

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

Попов Евгений Павлович,

студент, кафедра Городского строительства и хозяйства,

Середина Виктория Вадимовна,

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства,

Яковлев Алексей Сергеевич,

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства,

Асланиди Михаил Харлампиевич

студент магистратуры, кафедра Городского строительства и хозяйства,

ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,

г. Ростов-на-Дону

ПОКАЗАТЕЛИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ УРОВЕНЬ КОМФОРТА ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация. В статье рассмотрены основные показатели, характеризующие уровень комфорта жилья. Комфорт объектов жилой недвижимости представляет собой сравнительную характеристику условий жизни, бытовых удобств и уюта, определяемую совокупностью психологических ощущений человека, его внутреннего удовлетворения конкретной окружающей средой.

Ключевые слова: уровень комфорта, объекты жилой недвижимости, жилье, жилая среда, критерии комфорта.

Перспективное развитие жилищной сферы является одной из первоочередных задач государства. При этом важным является создание условий, обеспечивающих не только доступность жилья для населения, но и высокий уровень комфорта объектов жилой недвижимости [1].

Приоритетами социального развития, обеспечивающими всестороннее развитие человека и приумножение человеческого капитала, являются такие аспекты как самореализация, благосостояние и комфортная среда.

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

Показатели, характеризующие уровень комфорта объектов жилой недвижимости, зависят от социально-экономического положения в обществе, уровня развития науки и техники, а также множества других факторов. Однако на сегодняшний день в строительной практике отсутствует единый подход к оценке жилья по уровню комфорта, что создает возможность для субъективного определения уровня комфорта строительных объектов участниками рынка недвижимости [2].

Уровень комфорта объектов жилой недвижимости представляет собой сравнительную характеристику условий жизни, бытовых удобств и уюта, определяемую когнитивным восприятием человека, его внутренним удовлетворением конкретной жилой средой и окружающей обстановкой.

Уровень комфорта объектов жилой недвижимости обусловлен человеческим восприятием достаточности жилой среды; так, к объектам жилой недвижимости в разное время предъявлялись различные требования.

В целом показатели, характеризующие уровень комфорта объектов жилой недвижимости, можно разделить на прямые и косвенные. Прямые показатели относятся непосредственно к самим объектам жилой недвижимости и характеризуют создаваемые ими условия проживания. Косвенные показатели характеризуют условия внешнего окружения объектов, при этом каждый показатель характеризуется дополнительно целым рядом критериев.

Среди прямых показателей комфорта объектов жилой недвижимости следует выделить следующие группы: архитектурно-планировочная и конструктивная характеристика объекта недвижимости, климатическая характеристика объекта, а также эстетические качества объекта недвижимости.

Задачей архитектора-проектировщика является разработка таких планировочных решений, которые в полной мере учитывали бы психологическую и физическую связь человека с окружающим пространством, что включает в себя не

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

только визуальное восприятие человеком элементов пространства помещения, но и зонирование и эргономичность помещений, функциональность и удобство осуществления всех процессов жизнедеятельности в объекте жилой недвижимости [3].

Инженеры-конструкторы в свою очередь должны обеспечить требуемую безопасность и надежность проектируемых объектов недвижимости. Климатическая характеристика объекта характеризуется микроклиматом в помещениях, а также возможностью автоматического управления системой инженерного обеспечения объекта.

Эстетические качества жилья определяют положительный эмоциональный настрой человека. Он обеспечивается удовлетворенностью обстановкой, в которой живет человек. Эстетическая организация интерьера включает множество разнообразных задач, например: пространственная композиция, цветовые решения и освещение, отделка поверхностей, характер и формы оборудования, декоративное убранство, озеленение и т.д. При этом эстетический показатель во многом зависит от существующих тенденций в обществе, уклада жизни людей, их финансового состояния и является достаточно субъективным и индивидуальным.

К косвенным показателям комфорта объектов жилой недвижимости относятся: территориальное расположение объекта недвижимости и инфраструктура района, в котором размещен объект.

Территориальное размещение связано с местоположением объекта в планировочной структуре поселения: центральная зона, срединная зона, периферийная зона и т.д. Так как в процессе застройки складываются районы с разным уровнем благоустройства и экологическим состоянием, то данный показатель может быть решающим для многих людей при выборе района для жизни. К характеристике местоположения объекта следует отнести удаленность мест при-

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

ложения труда, т.к. для человека важно тратить как можно меньше времени на передвижение до места работы.

Еще одним важным косвенным показателем для потребителя при выборе комфортного жилья является развитость инфраструктуры района, то есть его обеспечение объектами культуры и быта, наличием развитой транспортной инфраструктуры.

Как правило, нормативно-правовая база, в которой содержатся требования к объектам недвижимости, образуют нижний предел уровня комфорта объектов жилой недвижимости; в то время как верхний предел не ограничен.

Достаточный уровень комфорта объектов жилой недвижимости подразумевает оптимальное для человека состояние окружающей и жилой среды. Показатели, характеризующие уровень комфорта объектов жилой недвижимости, взаимоувязаны и значительно влияют на выбор жилищных условий, что обуславливает необходимость исследования и оценки каждого из них.

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. *Сухинин С.А. Концептуальные подходы к рассмотрению, идентификация и структурирование экономического пространства региона // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2018. – № 2(23). – С. 316-320.*
3. *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.*