Шестакова Е.А., Ирманова Е.В.
Сравнительный анализ проектирования коммерческого жилища
в России и за рубежом

*Донской Государственный Технический Университет
(Россия, Ростов-на-Дону)*

doi: 10.18411/lj-12-2018-120

idsp: ljjournal-12-2018-120

Аннотация

На сегодняшний момент коммерческое жилье занимает значительную долю в объеме жилищного строительства в России. Городское жилищное строительство в основном становится коммерческим, т.е. предназначенным для продажи. Основная проектная цель при создании коммерческого жилища – извлечение максимальной прибыли, вследствие чего отодвигается на второй план важнейшая социальная задача архитектуры – создание качественной жилой среды, которая максимально учитывает нужды потребителя развивающегося общества.

Ключевые слова: коммерческое жилище, архитектура, жилая среда, средообразование.

Сегодня, в нашей стране, при проектировании жилых зданий для коммерческого строительства архитекторы используют традиционную технологию проектирования, сложившуюся в дореволюционные времена, при которой архитектор проектирует дома на основе задания заказчика. Исследовательская деятельность, обосновывающая социально-пространственные параметры жилища, практически отсутствует. В лучшем случае изучением спроса и потребностей на жилище, занимаются специалисты по маркетингу. В России пока не сложилось методики и технологии архитектурного проектирования коммерческого жилища, позволяющей органично соединять вопросы формообразования и его социального содержания.

Разработанные в советское время нормы проектирования, фундаментом которых были социально-демографические факторы, предназначенные для усреднённого жителя, а также созданные в последние десятилетия СНиПы (31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» и др.) и региональные нормы, устаревают в связи с социально-имущественным различием общества. Постепенное отстранение человека как обитателя от процессов средообразования приводит к дегуманизации жилища, жилой застройки и среды обитания в целом. Особенно остро эта проблема наблюдается в регионах, в сфере коммерческого жилища.

Европейские архитектурные тенденции проектирования коммерческого жилища.

1. «Зеленые» здания. Здания с растениями, которые играют ведущую роль в дизайне фасада. Регулярно такие здания получают архитектурные премии и награды.

2. Светлые дома. Максимальное использование натурального света привело к тому, что почти во всех известных жилых комплексах Европы имеются витражное остекление «от пола до потолка», большие атриумы, световые окна на потолке и др.

3. Деревянная архитектура. Здания, полностью или частично сделанные из древесины. В последнее время эти здания высоко оцениваются как покупателями, так и архитекторами.

4. Энергоэффективные дома. Повышение стоимости коммунальных услуг сказывается на популярности энергоэффективных и экономных в обслуживании квартир.

5. Механические «движущиеся» дома и гибкие планировки. В новых зданиях применяются различные технологии с использованием лебедок и рельсов. С их помощью можно двигать перегородки внутри квартиры, и открывать или закрывать различные зоны, даже менять высоту потолков в помещении.

Вывод:

Влияние разных факторов: социальных, природно-климатических, демографических, экономических и прочих, в полной мере влияет на формирование архитектуры и направленности коммерческого жилья. Рынок коммерческой

недвижимости в России развивается, но отстает от запада. Если за рубежом уклон делается на решение социальной задачи архитектуры с учетом темпов развития общества, то в России, на данный момент, это далеко не первоначальный фактор.

1. Источник №1 Архитектурное формирование коммерческого жилища на социально-функциональной основе. Благова М.В. Нижний Новгород 2015.
 2. Источник №2 Статья <http://www.development-school.com/reports/trends2018>
 3. Источник №3 <https://studfiles.net/preview/4592687/page:2/>
-