

МАРКЕРЫ КОМФОРТА ТИПОВЫХ КВАРТИР МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛИЩА НА ПРИМЕРЕ Г. КОМРАТ (МОЛДОВА)

УДК 728.2(478)

DOI: 10.24412/1998-4839-2021-2-210-218

Ю.И. Терзи

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, Москва, Россия

Аннотация

Специфика жилья, рассматриваемая как экономическое благо длительного пользования, что делает весьма актуальной проблему комфортности жилья. Исследование потребительских свойств квартир в секторе массовой застройки Молдовы может быть проведено только на основе концепции POE – оценка после заселения (post-occupancy evaluation), эффективно используемую в зарубежной практике и дающую достоверную информацию о качестве строительства и комфортности жилой среды многоквартирного жилища. В статье представлены результаты социологического исследования потребностей населения г. Комрат в улучшении жилищных условий. Автором выявлены основные маркеры комфорта в типовом сегменте многоквартирного жилища.¹

Ключевые слова: оценка жилья после заселения, оценка качества жилья, доступное жилье, комфортное жилье, улучшение жилищных условий

COMFORT MARKERS IN A TYPICAL SECTOR OF APARTMENT HOUSING ON THE EXAMPLE OF COMRAT (MOLDOVA)

J. Terzi

Moscow State University of Civil Engineering (MGSU) National Research University, Moscow, Russia

Abstract

The specificity of housing, considered as an economic benefit of long-term use, which makes the problem of housing comfort very urgent. The study of the consumer properties of apartments in the mass development sector of Moldova can only be carried out on the basis of the POE concept – post-occupancy evaluation, which is effectively used in foreign practice and provides reliable information about the quality of construction and the comfort of the living environment of an apartment building. The article presents the results of a sociological study of the needs of the population of Comrat in improving living conditions. The author identified the main markers of comfort in a typical segment of an apartment building.²

Keywords: post-occupancy evaluation of housing, assessment of housing quality, affordable housing, comfortable housing, improvement of housing conditions

¹ **Для цитирования:** Терзи Ю.И. Маркеры комфорта типовых квартир многоквартирного жилища на примере г. Комрат (Молдова) // Architecture and Modern Information Technologies. – 2021. – №2(55). – С. 210–218. – URL: https://marhi.ru/AMIT/2021/2kvart21/PDF/15_terzi.pdf
DOI: 10.24412/1998-4839-2021-2-210-218

² **For citation:** Terzi J. Comfort Markers in a Typical Sector of Apartment Housing on the Example of Comrat (Moldova). Architecture and Modern Information Technologies, 2021, no. 2(55), pp. 210–218. Available at: https://marhi.ru/AMIT/2021/2kvart21/PDF/15_terzi.pdf
DOI: 10.24412/1998-4839-2021-2-210-218

Введение

Улучшение жилищных условий является важным показателем, характеризующим уровень благосостояния населения [1, 8]. Возведение новых жилых домов и обновление существующего фонда требует аккумуляции значительных материальных средств и сопряжено с требованиями социальной доступности жилья для широкого круга граждан. Вопросы экономической эффективности и соответствие новым экологическим стандартам качества предъявляют к современным проектным решениям повышенные требования. Современная практика риэлторской деятельности показывает, что квалифицированная экспертная оценка архитектурно-типологических свойств возводимого жилья в Молдове еще не сформирована. И, как известно, проблема оценки качества жилища в национальной архитектурной науке стоит очень остро, но, к сожалению, остается без должного внимания. Поэтому необходима разработка методики оценки качества архитектурных решений на основе их потребительских свойств.

Вопросам исследования качества жилой среды посвящено значительное количество теоретических трудов, среди них работы Азгальдова Г.Г., Булгакова С.Н., Кайдалова Е.В., Лыжина С.М. Учету социальных факторов в проектировании жилища посвящены работы Дурманова В.Ю., Карташовой К.К., Кияненко К.В., Крашенинникова В.А., Молчанова В.П. Однако исследованию потребительских свойств жилища уделяется еще мало внимания. Эти аспекты раскрыты в трудах Асафовой Т.Г., Ждановой И.В.

Целью исследования является выявление современных маркеров улучшения потребительских свойств квартир в секторе массовой застройки Молдовы. Такое исследование может быть проведено только на основе концепции POE – оценка после заселения (post-occupancy evaluation), – эффективно используемой в зарубежной практике и дающей достоверную информацию о качестве строительства и комфортности жилой среды многоквартирного жилища [2, 9].

Методы исследования. Для выяснения реальных потребительских предпочтений, а также существующих жилищных условий был проведен социологический опрос с использованием специально разработанной анкеты, в которой жильцам предлагалось дать оценку основным планировочным параметрам своей квартиры. Опрос проводился по методике группового заочного анкетирования.

На сегодняшний день улучшение жилищных условий в Республике Молдова для большинства жителей через рынок жилой недвижимости является непосильной задачей. Для выявления характера спроса в коммерческом секторе жилья взят город Комрат, как достаточно типичный для социально-экономических условий современной Молдовы. Экономическая недоступность и низкий уровень разнообразных предложений являются основными проблемами формирования потребительского спроса на рынке недвижимости. Поэтому при распространении анкет выборка производилась среди потенциальных покупателей жилья, а именно:

- лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, но не имеющих возможности реализации своих потребностей;
- лиц, не нуждающихся в улучшении жилищных условий на данный период времени, но потенциально не удовлетворены условиями проживания.

В опросе приняли участие 578 человек. Главным критерием при отборе респондентов выступил возраст (от 18 лет и выше) и наличие жилья в многоэтажных домах в г. Комрат. Опрос состоял из вопросов, сгруппированных в отдельные блоки:

- 1) информация о респондентах (общие сведения о них, их семьях и уровне дохода);
- 2) условия проживания;
- 3) оценка планировочных характеристик имеющегося жилища и собственное представление респондентов о комфортном жилье.

Распределение респондентов по полу составило: 48% мужчин, 52% женщин. По возрасту группы составили: 20% – молодежь 18–30 лет; 46,7 % – люди в возрасте от 30 до 50 лет и 33,3% – люди старше 50 лет. Среднее профессиональное образование имеют 40,0% опрошенных. Высшее образование есть у большинства респондентов (46,7%). Однако, несмотря на высокую степень образованности, 26,7% опрошенных людей не имеют постоянной официальной работы по различным причинам (пенсионеры и студенты в общей сложности составили 26,7% числа опрошенных). Из трудоустроенных респондентов большая часть работает в бюджетных и коммерческих организациях – 53,4%, а 20% занимаются частным предпринимательством.

По доходам 41,9% опрошенных имеют среднемесячный доход от 4000 до 10000 лей (от 18 до 45 тыс. руб./мес.), 22,6% – от 0 до 4000 лей (18 тыс. руб./мес.), 16,1% от 10000 лей и выше (от 45 тыс. руб./мес. и выше), а 19,4% и не имеют никакого дохода. Следовательно, в силу своей низкой покупательской способности данные жители являются крайне неактивными участниками рынка. Из этого можно сделать вывод, что для Молдовы характерной особенностью населения является его общая низкая покупательная способность. Таким образом, лишь единицы комратских семей могут позволить себе решить жилищные проблемы собственными силами.

Ниже представлен анализ современных условий проживания потенциальных потребителей рынка недвижимости в г. Комрат. Большинство опрошенных проживают в многоквартирных домах постройки 1940–90-х годов, однако идеальным для себя 67,7% респондентов считают проживание в более современных домах. В таблице 1 приведены данные о состоянии жилищных условий современных обитателей квартир в многоквартирных жилых домах. Из приведенных в таблице данных можно сделать вывод, что большинство собственников квартир проживают в морально и технически устаревших жилых домах и имеют 2–3 комнатные квартиры общей площадью от 40 до 70 кв. м.

Таблица 1. Анализ условий проживания респондентов, %

Вопрос	Вариант ответа	% респондентов
Условия проживания	Собственная квартира (вторичное жилье в типовой застройке)	41,9
	Аренда квартиры (вторичное жилье, в типовой застройке)	29
	Собственная квартира (новостройка, первичное жилье)	19,4
	Аренда квартиры (новостройка, первичное жилье)	9,7
Количество человек, проживающих в квартире	1	12,9
	2–3	64,5
	4	22,6
	5 и более	0
Количество комнат	1	12,9
	2	45,2
	3	32,3
	4	9,7
Общая площадь	До 40 м ²	12,9
	40–70 м ²	74,2
	70–120 м ²	12,9
Удовлетворенность условиями проживания	удовлетворены	16,1
	частично удовлетворены	58,1
	не удовлетворены	25,8
Возможность улучшения жилищных условий	Есть	29
	Нет	61,3
	Нет необходимости	9,7
Всего		100

Условия проживания для большинства респондентов можно считать относительно благоприятными. Однако более 80% лишь частично удовлетворены или вовсе не удовлетворены условиями проживания, что это противоречит подходам, предъявляемым к современному рыночному жилищу, провозглашенному Женевской хартией об устойчивом жилищном хозяйстве, где среди прочего сказано, что необходимо «развивать социально смешанные общины и не допускать социальной сегрегации, джентрификации и появления закрытых элитных поселений»³.

По количеству человек проживающих в квартире, распределение следующее: семьи из четырех человек, составили 22,6%, двух–трех человек – 64,5%, 12,9% проживают в одиночку. Вопросы, заданные респондентам о качестве жизни в многоквартирном жилище, были разделены на блоки.

Первый блок вопросов касался общей площади квартиры, количеству комнат, количеству соседей на площадке, этажу проживания.

Второй блок – вопросы, характеризующие уровень комфортности жилища, они сгруппированы следующим образом:

- параметры гостиной, спален, кухни, санузла, прихожей и гардеробной;
- наличие дополнительных помещений и зон квартиры, не предусмотренных в типовых решениях, но имеющих важное значение для повышения уровня комфортности [10].

По первому блоку вопросов, характеризующих состояние жилищного фонда Молдовы, можно сказать, что типовые квартиры отличаются наличием балконов почти во всех планировках. Отличительной особенностью является положение кухни в центральной зоне квартиры (рис. 1). Высота зданий в городе не превышает 9 этажей, общая площадь жилищ не превышает 70 м², на одном этаже жилых домов запроектировано не более трех квартир.



Рис. 1. Типовые жилые интерьеры с их обитателями. Типовые планировки квартир

По результатам опроса было выявлено, что большинство респондентов проживают в квартирах площадью от 40 до 70 м², которая является характерной для типовых серий домов массовой застройки советского периода. По общей площади квартир мнение респондентов оказалось следующим: большинство респондентов указывает реальную

³Женевская хартия ООН об устойчивом жилищном хозяйстве // Information Service United Nations Economic Commission for Europe.-2015. – URL: <https://www.unece.org/housing/charter> (дата обращения 15.10.2020).

площадь квартиры от 40 до 70 м², однако желаемая площадь жилья указывается 70–120 м². Это говорит о том, что у населения города Комрат отсутствуют необоснованные амбиции, но все же большинство хотели бы иметь более просторные квартиры (рис. 2).

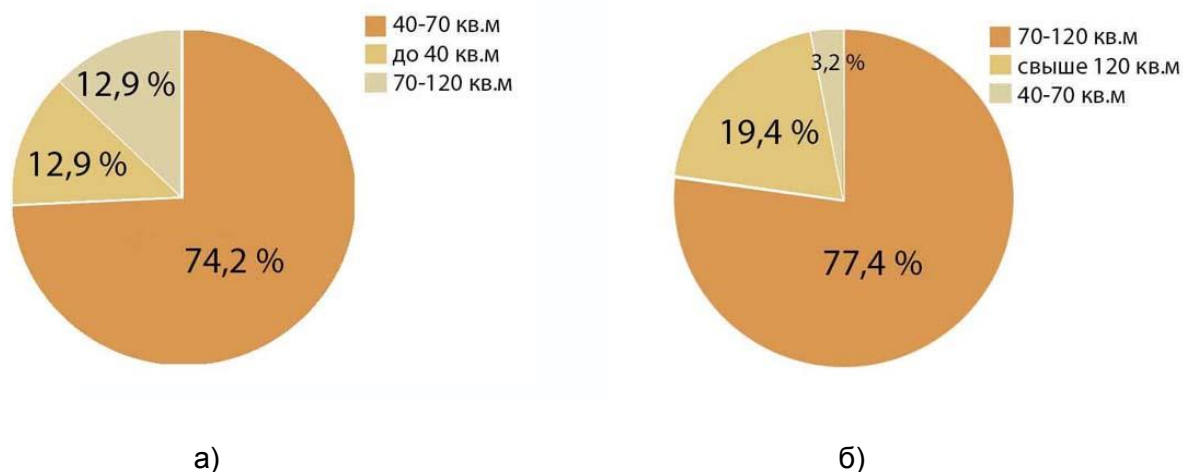


Рис. 2. Общая площадь квартиры в процентном соотношении: а) имеющаяся площадь; б) пожелание комфортной площади для проживания

По второму блоку вопросов, характеризующих маркёры качества архитектурно-планировочного решения квартир, представление респондентов распределилось следующим образом, в соответствии с зонированием квартиры.

Количество комнат. Большинство семей, состоящих из 2–3 человек, проживает в основном в 2-комнатных квартирах. Притом, что идеальное количество комнат для основной массы опрошенных начинается от 3. Это позволяет сделать вывод о недостатке количества комнат для комфортного проживания в ней семьи из 3 человек. Безусловно, комфортное жилище включает в себя функционально развитое зонирование. Как известно, планировка в квартире должна отвечать всем условиям комфортности и удовлетворять все потребности проживающих. Рассматривая принцип заселения, принятый законодательством в советский период $K = N - 1$, где число жилых комнат в квартире обозначается буквой K , а число членов семьи – буквой N , видно, что такой принцип не соответствует современным требованиям рыночного жилища [3, 8].

Параметры гостиной. Маркером качества гостиной комнаты является связь гостиной с кухней. При опросе большинство респондентов выбрали вариант ответа: «между гостиной–столовой и кухней есть дверь», что характерно для типовых квартир в панельных домах, хотя при более подробном изучении данной проблемы оказывается, что респонденты хотели бы отделить зону приема пищи от кухни, вывести ее в гостиную или в отдельное помещение.

Параметры спален. Главная спальня, которая рассчитана на двух человек – ответ, отмеченный большинством опрошенных. Обусловлено это тем, что в существующих типовых постройках нет возможности иметь большее количество спален. Выявлено, что для респондентов идеальная планировка включает отдельные спальни на каждого члена семьи. И это в очередной раз подтверждает необходимость утверждения на законодательном уровне формулы заселения для социального жилья $K = N + 1$.

Параметры детской комнаты (со спальными местами). Блоки ответов, касающихся существующего положения и возможности у большинства респондентов совпали: это общая детская комната на два ребенка. Однако, изучая дальнейшие ответы, выявлено,

что для обеспечения реального комфорта необходимо наличие спальных комнат для каждого ребенка, причем наличие дополнительно игровой комнаты или учебной комнаты являются весьма востребованными, т.к., по мнению массового потребителя, наиболее комфортным и удобным является объединение этих процессов в одном помещении.

Параметры кухни. Существующая планировка кухни в типовом многоквартирном жилье характеризуется респондентами фразой: «Кухня совмещённая со столовой (единое помещение)». Данная ситуация является реальной для большинства опрошенных. «Кухня и столовая расположены отдельно, но связаны через дверь» – является вариантом, отвечающим желаемому уровню комфорта для проживающих. Практически равное количество людей считает комфортным раздельное расположение кухни и столовой. Из этого можно сделать вывод, что разделение зоны приема пищи и кухонного рабочего помещения отвечает требованиям большинства респондентов.

Параметры санитарного узла. «Один раздельный санузел» – это реальная ситуация для доминирующего числа опрошенных, которая также совпадает с возможностями. Необходимость во втором гостевом санузле была отмечена небольшим количеством респондентов, всего лишь 9,7%. Но при этом основное внимание респондентов было обращено на размеры ванной комнаты, которая должна вмещать зону для стирки белья.

Параметры прихожей. Наличие в прихожей гардеробной зоны является комфортным вариантом для массового потребителя. В современных планировочных решениях зона гардеробной и прихожей совмещены, это отмечают 48,7% опрошенных, однако это не отвечает их требованиям. Респонденты предпочитают наличие гардеробных при главной спальне или при каждой спальной комнате. Поэтому функции прихожей в условиях климатической зоны Молдовы в основном соответствуют хранению только верхней одежды и обуви, а для хранения белья и других предметов одежды необходимы зоны при спальнях.

Как выяснилось из анкетного опроса, основными маркерами комфортности жилища является обязательное наличие дополнительных помещений. Ответившие на этот вопрос респонденты, проживающие в коммерческом сегменте жилья, уже имеют гостевую комнату, хозяйственные комнаты и столовую. В массовом жилье такие функциональные зоны, как гостевая комната, библиотека, столовая, семейная и хозяйственная комната, как правило, отсутствуют, но большинство опрошенных отметили их необходимость.

Одним из важных и обязательных показателей качества жилья является наличие летних помещений. Это характерная особенность традиционного жилища Молдовы, продиктованная местными природно-климатическими условиями, более полугодом жизнь людей в Молдове проходит на открытом воздухе, в летней кухне. Ей отведено основное место приготовления пищи, а непосредственно прием пищи осуществляется на веранде. Круглогодичное использование веранд, лоджий и летних кухонь для основных потребностей семьи делает их важными компонентами жилой квартиры молдаван. В данном случае мнения распределились следующим образом: все из опрошенных респондентов имеют балкон, однако комфортным для проживания семьи респонденты считают как наличие балкона, так и лоджии с террасой. Эксплуатируемая кровля в Молдове не пользуется популярностью и практически не востребована.

Молдова застроена следующими сериями домов: 102, 135, 143, МС, МСВ. Благодаря выявленным характеристикам, определяющим уровень комфортности жилья, автором разработано проектное предложение перепланировки квартиры, которое могло бы улучшить качество жизни горожан. Для решения проблем, описанных респондентами в анкетном опросе, предложен возможный вариант планировки домов серии МС (рис. 3).

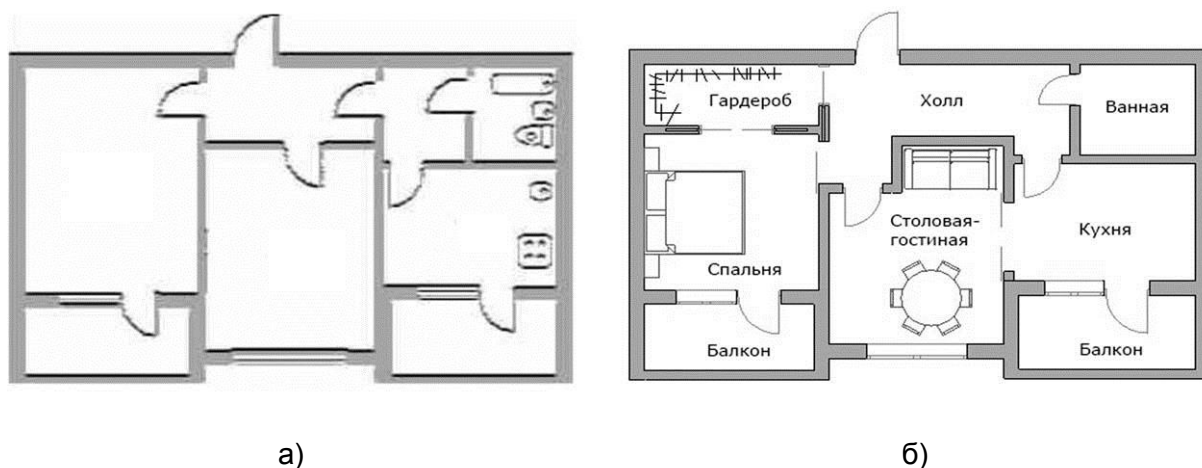


Рис. 3. Предложение по перепланировке 2-комнатной квартиры серии МС: а) типовая планировка квартиры; б) вариант перепланировки квартиры

При разработке проектного предложения автором учитывались конструктивные особенности серии МС и возможности сохранения конструктивной устойчивости и цельности конструкции. Также учитывались принятые на законодательном уровне стандарты перепланировок, а именно – сохранение местоположения «мокрых зон» и мест подключения к сетям. Учтено пожелание респондентов о выведении зоны приема пищи в столовую-гостиную, увеличены размеры ванной комнаты, для вмещения зоны для стирки белья, предусмотрена гардеробная при главной спальне с возможностью входа через холл.

Выводы

Мониторинг жилища после заселения посредством оценки его эксплуатационных, технологических качеств способствует высокой жизнеспособности и развитию устойчивого процесса функционирования жилой среды [4, 6]. Подробный анализ потребительских свойств жилища необходим для объективной оценки недостатков типовых серий, что позволит избежать многочисленных перепланировок, нарушающих конструктивную устойчивость здания. Реализация выводов по исследованию потребительских качеств жилища способна повышать экономическую эффективность и привлекательность жилища для потребителя.

Несмотря на очевидное несоответствие «оценки» жилища архитектурным сообществом и потребителем, она не становится всеобщей практикой, хотя проектировщики и теоретики обеспокоены подобным несоответствием не в меньшей степени, чем потребители. Причины кроются в нежелании обнародовать проблемы типовых серий жилья, что может негативно сказаться на востребованности той или иной серии. «Ни одна из строительных профессий не заинтересована в том, чтобы ее работа оценивалась посторонними, над которыми она не имеет никакого контроля» [5, с. 30]. Но для работы архитектора в условиях все возрастающей конкуренции на жилищном рынке такие исследования необходимы.

Таким образом, в статье выявлены предпочтения покупателей жилья в отношении параметров, влияющих на комфортность проживания. Благодаря анкетированию потребителей и обследованию жилища после заселения удалось выявить основные маркеры комфорта в типовом секторе многоквартирного жилища на примере г. Комрат (Молдова). Исследование проектных предложений, выполненных на основании проведенного анализа, позволило определить потребности комфортного зонирования жилья у обитателей типового сектора многоквартирного жилища и их реальные возможности при выборе жилья.

Источники иллюстраций

Рис. 1. – URL: <https://acesimobil.md/ru/planirovki-kvartir>

Рис. 2. Рисунки автора

Рис. 3. а) – URL: <http://proektabc.ru/plan-kvartiry.html>

Рис. 3. б) Рисунки автора

Литература

1. Рубаненко Б.Р. и др. Жилая ячейка в будущем. – Москва: Стройиздат, 1982.
2. Жданова И.В. Архитектурные методы оценки и совершенствования потребительских свойств жилой среды. – Нижний Новгород: НГАСУ, 2013. – 24 с.
3. Жилищное и жилищно-строительное законодательство. Справочное пособие. – Москва: Стройиздат, 1986.
4. Кияненко К.В. Оценка после заселения: от архитектуры к среде // Архитектон: известия вузов. – 2016. – №3(55). – URL: http://archvuz.ru/2016_3/2/ (дата обращения 10.10.20).
5. Learning from Our Buildings: A State-of-the-Practice Summary of Post-Occupancy Evaluation / Federal Facilities Council, Board on Infrastructure and the Constructed Environment, National Research Council. – 2002. – URL: <https://www.nap.edu/catalog/10288> (дата обращения: 10.10.20).
6. Скачков П.А. Количественная оценка целесообразности развития застроенных жилых территорий / П.А. Скачков, О.С. Горнева // Архитектон: известия вузов. – 2015. – № 49. – URL: http://archvuz.ru/2015_1/10 (дата обращения: 12.10.20).
7. Gregory B. Ventolera winery by Francisco Izquierdo, San Juan de Huinca, Leyda valley, Chile / B. Gregory // The Architectural Review. – 2009. – №11. – P. 52–57.
8. Ястребова И.М. Традиции и современность в планировочных решениях новых жилых кварталов города Великий Новгород // Architecture and Modern Information Technologies. – 2018. – №2(43). – С. 109–124. – URL: http://marhi.ru/AMIT/2018/2kvart18/07_jastrebova/index.php (дата обращения 10.10.20).
9. Жердев В.И. О современности жилища // Architecture and Modern Information Technologies. – 2017. – №4(41). – С. 24–34. – URL: http://marhi.ru/AMIT/2017/4kvart17/02_zherdev/index.php (дата обращения 15.10.20).
10. Наумова Н.А. Основы проектирования квартиры / Н.А. Наумова, А.П. Ольхова. – Москва: Стройиздат, 1967.

References

1. Rubanenko B.R. and others. *Zhilaja jachejka v budushhem* [A living cell in the future]. Moscow, Stroyizdat, 1982.
2. Zhdanova, I. V. *Arhitekturnie metody otsenki i sovershenstvovaniya potrebitelskih svojstv zhiroj sredy* [Architectural methods for assessing and improving the consumer properties of the living environment]. Nizhny Novgorod, NGASU, 2013, p. 24.
3. *Zhilishnoe i zhilishno-stroitelnoe zakonodatelstvo* [Housing and housing construction legislation]. Reference manual. Moscow, Stroyizdat, 1986.

4. Kiyanenko K.V. *Otsenka posle zaseleniya : ot arhitektury k srede* [Assessment «after settlement»: from architecture to the environment]. Architecton: Proceedings of Higher Education, 2016, no. 3(55). Available at: http://archvuz.ru/2016_3/2/
5. Learning from Our Buildings: A State-of-the-Practice Summary of Post-Occupancy Evaluation. Federal Facilities Council, Board on Infrastructure and the Constructed Environment, National Research Council, 2002. Available at: <https://www.nap.edu/catalog/10288>
6. Skachkov P.A., Gorneva O. S. *Kolichestvenaja otsenka tselesoobraznosti razvitija zastroenih zhilyh teritoriy* [Quantitative assessment of the feasibility of the development of built-up residential areas]. Architecton: Proceedings of Higher Education, 2015, no. 49. Available at: http://archvuz.ru/2015_1/10
7. Gregory B. Ventolera winery by Francisco Izquierdo, San Juan de Huinca, Leyda valley, Chile. *The Architectural Review*, 2009, no. 11, pp. 52–57.
8. Yastrebova I.M. Tradition and modernity in the planning decisions of residential neighborhoods of Veliky Novgorod. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2018, no. 2(43), pp. 109–124. Available at: http://marhi.ru/AMIT/2018/2kvart18/07_jastrebova/index.php
9. . Zherdev V.I. About the modernity of dwellings] *Architecture and Modern Information Technologies*, 2017, no. 4(41), pp. 24–34. Available at: http://marhi.ru/AMIT/2017/4kvart17/02_zherdev/index.php
10. Naumova N.A., Olkhova A.P. *Osnovy proektirovaniya kvartiry* [Basics of designing an apartment]. Moscow, Stroyizdat, 1967.

ОБ АВТОРЕ

Терзи Юлия Ивановна

Аспирант кафедры «Архитектура», ФГБОУ ВО Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), Москва, Россия
e-mail: iulialina@mail.ru

ABOUT THE AUTHOR

Terzi Iulia

Postgraduate Student, Chair «Architecture», Moscow State University of Civil Engineering (MGSU) National Research University, Moscow, Russia
e-mail: iulialina@mail.ru