

УДК 332.812

МЕТОДИКА КЛАССИФИКАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ
ЖИЛЫХ ДОМОВ С УЧЕТОМ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

А.Б. Асылбаев

Обосновывается необходимость введения классификации объектов недвижимости. Приводится рекомендуемая классификация многоквартирных домов с учетом предпочтения определенных групп населения. Предлагается двухуровневая схема типизации жилья.

Ключевые слова: многоквартирный жилой дом; классификация; группы населения; жилье массового строительства; жилье индивидуального строительства; классы жилья.

PROCEDURE OF CLASSIFICATION OF MULTIROOM APARTMENT HOUSES
WITH THE ACCOUNT OF BUNCHES OF THE POPULATION

A.B. Asylbaev

It is proved necessity of introduction of classification of objects of real estate. Recommended classification of apartment houses taking into account preference of certain bunches of the population is resulted. The two-level schema of typification of habitation is offered.

Key words: a multiroom apartment house; classification; population bunches; habitation of mass building; habitation of individual building; habitation classes.

С точки зрения научного познания классификация – это объективно и логически обоснованная система группировки объектов исследования в соответствии с решаемыми задачами. В экономической науке классификация товара в условиях рынка основывается на следующих свойствах: полезность, потребительская предпочтительность, ликвидность и дефицитность. Когда речь идет о недвижимости как товаре, необходимо отметить такие ее свойства, как неразрывная связь с землей, определяющая ее стоимость и перемещение потребителя к товару, а не товара к потребителю. Принимая во внимание это свойство недвижимости, ее классификацию нужно проводить по отдельным параметрам. В связи с этим целью классификации объектов недвижимости является определение места объекта в системе рынков недвижимости, которое указывает на ее свойства.

Классификация объектов недвижимости находится в поле зрения многих российских исследователей, среди которых А.Н. Асаул, П.Г. Грабовый, Г.М. Стерник, А.В. Карасев, П.Ю. Ерофеев и др., а также кыргызстанских: У.О. Аматава, А.Б. Асылбаев, И.В. Лукашова, Ж.Н. Омурова. В России и Кыргызстане к классификации недвижимости

приступили с принятием гражданских кодексов в 1995 г., согласно которым к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что неразрывно связано с землей, в том числе здания и сооружения. В то же время данная классификация недвижимости не удовлетворяет информационную потребность населения при ее покупке или продаже. Население Кыргызстана нуждается в детальной, но в то же время ясной типизации объектов недвижимости, так как каждый сегмент рынка недвижимости характеризуется одним ее видом (рисунок 1).

Классификация объектов недвижимости не только способствует более успешному их изучению, но и дает профессионалам и потребителям единые ориентиры. Признаки классификации объектов недвижимости, являющиеся основой для группировки, различны, как различны мотивация и условия платежеспособности. Единого типологического критерия, интегрирующего влияние всех факторов, нет. На практике применяют несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости. Но всегда надо помнить, что рынок недвижимости развивается не по классификации, а в соответствии

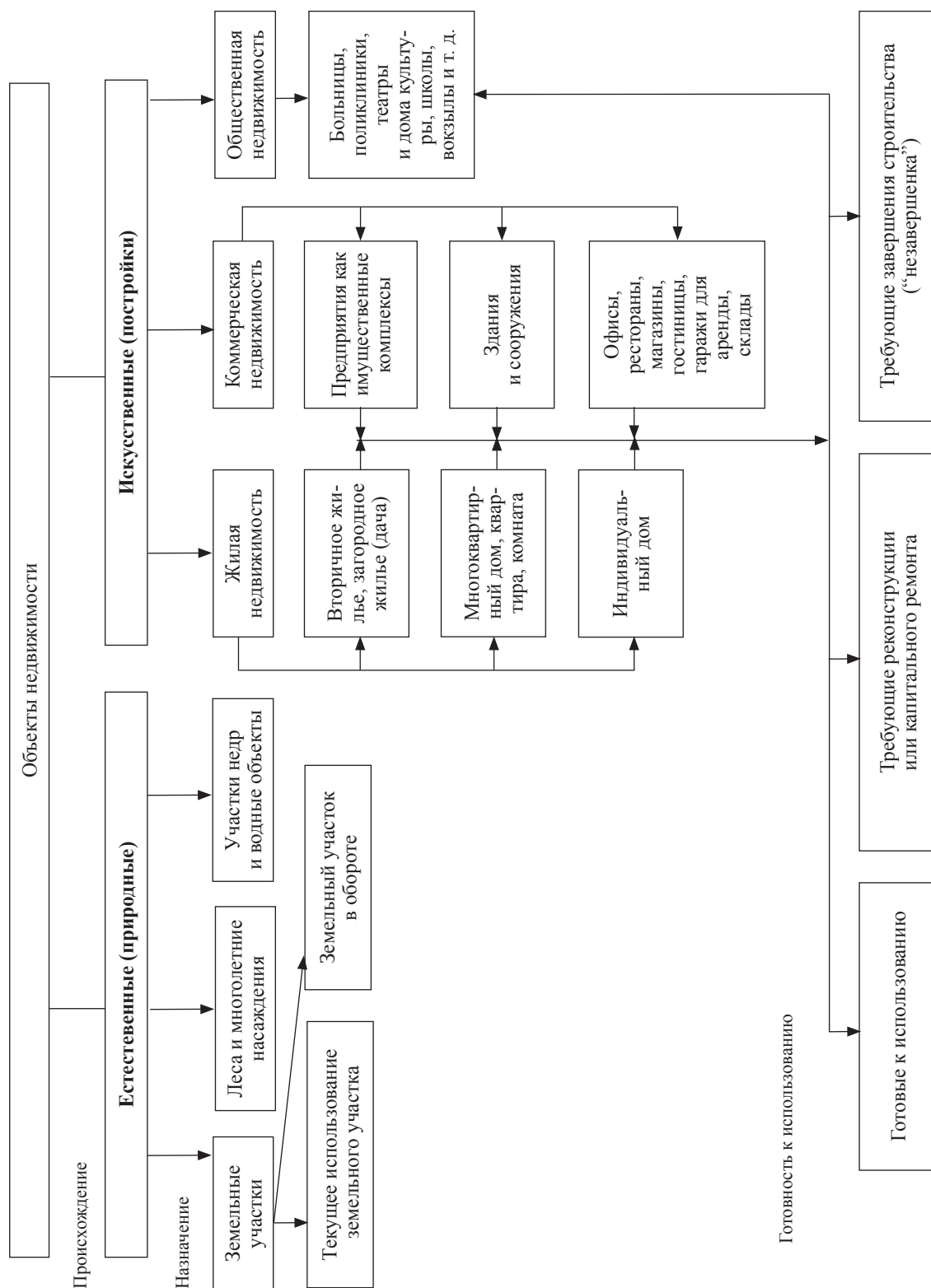


Рисунок 1 – Укрупненная классификация объектов недвижимости

с потребностями его участников. Поэтому всегда появляются объекты смешанных форматов, а некоторые лишь отчасти совпадают с классическими определениями [1]. Приведенная классификация применяется в Кыргызстане и в странах СНГ, в мировой практике классификация недвижимости более детальная и привязана к структурным слоям населения.

Из всего разнообразия объектов недвижимости наиболее активно население интересуется многоквартирными домами. По законодательству Кыргызской Республики многоквартирный дом – это жилое здание, имеющее две и более квартир, а также вспомогательные помещения общего пользования (места общего пользования) [2]. В России под многоквартирным домом понимается малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (выше 20 этажей) [1]. В Кыргызстане за основу взято количество квартир, а в России – количество этажей. Но детальной типизации по предпочтениям населения при покупке или продаже квартир в Кыргызстане нет. Все возводимые многоквартирные дома называются элитными без каких-либо нормативных оснований. По каким параметрам определить элитность, в нормативных строительных документах не описывается, поэтому каждый субъект строительного бизнеса сам определяет эти характеристики. Для внедрения полноценной типизации многоквартирных домов по предпочтениям населения в Кыргызстане рассмотрим некоторые методики классифицирования.

А.Н. Асаул предлагает следующие подходы.

1. Маркетинговый подход основан на предпочтениях целевых групп потребителей жилья и их платежеспособности:

- жилье высокой степени комфортности (элитное). В элитном доме, как правило, живут представители наиболее высокодоходной группы населения (не среднего класса);
- жилье повышенной комфортности ориентируется на запросы и доходы граждан, которых принято называть средним классом;
- типовое жилье (экономкласс). Жилье низких потребительских качеств (низший экономкласс) предназначено для населения с низкой платежеспособностью.

2. Подход, основанный на градостроительных ориентирах:

- дома старого фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома постройки 1917 – конца 1930-х гг.;
- “сталинские” дома, расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;

- дома первого поколения индустриального домостроения (“хрущевки” 1960-х гг.) с заниженными архитектурно-технологическими параметрами;
- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 1970–1980-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;
- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

3. В зависимости от материала наружных стен здания различают дома с кирпичными стенами, панельные, монолитные, каркасно-монолитные, деревянные и смешанного типа.

4. В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:

- первичное – место постоянного проживания;
- вторичное – загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода;
- третичное – предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели) [1].

Классификация Г.М. Стерника опирается на тип жилья (морфотип) и класс качества. Первый подход отличается простотой и наглядностью. В простейшем случае выделяется один базовый классообразующий признак, например материал/технология несущих конструкций: бескаркасные кирпичные, сборно-железобетонные, монолитно-железобетонные дома. Второй подход основан на разделении всей совокупности объектов на классы в соответствии с потребительскими предпочтениями покупателей, а конструктивные характеристики учитываются только в силу их влияния на спрос и цены [3].

В Кыргызстане существует общая классификация жилищного фонда, отраженная в Жилищном кодексе КР. Жилищный фонд в зависимости от цели использования и характера строения подразделяется следующим образом [2]:

- 1) многоквартирный;
- 2) индивидуальный;
- 3) специализированный;
- 4) передвижной.

Следует обратить внимание на отсутствие классификации и даже параметров, характеризующих тип жилья в Кыргызстане. У населения сложилось ошибочное мнение, что новое жилье – это элитное, а имеющееся – социальное. Из этого следует, что первичный рынок представлен только элитным жильем, вторичный – социальным. Поэтому крайне важно предусмотреть методику типизации всех новых многоквартирных домов с отметкой класса объекта в техническом паспорте квартиры.

В основу формирования такой методики предлагается заложить следующие принципы:

- верховенство и единство общереспубликанской типизации объектов;

- учет региональных особенностей;
- соответствие качества объекта заявленному в проекте и при его фактической сдаче в эксплуатацию;
- формирование классификации по предпочтениям потребителей (различных групп населения);
- детализация по отдельным классам и подклассам;
- присвоение каждому объекту типа здания по классификации;
- соответствие типизации объектов строительным нормам и правилам.

Значительное воздействие на формирование типизации объектов оказывают предпочтения граждан, то есть их потребности в качественном жилье. В общей классификации население подразделяется на богатый, средний и бедный класс. Исходя из этого все жилье подразделяем на три крупные составляющие – это жилье для богатых, средних и бедных слоев населения. Так как средний класс составляет большинство (60–80 %), то и дома массового строительства должны отвечать требованиям среднего класса и по количеству, и по качеству. Богатое население составляет от 5 до 15 %, бедное – от 10 до 20 %, и их жилье должно отвечать соответственно их запросам. Но в этой классификации населения есть подклассы, и учитывать их необходимо при составлении структуры типизации многоквартирных жилых домов [4]. Опираясь на изложенное выше, классифицируем два типа проектов:

1) типовой проект – это жилье (типовое), удобное для массового строительства. Целью строительства таких домов является быстрое удовлетворение потребностей среднего и бедного класса населения в доступном жилье. Однотипность приводит к удешевлению домов, быстрому и качественному их возведению. Экономятся средства на проектировании, утверждении и экспертизе проектов. Нарботанность по таким проектам сокращает сроки строительства и издержки в момент строительства. По типовым проектам возможно строить не только дома, но и школы, больницы, детсады и другие объекты социально-культурного назначения;

2) индивидуальный проект используется при строительстве уникальных и неповторимых объектов. В связи с этим стоимость этих объектов будет высокой, которую могут позволить себе богатые люди.

Массовое жилье с учетом групп населения разбивается на эконом-, стандарт- и комфорткласс. Для индивидуального жилья вводятся бизнес-, элит- и премиумкласс (рисунк 2).

В итоге получаем шесть классов многоквартирных домов. Каждый класс наделяется определенными характеристиками, обязательными для отражения в технических паспортах жилых объ-



Рисунок 2 – Структура типизации многоквартирных домов по потребительскому качеству

ектов. Некоторые параметры общеизвестны и описаны в других работах. Например, “в рыночных условиях величина стоимости единицы жилой недвижимости определяется соотношением спроса и предложения на рынке жилья, а также совокупностью ряда объективных факторов, обуславливающих отнесение жилой недвижимости к той или иной категории – элитное жилье, бизнес-, премиум-, экономкласс, социальное жилье” [5–8].

Таким образом, предлагаемая методика классифицирования многоквартирных жилых домов обосновывает необходимость типизации жилья по двум уровням: 1) классификация жилья по двум типам проектов: типовой (типовое жилье) и индивидуальный (индивидуальное жилье); 2) с учетом групп населения массовое жилье разбивается на три класса: “эконом”, “стандарт” и “комфорт”; индивидуальное – на “бизнес”, “элит” и “премиум”.

Литература

1. Асаул А.Н. Экономика и управление недвижимостью: учеб. для вузов / А.Н. Асаул, Г.В. Кумсков, М.Т. Касымова, А.Б. Асылбаев, К.Н. Ниязалиева. Бишкек: Айат, 2012. 428 с.
2. Жилищный кодекс Кыргызской Республики от 9 июля 2013 г. 44 с.
3. Стерник Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. М.: Экономика, 2009. 606 с.
4. Асылбаев А.Б. Анализ и влияние структуры населения на рынок жилой недвижимости // Вестник КРСУ. 2014. Т. 14. № 2. С. 9–12.
5. Асылбаев А.Б. Анализ факторов, влияющих на стоимость жилой недвижимости // Вестник КРСУ. 2011. Т. 11. № 5. С. 83–88.
6. Асаул Н.А. Институциональный подход к развитию инвестиционно-строительного комплекса // Экономическое возрождение России. 2005. № 1. С. 37–43.
7. Асаул А.Н. Управление затратами в строительстве / А.Н. Асаул, Е.Г. Никольская. СПб.: СПбГА-СУ; М.: Изд-во АСВ, 2007. 310 с.
8. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учеб. для вузов / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов. 3-е изд., испр. СПб.: АНО “ИПЭВ”, 2009. 304 с.