

## Научное обоснование методики оценки интегрального потребительского качества коттеджных поселков

© 2010 А.М. Мороз

Санкт-Петербургский государственный  
архитектурно-строительный университет  
E-mail: kazakov@spbgasu.ru

Разработана новая методика оценки интегрального качества загородного жилья, с помощью которой покупатель сможет сравнить несколько вариантов понравившихся ему коттеджей.

*Ключевые слова:* загородное жилье, коттедж, потребительское качество, критерии оценки.

*Методика основывается на системном рассмотрении всех основных критериев оценки коттеджного строительства и присвоении каждому из них (критериев) определенного показателя по шкале от 0 до 1.* Таким образом, при оценке каждого фактора мы задаемся коэффициентом, который оценивает непосредственно этот фактор, т.е.: 0 означает, что данный показатель эффективности жилья в конкретном поселке не развит совсем; оценка 0,8 говорит о том, что интересующий нас критерий не только осуществлен в данном проекте, но и на хорошем уровне; 1 означает, что для покупателя это идеальный вариант. Кроме самой оценки показателей эффективности необходимо также учесть весомость данного фактора и оценить его аналогично от 0 до 1. Так мы сможем учесть не только все “за” и “против”, но и принять во внимание потребности каждого человека в отдельности. Сначала рассмотрим предлагаемые нами наиболее важные 29 критериев оценки коттеджного строительства<sup>1</sup>.

1. *Удаленность от города.* Один из наиболее важных факторов, которые рассматривают при выборе загородного жилья. С одной стороны, большая удаленность от города свидетельствует о высокой степени экологичности участка, но, с другой стороны, дальняя дорога может препятствовать быстрому передвижению от работы до загородного дома и отрезает жителя от городских благ.

2. *Наличие автомагистрали от города к поселку, удобные подъездные пути.*

3. *Наличие лесного массива.*

4. *Наличие естественного водоема.*

5. *Развитое инженерное обеспечение* (газ, электроэнергия, энергосберегающие технологии, централизованное водоснабжение, система очистки воды, система ливневых стоков, централизованная система канализации).

6. *Наличие телефонной, почтовой связи и Интернета.* Современные поселки должны быть обеспечены не хуже города всеми видами связи и кабельного телевидения для возможности проживания в них без отрыва от цивилизации.

7. *Охрана* (охранный пункт, сигнализация и видеонаблюдение). Безопасность в наше время важна абсолютно для всех слоев – как эконом-класса, так и бизнес-класса.

8. *Вид материалов, использованных для строительства.* Для некоторых покупателей значение имеют даже материалы, из которых построен их загородный дом. Одним нравятся дома из кирпича, монолитных и блочных конструкций. Другие отдают предпочтение бревенчатым или брусовым домам, которые, кстати, предлагаются гораздо реже.

9. *Природно-ландшафтное обустройство участков.*

10. *Дизайн и архитектура поселка.*

11. *Набор внутренней инфраструктуры.* Сюда может входить: спортивный комплекс, торговый комплекс, гостиничный комплекс, медицинский центр, парковый и рекреационный комплекс, гостиница, школа, супермаркет, яхт-клуб, гольф-клуб, детский сад, зоопарк, ипподром, церковь, теннисные корты, кинотеатр, вертолетная площадка, гостевые домики, аптека, салон красоты, ресторан, дискотека, казино, автомойка, фитнес-зал, прачечная, отделение банка, сауна, баня, бильярд и т.д.

12. *Плотность застройки поселка.*

13. *Стоимость.* Покупатели желают приобрести более дешевое, чем в городе, но качественное жилье. Пока цены на загородную недвижимость не доросли до городских цен, покупателю выгоднее по стоимости небольшой городской квартиры приобрести большее по площади и зачастую лучшее по качеству жилье.

14. *Экологическая ситуация в районе.*

15. *Близость железнодорожной станции или остановки автобусов.* Этот фактор скорее всего будет являться немаловажным для эконом-класса, чтобы, не имея личного автомобиля, житель мог быстро добраться до дома без дополнительных затрат.

16. *Форма оплаты, возможность поэтапной выплаты стоимости, ипотечное кредитование.* Для эконом-класса этот фактор иногда становится определяющим при покупке коттеджа, так как далеко не каждый сможет себе позволить выкупить участок с домом сразу. Кредитование и рассрочка дают возможность большему диапазону граждан приобрести загородное жилье со всеми необходимыми условиями проживания, а не ориентироваться на наличие средств как на главный фактор при покупке дома.

17. *Престижность направления.*

18. *Площадь участка, дома, наличие иных построек* (беседка, баня и т.п.).

19. *Назначение земли и состояние дома* (садовый домик, коттедж, таунхаус - дом на двух хозяев и т.д.).

20. *Качество строительства.*

21. *Социальное окружение.* Таким образом, для бизнесмена коттеджный поселок бизнес-класса будет оценен в 1, а поселок эконом-класса в 0, и наоборот для эконом-класса.

22. *Будущие расходы на содержание дома.*

Сумма ежемесячных расходов зависит от многих факторов - от качества оказываемых услуг по содержанию дома, от количества домов в поселке (общие расходы делятся между владельцами домов), от удаленности дома от КАД. Поэтому, прежде чем приобрести дом в том или ином поселке, покупатель оценивает и последующие ежемесячные затраты на его обслуживание.

23. *Компания-застройщик.* Особое внимание следует уделить компании-застройщику, выбирая коттеджи. Продажа загородных домов известными компаниями с хорошей репутацией осуществляется исключительно при наличии всех необходимых документов, подтверждающих право на застройку.

24. *Оценка плодородности почв данного региона.*

25. *Возможность строительства под заказ.*

26. *Гарантия качества и соблюдение технологий.*

27. *Соотношение участка и размера дома.*

28. *Правовой статус земли, на которой располагается коттеджный поселок* (ИЖС - индивидуально-жилищное строение или ДНП - дачное некоммерческое партнерство). Если у покуп-

ателя остается недвижимостью в городе, то правовой статус ДНП считается достаточным.

29. *Эстетическая привлекательность.* Для покупателей эконом-сегмента на первый план выходят ценовые критерии и формы оплаты (рассрочка платежа, кредит, ипотека), для более высоких сегментов значимым являются местоположение, включая ландшафт, удаленность, наличие водоемов и пр.

Далее предлагаются следующие 14 наиболее значимых факторов, которые могут послужить причиной для отказа от покупки загородного дома:

1) отсутствие прописки в коттеджном поселке, т.е. правовой статус поселка - ДНП. Или четко не определен правовой статус поселка;

2) отсутствие финансовых возможностей оплатить понравившийся объект;

3) несоответствие цены качеству;

4) не подходящий для покупателя материал, из которого изготавливается дом;

5) отсутствие возможности реализации собственного проекта дома на территории коттеджного поселка;

6) отсутствие полного обеспечения инженерными коммуникациями;

7) плохая транспортная доступность (отсутствие качественных подъездных дорог или сообщения общественным транспортом);

8) большая удаленность от города или места работы (учебы детей);

9) неоднородность социального окружения;

10) отсутствие необходимой покупателю социальной инфраструктуры (школ, детских садов, медицинских пунктов и т. д.);

11) неясность с дальнейшей эксплуатацией поселка, отсутствие управляющей компании или отсутствие опыта управления коммунальными объектами у заявленной управляющей компании;

12) наличие рядом свалки, помойки, кладбища, промышленных объектов и прочих объектов, существенно снижающих цену;

13) наличие дефектов строения, которые нельзя исправить;

14) короткий срок работы компании-застройщика на рынке, отсутствие у нее других проектов.

Теперь следует рассмотреть на конкретном примере коттеджных поселков в Санкт-Петербурге, как будет зависеть выбор покупателя от характеристик объекта по данной методике оценки.

**Рассмотрим реальный коттеджный поселок бизнес-класса в 2010 г.: коттеджный комплекс "Суходольское".** В скобках будут указываться значения коэффициентов, которые характеризуют факторы оценки.

Коттеджный комплекс “Суходольское” - современный дачный поселок, расположенный на берегу одноименного озера в Приозерском районе Ленинградской области (близость водоема, первая линия от воды - 1). Общая площадь - 50 га, при этом большая часть (28 га) - это рекреационная лесная зона (наличие обширной лесной зоны - 1). Специально под проект этого поселка был разработан архитектурный стиль загородного жилья, который можно обозначить как “Современное шале”. Главной задачей было создание ощущения максимальной близости к природе. Этот эффект был достигнут благодаря просторным верандам и открытым террасам (архитектурный дизайн, близкий к природе, - 0,8).

“Суходольское” позиционируется как “дальняя дача”, где можно с комфортом жить в любое время года. Здесь есть все, что необходимо человеку, привычному к городским благам: электричество, газ, горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация, телефон и Интернет (обеспечение всех коммуникаций - 1, связь - 0,9). Продуманная инфраструктура, благоустроенные прогулочные зоны и качественное бытовое обслуживание делают поселок идеальным

местом для жизни (достаточный набор инфраструктуры для поселка бизнес-класса - 0,8). Покупатель, на свой выбор, может приобрести: готовое домовладение, участок с подрядом, землю без подряда, но с полным инженерным оснащением. При этом застройщик предлагает 7 вариантов проектов домов либо работу по индивидуальному проекту (возможность проектирования на заказ - 0,9). Беспроцентная рассрочка платежа (возможность рассрочки - 1).

Застройщик: инвестиционно-строительная компания “Союз Капитал” (известная компания с именем на рынке - 0,9). Направление: Приозерский район. Трасса: Приозерское шоссе (очень загруженное, трудно добираться - 0,7). Расстояние до КАД: 85 км (большая удаленность от города - 0,6). Стоимость: 250 тыс. руб. за сотку. Количество участков: 64 (большая плотность застройки - 0,5). Площадь домов: 350 - 550 м<sup>2</sup>. Площадь участков: 20 - 100 соток (соотношение площади участка и дома - 0,8). Материал: клееный брус, природный камень (экологичные материалы - 0,9). Коммуникации: все необходимые - канализация, водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, отопление;

#### Оценка интегрального показателя качества поселка “Суходольское”

Критерий оценки	Значение для коттеджного поселка	Весомость критерия	Итоговый коэффициент
1. Удаленность от города	0,6	0,9	0,54
2. Автомагистраль, подъездные пути	0,7	1	0,7
3. Лесной массив	1	0,7	0,7
4. Водоем	1	0,8	0,8
5. Инженерное обеспечение	1	1	1
6. Связь, Интернет	0,9	1	0,9
7. Охрана	0,6	0,9	0,54
8. Материалы для строительства	0,9	0,8	0,72
9. Природно-ландшафтное обустройство	0,7	0,9	0,63
10. Дизайн и архитектура	0,8	0,9	0,72
11. Инфраструктура	0,8	0,9	0,72
12. Плотность застройки	0,5	0,9	0,45
13. Стоимость	0,6	0,5	0,3
14. Экологическая ситуация	0,9	0,7	0,63
15. Близость железной дороги и автобусов	0,9	0,2	0,18
16. Форма оплаты	1	0,5	0,5
17. Престижность направления	0,7	0,7	0,49
18. Площадь участка и наличие построек	0,6	0,7	0,42
19. Состояние дома и назначение	1	0,9	0,9
20. Качество строительства	0,8	0,8	0,64
21. Социальное окружение	0,9	0,8	0,72
22. Будущие расходы на содержание дома	0,9	0,7	0,63
23. Компания-застройщик	0,9	0,9	0,81
24. Плодородность почв	0,8	0,4	0,32
25. Строительство под заказ	0,9	0,9	0,81
26. Гарантия качества и технологий	0,9	0,9	0,81
27. Соотношение участка и размера дома	0,8	0,8	0,64
28. Правовой статус земли	0,7	0,8	0,56
29. Эстетическая привлекательность	0,9	1	0,9

система - интеллектуальный поселок. Благоустройство, инфраструктура, безопасность: оборудованный пляж, пирс, причал, эллинги, ресторан на берегу озера, общественные площадки для барбекю, прогулочные аллеи, велосипедные и лыжные дорожки, гостевые дома и автостоянки, помещение для сервисных служб, включающее в себя: службу доставки и заказов необходимых товаров, службу горничных, химчистку, медицинское обслуживание, охрану.

*Выводим итоговый коэффициент путем перемножения весовости и значимости, а из итоговых коэффициентов получаем единый коэффициент для коттеджного поселка. Чтобы выбрать из двух поселков наиболее подходящий для покупки, нужно просто сравнить 2 итоговых коэффициента. Тот, который окажется выше, укажет на поселок, удовлетворяющий большему количеству требований заказчика.*

При нахождении конечного коэффициента получаем для поселка "Суходольское" - 0,644138 (см. таблицу).

**Выводы:**

1. Показано, что системная оценка качества коттеджного строительства включает в себя множество факторов, которые в разной степени для разных покупателей будут иметь значимость. По-

этому важно четко определить, для какого класса производится строительство и с какой целью: для постоянного проживания, для загородного отдыха или для сдачи в аренду. Для строительства качественного и прибыльного жилья необходимо учесть все факторы экономической и социальной эффективности и использовать их в совокупности.

2. Установлено, что для системной оценки максимально возможного количества параметров коттеджного поселка целесообразно использовать разработанную новую методику, состоящую из 29 показателей. Данная методика позволяет оперативно решать стандартный набор задач, стоящий перед любым застройщиком или покупателем, не прибегая каждый раз к первичному сбору данных или проведению отдельного исследования (экспресс-оценка новых участков под застройку, анализ конкурентной среды, расчет доходной части и экономики строительных проектов, оценка строительства с учетом всех необходимых факторов).

<sup>1</sup> См.: Казаков Ю.Н., Асаул А.Н. Теория и практика использования быстровозводимых зданий в обычных условиях и чрезвычайных ситуациях в России и за рубежом. СПб., 2004; Малоэтажное жилищное строительство / А.Н. Асаул [и др.]. СПб., 2005.

*Поступила в редакцию 08.02.2010 г.*