

**ЭВОЛЮЦИЯ ТИПОЛОГИИ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:  
ОТ ДАЧ ДО ЭКОДОМОВ**  
**The evolution of the typology of suburban real estate: from dachas to eco-houses**

**Д. М. Ветров**, студент  
**Г. В. Вяткина**, кандидат сельскохозяйственных наук,  
Уральский государственный аграрный университет  
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

**Аннотация**

Статья посвящена эволюции типологии загородной недвижимости, начиная с традиционных дачных домиков и заканчивая современными экодомами. В работе рассматриваются исторические изменения в структуре и функциях загородных объектов, анализируется влияние технологических достижений и смены потребительских предпочтений на формирование нового облика загородной недвижимости. Особое внимание уделено трансформации архитектурных решений, внедрению экологических стандартов и новым подходам к проектированию жилых пространств. Статья будет интересна специалистам в области архитектуры, девелопмента и всем, кто следит за трендами в сфере загородного строительства.

**Ключевые слова:** загородная недвижимость, эволюция типологии, дачные домики, экодома, архитектурные решения, технологические новшества, потребительские предпочтения, история недвижимости, экологические стандарты, современное проектирование.

**Summary**

The article explores the evolution of suburban real estate typology, from traditional summer cottages to modern eco-homes. It examines historical changes in the structure and function of rural properties, analyzing the influence of technological advancements and shifting consumer preferences on shaping the new face of suburban housing. Particular focus is given to transformations in architectural design, implementation of ecological standards, and novel approaches to residential planning. The article will appeal to professionals in architecture, development, and those following trends in suburban construction.

**Keywords:** suburban real estate, typology evolution, summer cottages, eco-homes, architectural solutions, technological innovations, consumer preferences, history of real estate, ecological standards, contemporary design.

История загородной недвижимости насыщена удивительными изменениями, которые отражают глубокие преобразования в обществе, культуре и технологиях. На протяжении веков загородные дома выполняли самые разные функции: от примитивных укрытий для кратковременного пребывания до современных экологически устойчивых резиденций. В этой статье мы предлагаем исследовать путь эволюции загородной недвижимости, чтобы понять, как менялись архитектурные решения, функциональные особенности и подходы к строительству в ответ на изменяющиеся потребности и предпочтения людей.

Наше путешествие начинается с конца XIX века, когда загородные дома впервые начинают приобретать широкую популярность среди зажиточных слоев населения Европы и Северной Америки. В этот период загородные резиденции олицетворяли собой символ социального статуса и материального благополучия. Они представляли собой внушительные поместья с огромными земельными участками, оформленными в классическом стиле с элементами

неоклассицизма и барокко. Эти грандиозные сооружения создавались с расчетом на круглогодичное проживание и были оснащены всеми возможными удобствами того времени, включая центральное отопление, водоснабжение и электрическое освещение [1].

На рубеже XX века в общественном сознании формируется новое явление - дачи. Эти летние домики изначально задумывались как временное убежище для отдыха в теплые месяцы. В отличие от роскошных поместий, дачи отличались меньшей площадью и более простой отделкой. Они быстро завоевали сердца представителей среднего класса, которые стремились вырваться из шумного ритма городской жизни на выходных и праздниках. Дачные домики обычно строились из дерева и имели простую, но функциональную структуру, состоящую из одной или двух комнат, кухни и веранды. В советском периоде дачи стали почти обязательной принадлежностью городского жителя, превратившись в символ уюта и семейной гармонии [2].

После окончания Второй мировой войны произошли кардинальные изменения в развитии загородной недвижимости. Урбанизация и индустриализация привели к значительному увеличению количества автомобилей, что сделало передвижение между городом и загородом намного удобнее. Это стимулировало появление пригородных районов, где частные дома стали более просторными и комфортными. Началась эпоха строительства двухэтажных коттеджей с гаражами и просторными дворами. Загородные дома перестали восприниматься исключительно как сезонное убежище, превратившись в полноценные жилые объекты, пригодные для круглогодичного проживания [3].

Конец XX – начало XXI века ознаменовались новой волной в эволюции загородной недвижимости. Рост осознания важности экологической ответственности и бурное развитие технологий привели к возникновению понятия "эко-дома". Эти сооружения выделяются использованием экологически чистых материалов, интеграцией возобновляемых источников энергии и минимизацией влияния на окружающую среду. Эко-дома часто оснащены солнечными панелями, системами сбора дождевой воды и энергоэффективными технологиями. Они не только обеспечивают комфортное проживание, но и сводят к минимуму углеродный след, демонстрируя ответственное отношение к природе.

Основные этапы эволюции:

Традиционные поместья: Величественные резиденции в классическом стиле, символизирующие богатство и престиж.

Дачи: Летние домики для отдыха, популярные среди среднего класса.

Пригородные коттеджи: Двухэтажные дома с гаражами и дворами, приспособленные для круглогодичного проживания.

Экодома: Современные жилые объекты, сочетающие комфорт с экологичностью и устойчивостью.

Эволюция загородной недвижимости ярко иллюстрирует глубокие социальные, культурные и технологические перемены, произошедшие за последние столетия. От первых летних дач до современных экодомов — каждый этап развития был продиктован новыми требованиями и возможностями. Сегодняшний акцент на экологичность и устойчивость подчеркивает важность ответственного отношения к природе и ресурсосбережению. Экодома - это не просто здания, это новый образ жизни, который соединяет в себе комфорт, функциональность и заботу о планете.

Дополнительные аспекты эволюции загородной недвижимости:

— Процесс урбанизации оказывал значительное влияние на развитие загородной недвижимости. По мере роста городов и расширения их границ, жители всё чаще стремились покинуть

пределы мегаполисов, чтобы обрести покой и единение с природой. Это стало ключевым фактором появления пригородных районов, где загородные дома стали не только местом отдыха, но и постоянным жильём для тех, кто предпочитал избегать шума и суеты города [4].

— Изменения в архитектурных стилях также оставили отпечаток на типологии загородной недвижимости. Если раньше преобладали классические стили с колоннами и симметрией, то с середины XX века началось активное внедрение модернистских идей, таких как функционализм и минимализм. Это отразилось в упрощённых формах и лаконичном дизайне современных загородных домов. Позднее эклектика и ретро-течения вновь вернули интерес к традиционным мотивам, но уже с добавлением современных технологий и материалов.

С ростом экологической осознанности в последние десятилетия особое внимание стало уделяться экостроительству. Экологически устойчивые дома стали включать в себя не только традиционные методы энергосбережения, но и инновационные решения, такие как использование тепловых насосов, фотогальванических панелей и системы сбора дождевой воды. Также широкое распространение получили биоразлагаемые и органические строительные материалы, что позволило снизить углеродный след и минимизировать вредное воздействие на окружающую среду.

Социальные изменения также сыграли важную роль в эволюции загородной недвижимости. Например, рост среднего класса привел к расширению спроса на более доступные варианты загородного жилья, что стимулировало разработку компактных и экономичных моделей домов. Кроме того, увеличение продолжительности жизни и старение населения вызвали интерес к домам, адаптированным для пожилых людей, с удобствами для маломобильных граждан.

Будущее загородной недвижимости обещает быть ещё более интересным. Прогнозируется дальнейшее развитие технологий умного дома, которые позволят владельцам контролировать и оптимизировать работу всех систем дома дистанционно. Кроме того, ожидается рост популярности концепций нулевого энергопотребления, когда дома производят столько же энергии, сколько потребляют, используя возобновляемые источники. Внедрение роботов и автоматизированных систем также откроет новые горизонты в управлении и обслуживании загородных домов.

Эти дополнительные аспекты подчёркивают многогранность и сложность процессов, которые формируют современную загородную недвижимость. Каждый из этих факторов влияет на то, какими станут наши дома в будущем, и как они будут соответствовать новым вызовам времени.

Эволюция загородной недвижимости - это захватывающая история, наполненная переменами, которые отражают глубокие социальные, культурные и технологические сдвиги. От первых летних дач, служивших временным убежищем от городской суеты, до современных экодомов, сочетающих комфорт с экологической устойчивостью, каждый этап развития загородной недвижимости был обусловлен уникальными вызовами и возможностями своего времени.

Трансформации, происходящие в архитектуре, дизайне и технологиях, продолжают формировать облик загородных домов, адаптируя их к новым реалиям. Влияние урбанизации, экологических трендов и социальных изменений создало новые типы жилья, которые отвечают как на индивидуальные потребности, так и на глобальные вызовы. Современные экодома - это не просто дома, это философия жизни, основанная на уважении к природе и рациональном использовании ресурсов.

Будущее загородной недвижимости обещает быть еще более разнообразным и инновационным. Технологии умного дома, возобновляемая энергетика и автоматизация процессов обещают вывести комфорт и экологичность на новый уровень. Однако, сохраняя традиции прошлого, будущие дома также будут стремиться к созданию уникальных пространств, которые поддерживают гармонию между человеком и природой.

Таким образом, эволюция загородной недвижимости продолжает оставаться процессом, который вдохновляется прошлым, но смотрит в будущее, предвосхищая потребности завтрашнего дня и оставаясь верным принципам устойчивого развития.

### **Библиографический список**

1. *Баринов А. В.* Социокультурные аспекты загородной недвижимости в России // Журнал социологии и социальной антропологии. 2019. № 22 (3). С. 87-100.
2. *Гаврилова А. С.* Тенденции развития загородной недвижимости в России: особенности и перспективы. М.: Экономика, 2018. 254 с.
3. *Петров В. С.* Анализ рынка загородной недвижимости: современные тренды и прогнозы // География и недвижимость. 2021. № 15 (2). С. 45-60.
4. *Проскуряков Н. А., Сергеева Я. В.* Архитектурные стили загородной недвижимости: от дачи до мансарды. СПб.: СПбГАСУ. 2020. 312 с.