

ПЕРСПЕКТИВЫ И ПРОБЛЕМЫ МАЛОМЕТРАЖНОГО ЖИЛЬЯ В РОССИИ

В статье проведён краткий анализ современной градостроительной тенденции – появление нового формата жилья: квартир-студий. Этот нестандартный приём российских застройщиков во время кризиса приобрёл характер управляемой волны. Её перспективность вызывает у экспертов большие сомнения. В России появился новый класс жилья массовой застройки «эконом-минус» – это совсем маленькие квартиры с инфраструктурными недостатками, расположенные далеко от школ и магазинов. Но строители в сложившейся ситуации посчитали логичным шагом сконцентрировать все усилия на строительстве таких наиболее востребованных домов. Недостатки компенсировать степенью готовности для проживания.

Небольшие квартиры площадью от 17 до 30 кв. м застройщики сегодня называют по-разному: квартиры-студии, малогабаритные квартиры и даже «квартира-смарт»

Цель данного исследования – можно ли считать малометражки и в дальнейшем приемлемым видом доступного жилья или города получают новые бесперспективные дома-трущобы? Эта проблема сегодня мало волнует застройщиков. А новый вариант застройки новых районов расценивается большинством экспертов как одна из наилучших маркетинговых находок в нынешних рыночных условиях. Появление нового формата жилья — безусловно явление конъюнктурное и продиктовано кризисом. Более того, часть домов, ранее заявленных как жильё среднего класса, в настоящее время перепроектируются под дома с квартирами малой площади.

По материалам специализированных изданий разных областей России в статье проведён анализ градостроительной политики в целом и нюансы реализации строительных проектов. Одновременно с вскрытием проблемы, рассматриваются варианты оптимизации малометражных квартир с помощью дизайнерских и компоновочных решений. Изучен опыт проектирования и практическая реализация российских архитектурных бюро.

Квартира-студия, которая в западных странах считается бюджетным жильем, переходным экономичным вариантом между комнатой в общежитии и полноценной однокомнатной квартирой, в России стала престижным вариантом «не для всех». Но только в том случае, если по технологии возведения, качеству стройматериалов и работ это будут дома, отвечающие требованиям высокого стандарта и строительным нормам. Кроме того, квартиры будут продаваться уже с отделкой и даже со встроенной мебелью.

Ключевые слова: квартира-студия, микрорайоны, оптимизация, инфраструктура.

PROSPECTS AND PROBLEMS OF MOLOMETRIC HOUSING IN RUSSIA

In this article there is a brief analysis of the new town-planning trend is made - the emergence of a new housing format: studio apartments. This non-standard reception of Russian developers during the crisis acquired the character of an uncontrolled wave. Its prospects are highly doubtful for experts. In Russia, a new class of housing mass building - "economy-minus" - is a very small apartment with infrastructure flaws, located far from schools and shops. But the builders in the current situation considered it a logical step to concentrate all efforts on the construction of such most sought-after houses. Deficiencies compensate for the degree of readiness for residence.

Small apartments ranging from 17 to 30 square meters developers today are called differently: studio apartments, small apartments and even "flat-smart"

The purpose of this study is whether small meters can be considered and, in the future, affordable new housing or a city will receive new, hopeless slum houses? This problem is of little concern to developers today. A new version of the development of new areas is regarded by most experts as one of the best marketing finds in the current market conditions. The emergence of a new format of housing - certainly a conjuncture phenomenon and dictated by the crisis. Moreover, some of the houses previously claimed as middle-class housing are currently being redeveloped for houses with small-area apartments.

Based on the materials of specialized publications in different regions of Russia, this article analyzes urban planning policies in general and the nuances of implementing construction projects. Simultaneously with the opening of the problem, options for optimizing small apartments with the help of design and layout solutions are considered. The experience of designing and practical implementation of Russian architectural bureaus has been studied.

The studio apartment, which in western countries is considered a budget accommodation, a transitional economical option between a dorm room and a full-fledged one-room apartment, has become a prestigious option in Russia "not for everyone". But only if the technology of erection, the quality of building materials and work, it will be at home, meeting the requirements of high standards and construction standards. In addition, the apartments will be sold already with decoration and even with built-in furniture.

Keywords: *apartment-studio, microdistricts, optimization, infrastructure.*

Экономический кризис спровоцировал бурный рост на окраинах городов России микрорайонов, состоящих из однотипных жилых домов, в которых преобладают небольшие квартиры, а то и квартиры-студии. Строительство инфраструктуры отстает от строительства жилья. Транспортная проблема может встать в полный рост уже в ближайшее время. Новые дома «сажаются» на уже существующие перегруженные транспортные артерии.

Идея квартир-студий была позаимствована российскими архитекторами из Соединенных Штатов Америки. Именно там, несколько десятилетий назад, шло буквально массовое строительство такого бюджетного жилья, рассчитанного на молодое поколе-

ние. Цель его определялась весьма просто: в небольшом по площади пространстве необходимо было вместить все элементы жилья. Затем идея подобных квартир была заимствована европейскими строителями, где творческая молодежь использовала квартиры в качестве места проживания и работы. Отсюда и название – студии.

Впервые квартиры, не имеющие четкого деления жилого пространства на комнаты, появилось в США около 100 лет назад, когда группа архитекторов, возглавляемая Людвигом Мис ван дер Роэ предложила использовать в качестве несущих элементы конструкции по периметру помещения. В результате все внутреннее пространство квартиры оказалось возможным сделать вообще без стен.

Квартиры с такой планировкой, а правильное сказать, вообще без какой-либо планировки стали называть квартирами-студиями. Пространство, полностью свободное от внутренних стен, стало очень популярно в Америке и Европе, особенно в среде творческой молодежи.

Несущие внешние стены позволили практически полностью избавиться от внутренних перегородок. Однако первоначальный вариант студии несколько отличался от тех, с которыми мы сталкиваемся сейчас. Студии Людвиг Мис Ван дер Роэ были разделены на два уровня: первый этаж занимали гостиная, столовая, кухня и ванная комната, спальня находилась на втором этаже. Остроумное решение помогло избежать множества недостатков, присущих современной квартире-студии.

Малометражные квартиры оставались самым бюджетным жильем во всех странах мира, такими студии являются и в России. Почему же этот нестандартный для России вид жилья приобретает популярность?

Стоимость квадратного метра студии на 20-40 % ниже, чем его стоимость в равной по размерам жилой площади однокомнатной квартиры. По сути, это одна большая комната вместе с кухней без межкомнатных перегородок и стен. Капитальной стеной отделяется только санузел, который располагается за стеной от кухни. Бывают студии смешанного типа, где зал и спальня отделяются межкомнатными стенами, но гостиная с кухней всегда совмещены.

Студия просторна, свет сквозь окна освещает все пространство, увеличивая его визуально. И именно здесь вы сможете реализовать весь свой творческий потенциал: выбрать единый стиль, необычную цветовую гамму, нестандартную мебель и выстроить необходимые перегородки из гипсокартона, если захотите зонировать помещение на места отдыха, работы и приема пищи.

Студия – это не однокомнатная квартира и в этом ее преимущество.

Сколь бы студия не была похожей на типовую однокомнатную квартиру, она существенно от нее отличается, прежде всего, своей легкостью и притоками света, что позволяет экономить на освещении. Полезная площадь помещения увеличена за счет использования коридора и передвижение по студии не ограничено дверьми и какими-либо другими препятствиями. Студия увеличивает возможности ее владельца, к примеру, телевизор можно смотреть одновременно с другим занятием из любой точки квартиры.

Квартира-студия представляет собой площадку, в которой кухня и жилая комната объединены. Если сопоставить такой вариант и однокомнатную квартиру с равной площадью, то их стоимость будет примерно одинаковой. Но с учетом того, что в квартирах-студиях столовая зона небольшая, они могут создать традиционным однокомнатным квартирам достойную конкуренцию в отношении цены. В среднем площадь «однушки» составляет 40-45 кв. м., а для квартиры-студии застройщики отводят 25-30 кв.м.

Встречаются и многокомнатные квартиры или дома, например, две комнаты в которых отведены под спальни детей или их родителей и отделены от остальной площади стенами, а третья вмещает в себя гостиную, столовую и кухню одновременно. Студией может служить и достаточно большая квартира с площадью в 200, а иногда и 300 кв. м.

В некоторых новостройках разной планировки доля малогабаритного жилья иногда составляет 70%, но не больше, так как застройщик может поставить себя в затруднительное положение с обеспечением парковочных мест на всех владельцев «малогабариток» или же при решении проблемы размещения детей в дошкольные и образовательные учреждения (рис.1). К тому же, если весь проект будет включать только из такие квартиры, это не будет соответствовать санитарным нормам.

В строительных нормах и правилах (СНиП) и стандартах РФ понятие «квартира-студия» не определено СП 54.13330.2011, поэтому дать точное определение этому понятию не представляется возможным.

Разместить большое количество студий в одном доме довольно сложно. Во-первых, нормы инсоляции требуют, чтобы окно студии выходило на южную сторону. Во-вторых, из-за меньшей площади студий в одном комплексе можно сделать больше, чем обычных квартир. Но для этого нужно предусмотреть большее количество стояков, что увеличивает себестоимость проекта. На каждого жителя необходимо выделить 0,7 кв.м детских площадок, 0,7 кв.м спорт площадок, на каждый дом площадку с мусором, а также взрослую площадку и для выгула собак. Где найти приемлемые территории в современном городе.

Отсутствие школ и детских садов — это, безусловно, минус. Поэтому на первый план тут выходит компетентность застройщиков, которые должны предупреждать будущих жильцов об этих неудобствах. Но с точки зрения вовлечения в оборот пустующих зе-

мель, которые находятся в отдалении от жилых зон, — это плюс.

ми обычно называются квартиры со свободной планировкой, нередко бизнес-класса, а в



Рис 1. Новостройки современной России, г. Ростов на Дону

Владелец квартиры-студии может по своему усмотрению расставить в квартире не только мебель, но и выделить необходимые ему жилые зоны. При этом количество и величина каждой зоны, а также способ ее выделения определяются запросами и вкусом владельца. В качестве стен могут быть использованы не только строительные материалы, из которых делают перегородки в квартирах с обычной планировкой, но и декоративные барьеры, мебель, например, шкафы-купе. За стенами обычно прячут лишь душевую и санузел.

Квартиры-студии представлены в разных сегментах недвижимости.

В эконом-классе это квартиры небольшого метража. Такое жильё пользуется повышенным спросом в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Челябинске, Новосибирске, Ростове-на-Дону и других крупных городах России, где цены на недвижимость особенно высоки. На вторичном рынке жилья представлены студии, полученные перепланировкой «хрущёвок» и «брежневок», в которых убраны перегородки между жилой комнатой и маломерными кухней и прихожей.

В Москве студий мало. Даже с учетом апартаментов, которые относятся к категории нежилой недвижимости, объем предложения в старых границах столицы не превышает 1%. В проектах на территории Новой Москвы студий больше. Подобные квартиры здесь составляют 8–9% в общем объеме строительства. Интересно, что студиями в двух российских столицах чаще всего называются два разных класса квартир. В Москве студия-

Петербург к студиям обычно причисляют бюджетные квартиры без кухни.

Площадь предлагаемых в этом сегменте студий — от 27 до 41 кв. м. Небольшая площадь — это плюс и минус одновременно. Вряд ли такой формат подойдет для проживания втроем. Зато квартиры-студии подходят, для молодых семей, живущих отдельно от родителей.

Многих покупателей студий привлекает возможность самовыразиться: свободная планировка предлагает простор для дизайнерских решений. Но не все готовы жить в квартире без стен.

Студия — это компактная квартира площадью от 20 до 30 кв.м с совмещенным санузлом. Несмотря на небольшие размеры, здесь вполне реально создать все условия для комфортной жизни. Функциональные зоны: прихожая, кухня, жилая комната не разделены капитальными перегородками, а выделяются за счет оформления помещения. Свободная планировка позволяет реализовать самые смелые дизайнерские решения.

Как же распланировать квартиру, в которой нет перегородок! Для разделения зон спальни, кухни, зала и прочих, в квартирах студиях используют либо различные цветовые решения, либо подиумы, т.е. разные уровни пола, либо лёгкие перегородки. Мебель в такой квартире может находиться где угодно, и вдоль стен и использоваться как зональный разделитель.

Основное правило при создании интерьера для квартир-студий гласит, меньше мебели и предметов декора, больше свободного

пространства! Для увеличения свободного пространства используют зеркала и светлые тона мебели и обоев (рис.1).

Один из профессиональных приёмов это зонирование – разграничение пространства. Как ни странно, зонирование студии или говоря по-простому, разграничение пространства имеет множество вариантов, даже в самых скромных студиях, площадью по 20 кв.м. При отсутствии стен достаточно не просто разделить площадь на независимые и различные по значению зоны, однако, опытный архитектор способен разграничить пространство при помощи мебели, отделочных материалов с различной фактурой, цветовых и световых приемов, а также всевозможных подиумов, ширм, арок и колонн. Пространство кухни обычно отделяют барной стойкой, которая одновременно может служить обеденным и разделочным столом. Грамотно расставленные полки для растений и книжные стеллажи также являются неплохим приемом зонирования. Даже в небольшой по площади квартире-студии создается впечатление открытого пространства. Помимо дизайнерских решений, это достигается за счет акцента на панорамном виде из окна, которое, как правило, больше, чем в типовых квартирах.

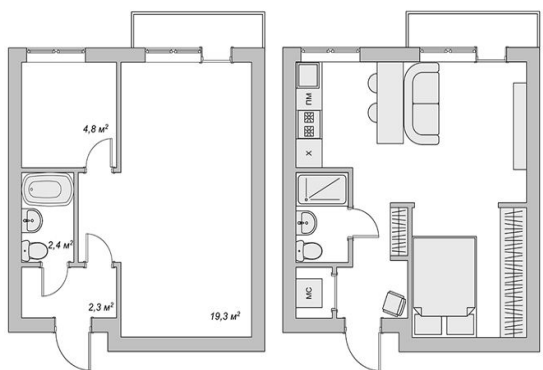


Рис. 2. Квадратный вариант планировки

Какие профессиональные приёмы можно применить:

- для того, чтобы визуально расширить имеющееся пространство используется встроенная или подвесная мебель;
- в декоре квартире необходимо использовать светлые тона, при этом, рекомендуется потолок делать светлее, нежели стены;
- для разграничения пространства подойдут любые временные конструкции, такие как арка, ширма, стеллажи с цветами или книгами, платяной шкаф;
- зеркала и иные отражающие поверхности прекрасно расширяют ограниченное пространство маленькой квартиры - студии.

Учитывая эти архитектурные приёмы, можно представить и положительные моменты в массовости студий.

Свободная планировка позволяет формировать из внутреннего пространства квартиры любые варианты:

- в такой квартире идеально распределяется звук, правильное размещение акустических приборов превратят студию в концертный зал с потрясающим звуком;
- квартира студия удобна для приема гостей и проведения вечеринок;
- стоимость такой квартиры ниже, чем однокомнатной квартиры со стенами на 10-30%;
- увеличивается полезная площадь квартиры из-за того, что отсутствуют перегородки;
- идеальное равномерное естественное освещение всей квартиры
- за счет отсутствия перегородок значительно ниже стоимость ремонта.

Чтобы анализ был объективен можно отметить и недостатки квартир – студий:

- семье с детьми будет не комфортно проживать в таком жилище, и чем старше будут становиться дети, тем степень дискомфорта будет возрастать;
- даже семья из двух человек может испытывать дискомфорт от проживания в такой квартире из-за разных ритмов жизни. Ранний подъем одного или поздний отход ко сну другого, могут стать причиной для неудобств;
- запахи из кухни быстро распространяются по всей квартире, установка мощной вытяжки не всегда решает проблему;
- для органичного использования пространства лучше приглашать профессионала. В квартире студии может быть несколько решений, от которых будет значительно меняться функциональность и удобство жилого пространства.

– перепланировка из обычной квартиры в квартиру студию, как правило, несет за собой немало проблем, связанных с получением разрешительных документов на перепланировку.

Конечно, четыре стены не гарантируют удобного и комфортного проживания, для небольшой квартиры функциональность и дизайн планировки особенно важны. Дизайн однокомнатной квартиры с типовой планировкой для специалиста непростая задача. Прежде всего, надо учесть: планировку всех помещений с недостатками конструкций (вентиляционные шахты, ниши).

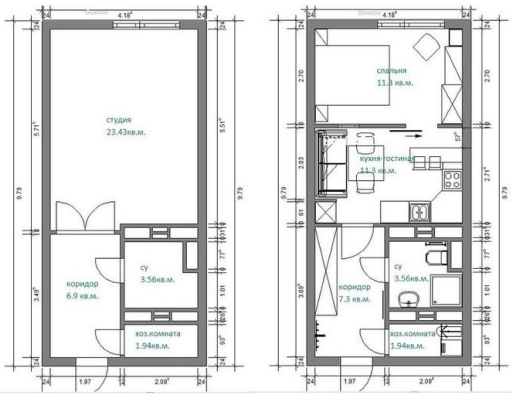


Рис. 3. Прямоугольный вариант планировки

Таким образом, мы видим, что преимущества и недостатки квартир студий распределяются примерно равномерно (рис.3). В больших городах, чаще всего, квартиры студии берут состоятельные родители для своих детей-студентов, не желая, чтобы те жили в студенческих общежитиях. Молодые специалисты и бездетные семейные пары, являются одними из значимых заказчиков, формирующих спрос на этот вид недвижимости.

Люди в преклонном возрасте, которым не нужны уже большие квартиры, охотно съезжают со своих квартир в небольшие квартиры студии.



Рис. 4. Примеры размещения мебели в студиях

Современная корпусная мебель позволяет эффективно организовать пространство в студии. Одним из наиболее важных вопросов, встающих перед владельцами таких квартир, является вопрос меблировки столь ограниченной площади. В одной комнате

можно обнаружить и обеденный стол-трансформер, и диван-кровать, и шкафы, и кухонную мебель и многое другое (рис.4).

Можно предложить несколько вариантов оптимизации планировки.

Прежде всего, прямоугольная планировка, которая является самой распространенной в эконом-варианте новостроек.

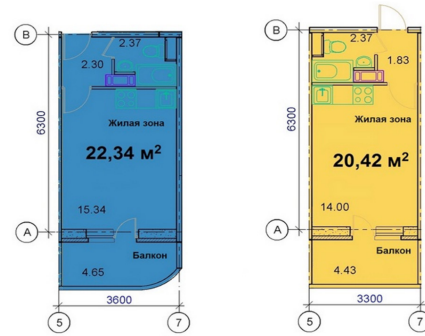


Рис. 5. Варианты прямоугольной планировки квартир-студий

Как правило, общая квадратура таких квартир составляет 18-30 кв.м. Среди застройщиков подобные планировки называются как «туннель» или «вагон» (рис.5).

Квадратная планировка квартиры-студии является более просторной за счет практически равной длины и ширины помещения, и потому удобной для создания уютного интерьера, однако такие варианты редко встречаются в Подмосковных новостройках. Общая площадь таких квартир составляет от 20 до 40 кв.м., но возможны и более просторные студии.



Рис. 6. Нестандартная планировка квартиры-студии

Подобная планировка возникает в следствии необычной формы дома. Такие квартиры чаще всего автоматически приравниваются к элитному жилью, и могут быть площадью свыше 60 кв.м (рис.6).

Во время кризиса покупательский спрос на рынке жилья сместился в сторону недорогих малогабаритных квартир эконом-класса. В связи с этим стали появляться жилые комплексы, практически полностью состоящие из студий и однокомнатных квартир, с небольшим включением двух- и трехкомнатных квартир.

Формат этот широко использовался в российских городах времён СССР с большим количеством высших и средних профессиональных учебных заведений с иногородними студентами, крупными промышленными предприятиями, которые требовали привлечения большого количества рабочих и специалистов из других городов, сёл и, соответственно, — предоставления им жилья для временного (иногда на годы и десятилетия) проживания. В современных условиях добавились такие факторы, как трудовая миграция и миграция из регионов с политической и социальной нестабильностью. Есть риск, что некоторые из построенных микрорайонов деградируют в трущобы, а то и в этнические гетто.

Новые микрорайоны растут на окраинах, как грибы, и, вопреки нормам, без транспортной и социальной инфраструктуры. Со временем эти кварталы-близнецы рискуют превратиться в трущобы. При комплексной застройке новые дома должны возводиться кварталами, в которых есть и социальная инфраструктура, и зелёные зоны, и магазины.



Рис. 7. Перспективы новостроек с малометражными квартирами

Вся практика строительства такого жилья и в России, и за рубежом убедительно показывает: ключевым здесь является определение «временное». В России массовое строительство «гостинок» началось в 1960-70-е годы. Возводились они как временное жильё для работников промышленных предприятий. Данный вид недвижимости считался промежуточным звеном между общежитием и полноценной квартирой. Опыт «гостинок» и «малосемеек» показывает, что они за время своего существования постоянно и часто меняют владельцев, что существенно сокращает их жизненный цикл и приводит в упадок. Постепенно дома, состоящие преимущественно из таких квартир, заполняются самыми маргинальными и беднейшими слоями населения, и жильё становится практически неликвидным (рис.7).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Формат малометражного жилища не перспективен – это временное антикризисное решение. Маленькое жильё должно быть временным, в котором будут проживать молодые семьи. Иначе новые районы могут превратиться в «трущобы» со всеми вытекающими отсюда обстоятельствами. Необходимо учитывать обстановку на территории застройки, существующие потребности жилого района и предпочтения граждан, проживающих здесь, прежде чем планировать строительство и согласовывать возведение новых жилых комплексов.

ЛИТЕРАТУРА

1. park72.ru/city/116712/ Дата обращения 15.09.2017
2. <http://www.hsrail.ru/abouthsr/history-in-russia/> 03.08.2017
3. Ройзман, А. Комплексная оценка инвестиционной привлекательности и инвестиционной активности российских регионов: методика определения и анализ взаимосвязей / А. Ройзман, И. Гришина, И. Шахназаров. — М.: Инвестиции в России. — 2001. — №4. — 28 с.

References

1. park72.ru/city/116712/15.09.2017
2. <http://www.hsrail.ru/aboutsr/history-in-russia/03.08.2017>
3. Roizman A. Kompleksnaja ocenka investicionnoj privlekatel'nosti i investicionnoj aktivnosti rossijskih regionov: metodika opredelenija i analiz vzaimosvjazej Moscow, — 2001, — no. 4, — 28 p.

Алёшин А. Ю.

доцент Кафедры «Архитектура» Южно-Уральского государственного университета (национального исследовательского университета), Челябинск, Россия. E-mail: al.al@inbox.ru

Alechin A. Yu.

docent architecture Department of the South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk, Russia. E-mail: al.al@inbox.ru

Поступила в редакцию 28.09.2017