

УДК 711.5

Мусаева Х.Т.

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ НОВЫХ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ БАКУ

В настоящее время город Баку переживает бурный этап своего градостроительного развития. В условиях рыночной экономики требуются новые подходы к жилищной политике, более реалистично учитывающие конъюнктурный спрос, требования заказчиков и всех участников градостроительного процесса [1, с. 50-55]. Вследствие радикальных изменений, происшедших в градостроительстве при переходе на рыночную экономику, по-новому следует интерпретировать и данные научных исследований.

Одним из наиболее важных факторов рационального вложения средств предпринимателей и коммерческих структур в жилищное строительство и повышения эксплуатационных качеств жилых домов является соответствие типов квартир по компактности и площади, по численному и возрастному составу заселяемых семей строительной конъюнктуре и рыночным запросам покупателей. Однако определение необходимых типов квартир и их оптимальных соотношений в практике проектирования связано с большими трудностями. Объясняется это тем, что фактический демографический состав населения и лиц желающих приобрести квартиры в каждом конкретном случае зависит от многих факторов рыночной экономики и трудно поддается прогнозированию.

Анализ статистических данных переписи населения 2000 г. выявил, что данные демографические структуры населения в различных районах города Баку значительно отличаются друг от друга, что не позволяет объединять их в определенные группы с характерными демографическими особенностями в целях строительного маркетинга.

Для выявления динамики изменения демографической структуры населения в Азербайджане проведено сравнение статистических переписей 1959, 1970 и 2000 гг. При этом, учитывались результаты исследований демографической структуры населения, проведенных в прошлом по Баку и другим городам республики [2, с. 72-78].

По рассматриваемым районам Баку изменение структуры населения характеризуется некоторым уменьшением относительного количества малочисленных (1, 2 и 3 чел.) и увеличением многочисленных семей (4 и более чел.). При этом характер изменения соотношения семей по этим районам также отличается друг от друга, что наряду с доходами населения регулирует стоимость квартир на рынке недвижимости.

Статистические данные, характеризующая в целом демографическую структуру населения различных районов города, не могут непосредственно служить основой для проектирования жилья. Типы квартир должны быть определены с учетом не всего населения, а только той его части, которая покупает квартиры и заселяется в новую застройку. Фактический демографический состав последнего будет значительно отличаться от статистических данных. Кроме того, должен быть учтен контингент людей, желающих приобрести коттеджи, виллы, усадебные дома и другие виды индивидуального жилища (типа «хейт еви» и др.). При этом заранее точно рассчитать запросы заказчиков или покупателей в условиях неустойчивого рынка жилья из-за отсутствия информации и методики расчета практически не представляется возможным.

В целях определения требуемого для практики проектирования потребностей соотношений типов квартир по комнатности автором в 2001-2003 гг. был проведен анализ практики проектирования и заселения с учетом статистических данных демографического состава населения по новым районам Баку. При этом практика проектирования рассматривалась с учетом как типового (в прошлом) и индивидуального (в настоящем) проектирования жилья, так и проектов застройки новых жилых массивов. Практика покупок жилья и заселения анализировалась по данным городской и районных органов исполнительной власти в сочетании с оценкой результатов натурных обследований. Всего исследованием охвачено около 28 тыс. семей или 90 тыс. чел. по жилым районам 1960-70-х гг. и соответственно 22 и 70 тыс. по жилым районам 1980-90-х гг.

Анализ статистических данных состава населения, фактических материалов заселения и натурных обследований показал, что определение единых для всего Баку или новых районов соотношений семей по численности, принимаемых в основу проектирования городского жилищного строительства, не представляется целесообразным. Это вопрос должен решаться дифференцировано с учетом особенностей конкретных условий по каждому району города или группе городских районов. При этом следует учесть, что более равномерное распределение различных по численности семей, а также значительный процент многочисленных семей наблюдается в исторически сложившихся районах города.

В новых жилых районах города Баку имеет место большой процент одиночек. Однако ввиду наличия в таких районах города, как правило, значительного количества общежитий процент малокомнатных квартир по застройке бывает ниже статистических данных о количестве одиночек и семей из двух человек. Этот фактор также оказывает влияние на рыночную стоимость

единицы жилой площади в продаваемых квартирах.

Наличие большого фактического материала по Баку наряду с отмеченными общими положениями позволяет вывести конкретные данные соотношения различных по численности семей рекомендуемые для практики проектирования в новых жилых районах города. (табл. 1).

Таблица 1.

Фактические данные о соотношении численности семей в новых жилых районах г. Баку (рекомендации для практики проектирования)

Численный состав семей, чел.	1	2	5	4	5	6	7	8
Соотношение семей, %								
Жилые районы 60-70-х гг.	8	11	21	22	16	7	7	6
Жилые районы 80-90-х гг.	8	10	18	24	18	12	5	5

Приведенные соотношения получены на основе комплексного анализа и обобщения данных (статистических, практики проектирования, заселения и натурных обследований). При этом учтены тенденции изменения соотношения семей путем сравнительных анализов статистических данных за 1959, 1970 и 2000 гг., данных покупок и продаж квартир в процессе заселения за 2000-2005 годы.

Указанные соотношения семей по численности могут быть приняты за основу в индивидуальном проектировании и в расчетах при определении номенклатуры секций, блок-секций и домов. При разработке проектов конкретных жилых массивов и микрорайонов Баку эти данные необходимо уточнять совместно с заказчиком на основе фактических потребностей покупателей жилых квартир. При этом в Баку этот вопрос должен решаться дифференцированно по каждому району, жилому массиву в соответствии с покупательной возможностью населения. В формирующихся новых жилых районах Баку удельные соотношения семей по численности могут быть приняты едиными для района на определенный период строительства. Последнее объясняется относительно небольшим объемом строительства и низкой стоимостью жилплощади в этих районах города по сравнению со строительством в центре, а также отсутствием в настоящее время какого-либо квартирного учета.

Приведенные по новым жилым районам Баку удельные соотношения семей по численности для практики проектирования имеют определенные отличия друг от друга, заключающиеся в некотором увеличении относительного количества многочисленных семей. Однако, учитывая, что эти соотношения по характеру распределения различных по численности семей

близки друг к другу, в целях рационализации проектирования могут быть приняты образцовые для новых районов Баку проекты жилых домов и блок-секций.

По заданным соотношениям различных по численности семей на основе разработанных методов проектирования жилых домов и ориентировочного использования СНиП в практике градостроительства могут быть определены необходимые соотношения типов квартир [3]. Однако, при этом целесообразно учитывать особенности дифференциации квартир на типы А и Б, исходя из демографической структуры населения. Это относится, главным образом, к определению пропорций семей из 2 и 5 человек, приобретающих по рыночной стоимости жилище и заселяемых соответственно в квартиры 1Б, 2А, 3Б и 4А. В результате анализа конъюнктуры на рынке жилья и обобщения фактического материала рассмотренного по новым жилым районам Баку [4, с. 116-118] может быть принята ориентировочная дифференциация жилых квартир (табл. 2).

В практике планирования при определении потребного количества квартир той или иной комнатности на основе данных квартирного маркетинга следует учесть удельный вес семей, желающих купить новую квартиру или реконструируемый жилой фонд. Эти данные также различны для разных районов города и могут быть установлены дифференцировано исходя из по покупательной способности населения.

Таблица 2.

Дифференциация квартир в новых жилых районах г. Баку			
Численность семей, чел.	Типы	Повторяемость	квартир, %
	квартир	1960-70 гг.	1980-90 гг.
2	1Б	64	46
	2А	36	54
5	3Б	40	28
	4А	60	72

Для новых жилых районов Баку на основе проведенного анализа конъюнктуры (спрос-предложение) могут быть рекомендованы следующие пропорции количества семей, заселяемых в новостройки и продаваемый на рынке жилья свободный фонд: по жилым районам 1960-1970 гг. - 80-85 и 15-20%; жилым районам 1980-1990-х гг. - 70-75 и 25-50%.

Учитывая, что объём жилищного строительства в новых жилых районах Баку по сравнению с центром города относительно небольшой и удельные соотношения семей по численности значительно отличаются друг от друга, учёт особенностей рынка недвижимости одновременно во всех городских

районах в градостроительном проектировании практически невозможен. Проектирование и строительство в новых жилых районах города может быть осуществлено на основе образцов индивидуальных секций и блок-секций с дополнением их при необходимости одной или двумя специально разработанными блок-секциями или домами.

Литература:

1. Гусейнов Ф.М. Совершенствование градостроительной деятельности в условиях рыночной экономики. В сб.: Существующие проблемы строительства и архитектуры в Азербайджанской Республике и пути их решения. Баку, АзНИИСА, 1999, с. 50-55.

2. Касумов А.Т., Садыхов А.С. Вопросы учета демографической структуры населения при проектировании жилья в городах Азербайджана. В сб.: Архитектура и градостроительство, № 12. Тбилиси, ТбилЗНИИЭП, 1976, с. 72-78.

3. Строительные нормы и правила. СНиП – II-60-75 ж. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов. М., 1985.

4. Мусаева Х.Т. Градостроительные проекты Баку 70-80-х гг. – Гейдар Алиев и развитие архитектуры Азербайджана. Баку, АзАСУ, 2003, с. 116-119.

Аннотация

Особенности развития новых жилых районов Баку

В статье освещены особенности формирования структуры новых жилых районов Баку в условиях рыночной экономики. Рассмотрены вопросы рыночной конъюнктуры, покупательного спроса на жилые квартиры, демографические особенности населения по жилым районам 1969-70-х гг. и 1980-90-х гг., а также материалы фактического заселения, полученные в результате натурных обследований в новых жилых районах Баку. Даны конкретные предложения по учету факторов рыночной экономики в процессе проектирования жилых районов города.

Summary

Development features of Baku new residential areas

In article are shined formation features of new residential areas structure Baku in conditions of market economy. Questions are considered marketing, purchasing demand for inhabited apartments, demographic features of the population on residential areas 1969-70 and 1980-90, and also the materials of actual settling received as a result of natural inspections in new residential areas Baku. Specific proposals are given under the account of market economy factors during designing residential areas of city.