

5. Саенко, И. А. Развитие теории и методологии управления качеством жилищного строительства и повышения степени комфортности проектов комплексной застройки территорий: дис. ... д-ра экон. наук: 08. 00. 05 / Саенко Ирина Александровна ; Байк. гос. ун-т. – Иркутск, 2019. – 275 л.

УДК 338. 51

Комфортность жилья как интегральная характеристика качества жилищного строительства и управления недвижимостью

*канд. экон. наук, доцент О. С. Голубова, СФ БНТУ, г. Минск
студенты Ю. А. Лобан, Д. Д. Шаховская, СФ БНТУ, г. Минск*

Резюме. В современных условиях развития жилищного строительства и урбанизации комфортность жилья приобретает статус ключевой интегральной характеристики, определяющей качество как возводимого жилья, так и управления недвижимостью в процессе эксплуатации. Настоящее исследование раскрывает концепцию комфортности жилья как экономико-управленческой категории, взаимосвязанной с параметрами проектирования, строительства, эксплуатации и модернизации жилых объектов. Предложена многоуровневая структура комфортности, обоснована её роль в системах оценки качества, инвестиционной привлекательности и устойчивости жилой среды.

Ключевые слова: жилье, комфортность жилья, строительство жилья, качество жилья, жилищное строительство, управление недвижимостью

Введение. Жилищное строительство, будучи важнейшей отраслью социальной инфраструктуры, должно отвечать не только количественным параметрам (объёмы ввода жилья, обеспеченность населения квадратными метрами), но и качественным характеристикам, определяющим уровень и стиль жизни. Одной из таких характеристик становится комфортность жилья, понимаемая как совокупность физико-технических, пространственных, функциональных и социально-экологических параметров, обеспечивающих благоприятные условия жизнедеятельности. Комфортность всё чаще рассматривается учеными и исследователями [1-5] не как дополнительная опция, а как системообразующий элемент устойчивого и экономически эффективного развития жилищной сферы. Включение этой категории в механизмы управления недвижимостью и систему проектирования строительных решений требует теоретического осмысления и институционального закрепления.

Основная часть. Комфортность жилья можно определить как интегральное качество среды обитания, формируемое на пересечении архитектурных решений, инженерной инфраструктуры, уровня благоустройства, экологических и социальных условий. Она охватывает:

Микроуровень — внутреннее жилое пространство дома или квартиры, планировка, инженерные системы, шумо- и теплоизоляция, энергоэффективность;

Мезоуровень — здание в целом, его надёжность, удобство, доступность, безопасность, управление общим имуществом;

Макроуровень — двор, квартал, транспортная доступность, социальная инфраструктура, экологическое окружение, доступ к услугам и досугу.

Такой подход позволяет оценивать комфортность не изолированно, а как характеристику, складывающуюся в результате взаимодействия различных элементов среды и процессов управления недвижимостью.

Роль комфортности как экономической категории проявляется в её влиянии на следующие ключевые аспекты:

– ценообразование и рыночная стоимость. Объекты с высоким уровнем комфортности имеют более высокую цену реализации и ставку арендной платы;

– инвестиционная привлекательность проектов. Застройщики получают конкурентные преимущества на этапе продаж, стараются поддерживать уровень комфортности на этапе эксплуатации, что стимулирует повторные продажи, степень доверия к застройщику, ориентирует на долговременное взаимодействие участников строительной деятельности;

– снижение затрат при эксплуатации. Энергоэффективные, ресурсосберегающие и функционально рациональные жилые здания требуют меньших затрат на содержание;

– социальная стабильность и снижение миграционных рисков. Жильё, соответствующее ожиданиям покупателя по качеству внутренней и внешней среды, способствует закреплению населения.

Таким образом, комфортность становится критерием качества управления как строительным проектом, так и эксплуатацией жилого фонда. Для интегральной оценки комфортности необходимо формализовать её через совокупность количественных и качественных показателей, приведенных в таблице 1.

Интегральная характеристика комфортности может использоваться для сравнительного анализа жилых объектов, ранжирования проектов и обоснования решений в системе управления недвижимостью. Практическая реализация оценки комфортности требует комбинированных методик, включая:

- а) экспертную диагностику (с привлечением профессионального сообщества);
- б) анкетирование населения (для оценки субъективной удовлетворённости);

- в) анализ эксплуатационных показателей (энергопотребление, аварийность и т. п.);
 г) геоаналитические методы (пространственная доступность объектов инфраструктуры).

Таблица 1 - Показатели комфортности, критерии оценки и экономические выгоды

Группа показателей	Критерии	Экономические выгоды
Пространственно-планировочные	Эффективность планировки, гибкость использования	Рост потребительской ценности и ликвидности
Инженерно-технические	Энергоэффективность, автономность, цифровизация	Снижение затрат на эксплуатацию
Экологические	Освещённость, воздух, зелёные зоны	Увеличение срока службы, улучшение здоровья
Социально-инфраструктурные	Наличие школ, транспорта, поликлиник	Повышение привлекательности района
Управленческие	Качество эксплуатации, доступность услуг ЖКХ	Повышение удовлетворённости и доверия жителей

В условиях цифровой трансформации особое значение приобретает внедрение интеллектуальных систем управления комфортностью, основанных на сборе и анализе данных в режиме реального времени (датчики, BIM, цифровые двойники зданий).

На уровне нормативного регулирования в Беларуси и других странах СНГ проблема комфортности начала осмысляться в рамках стратегий устойчивого развития и программ модернизации жилого фонда. В то же время отсутствует полноценная методическая база, позволяющая учитывать показатели комфортности в государственных экспертизах, стандартах качества и механизмах ценообразования.

Необходимо:

- разработать национальную шкалу оценки комфортности жилья;
- включить индикаторы комфортности в процедуры архитектурного и градостроительного проектирования;
- закрепить в законодательстве критерии комфортной среды в качестве обязательных условий реализации жилых проектов с участием государства.

Заключение. Комфортность жилья — это не побочный эффект проектных решений, а интегральная характеристика, определяющая качество жилищного строительства и эффективность управления недвижимостью. От её системного учёта зависят как экономические результаты (стоимость, окупаемость, издержки), так и социальные (удовлетворённость, здоровье, устойчивость сообщества).

Реализация принципов комфортности требует междисциплинарного подхода, институциональных реформ и цифровизации управления жизненным циклом жилой недвижимости. Внедрение интегральных моделей оценки комфортности позволит перейти к качественно новому этапу развития жилищной политики, ориентированной на человека и устойчивую городскую среду.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Абакумов, Р. Г. Формирование приоритетов и требований, предъявляемых к строительству жилья экономкласса на рынке жилой недвижимости / Р. Г. Абакумов // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. – 2020. – Т. 10, № 1. – С. 106-117.
2. Ахметова, Л. Р. Стратегия развития методологии оценки степени комфортности жилой недвижимости / Л. Р. Ахметова, М. Ю. Беличенко // Проблемы современной науки и инновации. – 2017. – № 6. – С. 27-35.
3. Саенко, И. А. Обоснование необходимости разработки методики оценки комфортности и классификации жилья / И. А. Саенко, К. В. Чепелева // Тренды и управление. – 2016. – № 4. – С. 452-463.
4. Сарченко, В. И. Методология и методика формирования эффективных инвестиционных программ развития городских территорий с учетом скрытого потенциала / В. И. Сарченко. – Красноярск: Сибирский федеральный университет, 2017. – 384 с.
5. Сарченко, В. И. Нормативно-факторный подход в развитии методологии измерения синтетических категорий комфортности городских территорий / В. И. Сарченко, С. А. Хиревич // Экономика строительства. – 2016. – № 4(40). – С. 23-31.