

2022

ЖИЛАЯ СРЕДА БУДУЩЕГО ■ ИНДЕКС СЧАСТЬЯ

**ПРАКТИЧЕСКИЕ
РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО СОЗДАНИЮ И ОЦЕНКЕ**

1.1

ЖИЛАЯ СРЕДА БУДУЩЕГО. ИНДЕКС СЧАСТЬЯ

**ПРАКТИЧЕСКИЕ
РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО СОЗДАНИЮ
И ОЦЕНКЕ**

УДК 008
ББК 85.118
Б91

Бурцева В.

Б91 ЖИЛАЯ СРЕДА БУДУЩЕГО. ИНДЕКС СЧАСТЬЯ. Практические рекомендации по созданию и оценке / Вера Бурцева / СПб.: Научно-исследовательский институт устойчивого развития в строительстве, 2022. — 45 с.

ISBN 978-5-907638-07-5

Книга освещает системный подход, следуя которому возможно сформировать жилую среду будущего нашей страны. Отличительная черта предлагаемого подхода — включение человека как субъекта в процесс создания жилой среды. Обосновывается и формируется цель создания жилой среды, которая заключается в реализации человеческого потенциала. Помимо системных практических рекомендаций приводится количественная оценка качества жилой среды через индекс счастья.

Все права защищены. Никакая часть настоящей книги не может быть воспроизведена или передана в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, будь то электронные или механические, включая фотокопирование и запись на магнитный носитель, а также размещение в Интернете, если на то нет письменного разрешения владельцев.

All rights reserved. No parts of this publication can be reproduced, sold or transmitted by any means without permission of the publisher.

УДК 008
ББК 85.118

ISBN 978-5-907638-07-5

© Бурцева В., текст, 2022
© «Страта», оформление, 2022

О ПРОЕКТЕ

Мы — молодые, но умудренные опытом профессионалы, живем и творим в России. Нам не безразлична среда, в которой будут жить и развиваться следующие поколения — и эта среда создается сегодня. Подробно изучив историю домостроения и процессы урбанизации в России, мы сформулировали новые принципы создания жилой среды, которая в 30–40 летней перспективе займет 50–70% от общего объема строительства. Эти базовые принципы нацелены на создание благоприятной для раскрытия человеческого потенциала среды, которую важно делать доступной. Именно для этого мы ввели понятие индекса счастья жилой среды, рассматривая счастье как деперсонифицированный объект социального познания



Распространение настоящего документа в Интернете или иным способом строго запрещено, даже в случае предоставления данного документа без взимания платы. Пользователь настоящего документа не может изменять, распространять, публиковать его полностью или частично и не имеет права использовать его в коммерческих целях, включая сохраненные или иные копии настоящего документа.

Авторское право

Информация и изображения, используемые в настоящем документе, принадлежат на праве собственности Институту, если иное прямо не предусмотрено в указанных документах, и охраняются авторским правом. Информация, изображения, используемые в настоящем документе, могут быть сохранены на компьютер и распечатаны без предоставления специального разрешения, но остаются охраняемыми результатами интеллектуальной деятельности Института и подлежат защите согласно действующему законодательству. Данная информация, изображения не могут быть использованы в незаконных, неправомерных целях, в целях введения в заблуждение или в коммерческих целях. В случае если информация, изображения предоставляются, используются третьими лицами, они обязаны указать источник получения информации, web-адрес и знак охраны авторского права в таком документе.

Мы можем попросить вас зарегистрироваться в системе (с указанием персональных данных и подписанием соглашения о предоставлении права на обработку персональных данных) перед сохранением определенной информации или документации.

Оглавление

ПРЕДИСЛОВИЕ 7

**Принцип 1
ЗАЛОЖИТЬ ЦЕННОСТИ 13**

**Принцип 2
ИСПОЛЬЗОВАТЬ ТО, ЧТО (УСПЕШНО) РАБОТАЕТ «СОТНИ ЛЕТ» 17**

**Принцип 3
УВЕЛИЧИВАТЬ АВТОНОМНОСТЬ 19**

**Принцип 4
СЛЕДОВАТЬ АРХИТЕКТУРНОЙ ГАРМОНИЧНОСТИ 25**

**Принцип 5
СОЗДАВАТЬ СЕТИ 27**

**Принцип 6
РАЗВИВАТЬ ЭКОНОМИЧЕСКУЮ УСТОЙЧИВОСТЬ
(ЗАНЯТОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ) 29**

**Принцип 7
СЛЕДОВАТЬ УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ 33**

ИНДЕКС СЧАСТЬЯ ЖИЛОЙ СРЕДЫ ИЛИ ОЦЕНКА БЛАГОПОЛУЧИЯ 37

ПРЕДИСЛОВИЕ

ИСТОРИЯ РАБОТЫ

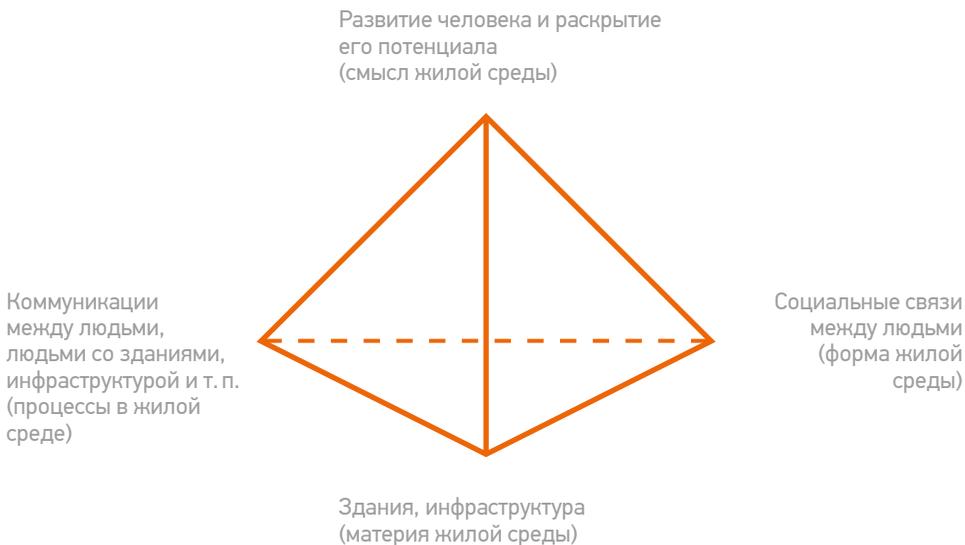
Работа над нашим исследованием длилась более семи лет. Первые пять из них мы посвятили обсуждению жилой среды в профессиональной среде, работе с девелоперами, осмыслению истории и наследия. В апреле 2020 года АНО «Научно-исследовательский институт устойчивого развития в строительстве» сформировал рабочую группу, которая за полгода сумела сформулировать накопленный опыт в работе «Жилая среда будущего». В ней было сформулировано видение и основные принципы создания жилой среды будущего. С осени 2020 по весну 2022 принципы были апробированы в прикладной сфере. Итоги этой работы предлагаем нашим читателям.

БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОД

Жилая среда — это сложная система элементов (здания, инфраструктура, социальные связи, коммуникации) с большим количеством взаимосвязей, которая служит развитию потенциала человека.

Смысл (цель) жилой среды — раскрытие потенциала человека.

Раскрытие потенциала возможно в том случае, если три основных элемента жилой среды — здания и инфраструктура, культура и ценности, социальные связи — гармонично взаимосвязаны. Создавая жилую среду, мы строим здания и инфраструктуру, учитываем культуру и ценности, а социальные связи проектируем с помощью социального инжиниринга, основываясь на первых двух элементах. Под социальными связями мы подразумеваем устойчивые взаимодействия людей, которые могут происходить на базе общих интересов, возраста, профессиональной деятельности. Проектируя жилую среду, мы создаем инфраструктуру для формирования социальных узлов, то есть точек или мест, из которых завязываются отношения между людьми. Культура и ценности, заложенные в дизайн среды и в целом в идею девелоперского проекта, привлекают будущих жителей, которые разделяют данные ценности и культуру, то есть находятся в общем контексте, в одной социальной страте.



Развитие человека и раскрытие его потенциала (смысл)

Здания, инфраструктура (материя)

Социальные связи, которые формируются в жилой среде (форма)

Культура, ценности и т.п., что проявляется в коммуникациях через дизайн среды и прямые коммуникации, в том числе социальные платформы (процесс).

Жилая среда может создана при соблюдении следующих этапов:

Первый шаг — концептуальный этап, который предшествует проектированию жилой среды. Концепция строится на базе принципов, о которых речь пойдет ниже. Эти принципы позволяют заложить идеи жилой среды и перенести их в профессиональную плоскость.

Второй шаг — работа с территорией, которая позволяет реализовать стратегию устойчивого развития в строительстве. Для этого есть национальная система комплексного и устойчивого развития территорий Green Zoom City.

Третий шаг — работа со зданиями и внедрение экологических, водо- и энергоэффективных решений. Для этого есть национальная система Green Zoom «Новое строительство».

Четвертый шаг — оценка созданной жилой среды через индекс счастья.

Представленная этапность работы позволяет лучше представить область, которую охватывает настоящий документ.

ПЕРВЫЙ ШАГ

Знакомство с настоящим документом, которое определит замысел проекта.

ВТОРОЙ ШАГ

Для территории – Green Zoom City v. 1.1

- 1 Рабочая группа и целостный анализ проекта
- 2 Водозффективность
- 3 Энергоэффективность, ресурсосбережение, smart city
- 4 Школа горожанина и сообщества
- 5 Качество городской среды и big data
- 6 Безопасное общественное пространство
- 7 Инновации

ТРЕТИЙ ШАГ

Для зданий — Green Zoom Новое Строительство v. 1.2

- 1 Создание рабочей группы
- 2 Расположение застраиваемой территории и организация транспортного обеспечения
- 3 Экологическая устойчивость застраиваемой территории
- 4 Водозффективность
- 5 Энергоэффективность и снижение вредных выбросов в атмосферу
- 6 Экологически рациональный выбор строительных материалов и управление отходами
- 7 Экология внутренней среды зданий
- 8 Инновации
- 9 Региональные особенности

ЧЕТВЕРТЫЙ ШАГ

Оценка созданной жилой среды через индекс счастья.

7 ПРИНЦИПОВ СОЗДАНИЯ ЖИЛОЙ СРЕДЫ БУДУЩЕГО

Принцип 1. Заложить ценности

Принцип 2. Использовать то, что (успешно) работает «сотни лет»

Принцип 3. Увеличить автономность

3.1. Энергетика

3.2. Функциональность

3.3. Управление

3.4. Отходы

3.5. Экономика

Принцип 4. Следовать архитектурной гармоничности

Принцип 5. Создавать сети

Принцип 6. Развивать экономическую устойчивость (занятость населения)

Принцип 7. Следовать устойчивому развитию

Рассмотрим действия, которые необходимо осуществить для реализации каждого из принципов.

ПРИНЦИП 1

**ЗАЛОЖИТЬ
ЦЕННОСТИ**

Заложить ценности

Количество
баллов

5

- Опирайтесь на список базисных ценностей (таблица 1), в случае необходимости дополнить его теми ценностями, которые должны быть присущи создаваемой жилой среде.

Таблица 1. Базисные ценности

	Сфера жизнедеятельности	Ценности	Базисные ценности
1	Духовная сфера	Святость	Вера
2	Нравственность	Совесь	Достоинство, честность, правда
3	Социальная сфера	Справедливость	Милосердие
4	Политическая сфера	Солидарность	Благо человека, любовь к ближнему
5	Сфера культуры	Самобытность	Национальные традиции
6	Экономика	Созидательность	Трудолюбие, приверженность научно-техническому прогрессу
7	Сфера потребления	Самоограничение	Жертвенность, нестяжание
8	Личность	Свобода	Духовное развитие
9	Групповая идентичность	Семья	Общинность, солидарность
10	Внешняя политика	Суверенитет	Патриотизм, мир, ненасильственность

- Сформулировать возможное проявление ценности в дизайне среды и то, как она может быть реализована. Анализ должен проводиться с позиции будущего жителя/пользователя жилой среды — важно учитывать, что увидит житель, и что для него значит увиденное.

Реализация ценностей может быть:

1. В потребности иметь соответствующую инфраструктуру: здания, общественные пространства, строения с определенным функционалом (Инфраструктура — И)
2. В потребности иметь соответствующую культуру: культуру среды, правила поведения, инструкции (Культура — К)
3. В потребности иметь соответствующие каналы коммуникации, которые доводят до жителей сведения о пунктах 1. и 2. (Коммуникации — КОМ)
 - ▶ Собрать все, что касается культуры (К) в жилой среде.

Сюда относятся базовые документы, которые должны быть разработаны до создания (строительства) жилой среды:

- культура проживания в жилой среде;
- культура внимания к соседу;
- ▶ ...
- ▶ Собрать все, что касается инфраструктуры (И) и проанализировать, какие здания, сооружения, площадки и помещения нужны для воплощения функций жилой среды. Составить список таких объектов и прописать их функции.
- ▶ Собрать все, что касается коммуникаций (КОМ) и подготовить стратегию коммуникаций, состоящую из двух этапов: создание жилой среды и проживание в жилой среде.

ПРИНЦИП 2

**ИСПОЛЬЗОВАТЬ
ТО, ЧТО (УСПЕШНО)
РАБОТАЕТ
«СОТНИ ЛЕТ»**

Использовать то, что (успешно) работает «сотни лет»

Количество
баллов

11

- Проверить среду на соразмерность человеку. В случае высотного строительства предусмотреть общественные пространства, которые позволят человеку ощущать соразмерность среде.
- Предусмотреть минимум 60% из указанного ниже:
 - центральную улицу или площадь для проведения массовых мероприятий с плотностью пешеходного движения (в любое время суток) > 28 чел/м²
 - малые площади для сближения людей, отвечающие характеристикам: уютная, живописная, с плотностью пешеходного движения в дневное время суток < 28 чел/м²
 - ...
- Строить многоквартирные малоэтажные дома.

Многоквартирность связана с необходимостью иметь социальное окружение и выстраивать социальные связи в цифровую эпоху с присущем ей синдромом «социального одиночества». Также она позволяет снизить стоимость квадратного метра по сравнению со строительством ИЖС. Малоэтажные дома (преимущественно 3 и менее этажей, площадью до 1500 м²) способствуют возникновению совместной коллективной деятельности.

- Обеспечить жилую площадь в квартирах не менее 30 м²/чел (стремиться к 70 м²/чел)
- Обеспечить плотность застройки ~ 100 чел/га (+/- 10%);
- Проверить пешеходную доступность от жилого дома до всех возможных функционалов жилой среды. Пешеходная доступность должна составлять не более 3–15 минут.
- Мыслить жилыми кластерами. Для оптимального управления и создания качественных социальных связей один кластер должен создаваться исходя из ~ 3000 проживающих. Система управления и создания социальной инфраструктуры должна исходить из автономности жилого кластера.
- Обеспечить контакт человека с природой, при этом:
 - строить не более, чем в 25–35 км от урбанизированного города;
 - использовать локальные природные материалы в отделке зданий и мест общего пользования.
- Строить горизонтальную форму управление жилой средой, основываясь на принципах создания общего блага.
- Наличие естественных или искусственных водоемов будет преимуществом.
- При организации планировок квартир исходить из того, что:
 - площадь квартиры должна быть не менее 30 м²/чел;
 - в планировках предпочтение отдается организации большой кухни (и/или объединению кухни с гостиной).

ПРИНЦИП 3

**УВЕЛИЧИВАТЬ
АВТОНОМНОСТЬ**

3.1

Энергетика

Количество
баллов

3

Принцип автономности реализуется через генерацию ресурсов «на месте» по потребности и учет потребления всех ресурсов. Этот принцип перекликается с принципом 7 «Устойчивое развитие».

- 3.1.1.** Организовать тригенерацию энергетических ресурсов для производства электроэнергии, тепла, холода.
- 3.1.2.** Организовать локальные очистные сооружения.
- 3.1.3.** Организовать использование верховодных ресурсов для водоснабжения.

3.2

Функциональность

Количество
баллов

9

- 3.2.1.** Составить перечень видов деятельности для каждой возрастной группы пользователей среды, сформировать сценарии жизни каждой возрастной группы. На улице/в здании, в разное время года.
- 3.2.2.** Составить перечень совместной деятельности различных возрастных групп, а также видов совместной деятельности в рамках возрастных однородных сред. На улице/в здании, в разное время года.
- 3.2.2.** Составить список объектов инфраструктуры (помещения, здания, сооружения), необходимых для осуществления п.3.2.1 и п.3.2.2.
- 3.2.3.** Составить список объектов инфраструктуры, имеющих в радиусе пешеходной доступности 15 минут (~0,7 км) и 30 минут (~1,8 км) от границы жилой среды.
- 3.2.5.** Проверить, можно ли реализовать п.3.2.1 и 3.2.2 на существующей инфраструктуре из п. 3.2.3. Оценить емкость инфраструктуры и оценить недостаточность.
- 3.2.6.** После анализа имеющейся инфраструктуры составить список того, что нужно создать в жилой среде. Оценить объемы вновь требуемой инфраструктуры.
- 3.2.7.** Разработать модель управления вновь создаваемой инфраструктурой (см. п.3.3. «Управление»).
- 3.2.8.** При разработке функциональной концепции коммерческих площадей жилой среды учесть п.3.2.2. Убедиться, что при передаче площадей арендаторами изменение заложенной функции помещения не произойдет (отразить это в договорах с арендаторами).
- 3.2.9.** Разработать для каждой группы пользователей сценарии жизни и указать точки/маршруты на карте (генплане), где возможна их реализация.

Управление

3.3

Количество
баллов

2

Автономность должна осуществляться и в части социального устройства жилой среды. Жилая среда должна принадлежать жителям и находиться под их управлением. Горизонтальная модель позволяет управлять объектами эффективно, с минимальными издержками, а кроме того способствует появлению и накоплению социального капитала. Поскольку для территории России наиболее распространенной формой социального устройства долгое время являлась община, ее переосмысленные элементы могут быть полезны и сейчас.

- 3.3.1.** Сформировать положение об управлении жилой средой, основанное на принципах создания коллективного блага с использованием формы потребительской кооперации жителей.
- 3.3.2.** Организовать и запустить управление жилой средой.

Отходы

3.4

Количество
баллов

2

- 3.4.1.** Организовать отдельный сбор отходов.
- 3.4.2.** Организовать переработку отходов всех или некоторых видов, или заключить договор с перерабатывающими отходы компаниями.

3.5

Экономика

Количество
баллов

2

- 3.5.1.** При организации собственной генерации энергетических ресурсов, сформировать денежный накопительный фонд.
- 3.5.2.** Вести управление жилой средой в форме некоммерческой организации, потребительской кооперации.
- 3.5.3.** Проанализировать потребность жилой среды на предмет требуемых жителями услуг и способности жителей их удовлетворить. Наметить точки поддержки развития предпринимательской инициативы. Учитывать, что жилищная среда — это рынок сбыта.
- 3.5.4.** Предложить технологии выращивания в части сельского хозяйства (тренд на выращивание местных продуктов, развития предпринимательской деятельности, создания рабочих мест/занятости) с учетом особенностей региона:
 - овощных культур, зелени;
 - ягод, фруктов;
 - грибов;
 - ...
- 3.5.5.** Предложить технологии в части животноводства и рыбной ловли.
- 3.5.6.** Наметить и содействовать организации малых предприятий в сфере с/х, животноводства и т.п. для обеспечения жителей жилой среды.

3.6

Обучение

Количество
баллов

1

- 3.6.1** Организовать современные пространства для образовательной деятельности.

Медицина

3.7

Количество
баллов 2

Автономность важна и в сфере сохранения здоровья человека. В идеале жилая среда и создаваемая в ней культура должны популяризировать сохранение здоровья. То есть самостоятельно инициировать и побуждать людей своевременно проходить диспансеризацию, профилактические процедуры и т.п.

3.7.1. Организовать кабинет диспансеризации.

3.7.2. Организовать профилакторий.

Культура (творчество, музыка, искусство)

3.8

Количество
баллов 3

Предусмотреть инфраструктуру для проведения концертов, выставок, кинопоказов и т.п. Под данные функции должно быть выделено не менее 1,7% от общей площади.

ПРИНЦИП 4

**СЛЕДОВАТЬ
АРХИТЕКТУРНОЙ
ГАРМОНИЧНОСТИ**

Архитектура подспудно «воспитывает» людей в самом широком смысле: она влияет на культуру человека, его восприятие себя и мира. При разработке культуры жилой среды должны быть проанализированы заложенные архитектурные решения и их влияние на среду.

4.1

Общественные пространства

Количество
баллов

1

Не менее 30% территории при планировании отвести под общественные пространства.

4.2

Зонирование

Количество
баллов

1

Провести зонирование с организацией частных, полуприватных, общественных пространств, а также учесть разнообразие функций зон, возможность их использования в разное время года, в разное время суток.

4.3

Выявление зон с гомогенной и агрессивной средой

Количество
баллов

1

Выявить зоны с гомогенной и агрессивной средой, порождаемой архитектурным обликом зданий. Оценить их влияние на физиологию и психологию человека.

ПРИНЦИП 5

СОЗДАВАТЬ СЕТИ

Создавать сети

Количество
баллов

3

Возникновение социальных связей, или сетей, создает предпосылку для выстраивания доверительных отношений между людьми. Работа принципа «я знаю своего соседа» дает не только чувство безопасности, но и возможность вести совместную деятельность (досуг, творчество, труд и т.п), создавать сообщества. В совместной трудовой деятельности людей, объединенных общими целями и задачами, высоко доверие друг к другу, что позволяет снижать социальные трения, и, как следствие, себестоимость производимой продукции. Верный выбор экономической модели такой кооперации позволяет добиться снижения налогов.

- Создавать отраслевые сети вместо сети брендов

Если в жилой среде создается сеть булочных, то в нее должны входить самостоятельные и независимые друг от друга предприниматели. Необходимо организовать сетевую систему, ключевым фактором которой является самоорганизация и саморазвитие. Такая здоровая конкуренция будет создавать толчок к развитию и пониманию, что конкурент — это отчасти партнер.

- Создавать клубы и сообщества, а также способствовать тому, чтобы люди объединялись и самоорганизовывались.

Для этого требуется разработка концепции возникновения сообществ, которые станут ядром развития человеческого потенциала данной среды по направлениям: возраст, интересы т. п. На этапе продажи квартир в жилой среде следует провести анкетирование будущих жильцов, чтобы понять их интересы и готовность участвовать в общественной деятельности. Также во время анкетирования будущие жильцы смогут познакомиться с создаваемой инфраструктурой, определить для себя сферы/области будущего развития.

ПРИНЦИП 6

**РАЗВИВАТЬ
ЭКОНОМИЧЕСКУЮ
УСТОЙЧИВОСТЬ
(ЗАНЯТОСТЬ
НАСЕЛЕНИЯ)**

В связи с развитием технологий и автоматизацией процессов существует тренд на высвобождение большого количества людей из производства. При создании жилой среды необходимо проработать устойчивую экономическую модель ее существования.

Сферы деятельности человека, которые продолжают развиваться — это интеллектуальная и творческая деятельность, сельское хозяйство и животноводство, гуманитарные науки. Из форматов работы активно развивается и продолжит развиваться удаленная работа. Жилая среда будет успешна там, где люди, помимо социальных связей и взаимоотношений, получают возможность совместной деятельности, нацеленной на общий результат. Таким образом, основные направления организации занятости, которые должны быть рассмотрены, спрогнозированы и смоделированы в жилой среде это:

- ▶ удаленная работа;
- ▶ поддержка и развитие самозанятых жителей;
- ▶ организация совместной трудовой деятельности жителей.

Следует понимать, что покупатели недвижимости в какой-то момент становятся как потребителями различных услуг и продуктов, так и производителями этих услуг.

Коммуникации должны обеспечить прозрачный процесс при ведении совместной деятельности.

Разработка модели

6.1

Количество
баллов

5

Разработать модель экономической устойчивости жилой среды.

Составление перечня сервисов

6.2

Количество
баллов

5

Составить перечень сервисов, которые могут быть организованы жителями и заложить точки их развития в инфраструктуре жилой среды. Привлечь жителей к организации сервисов и предприятий. Способствовать организации предпринимательской деятельности.

ПРИМЕРЫ СЕРВИСОВ:

- ▶ продуктовый, фермерский магазин;
- ▶ кафе, парикмахерская, салон красоты;
- ▶ детская студия, фитнес-центр, оздоровительная студия;
- ▶ коворкинги;
- ▶ мастерская ремонта одежды и обуви, химчистка, прачечная.

ПРИНЦИП 7

**СЛЕДОВАТЬ
УСТОЙЧИВОМУ
РАЗВИТИЮ**

Следовать устойчивому развитию

Количество
баллов

5

Устойчивое развитие помогает найти баланс между тремя областями: человек, экономика, экология. Внедрение принципов устойчивого развития в строительстве будет способствовать не только улучшению экологической обстановки, но и позитивно отражаться на человеке, его психическом и физическом здоровье. Устойчивое развитие в строительстве можно вести с помощью национальной российской системы Green Zoom.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИНЦИПОВ И БАЛЛЫ ПО НИМ

№ ПР	Название требования	Макс. баллов
Принцип 1. Заложить ценности		5
Принцип 2. Использовать то, что (успешно) работает «сотни лет»		11
Принцип 3. Увеличивать автономность		28
3.1	Энергетика	3
3.2	Функциональность	9
3.3	Управление	2
3.4	Отходы	2
3.5	Экономика пространство	2
3.6	Обучение	1
3.7	Медицина	2
3.8	Культура (творчество, музыка, искусство)	3
Принцип 4. Следовать архитектурной гармоничности		3
4.1	Общественные пространства	1
4.2	Зонирование	1
4.3	Выявление зон с гомогенной и агрессивной средой	1
Принцип 5. Создавать сети		4
Принцип 6. Развивать экономическую устойчивость (занятость населения)		10
6.1	Разработка модели	
6.2	Составление перечня сервисов	
Принцип 7. Следовать устойчивому развитию		4
ИТОГО		66

ЖИЛАЯ СРЕДА, КОТОРАЯ НАБИРАЕТ 66 БАЛЛОВ И БОЛЬШЕ, ЯВЛЯЕТСЯ ИДЕАЛИЗИРОВАННОЙ ЖИЛОЙ СРЕДОЙ. ЭТО ТА МОДЕЛЬ, КОТОРАЯ ТРУДНО ДОСТИЖИМА, НО К КОТОРОЙ СЛЕДУЕТ СТРЕМИТЬСЯ.

После того, как замысел жилой среды был создан на базе вышеупомянутых принципов и получил определенное количество баллов, необходимо оценить стоимость создания жилой среды и цену продажи квадратного метра такой жилой среды.

Стремление соответствовать бóльшему числу принципов «жилой среды будущего» и формировать справедливую стоимость квадратного метра такой жилой среды, то есть стремление делать жилую среду доступной для бóльшего количества социальных страт, формирует **индекс счастья жилой среды**.

**ИНДЕКС СЧАСТЬЯ
ЖИЛОЙ СРЕДЫ
ИЛИ ОЦЕНКА
БЛАГОПОЛУЧИЯ**

ИНДЕКС СЧАСТЬЯ ЖИЛОЙ СРЕДЫ ИЛИ ОЦЕНКА БЛАГОПОЛУЧИЯ

Счастье (праславянское *sъčestъje объясняют из *sъ — «хороший» и *čestъ — «часть», то есть «хороший удел») — **состояние человека**, которое соответствует наибольшей внутренней **удовлетворенности** условиями своего **бытия**, полноте и осмысленности **жизни**, осуществлению своего **призвания, самореализации**

В нашем индексе счастье деперсонифицировано, оно является объектом социального познания и оценки качества жилой среды (Канеман, 2011).

Развитие постиндустриального уклада позволяет рассмотреть счастье как атрибутивную характеристику жизни людей, относящихся к той социальной общности, которую принято называть «работниками знаний».

Возможно, не во всех уголках нашей страны можно говорить о начале постиндустриального уклада, но переход к нему — неизбежен. Тем ценнее становится данный материал, который связывает настоящее с будущим.

Индекс счастья жилой среды или оценка благополучия жилой среды — относительная величина. Она отражает отношение качества жилой среды, которое выражается в баллах к стоимости квадратного метра жилой недвижимости в рассматриваемом регионе и действующей на данный момент.

Характеристика качества оценивает комплексное качество объекта, набор возможностей для человека, насыщенность социальной инфраструктуры. Другими словами — насколько жилая среда достигает основной цели, которая заключается в наличии инфраструктуры (в самом широком понимании этого слова), способствующей раскрытию человеческого потенциала.

Определение индекса счастья

$$ИС = \left[\frac{КС}{СК} \right],$$

где ИС — Индекс счастья;
КС — Качество среды
СК — Стоимость квадратного метра

Индекс счастья базовый — это отношение количества баллов, соответствующее идеализированной модели жилой среды будущего к нормативу стоимости жилья.

Качество среды — это количество баллов, которое было набрано при оценке соответствия идеализированной модели жилой среды будущего.

Идеализированная модель жилой среды будущего — это жилая среда, которая полностью реализует принципы создания жилой среды будущего.

Норматив стоимости жилья рассчитывается и устанавливается Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ и пересматривается каждое полугодие.

Методика расчета нормативной стоимости одного квадратного метра жилья ведется по регионам.

Данная методика определения норматива стоимости квадратного метра, используемая для расчетов размера социальных выплат отдельным категориям граждан на приобретение или строительство жилья, а также при переселении людей из аварийного жилья, была принята в октябре 2021 года. Показатели средней стоимости теперь определяются на основе данных Федеральной службы государственной статистики о средневзвешенной цене квадратного метра на первичном и вторичном рынках. Исключения составляют регионы Дальневосточного федерального округа, для которых средняя стоимость жилья устанавливается по первичному рынку жилья.

Ниже рассчитан индекс счастья для идеализированной модели жилой среды для различных регионов, а также приведены ее оценки.

РЕГИОН		ИНДЕКС СЧАСТЬЯ						
		Стоимость 1 кв. метра, тыс.руб (III квартал 2022 года)	базовый	высокий		базовый		малый
от	до			от	до	меньше		
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ								
1	Белгородская область	86	0.76	0.46	0.76	0.23	0.46	0.23
2	Брянская область	64	1.03	0.63	1.03	0.31	0.63	0.31
3	Владимирская область	68	0.97	0.59	0.97	0.29	0.59	0.29
4	Воронежская область	71.6	0.92	0.56	0.92	0.28	0.56	0.28
5	Ивановская область	61.5	1.07	0.65	1.07	0.33	0.65	0.33
6	Калужская область	76.2	0.87	0.52	0.87	0.26	0.52	0.26
7	Костромская область	62.7	1.05	0.64	1.05	0.32	0.64	0.32
8	Курская область	69.4	0.95	0.58	0.95	0.29	0.58	0.29
9	Липецкая область	72.1	0.92	0.55	0.92	0.28	0.55	0.28
10	Московская область	124.3	0.53	0.32	0.53	0.16	0.32	0.16
11	Орловская область	65.8	1.00	0.61	1.00	0.30	0.61	0.30
12	Рязанская область	70.6	0.93	0.57	0.93	0.28	0.57	0.28
13	Смоленская область	52.2	1.26	0.77	1.26	0.38	0.77	0.38
14	Тамбовская область	68.2	0.97	0.59	0.97	0.29	0.59	0.29
15	Тверская область	80.7	0.82	0.50	0.82	0.25	0.50	0.25
16	Тульская область	79.2	0.83	0.51	0.83	0.25	0.51	0.25
17	Ярославская область	69	0.96	0.58	0.96	0.29	0.58	0.29

РЕГИОН		ИНДЕКС СЧАСТЬЯ						
	Стоимость 1 кв. метра, тыс.руб (III квартал 2022 года)	базовый	высокий		базовый		малый	
			от	до	от	до	меньше	
18	Город федерального значения Москва	161.2	0.41	0.25	0.41	0.12	0.25	0.12
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ								
19	Республика Карелия	82.2	0.80	0.49	0.80	0.24	0.49	0.24
20	Республика Коми	72	0.92	0.56	0.92	0.28	0.56	0.28
21	Архангельская область	88	0.75	0.45	0.75	0.23	0.45	0.23
22	Вологодская область	64	1.03	0.63	1.03	0.31	0.63	0.31
23	Калининградская область	91	0.73	0.44	0.73	0.22	0.44	0.22
24	Ленинградская область	103	0.64	0.39	0.64	0.19	0.39	0.19
25	Мурманская область	84.8	0.78	0.47	0.78	0.24	0.47	0.24
26	Новгородская область	57	1.16	0.70	1.16	0.35	0.70	0.35
27	Псковская область	57.6	1.15	0.69	1.15	0.35	0.69	0.35
28	Ненецкий автономный округ	76	0.87	0.53	0.87	0.26	0.53	0.26
29	Город федерального значения Санкт-Петербург	163	0.40	0.25	0.40	0.12	0.25	0.12
ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ								
30	Республика Адыгея (Адыгея)	89	0.74	0.45	0.74	0.22	0.45	0.22
31	Республика Калмыкия	52.3	1.26	0.76	1.26	0.38	0.76	0.38
32	Республика Крым	101.6	0.65	0.39	0.65	0.20	0.39	0.20
33	Краснодарский край	156.8	0.42	0.26	0.42	0.13	0.26	0.13
34	Астраханская область	74.6	0.88	0.54	0.88	0.27	0.54	0.27
35	Волгоградская область	63.4	1.04	0.63	1.04	0.32	0.63	0.32
36	Ростовская область	75	0.88	0.53	0.88	0.27	0.53	0.27
37	Город федерального значения Севастополь	120.9	0.55	0.33	0.55	0.17	0.33	0.17
СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ								
38	Республика Дагестан	53	1.25	0.75	1.25	0.38	0.75	0.38
39	Республика Ингушетия	46.4	1.42	0.86	1.42	0.43	0.86	0.43

РЕГИОН			ИНДЕКС СЧАСТЬЯ					
	Стоимость 1 кв. метра, тыс.руб (III квартал 2022 года)	базовый	высокий		базовый		малый	
			от	до	от	до	меньше	
40	Кабардино-Балкарская Республика	48.2	1.37	0.83	1.37	0.41	0.83	0.41
41	Карачаево-Черкесская Республика	56.6	1.17	0.71	1.17	0.35	0.71	0.35
42	Республика Северная Осетия – Алания	48.9	1.35	0.82	1.35	0.41	0.82	0.41
43	Чеченская Республика	57.9	1.14	0.69	1.14	0.35	0.69	0.35
44	Ставропольский край	55.8	1.18	0.72	1.18	0.36	0.72	0.36
ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ								
45	Республика Башкортостан	84.5	0.78	0.47	0.78	0.24	0.47	0.24
46	Республика Марий Эл	54.6	1.21	0.73	1.21	0.37	0.73	0.37
47	Республика Мордовия	62.7	1.05	0.64	1.05	0.32	0.64	0.32
48	Республика Татарстан (Татарстан)	115.8	0.57	0.35	0.57	0.17	0.35	0.17
49	Удмуртская Республика	67.5	0.98	0.59	0.98	0.30	0.59	0.30
50	Чувашская Республика – Чувашия	69.2	0.95	0.58	0.95	0.29	0.58	0.29
51	Пермский край	83.7	0.79	0.48	0.79	0.24	0.48	0.24
52	Кировская область	67	0.99	0.60	0.99	0.30	0.60	0.30
53	Нижегородская область	101.1	0.65	0.40	0.65	0.20	0.40	0.20
54	Оренбургская область	48.4	1.36	0.83	1.36	0.41	0.83	0.41
55	Пензенская область	66	1.00	0.61	1.00	0.30	0.61	0.30
56	Самарская область	79.5	0.83	0.50	0.83	0.25	0.50	0.25
57	Саратовская область	63.2	1.04	0.63	1.04	0.32	0.63	0.32
58	Ульяновская область	62.8	1.05	0.64	1.05	0.32	0.64	0.32
УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ								
59	Курганская область	52.2	1.26	0.77	1.26	0.38	0.77	0.38
60	Свердловская область	94	0.70	0.43	0.70	0.21	0.43	0.21
61	Тюменская область	88.3	0.75	0.45	0.75	0.23	0.45	0.23

РЕГИОН		ИНДЕКС СЧАСТЬЯ						
	Стоимость 1 кв. метра, тыс.руб (III квартал 2022 года)	базовый	высокий		базовый		малый	
			от	до	от	до	меньше	
62	Челябинская область	66	1.00	0.61	1.00	0.30	0.61	0.30
63	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	88.7	0.74	0.45	0.74	0.23	0.45	0.23
64	Ямало-Ненецкий автономный округ	98.3	0.67	0.41	0.67	0.20	0.41	0.20
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ								
65	Республика Алтай	98.8	0.67	0.40	0.67	0.20	0.40	0.20
66	Республика Тыва	103.7	0.64	0.39	0.64	0.19	0.39	0.19
67	Республика Хакасия	72.8	0.91	0.55	0.91	0.27	0.55	0.27
68	Алтайский край	75.8	0.87	0.53	0.87	0.26	0.53	0.26
69	Красноярский край	80.4	0.82	0.50	0.82	0.25	0.50	0.25
70	Иркутская область	89.8	0.73	0.45	0.73	0.22	0.45	0.22
71	Кемеровская область – Кузбасс	81	0.81	0.49	0.81	0.25	0.49	0.25
72	Новосибирская область	89.7	0.74	0.45	0.74	0.22	0.45	0.22
73	Омская область	72.7	0.91	0.55	0.91	0.28	0.55	0.28
74	Томская область	83	0.80	0.48	0.80	0.24	0.48	0.24
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ								
75	Республика Саха (Якутия)	117.1	0.56	0.34	0.56	0.17	0.34	0.17
76	Камчатский край	115.9	0.57	0.35	0.57	0.17	0.35	0.17
77	Приморский край	142	0.46	0.28	0.46	0.14	0.28	0.14
78	Хабаровский край	105.6	0.63	0.38	0.63	0.19	0.38	0.19
79	Амурская область	109.4	0.60	0.37	0.60	0.18	0.37	0.18
80	Магаданская область	144	0.46	0.28	0.46	0.14	0.28	0.14
81	Сахалинская область	145.4	0.45	0.28	0.45	0.14	0.28	0.14
82	Еврейская автономная область	116.8	0.57	0.34	0.57	0.17	0.34	0.17
83	Чукотский автономный округ	116.8	0.57	0.34	0.57	0.17	0.34	0.17
84	Республика Бурятия	78	0.85	0.51	0.85	0.26	0.51	0.26
85	Забайкальский край	94	0.70	0.43	0.70	0.21	0.43	0.21

Вера Бурцева

ЖИЛАЯ СРЕДА БУДУЩЕГО. ИНДЕКС СЧАСТЬЯ

ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО СОЗДАНИЮ И ОЦЕНКЕ

Настоящее издание не имеет возрастных ограничений,
предусмотренных Федеральным законом РФ
«О защите детей от информации, причиняющей
вред их здоровью и развитию» (№ 436-ФЗ).
Охраняется законом РФ об авторском праве.

Издательство «Страта»
196084, Санкт-Петербург, Киевская ул., 6, корпус 1
Тел.: +7 (812) 320-56-50, 320-69-60
www.strata.spb.ru

**Предложения, рекомендации
и замечания просим направлять
на адрес info@niiurs.ru**

