



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Роль малоэтажной жилой застройки в
пространственном развитии крупнейших
агломераций России

Н. Б. Косарева,
президент Фонда "Институт экономики города"

Москва, 6 декабря 2023 г.

Исследование выполнено и опубликовано на сайте ИЭГ в 2023 г.

Цель: анализ количественных и качественных характеристик малоэтажной жилой застройки и ее пространственного распределения по территории 17 крупнейших городских агломераций

К основным задачам исследования относятся:

- (1) выделение компактно расположенных однородных территорий с преобладанием малоэтажной жилой застройки (ареалов малоэтажной жилой застройки)
- (2) оценка расположения таких ареалов в пространственной структуре агломерации
- (3) описание количественных и качественных характеристик малоэтажной застройки таких ареалов
- (4) построение типологии агломераций на основе полученных оценок количественных и качественных характеристик ареалов малоэтажной жилой застройки

Текст
исследования



«Эксперты ИЭГ рассказали, в
каких городах удобнее жить в
своем доме» // Российская
газета

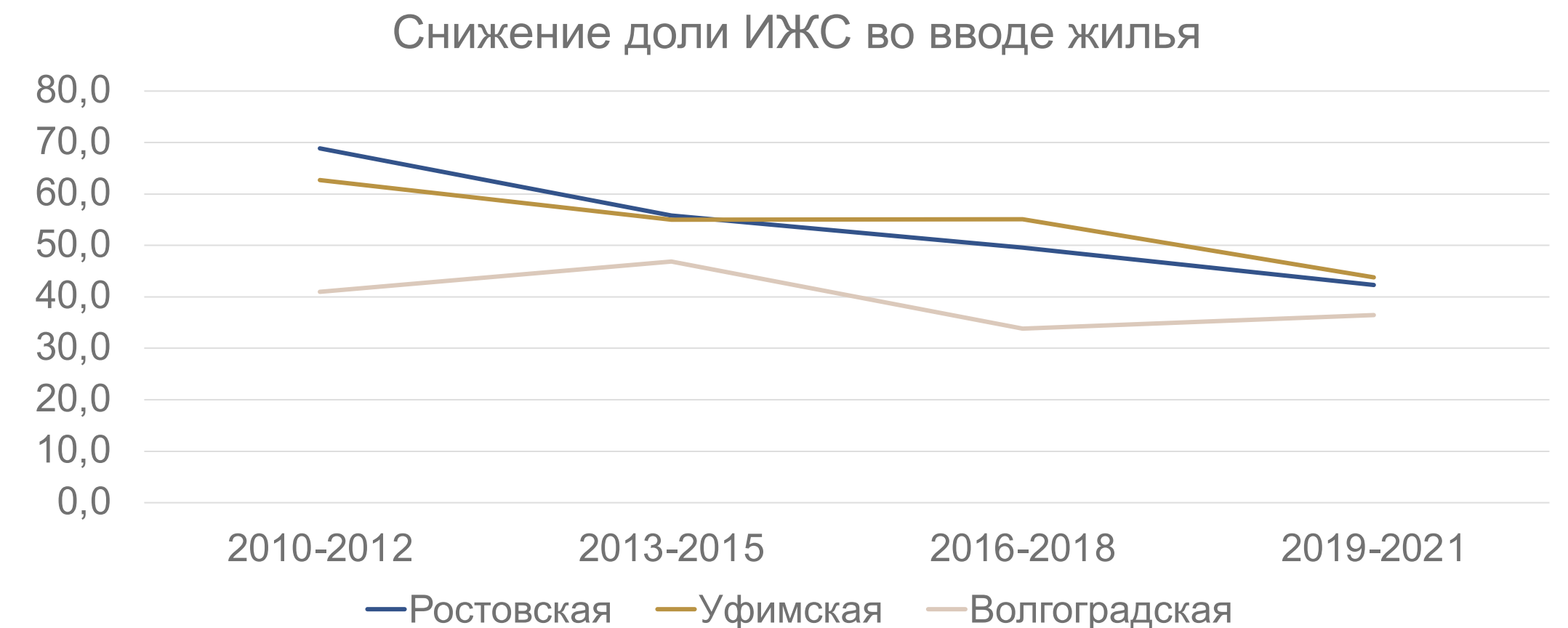
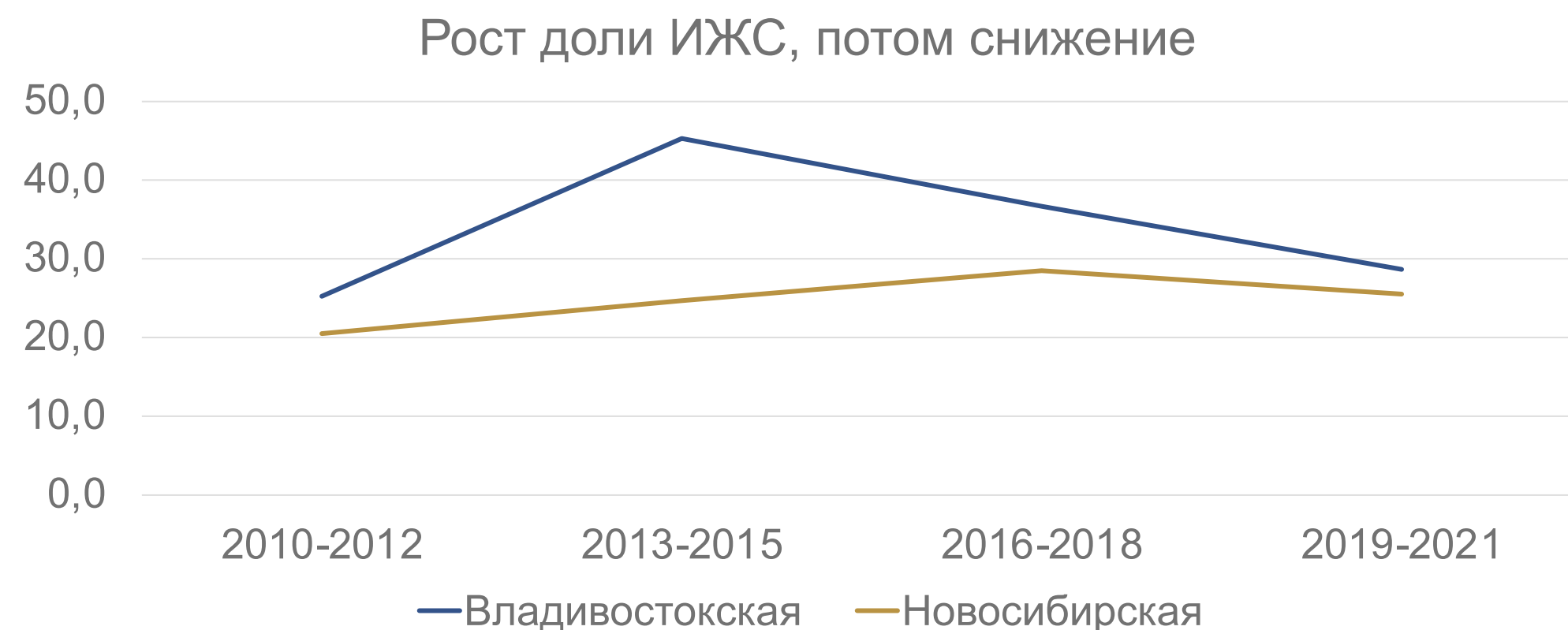
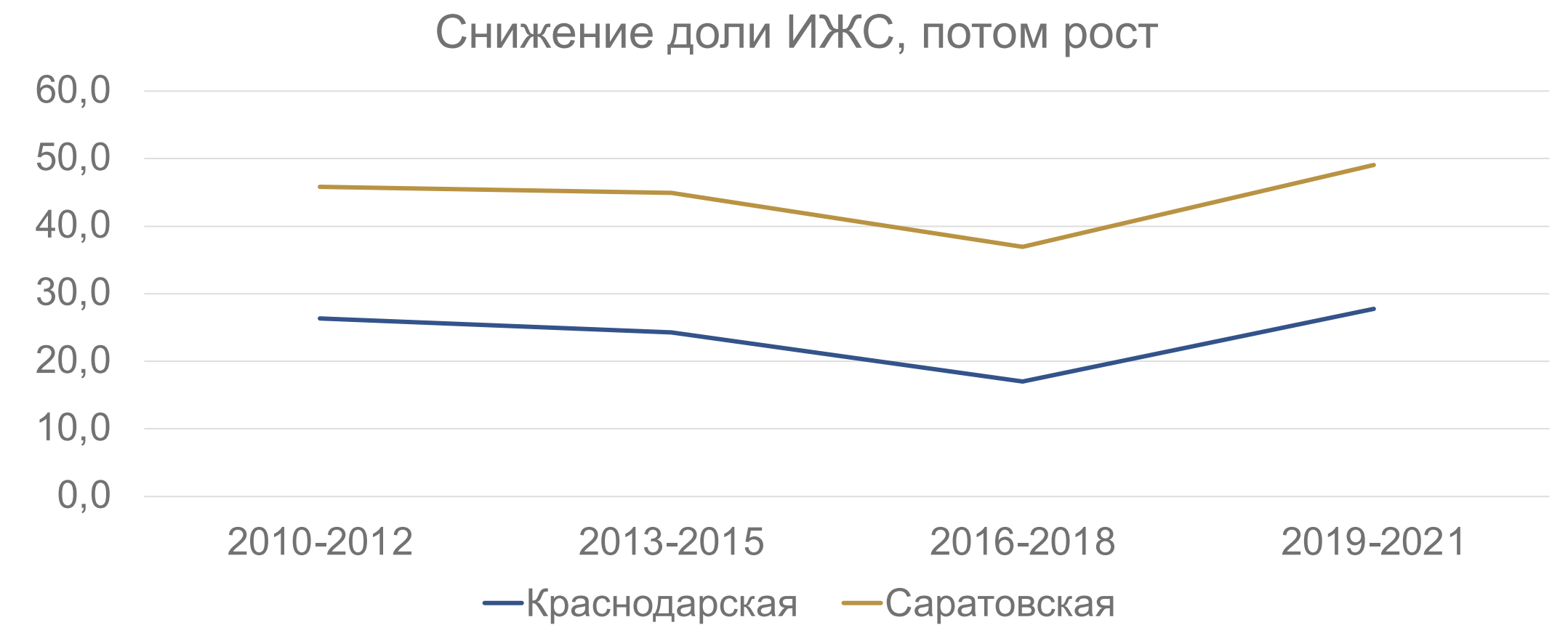
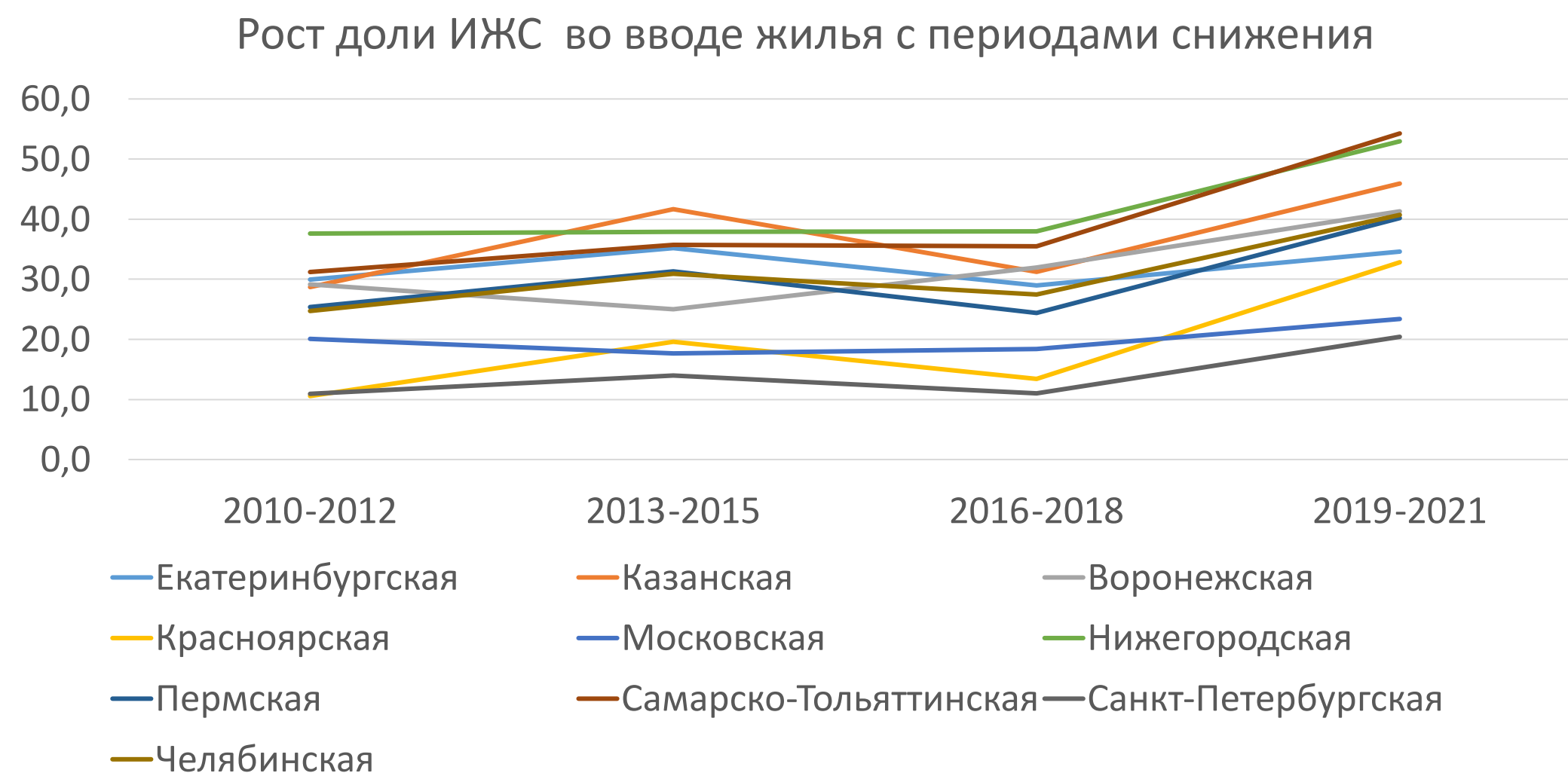


«Заехали под крышу» //
Коммерсантъ



В большинстве агломераций наблюдается тренд на увеличение доли ИЖС во вводе жилья, несмотря на отдельные периоды снижения показателя. Только в 3 агломерациях доля ИЖС стабильно снижалась в 2010–2021 гг.

Средняя доля ввода ИЖС от общего объема ввода жилья в 17 агломерациях за 3-х летние периоды в 2010–2021 г, %



Классификация МЖЗ и терминология исследования

МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

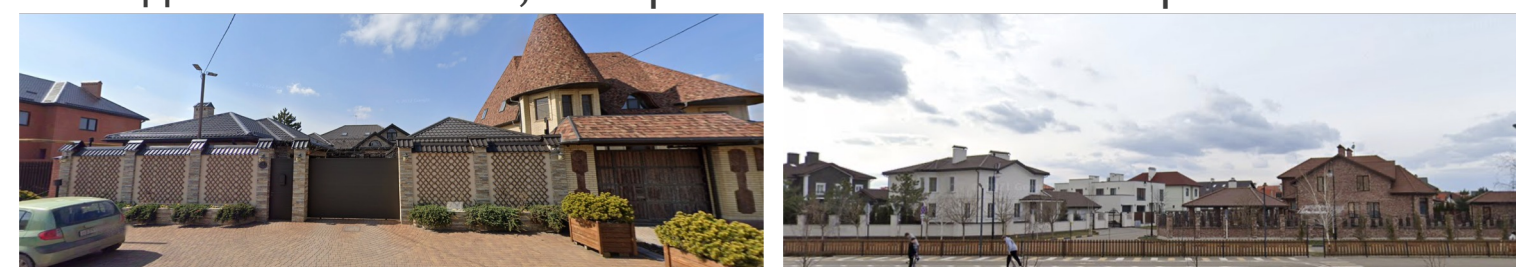
Индивидуальные дома

Частные индивидуальные дома разного периода постройки, расположенные на земельных участках с видом использования ИЖС.



Коттеджи

Жилые дома с видом разрешенного использования ИЖС, но имеющие большие габариты и площадь здания, возведенные в последние два десятилетия. Часто встречаются в форме коттеджных поселков, построенных по типовым проектам.



Дома для постоянного проживания на дачных участках и территориях садовых некоммерческих товариществ (СНТ)

Если судить по капитальности строений на таких участках, становится заметна их трансформация в ИЖС. Часто такие участки смешаны на одной территории с полноценными ИЖС.



БЛОКИРОВАННЫЕ ДОМА

Блокированные жилые дома

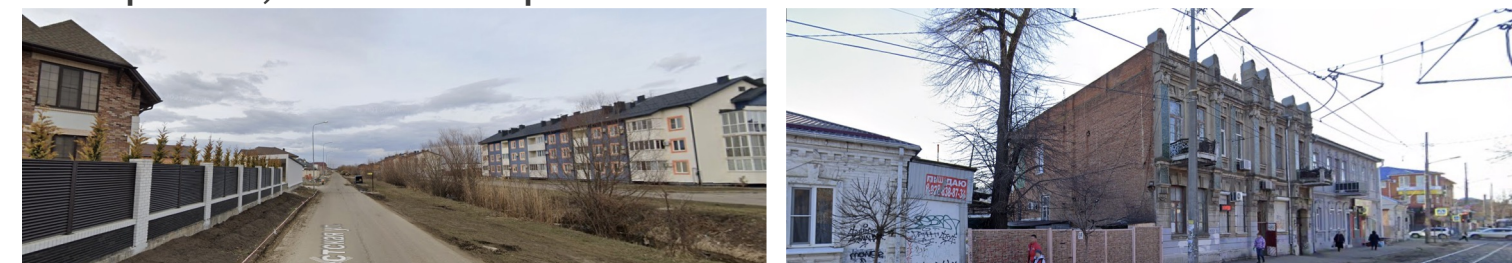
Таунхаусы и расположенные в ряд однотипные жилые дома, как правило, современного периода постройки. По типологии данные дома часто числятся в реестрах как многоквартирные, поэтому в целях дальнейших расчетов жилой площади отнесены к этой подгруппе.



МАЛОЭТАЖНЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА

Малоэтажные многоквартирные дома

Дома до 4-х этажей включительно, как современной периода постройки, так и исторические.



ТЕРМИНЫ

Ареал малоэтажной жилой застройки — территория, занятая преимущественно малоэтажной жилой застройкой (всеми её видами, представленными в классификации слева).

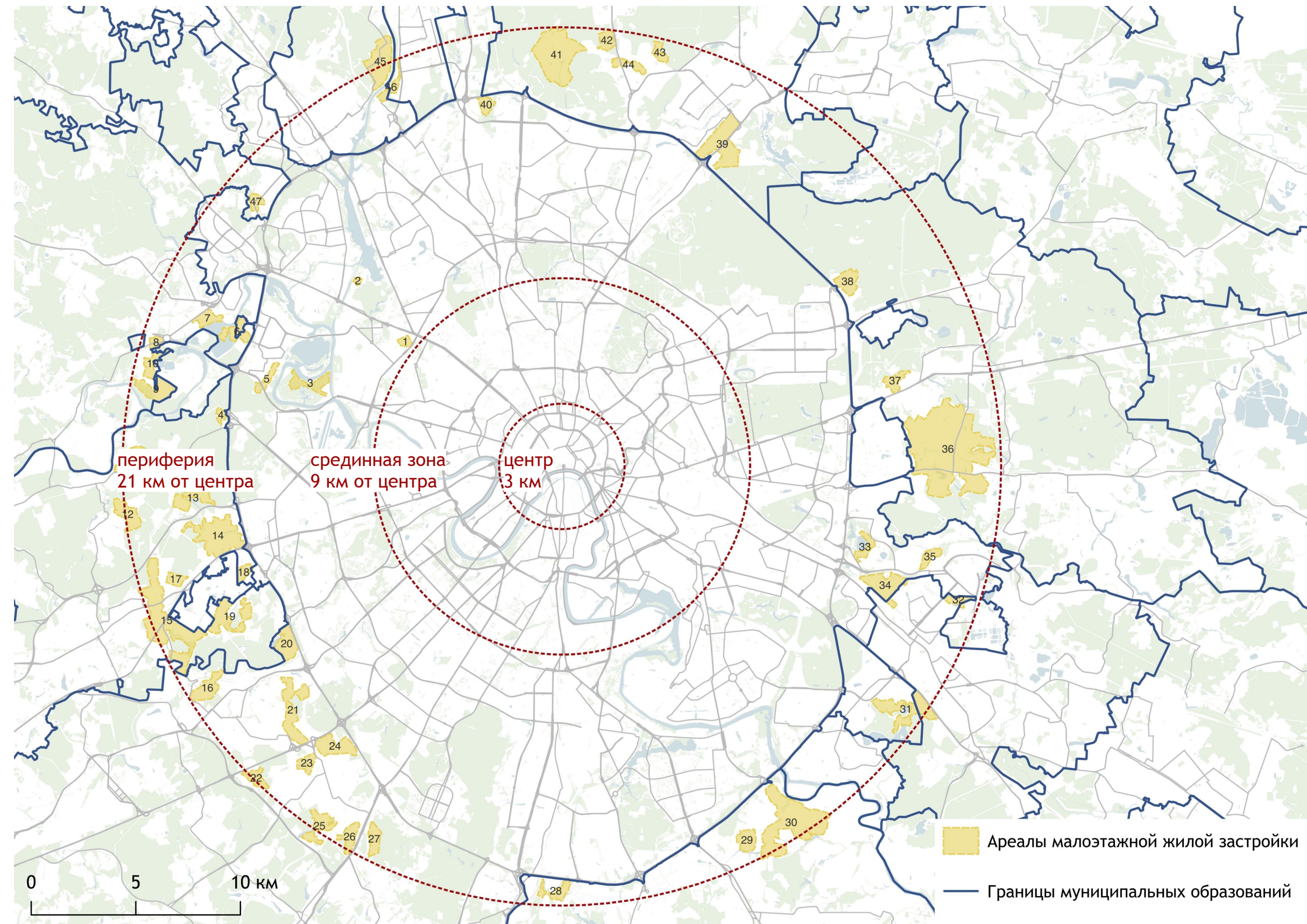
Общая площадь малоэтажной жилой застройки в ареале — суммарная общая площадь жилой застройки в ареале, определяемая как сумма общей поэтажной площади индивидуальной и блокированной жилой застройки, а также общей площади малоэтажных многоквартирных домов (до 4-х этажей)*.

Общая площадь средне- и многоэтажной жилой застройки — суммарная общая площадь многоквартирных домов более 4-х этажей. Используется для расчета общей площади жилищного фонда и доли общей площади малоэтажной жилой застройки в общей площади жилищного фонда в агломерации (в границах территории анализа).

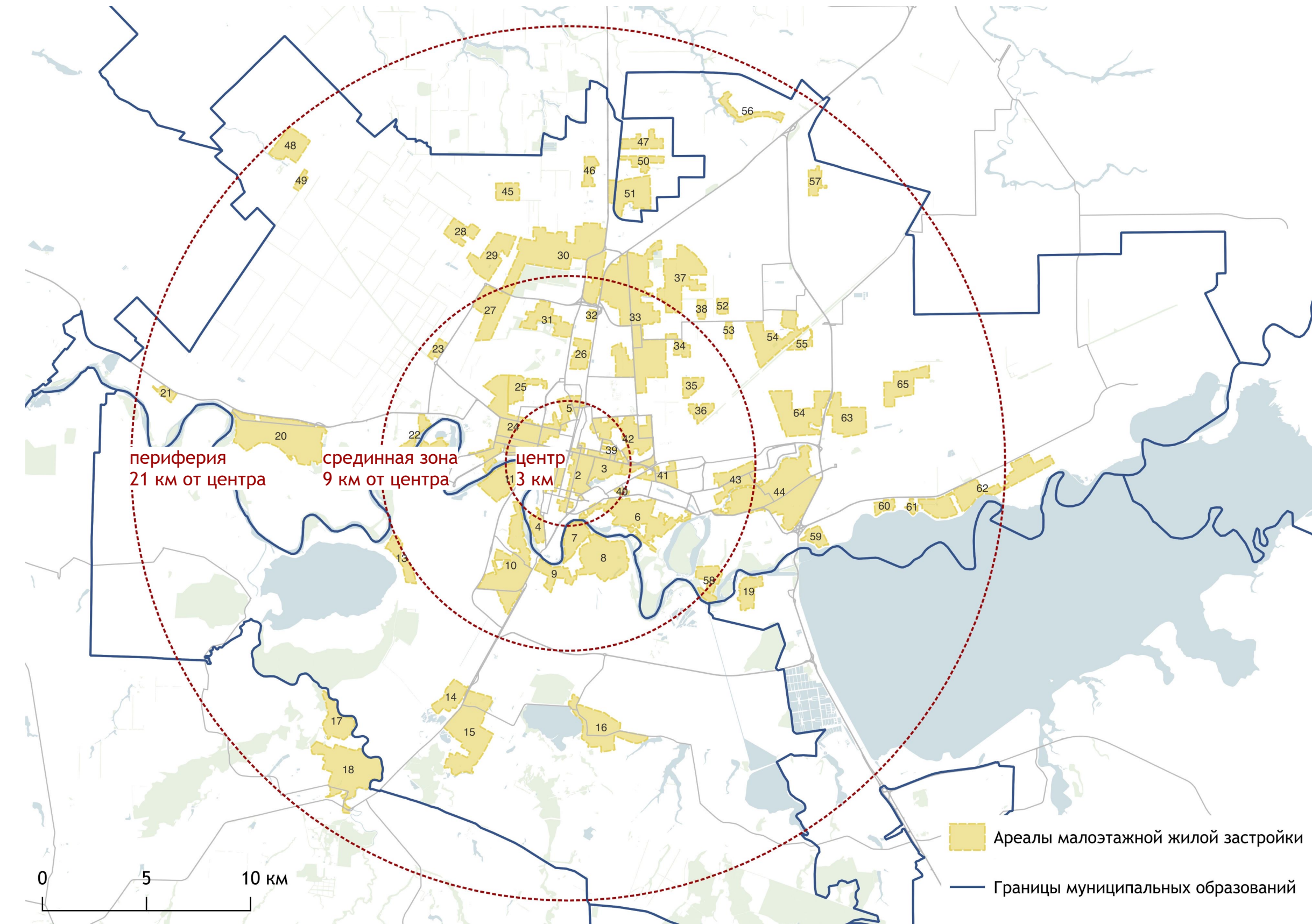
* Общая площадь объектов ИЖС и блокированной жилой застройки ввиду несовершенства доступных источников данных о размещении и размерах отдельных объектов была рассчитана с помощью дифференцированных коэффициентов плотности застройки. В зависимости от соотношения типов застройки в границах одного ареала и удаленности от центра города - ядра агломерации, указанный коэффициент варьировался от 0,06 до 0,2 кв. м суммарной поэтажной площади здания на 1 кв. м земельного участка. Значения коэффициента основаны на эмпирическом подсчете плотности жилой застройки разных типов на примере выделенных ареалов малоэтажной жилой застройки с полным набором данных о зданиях исходя из теории городской морфологии

В границах территории исследования каждой агломерации были выделены центральная, срединная и периферийная зоны исходя из удаленности территории от административно-коммерческого центра города - ядра агломерации (для этой цели были построены радиусы 3 км, 9 км, 21 км соответственно)

Московская агломерация



Краснодарская агломерация



Источник: ареалы выделены авторами на основе агрегации данных OpenStreetMap, границ и видов разрешенного использования земельных участков по данным Росреестра, спутниковых снимков, 2ГИС.

По площади ареалов МЖЗ лидируют Челябинская, Ростовская, Краснодарская, Воронежская, Казанская и Новосибирская агломерации, к лидерам с общей площадью малоэтажной жилой застройки выше 13 млн кв. м относятся Ростовская, Краснодарская, Челябинская и Воронежская агломерация

Площадь территорий ареалов малоэтажной жилой застройки, га (ранжирование в порядке убывания площади)



Общая площадь малоэтажной жилой застройки в ареалах, тыс. кв. м (ранжирование в порядке убывания общей площади)



Ареалы МЖЗ составляют:

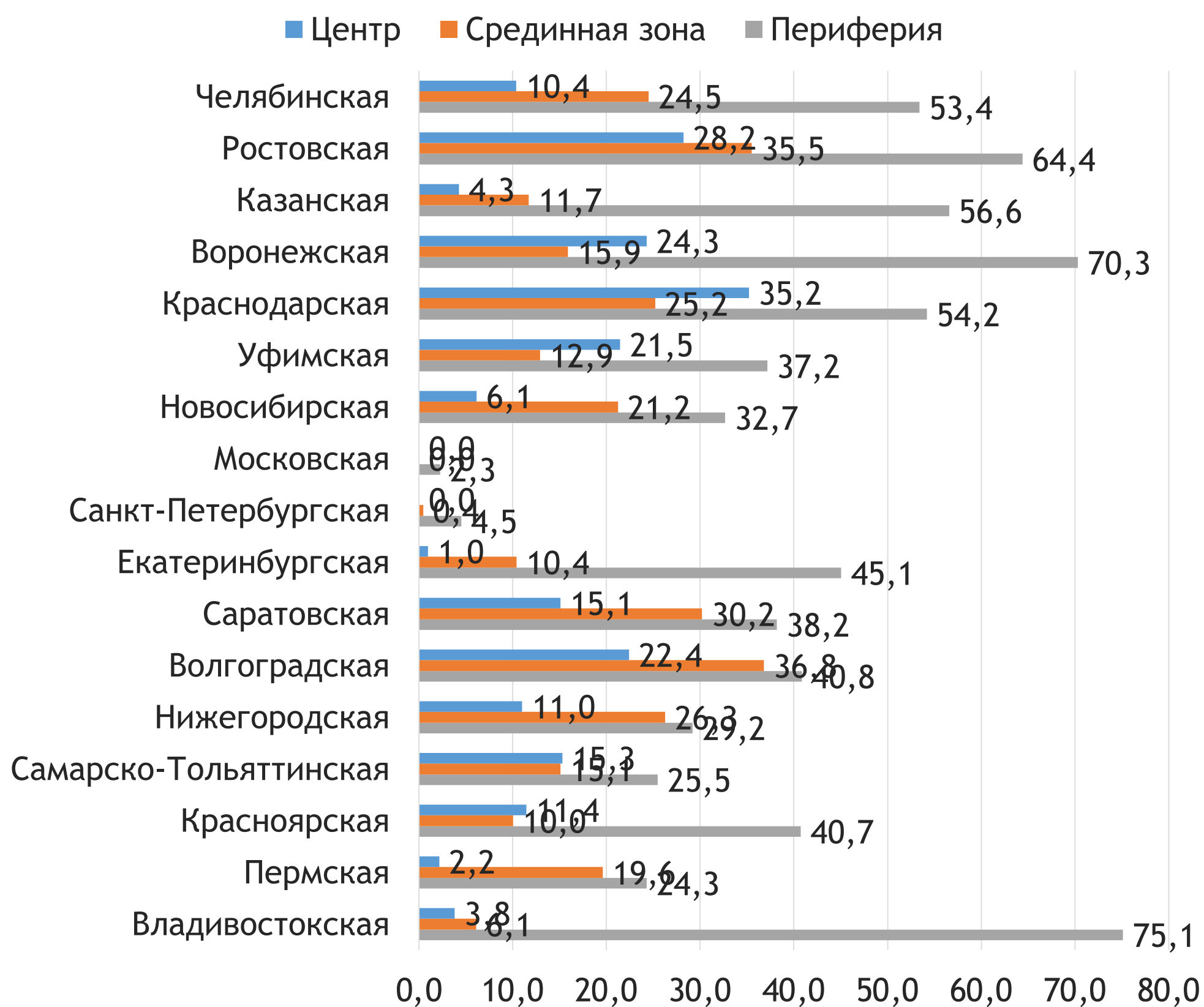
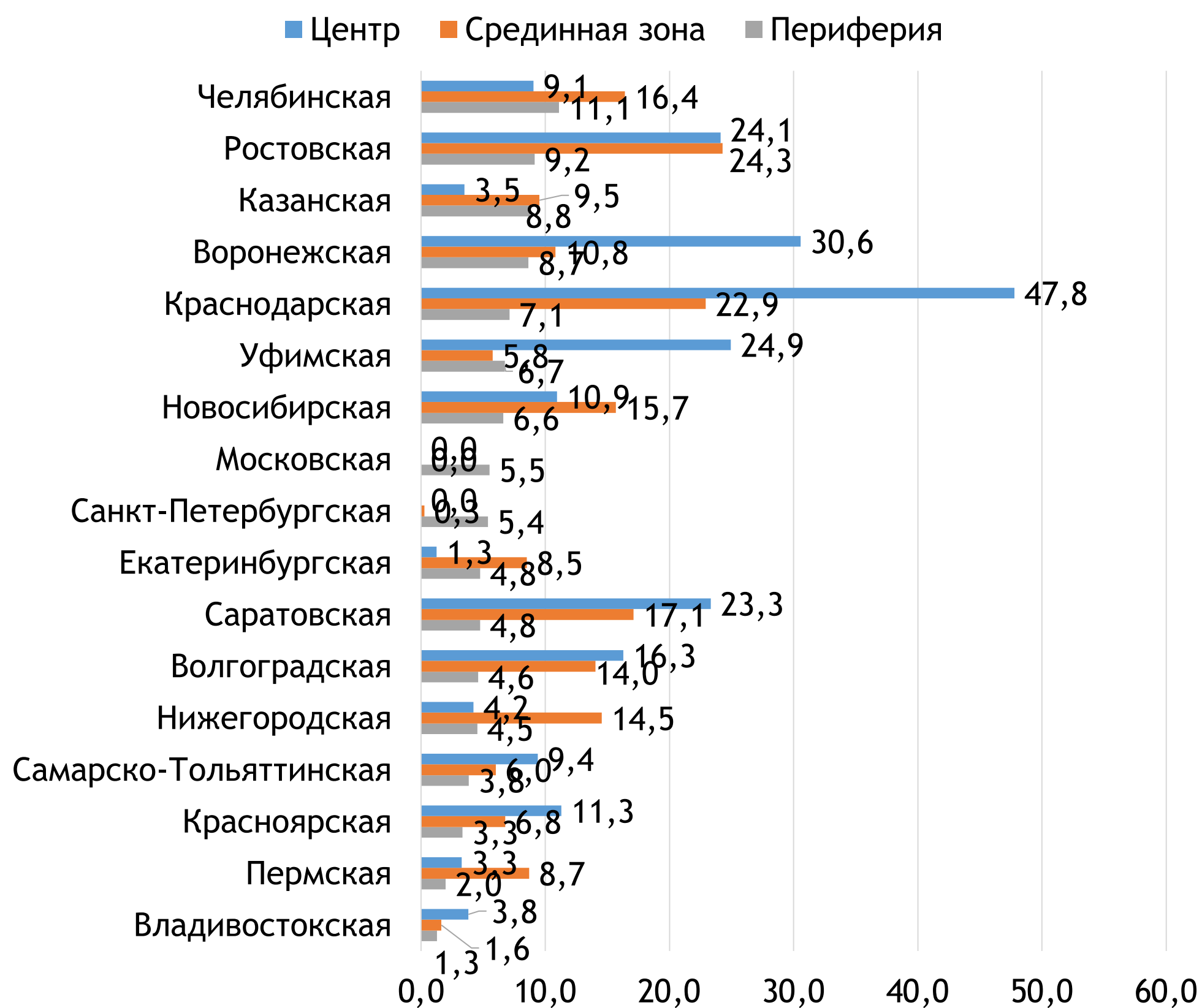
в центральных зонах - до 47,8% площади зоны и 35,2% жилищного фонда

в срединных зонах - до 24,3% площади зоны и 36,8% жилищного фонда

в периферийных зонах - до 11,1% площади зоны и 75,1% жилищного фонда

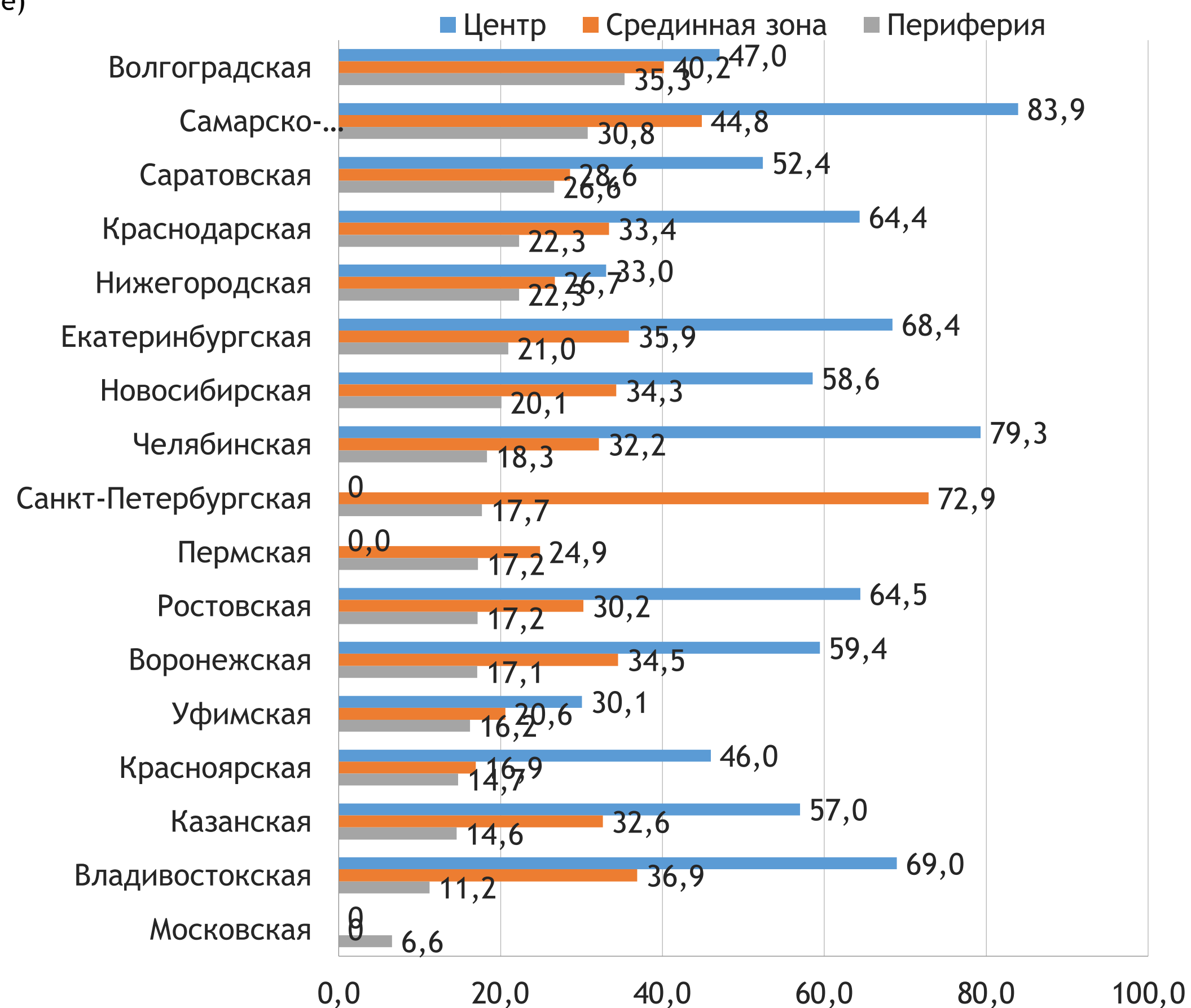
Доля площади ареалов малоэтажной жилой застройки от площади зон удаленности от центра агломераций (центр, срединная зона, периферия), % (ранжирование в порядке убывания доли площади ареалов в периферийной зоне)

Доля общей площади малоэтажной жилой застройки от объема жилищного фонда в зонах удаленности от центра агломерации (центр, срединная зона, периферия), % (ранжирование в том же порядке, как на графике слева)

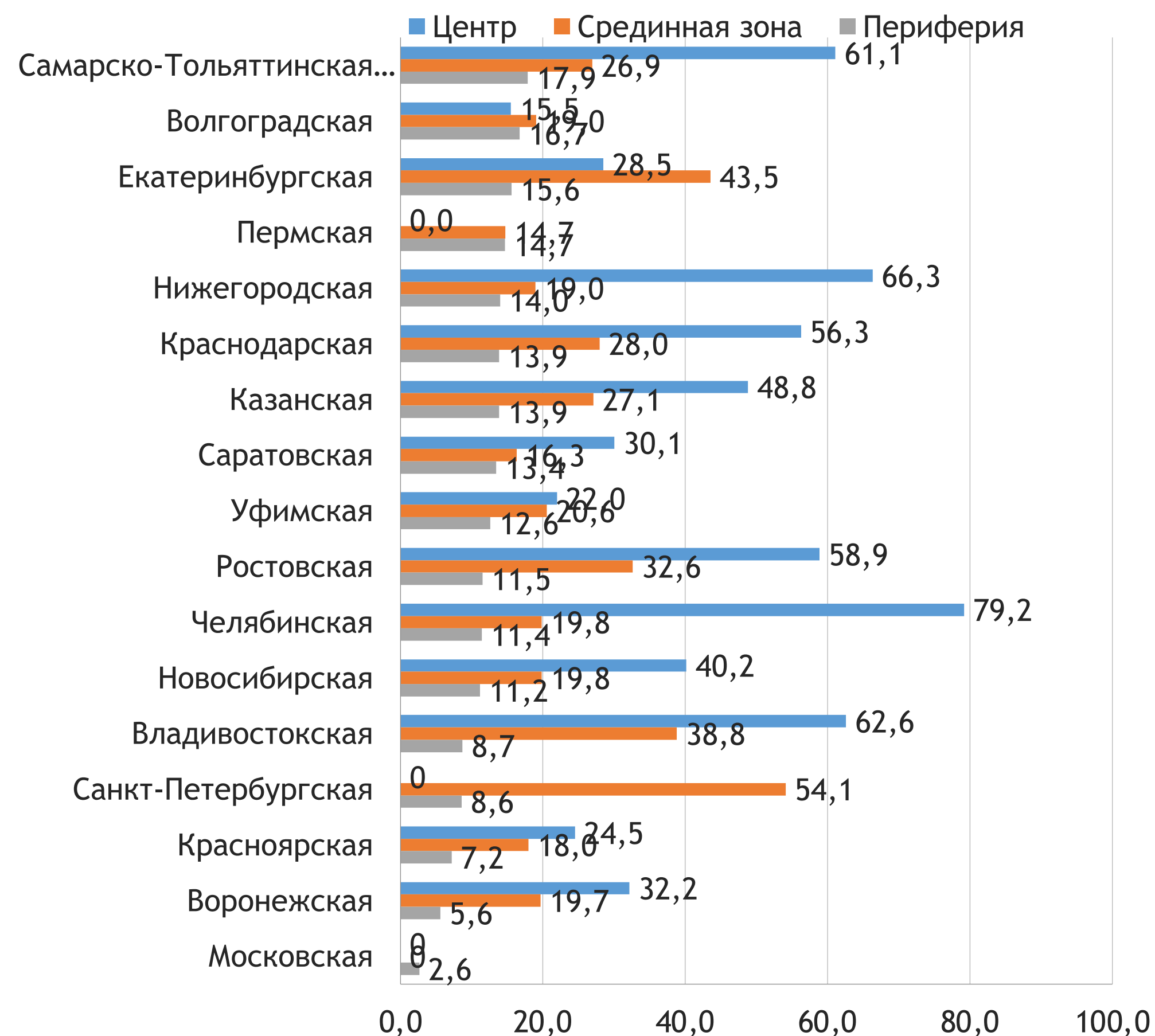


Территориальная доступность школ и детских садов ареалов МЖЗ снижается от центра к периферии, при этом доступность детских садов на периферии существенно ниже, чем доступность школ

Доля территорий малоэтажной жилой застройки, покрытых радиусами доступности 500 м от общеобразовательных организаций, % (ранжирование в порядке убывания доли покрытия в периферийной зоне)

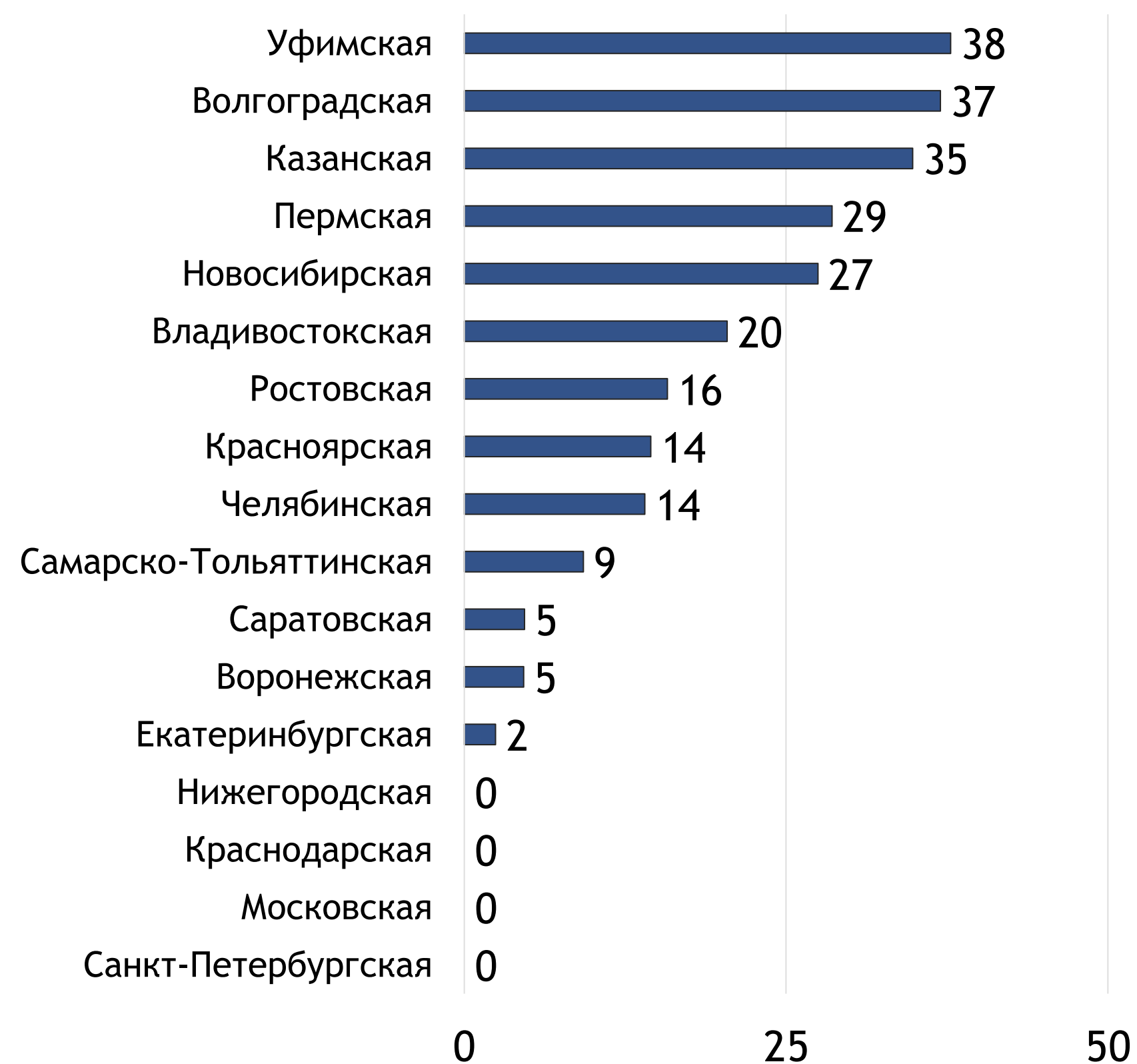


Доля территорий малоэтажной жилой застройки, покрытых радиусами доступности 300 м от детских садов, % (ранжирование в порядке убывания доли покрытия в периферийной зоне)



В 13 агломерациях за 30 минут можно добраться от центра агломерации до ареалов МЖЗ на периферии на личном транспорте, а в 14 агломерациях - за 60 минут на общественном транспорте

Доля площади ареалов МЖЗ на периферии, доступность которых на личном авто в вечерний час пик (18-19 ч) из центра составляет не более 30 мин.



Доля площади ареалов МЖЗ на периферии, доступность которых на общественном транспорте в вечерний час пик (18-19 ч) из центра составляет не более 60 мин. (ранжирование в том же порядке, как на графике слева)



Московская агломерация находится в нижней части рейтинга, так как практически все ареалы на периферии агломерации расположены на расстоянии более 18 км от центра, и морфологически агломерация наиболее близка к форме круга, и велика доля ареалов, находящихся в «глубинных районах» между основными транспортными магистралями



Соседство ареалов МЖЗ со средне- и многоэтажными многоквартирными домами особенно часто в центральных и срединных зонах агломераций, на периферии агломераций и ядер агломераций ареалы МЖЗ чаще соседствуют с новыми многоэтажными жилыми комплексами



Иллюстрация соседства ареалов малоэтажной застройки с многоэтажной жилой застройкой (Екатеринбургская и Нижегородская агломерации)



Иллюстрация точечного размещения высотных многоквартирных домов в ареалах малоэтажной жилой застройки (Краснодарская и Екатеринбургская агломерации)

Чаще всего ареалы МЖЗ, для которых характерно наличие преимущественно грунтового покрытия дорог и проездов, встречаются в Красноярской, Уфимской, Новосибирской, Саратовской, Воронежской, Пермской, Челябинской агломерациях



Иллюстрация ареалов малоэтажной жилой застройки, для которых характерно наличие преимущественно грунтовых дорог и проездов (Владивостокская и Челябинская агломерации)



Иллюстрация ареалов малоэтажной жилой застройки, для которых характерно наличие преимущественно грунтовых дорог и проездов с единичными асфальтированными дорогами (Краснодарская и Волгоградская агломерации)

5 типов агломераций по роли МЖЗ в пространственном развитии

"Городской дом"
(8 агломераций)

"Загородный дом"
(9 агломераций)

№	Характеристика	Агломерации
1	<p>МЖЗ в большей части расположена в центре и срединной зоне транспортная доступность + доступность социальной инфраструктуры + качество городской среды - вытеснение высотной застройкой +</p>	Ростовская, Краснодарская, Новосибирская, Саратовская, Волгоградская
2	<p>МЖЗ в большей части расположена в центре и срединной зоне транспортная доступность + доступность социальной инфраструктуры - качество городской среды - вытеснение высотной застройкой +/-</p>	Нижегородская, Красноярская Пермская
3	<p>МЖЗ в большей части расположена на периферии транспортная доступность + доступность социальной инфраструктуры - качество городской среды + вытеснение высотной застройкой -</p>	Казанская, Владивостокская
4	<p>МЖЗ расположена только на периферии транспортная доступность - доступность социальной инфраструктуры - качество городской среды + вытеснение высотной застройкой -</p>	Московская, Санкт-Петербургская
5	<p>МЖЗ в большей части расположена на периферии транспортная доступность - доступность социальной инфраструктуры - качество городской среды - вытеснение высотной застройкой -</p>	Челябинская, Воронежская, Уфимская, Екатеринбургская, Самарско-Тольяттинская



Выводы и рекомендации

1. В 8 из 17 агломераций МЖЗ сохраняет значимую роль в морфологии жилых районов центра и срединной зон, однако находится под угрозой вытеснения высотной застройкой, не всегда имеет хорошее качество улично-дорожной сети и высокую доступность социальной инфраструктуры

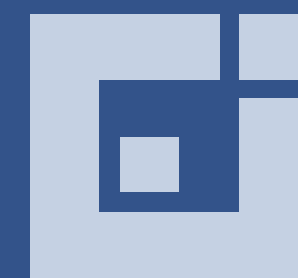
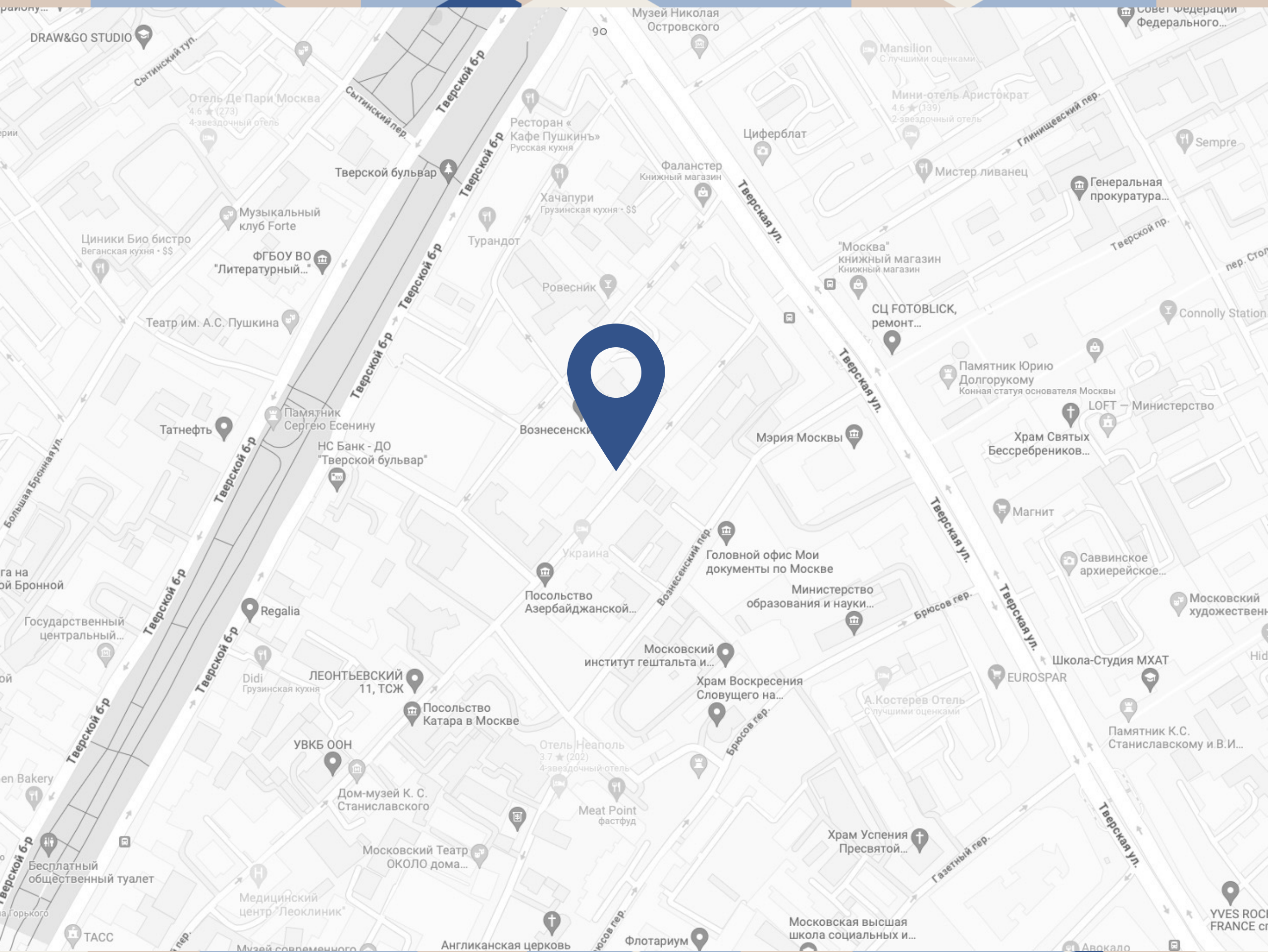
Для таких агломераций важными направлениями градостроительной политики в отношении МЖЗ являются:

- повышение качества городской среды и доступности социальной инфраструктуры в районах МЖЗ, которые планируется сохранить, и оценка целесообразности КРТ районов МЖЗ, в которых состояние МЖЗ неудовлетворительное и уже есть высотная застройка
- установление жестких градостроительных регламентов (этажность, размеры ЗУ) и контроль за их выполнением в отношении тех районов МЖЗ, которые планируется сохранить

2. В 9 из 17 агломераций МЖЗ преобладает в периферийной зоне, для которой характерны проблемы низкой транспортной доступности и доступности социальной инфраструктуры, что ограничивает использование такого жилья как основного жилья (а не только как сезонной недвижимости или «жилья выходного дня»)

Для таких агломераций приоритетом градостроительной политики в отношении МЖЗ является улучшение транспортной доступности, что позволит и повысить временную доступность социальной инфраструктуры





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

