

Как по внешнему виду дома определить год постройки?

Массовое строительство многоквартирных домов в Новосибирске началось с 1950г.

При активном строительстве городов:

- используют типовые проекты домов
- в определенные периоды времени

Типовые проекты имеют внешние отличительные признаки, по которым можно определить период строительства дома.

Основные периоды строительства многоквартирных домов в Новосибирске

Из анализа статистики строительства, взяли данные, обобщили их для простоты восприятия, учитывая периоды массовой застройки получили:

1950-е годы строились - Полногабаритные дома (Сталинки)

1960-е годы строились - Хрущевки

1970-1980-е годы - Стандартные дома

1980-1995-е годы - Улучшенной планировки дома

1995-2020-е годы - Период после перестройки

Довоенный период, до 1940г, было построено 3% жилья от общего количества застройки 1900-2020 годов. Строились в этот период в основном Полногабаритные дома. Отличие их от Полногабаритных домов периода массовой застройки более уникальные архитектурные проекты.

1900 - 1920г Дореволюционный период

В этот период было построено около 18 домов в Новосибирске. Их отличают фасады из кирпичной кладки с декором.



Сухарная 68/1, 1917г



Тополевая 2, 1900г



Якушева 148, 1916г

1920-1940г, Довоенный период

Первые полногабаритные дома (Сталинки), начали строить в это время. Их отличительные особенности:

- индивидуальные архитектурные проекты
- расположение в центральной части города

В это время был построен "Сто квартирный дом", который был удостоен высоких наград на Международной выставке искусств и техники в Париже в 1937 году: Дипломом первой степени, Золотой медалью и Гран-при.

Красный проспект 16, 1937г
"Сто квартирный дом"



Красный проспект 56, 1939г.



Красный проспект 11, 1933г
"Дом с Часами"



Красный проспект 175, 1948г.



Массовая застройка многоквартирных домов

В после военный период начинается массовая застройка. Создаются типовые проекты полногабаритных домов.

Строительство Полногабаритных домов было с 1920-1970г

Период массовой застройки пришелся на 1950-е годы

Отличительные особенности Полногабаритных домов:

- разнообразие архитектурных решений
- материал стен кирпич (реже шлакоблок)
- фасад дома оштукатурен (реже кирпичные фасады)
- этажность от 2-9 этажей, чаще 4-5-ти этажные

у большей части домов:

- деревянные перекрытия
- нет лифта



Советская 17а, 1955г

Богдана Хмельницкого 42, 1957г.



Красный проспект 30, 1957г



Морской проспект 34, 1960г.



Депутатская 26, 1970г.

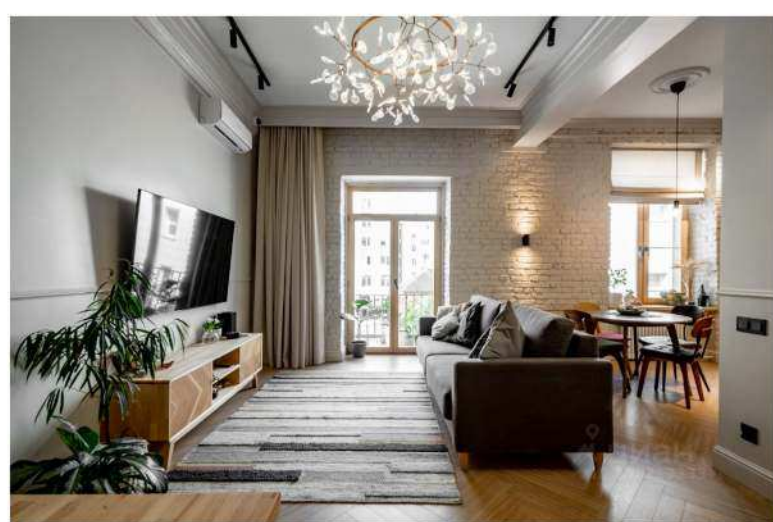


Железобетонные перекрытия стали использовать в строительстве с **1958г**

- ❗ у большинства полногабаритных домов построенных ранее, деревянные или смешанные перекрытия
- ✅ у домов отнесенных к памятникам архитектуры, построенным ранее, перекрытия как правило железобетонные, которые возводились по другой технологии.

Отличительные особенности полногабаритных Квартир:

- высокие потолки, от 2,9м и выше
- просторные планировки
- кухни от 8 кв.м.
- изолированные комнаты
- отдельный сан.узел

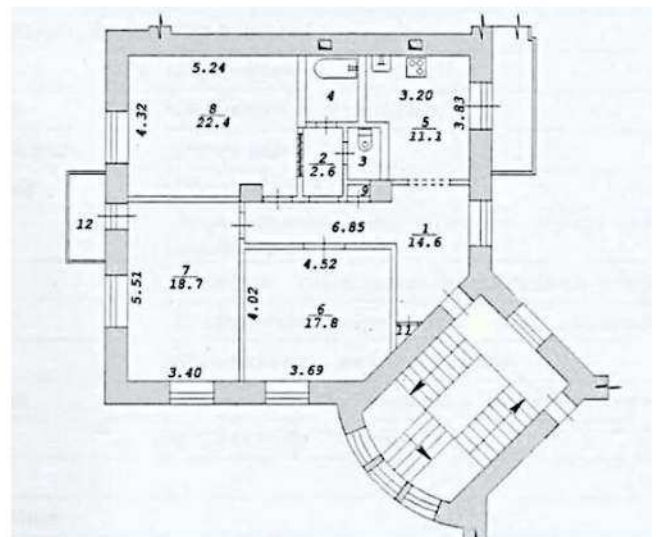
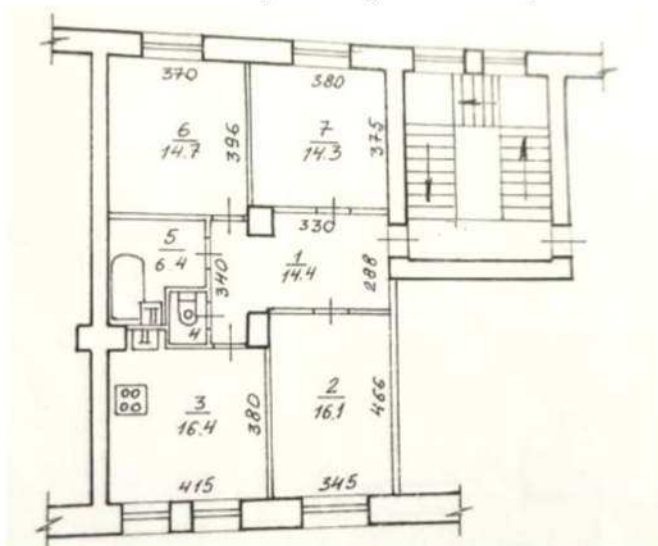


квартира с современным ремонтом
в полногабаритном доме



квартира с оригинальным ремонтом,
деревянные окна, паркет на полу

Пример планировок полногабаритных квартир



Локализация застройки полногабаритных домов

Находится по всему городу, от Пашино до АкадемГородка, нет полногабаритных домов в спальных микрорайонах, которые строились позднее 1960г.

1960-1970г Хрущевки

С этого времени при строительстве многоквартирных домов используют только железобетонные перекрытия.

Отличительные особенности домов:

- этажность от 3-х до-5ти, чаще 5-ти этажные
- материал стен кирпич и панель
- отсутствие лифта и мусоропровода

Отличительные особенности квартир:

- низкие потолки 2,5м
- малая площадь квартир
- кухни 5-6 кв.м.
- смежные комнаты
- совмещенный сан.узел

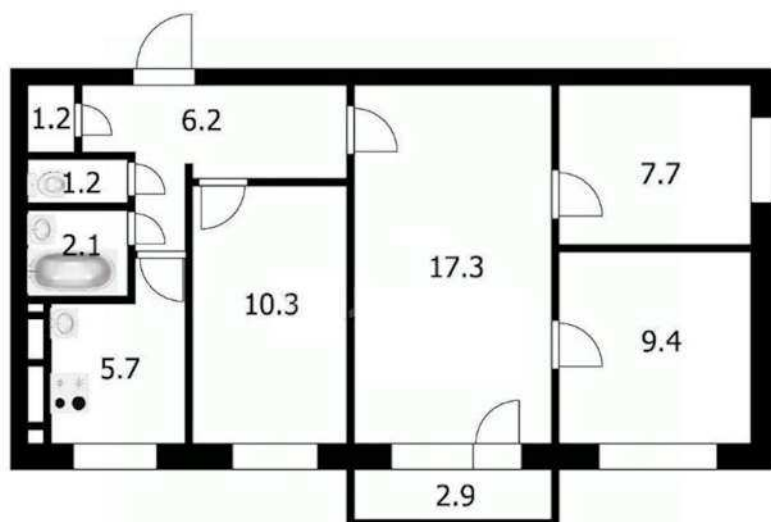
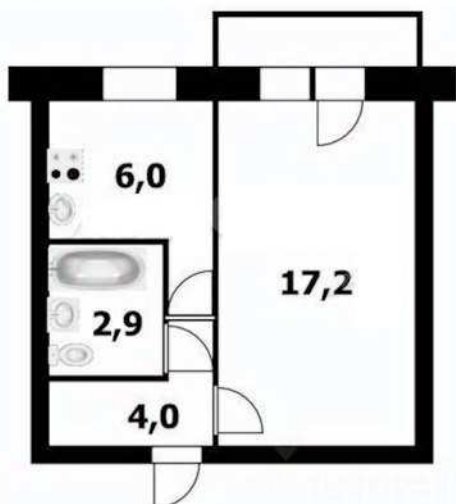
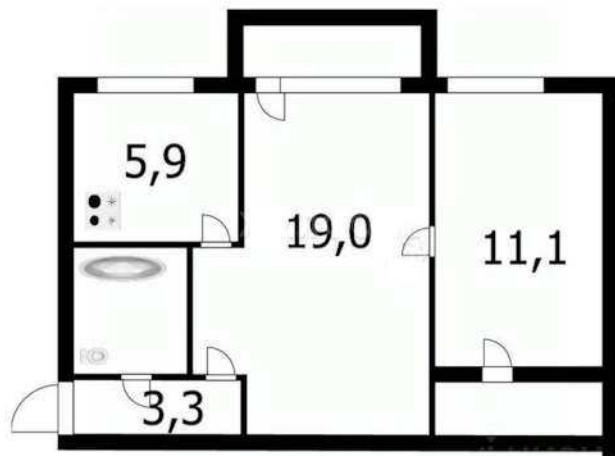


Танковая 41/1, 1964г
кирпичный дом

Танковая 11, 1965г.
панельный дом



Примеры планировок хрущовок



Локализация застройки хрущовок

Находится по всему городу, кроме спальных микрорайонов которые строились позднее 1970г.

1969-1988г Типовые дома

Отличительные особенности домов:

- этажность 5,9,10 этажей, чаще 9-ти этажные
- материал стен чаще панель
- в 9,10 этажных домах есть лифт и мусоропровод

Отличительные особенности квартир:

- высота потолков 2,6м
- площадь квартир чуть больше чем у хрущевок
- площадь кухни 6-7м, редко больше
- раздельный сан.узел

Отличие типовых 5-ти этажек от хрущовок:

- массовый период застройки 1970г, у хрущовок 1960г
- чуть улучшенный проект домов, в чем, см.выше

Рельсовая 2, 1969г

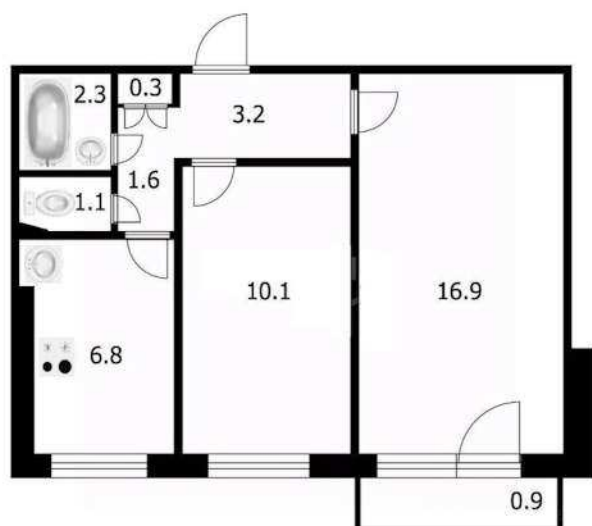


Кропоткина 128/1, 1984г



Примеры планировок в типовых домах
типов планировок значительно больше,
варианты ниже приводим для примера

2-х комнатная



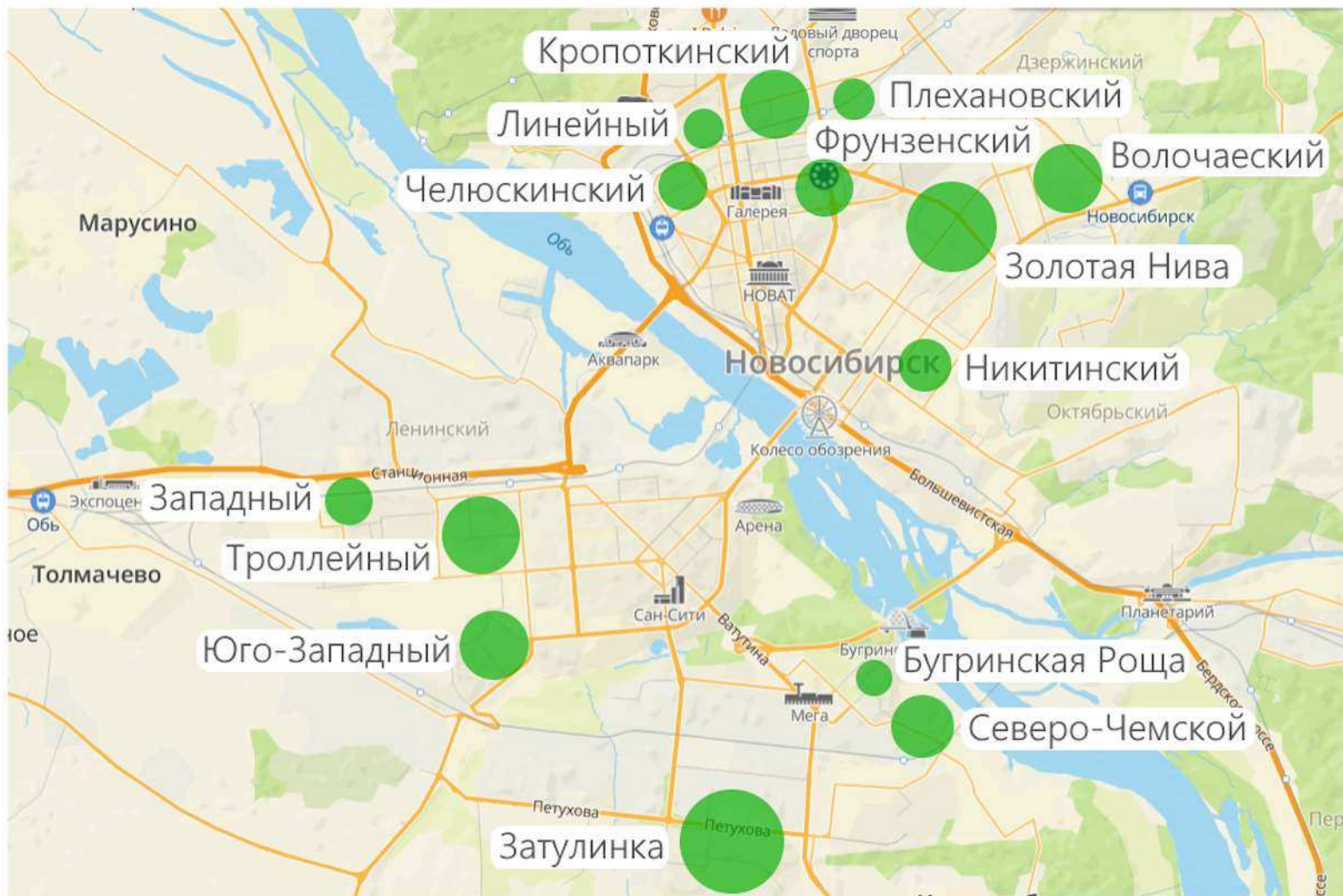
3-х комнатная



Локализация застройки типовых домов

Находится по всему городу, наиболее плотная застройка на микрорайонах этого периода.

Нет типовых домов в спальных микрорайонах где идет строительство первых домов Улучшенной планировки: МЖК, Снегири, Родники.



1960-1988г Малосемейки

Отличительные особенности домов:

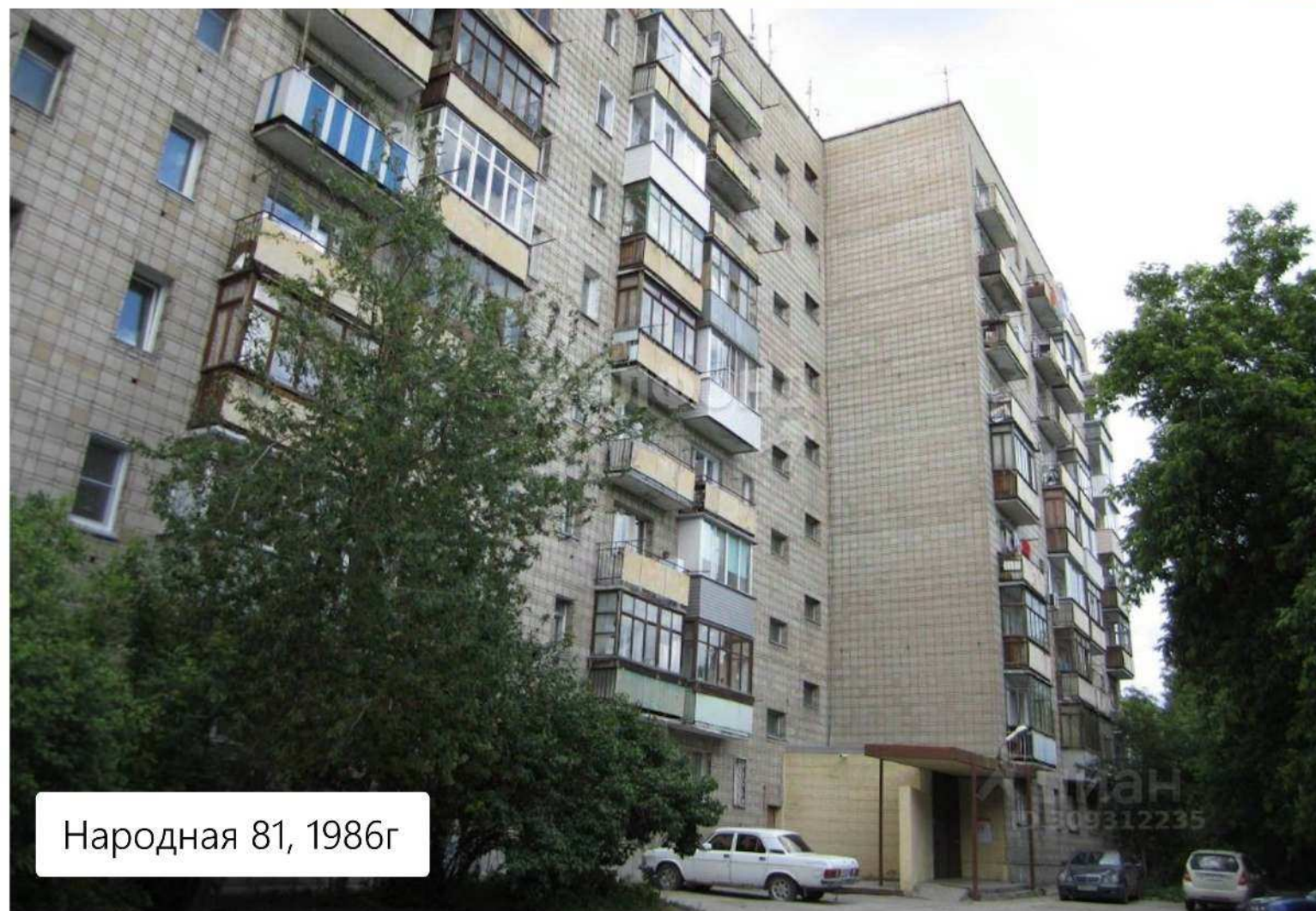
- этажность 5 или 9 этажей
- материал стен чаще кирпич

Отличаются от типовых домов и хрущевок:

- коридорной системой, до 10-ти квартир на этаже
- меньшей площадью квартир



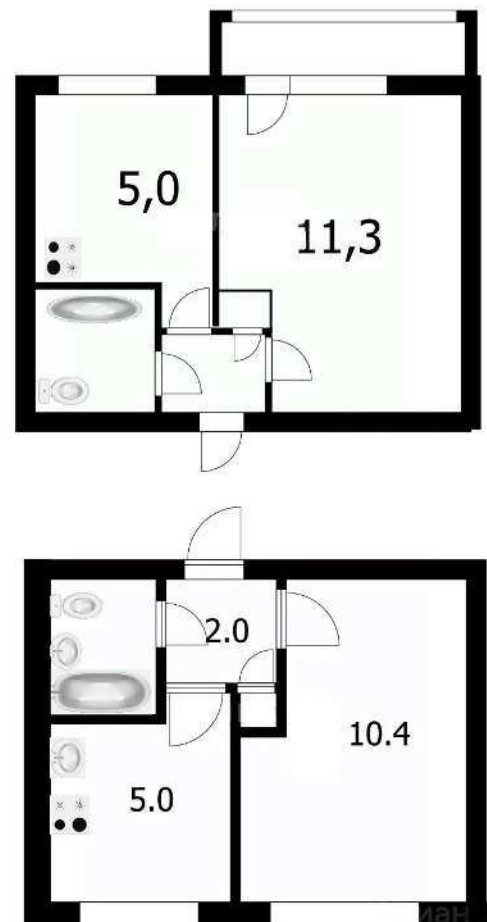
Гаранина 19, 1974г



Народная 81, 1986г

Отличительные особенности квартир малосемеек:

- малая площадь квартир, от 22 кв.м.
- маленькие кухни 4-5 кв.м.
- маленький совмещенный сан.узел, часто с сидячей ванной



Локализация застройки

Точечная, по всему городу.

Малосемеек меньше чем других типов домов.

! Квартиры в таких домах стоят дешевле.

1980-2000г Дома Улучшенной планировки

Строительство первых домов началось в 1973г.

Массовая застройки пришлась на период 1980-2000г.

Отличительные особенности домов:

- этажность 9-10 этажей, реже 12-14 этажей
- материал стен в основном панель
- есть лифт и мусоропровод



Максима Горького 95, 1987г.

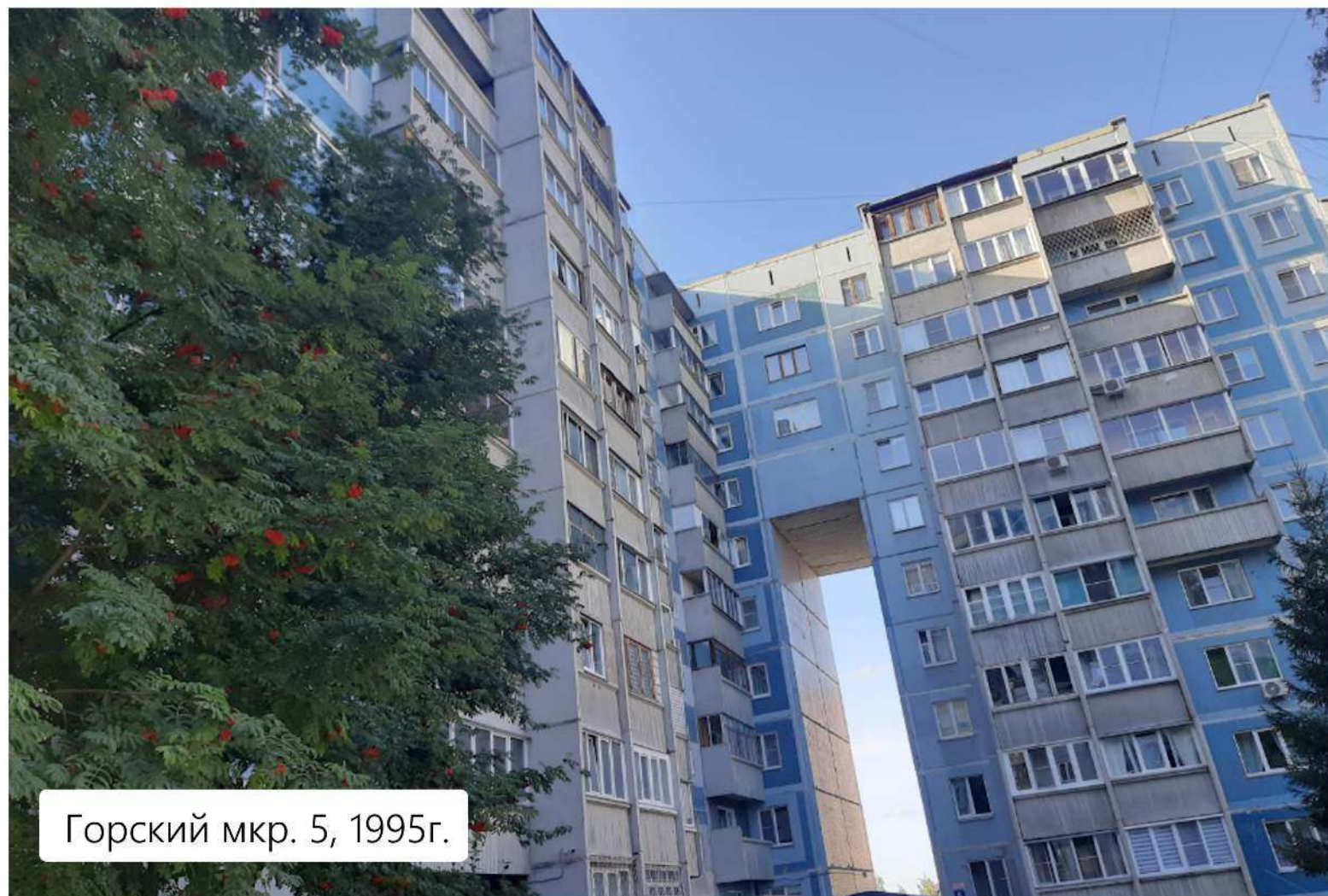


Рассветная 12, 1989г.

Фото домов Улучшенной планировки



Высоцкого 31, 1992г



Горский мкр. 5, 1995г.

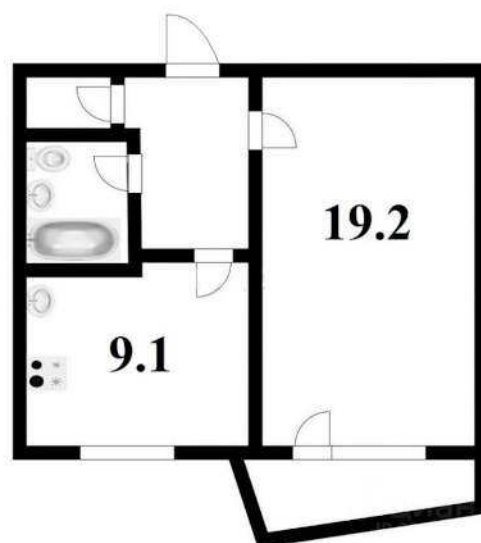
Отличительные особенности квартир:

- высота потолков 2,6-2,7 м
- площадь квартир чуть больше чем в типовых домах
- площадь кухни от 8 кв.м.
- изолированные комнаты
- отдельный сан.узел

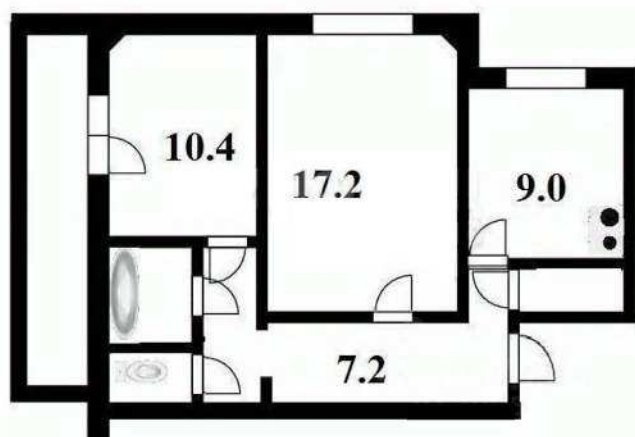
Примеры планировок в домах улучшенной планировки

типов планировок значительно больше, варианты ниже приведены для примера

1 комнатные



2-х комнатные



3-х комнатные





Локализация застройки

Находится по всему городу, наиболее плотная застройка на микрорайонах этого периода: Снегири, Родники, МЖК, Краснообск.

Перечисленные выше типы домов были разработаны и построены в Советское время

Квартиры в этих домах, в большинстве случаях выдавало государство, реже встречаются кооперативные дома, квартиры в которых продавались.

С 1995г. начинается коммерческое строительство многоквартирных домов

В следующих гайдах расскажем:

- Основные отличия периодов коммерческой застройки
- Застройщики Новосибирска

Кратко и емко о главном в наших гайдах

Полезно новичку, понятно риелтору с опытом:



Как быстро продать квартиру?



Факторы влияющие на стоимость квартиры



Как по внешнему виду дома определить год постройки?
1900 - 1995г



Как по внешнему виду дома определить год постройки?
1995 - 2025г



Застройщики Новосибирска и основные локации застройки

 **ВСЕ КВАРТИРЫ ОНЛАЙН**

ЭКСПЕРТ Поиск

Продажа квартир в Новосибирске

Инструменты для риелтора



Все объявления в одном месте:

Авито, Циан, Домклик, Яндекс, ВсеКвартирыОнлайн
более **24 000** уникальных объявлений



Персональная подборка:

с вашими контактами и комментариями



Мгновенный Анализ:

цены и срока продаж, учитывая индивидуальные параметры



Поиск по Комфорт домам:

дизайнерские входные группы, подземная парковка и др.



Видеообзоры:

локаций, микрорайонов, жилых комплексов



Возможность скрывать дубли

одного объявления из разных источников