

Л. И. Кирюшечкина, Л. А. Солодилова

ЭКОНОМИКА АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ
ДЛЯ АРХИТЕКТОРА

УЧЕБНИК

Допущено

*Учебно-методическим объединением по образованию
в области архитектуры в качестве учебника для студентов
вузов, обучающихся по направлению «Архитектура»*



Электронные версии книг на сайте
www.prospekt.org



• ПРОСПЕКТ •

Москва
2017

УДК 330
ББК 65.01
К43

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Авторы:

Кирюшечкина Л. И., кандидат экономических наук, профессор кафедры «Архитектурная практика» Московского архитектурного института (Государственной академии) — введение, главы 1–5, разделы 6.2–6.5, 6.7, 7.1–7.5; главы 9–11, 13, 14, а также разработаны тематика рисунков и содержание графиков и таблиц;

Солодилова Л. А., кандидат архитектуры, профессор кафедры «Архитектурная практика» Московского архитектурного института (Государственной академии) — разделы 6.1, 6.6, 7.6; глава 8; раздел 12.1; приложения 1 и 2, а также выполнена компьютерная графика.

Рецензенты:

Балакина А. Е., кандидат архитектуры, профессор, заведующий кафедрой «Архитектура и градостроительство» Московского государственного строительного университета;

Трухачев Ю. Н., вице-президент Союза архитекторов России, заслуженный архитектор Российской Федерации, советник Российской академии архитектуры и строительных наук, председатель правления Ростовской организации Союза архитекторов России, директор научно-проектной организации «Южный градостроительный центр»;

Суслова О. Ю., кандидат архитектуры, профессор кафедры «Конструкции зданий и сооружений» Московского архитектурного института (Государственной академии).

Кирюшечкина Л. И., Солодилова Л. А.

К43 Экономика архитектурных решений. Экономические основы для архитектора : учебник. — Москва : РГ-Пресс, 2017. — 304 с.

ISBN 978-5-9988-0453-3

Учебник посвящен экономическим вопросам проектирования и деятельности архитектора в условиях неопределенности и рисков современного проектно-строительного рынка. В работе подробно рассматриваются факторы, влияющие на экономичность архитектурно-строительных проектов различной направленности. Приводятся современные методы экономической оценки проектов и работы архитектурных фирм, а также принципы оценки потребительских качеств жилых домов на рынке недвижимости. Подробно освещены экономические вопросы землепользования, проектирования градостроительных, промышленных, сельскохозяйственных и жилищно-гражданских объектов с учетом перспективных тенденций развития. Рассматриваются современные экономические и технологические конструктивные решения. Существенная часть работы посвящена системе финансирования инвестиций в строительство и принципам образования цен на строительную и проектную продукцию.

Учебник призван снабдить студентов необходимыми компетенциями, способствующими выработке у них экономического мышления с целью использования накопленных знаний в проектной работе. Для более активного освоения материала разработаны рисунки, графики, таблицы. К разделам глав разработаны вопросы для самостоятельной работы.

Учебник предназначен для студентов архитектурных вузов и архитектурных факультетов строительных вузов, обучающихся по направлению подготовки 270100 «Архитектура» и соответствует требованиям государственного стандарта Министерства высшего образования.

УДК 330
ББК 65.01

Учебное издание

**Кирюшечкина Лариса Ильинична,
Солодилова Любовь Арсеновна**

**ЭКОНОМИКА АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДЛЯ АРХИТЕКТОРА
Учебник**

Подписано в печать 18.07.2017. Формат 70×100 1/16.
Печать цифровая. Печ. л. 19,0. Тираж 1000 (1-й завод 100) экз. Заказ №

ISBN 978-5-9988-0453-3

© Кирюшечкина Л. И., Солодилова Л. А., 2017
© ООО «РГ-Пресс», 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие	3
Введение	5
Глава 1. Архитектура и экономика	8
1.1. Экономические предпосылки развития архитектуры и градостроительства	8
1.2. Роль экономического мышления в творческом процессе архитектора	14
1.3. Проектно-строительное дело в системе межотраслевого баланса страны.....	16
1.4. Отражение специфики строительной отрасли в экономике проектирования и в проектах.....	18
Глава 2. Формирование недвижимости в условиях рыночной экономики	20
2.1. Конкуренция на проектно-строительном рынке.....	20
2.2. Специализация и координация в инвестиционной и проектно-строительной деятельности	22
2.3. Недвижимость и основной капитал.....	24
2.4. Принципы оценки недвижимости.....	27
Глава 3. Капитальные вложения и их экономическая оценка	31
3.1. Капитальные вложения в инвестиционно- строительный комплекс	31
3.2. Инструменты инвестирования и финансирования проектов.....	35
3.3. Основы планирования финансов в проектно- строительной сфере	39
3.4. Этапы экономической оценки инвестиционного проекта в течение его жизненного цикла	40
3.5. Общие принципы экономической оценки капитальных вложений в проектно-строительной сфере	46

Глава 4. Методический подход к экономической оценке в архитектурной практике	52
4.1. Виды экономических задач и этапы достижения эффективности архитектурных проектов.....	52
4.2. Методы и показатели экономической оценки архитектурных проектов	54
4.3. Роль эксплуатационных затрат в оценке проектных решений	60
4.4. Вопросы энергоэффективности	65
Глава 5. Предпринимательская деятельность в архитектуре и ее оценка	69
5.1. Предпринимательство и предприниматели	69
5.2. Организация работы и оценка деятельности проектных фирм	70
5.3. Вопросы налогообложения в проектном и строительном бизнесе	79
5.4. Хеджирование в архитектурной практике	84
Глава 6. Экономика городских образований	89
6.1. Территориальный аспект: вопросы землепользования	89
6.2. Основы развития городских образований	104
6.3. Общие принципы экономического обоснования в градостроительном проектировании	108
6.4. Экономические показатели при решении конкретных градостроительных задач	112
6.5. Экономическая оценка проектных решений жилых территорий города для целей учебного проектирования.....	118
6.6. Перспективные тенденции в области градостроительного использования территорий и жилищного строительства	124
6.7. Перспективы управления развитием территорий.....	145
Глава 7. Экономические вопросы проектирования жилых зданий	153
7.1. Экономические условия, обеспечивающие качественное формирование жилой среды	153
7.2. Общие принципы технико-экономического обоснования жилых образований.....	155
7.3. Техничко-экономическая оценка объемно-планировочных решений жилых зданий.....	157
7.4. Влияние параметров жилого здания на экономичность проектного решения.....	162
7.5. Конструктивные факторы экономичности жилого здания.....	167

7.6. Социально-психологические и эргономичные факторы экономичности жилого здания	168
Глава 8. Рынок недвижимости и потребительские свойства жилых зданий	174
8.1. Влияние потребительских качеств многоквартирных жилых домов на особенности функционирования рынка недвижимости	174
8.2. Современная классификация многоквартирных жилых домов по потребительскому качеству	180
8.3. Критерии рыночной оценки качества жилых домов элитного класса	186
8.4. Характеристика экономической эффективности многоэтажных жилых домов с помещениями обслуживающего назначения	192
Глава 9. Экономическая оценка архитектурно-планировочных решений зданий общественного назначения	197
9.1. Градостроительные, пространственные и объемно-планировочные факторы влияния на экономичность проектных решений общественных зданий	197
9.2. Система экономической оценки проектов общественных зданий и сооружений	201
Глава 10. Экономическая оценка проектных решений производственных объектов	206
10.1. Условия формирования промышленного комплекса	206
10.2. Факторы рационального формирования промышленной застройки	208
10.3. Техничко-экономические показатели производственных образований	212
10.4. Вопросы экономической эффективности промышленных проектов	215
Глава 11. Экономические вопросы сельского строительства	219
11.1. Задачи агропромышленной политики и проблемы села	219
11.2. Системы сельскохозяйственного расселения	222
11.3. Экономика формирования генеральных планов сельских населенных мест	227
11.4. Экономичность и структура сельской жилой застройки	230
Глава 12. Современные технологичные конструктивные решения	234
12.1. Экономичные архитектурно-строительные технологии	234

Глава 13. Образование цен в архитектурно-строительном бизнесе.....	245
13.1. Функции и виды цен на этапах их формирования	245
13.2. Факторы, влияющие на ценообразование в проектно-строительном деле	249
13.3. Основа цены в строительстве — сметная стоимость, ее состав и структура	251
13.4. Методы расчета основы цены — сметной стоимости	255
13.5. Сметно-нормативная база для расчета сметной стоимости строительства	257
13.6. Сметная документация	262
13.7. Методы расчетов стоимости проектирования.....	271
Глава 14. Систематизация и информационное поле в экономических расчетах	278
Заключение	282
Литература	283
Приложение 1. Классификационная таблица по критериям рыночной оценки качества многоквартирных жилых домов (по Стернику Г. М., Стернику С. Г., Епишиной Э. Д.)	289
Приложение 2. Перечень характеристик качества проекта двух подклассов элитного класса (по Стернику Г. М.).....	296