфорт от жилья класса эконом являются улучшения зон общего пользования.

Объекты жилой недвижимости бизнес-класса возводятся в престижных районах города, имеющих хорошо развитую инфраструктуру. Для таких объектов применяются индивидуальные проекты, а квартиры имеют улучшенную или свободную планировку с широкими возможностями для трансформации. Инженерное оборудование домов бизнес-класса подразумевает наличие современной вентиляционной системы и качественного лифтового оборудования иностранного производства. Недопустимо расположение большого количества квартир на одной площадке, а сами жилые помещения, как правило, многокомнатные.

Небольшую часть рынка занимают объекты жилой недвижимости элит-класса. Данное жилье имеет такие же характеристики, что и дома бизнес-класса, но в более улучшенном варианте исполнения. Квартиры элит-класса располагаются в престижных районах города. Дома могут быть спроектированы известными архитекторами. Наличие свободной планировки квартир является важным условием для жилья элит-класса. Зоны общего пользования занимают

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ В СОВРЕМЕННОМ МИРЕ: методология, теория и практика

около 35-40% от площади жилого дома. Элитные дома могут иметь собственную котельную, систему климат-контроля и аварийного электроснабжения.

Разделение жилой недвижимости на классы по уровню комфорта представляет собой определенный маркетинговый ход, т.к. данный прием является индикатором качества и цены, согласно которому покупатели с разными возможностями и требованиями к жилой недвижимости находят для себя наилучший вариант [5]. Такая классификация позволяет оптимизировать процесс и сократить срок выбора объекта на рынке жилой недвижимости.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Mirgorodskaya E.O., Novoselova I.V., Steiner V.Yu. Organizational and Managerial Failures in the Development of the Housing Industry in Russia // Materials Science Forum. – 2018. – Vol. 931. – pp. 1160-1164.*
2. *Новоселова И.В. Развитие жилищной политики России на основе опыта европейских стран // Научное обозрение. – 2016. – № 10. – С. 224-226.*
3. *Новоселова И.В., Дрокина К.И., Агаджанян А.Н. Роль сектора коммерческой аренды в обеспечении населения надлежащим жильем // Актуальные проблемы социально-экономического развития России. – 2019. – № 3. – С.49-53.*
4. *Сухинин С.А. Структурные особенности экономического пространства юга России // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2019. – Т.8. – № 3 (28). – С. 354-359.*
5. *Устойчивое развитие территорий, городов и предприятий: монография / С.Г. Шеина, И.Ю. Зильберова, В.Ф. Касьянов [и др.]; под общ. ред. С.Г. Шеиной; Донской гос. техн. ун - т. – Ростов-на-Дону: ДГТУ, 2017. 186 с.*