

УДК: 332.822

Инвестиционная привлекательность современных малоэтажных коттеджных поселков в России

© И.Ю. Ярошевич, Е.Ю. Горбачевская

Иркутский национальный исследовательский технический университет, г. Иркутск, Россия

Малоэтажное строительство на сегодняшний день является одним из самых перспективных и имеющих большой потенциал в России направлений. С недавнего времени началось освоение городских и загородных территорий путем комплексной малоэтажной застройки. Отличительной особенностью современного загородного малоэтажного жилья от дачных кооперативов и сельских поселений является единая концепция застройки, наличие огороженной территории и центральных или общепоселковых инженерных сетей. В статье представлены основные этапы эволюции малоэтажного жилья, рассмотрен состав концепции развития комплексной малоэтажной жилой застройки, выявлены потребительские предпочтения при выборе малоэтажного жилья.

Ключевые слова: малоэтажное жилищное строительство, этапы развития малоэтажной жилой застройки, комплексная малоэтажная жилая застройка, единая концепция малоэтажного коттеджного поселка, потребительские предпочтения

Investment Attractiveness of Modern Low-Rise Cottage Settlements in Russia

© Irina Yu. Yaroshevich, Evgenia Yu. Gorbachevskaya

Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russia

Low-rise construction today is one of the most promising and with great potential in Russia areas. Recently, the development of urban and suburban areas through integrated low-rise development has begun. A distinctive feature of modern suburban low-rise housing from summer cooperatives and rural settlements is a single development concept, the presence of a fenced area and central or village-wide engineering networks. The article presents the main stages of the evolution of low-rise housing, considers the composition of the concept of developing an integrated low-rise housing development, and identifies consumer preferences when choosing low-rise housing.

Keywords: low-rise housing construction, development stages of low-rise residential development, complex low-rise residential development, a single concept of a low-rise cottage village, consumer preferences

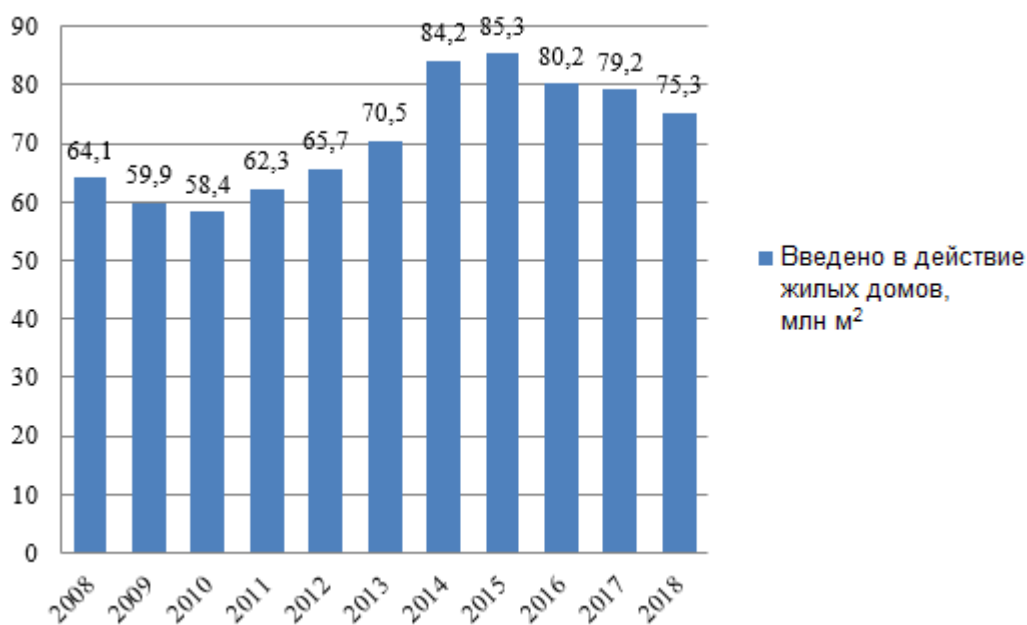
В различные периоды, в зависимости от общего состояния экономики страны, строительная отрасль испытывала подъемы и спады, оставаясь при этом одним из наиболее привлекательных направлений инвестирования. В настоящее время большими темпами развивается рынок жилой недвижимости. В 2018 г. введено в эксплуатацию 75,3 млн кв. метров, что составило 95,1% к предыдущему году (в 2017 г. было введено 79,2 млн кв. метров жилья, 98,7% к 2016 г.) (рисунок) [1].

В сектор жилищного строительства наравне со строительством многоквартирных домов входит и строительство малоэтажного жилья.

Начало развития малоэтажного строительства в России началось лишь на закате СССР, когда внимание вновь было обращено к малоэтажному строительству. В тексте Постановления «О мерах по ускорению развития индивидуального жилищного строительства» (ред. от 13 января 1989 г., 29 марта, 26 сентября 1990 г.) отмечено, что «Центральный Комитет КПСС и Совет Министров СССР считают, что для выполнения поставленной XXVII съездом партии задачи обеспечения к 2000 г. каждой советской семье отдельной квартирой или индивидуальным домом особое значение приобретает существенное расширение индивидуального жилищного строительства и повышение его качества». Данный документ положил начало малоэтажному домостроению, ставшему альтернативой массовому многоэтажному многоквартирному жилью.

Интерес к малоэтажному строительству с каждым годом растет. По данным Аналитического центра при правительстве Российской Федерации, в 2017 г. доля индивидуального

домостроения в общей площади завершеного строительством жилья составила в целом по России 41,6%; в 2018 г. – 43,1%.



Динамика ввода в действие жилых домов

Развитие малоэтажного строительства в России можно условно разделить на несколько этапов.

Первый этап – до августа 1998 г. – неорганизованная застройка без единого архитектурного стиля, без необходимой и достаточной социальной и инженерной инфраструктуры. В этот период коттеджное домостроение приобреталось в большей степени для сохранения денежных средств от инфляции.

Вследствие дефолта 1998 г. малоэтажное строительство на время приостановилось, после чего начался *второй этап* развития малоэтажного строительства, который характеризовался разнообразием архитектурных стилей и планировочных решений. Началось строительство малоэтажных поселков более продуманных с точки зрения плана застройки и инфраструктуры. Появилось стремление к объединению в одном месте проживания представителей одних социальных групп, профессий.

Конец 2003 г. – *третий этап* развития малоэтажного строительства. Развитие ипотечного кредитования, рост доходов населения способствовали выходу на рынок загородной недвижимости покупателей с уровнем дохода выше среднего, что потребовало изменить подходы и масштабы строительства. Сначала в Москве, а потом и в других городах стали возникать малоэтажные поселения, строительство которых велось посредством точечной застройки.

С началом реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и Федеральной целевой программы «Жилище» начинается *четвертый этап* малоэтажного строительства. Он характеризуется переходом от строительства разрозненных поселков к реализации масштабных проектов с комплексной малоэтажной жилой застройкой, объединенных единой концепцией. [2]

Ввиду высокой конкуренции, существующей на современном рынке загородной недвижимости, создание единой концепции коттеджного поселка – важная задача, стоящая перед компаниями-застройщиками. Концепция развития комплексной малоэтажной жилой застройки состоит из: анализа участка, маркетингового анализа, разработки архитектурно-строительной концепции, финансовой схемы реализации проекта. Концепция базируется на анализе рынка – истории развития сегмента, сложившегося имиджа района и уровня цен, текущей конкуренции, потенциала развития района и рынка.

В ходе проработки маркетинговой концепции поселка определяется целевая аудитория проекта, которая напрямую влияет на позиционирование поселка, разработку маркетинговой и рекламной стратегии.

Архитектурно-строительная концепция отвечает за выводы об оптимальных, наиболее популярных размерах домов, участков будущего поселка, стилистическом выборе проекта, сделанных на основании сложившейся рыночной ситуации. В рамках архитектурно-строительной концепции необходимо решение по благоустройству (установка ограды, прокладка дорог, ландшафт и т.д.), а также рассмотрение различных вариантов поддержания безопасности на территории поселка. Определение набора объектов инфраструктуры является неотъемлемой частью архитектурно-строительной концепции коттеджных поселков.

Финансово-экономическая часть концепции поселка наглядно показывает финансовые результаты проекта, затраты, связанные с реализацией, движение финансовых потоков. Именно на основе этого пункта инвестором будет приниматься решение о целесообразности реализации проекта.

Детально продуманные части концепции, собранные воедино, повышают конкурентную способность проекта и его привлекательность для инвесторов.

Инвестиционную привлекательность инновационных проектов в малоэтажном жилищном строительстве важно оценивать не только с позиции инвесторов, но и потенциальных потребителей.

Исследование основных потребительских предпочтений при выборе малоэтажного жилья очень важно. При выборе жилья в коттеджном поселке потребители руководствуются многими критериями, такими как: месторасположение, площадь дома и земельного участка, предлагаемая инфраструктура, цена дома и т.п. При этом к каждому критерию предъявляются определенные требования. Соответствие этим требованиям в конечном счете и влияет на выбор покупателя.

Важность *местоположения* как фактора, влияющего на инвестиционную привлекательность коттеджного поселка, трудно переоценить. Трата больше 40–50 минут на ежедневную поездку на работу при проживании за городом нежелательна. Исходя из этого самым приемлемым расстоянием является удаленность коттеджных поселков от города до 20 км. Большим плюсом будет наличие поблизости остановок общественного транспорта.

Качество рекреационных зон. Расположение коттеджного поселка не только в красивых, но и экологически чистых местах имеет большое значение для потенциальных покупателей.

Экологическую картину местности составляют следующие основные показатели:

- состояние почвы, атмосферного воздуха, а также вод;
- проверка радиационной обстановки;
- проверка уровня физических воздействий (вибрация, электромагнитное поле, шум);
- оценивание результатов санитарно-эпидемиологических и медико-биологических исследований [3].

А также важно наличие рекреационных зон: присутствие водного объекта, мест для прогулок и отдыха.

Площадь дома. По данным соцопроса, который провела компания Open Village, можно сказать, что большинству респондентов интересна площадь дома от 100 до 200 м². На загородный дом площадью до 100 м² и выше 200 м² согласились бы только 19% и 14% респондентов соответственно (табл. 1 [4]).

Развитая *социальная инфраструктура* также повышает интерес потенциальных покупателей, ведь коттеджный поселок – это не ряд выстроенных домов вблизи лесного массива или водоема, а пространство, адаптированное для комфортной жизни, ничуть не уступающее своим отраслевым развитием городу.

Под социальной инфраструктурой понимается наличие и расположение медицинских и образовательных учреждений (школы, детские сады), состояние дворов, наличие детских площадок.

Комфортное проживание в загородном доме основывается на высокотехнологичных и надежных *инженерных системах*. Современные инженерные системы представляют собой сложную систему коммуникаций, в состав которых входят такие необходимые для жизни инфраструктуры, как системы водоснабжения, отопления, канализации и электропитания загородного дома. [3]

Результаты соцопроса относительно желаемой площади жилого дома

Площадь дома, м ²	Число респондентов, %
До 100	19
От 100 до 150	38
От 150 до 200	29
От 200	14

Покупатели также обращают внимание на *стеновой материал* дома. Наибольшее количество опрошенных выбрали дерево в качестве стенового материала – 51, 16% респондентов отдали предпочтение кирпичу и столько же дому из блоков [4].

Цена приобретения загородного дома является одним из важных критериев для покупателей. Стоимость жилой недвижимости зависит от множества факторов. Основными являются:

- стоимость земельного участка под строительство;
- наличие инженерных и транспортных сетей;
- развитие социальной инфраструктуры;
- удаленность от города;
- экологическая обстановка.

Также в стоимость загородного дома включены расходы на строительные материалы [5].

В ходе опроса респондентов отмечено, что первое, на что обращают внимание покупатели при выборе недвижимости в коттеджных поселках – месторасположение поселка (77% респондентов). Вторым по значимости критерием является цена земли и дома (56%). К значимым критериям также относят наличие инженерных коммуникаций (49%) и окружающую природу (45%). Результаты опроса представлены в табл. 2.

Таблица 2

Критерии выбора коттеджного поселка

Критерии выбора коттеджного поселка	Число респондентов, %
Местоположение (район, транспортная инфраструктура)	77
Цена земельного участка и здания	56
Наличие инженерных коммуникаций (электричество, водоснабжение)	49
Окружающая природа (леса, озера)	45
Социальная инфраструктура	20
Условия оплаты	17
Характеристика дома (площадь, материалы)	13
Рейтинг компании-застройщика	11
Юридический статус земель	8

Таким образом, от того, насколько оптимально спроектирован и реализован коттеджный поселок в соответствии с факторами, рассмотренными выше, зависит прибыль, которую принесет инвестору проект поселка.

Для малоэтажного строительства сейчас открываются большие возможности, поскольку в современном мире все больше людей задумываются о приобретении собственного жилья за городом. Такие факторы, как благоприятная экологическая обстановка, незначительная удаленность от города и наличие необходимой инфраструктуры с каждым днем повышают рейтинг коттеджных поселков на рынке недвижимости.

Библиографический список

1. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: <https://www.gks.ru> (26.02.2019 г.)
2. Андросов А.Н. Особенности современного развития малоэтажного жилищного строительства России // Недвижимость: экономика, управление. 2011. № 2. С. 44–49.
3. Дунаевская Ю.П., Алексеев М.Ю., Симанкина Т.Л. Категоризация загородного жилья // Строительство уникальных зданий и сооружений. 2015. № 3 (30). С. 49–63.

4. Многие жители России хотят жить в собственных домах! [Электронный ресурс]. URL: <http://allabc.ru/zhilishchnoe-stroitelstvo/6704-mnogie-zhiteli-rossii-khotyat-zhit-v-sobstvennykh-domakh.html> (15.01.2019)

5. Сайфуллина С.Ф. Перспективы развития малоэтажного жилищного строительства в России // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2015. № 5 (77). С. 4

6. Бороухина Н.Н., Учинина Т.В. Анализ потребительских предпочтений при выборе жилья в организованных коттеджных поселках (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. Электронный научный журнал. 2015. № 1-1. URL: <https://science-education.ru/ru/article/view?id=17152> (06.01.2019).

Сведения об авторах / Information about the Authors

Ярошевич Ирина Юрьевна,

магистрант,

Институт архитектуры и строительства,

Иркутский национальный исследовательский технический университет,

664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,

e-mail: iaroshevich_i@mail.ru

Irina Yu. Yaroshevich,

Undergraduate,

Institute of Architecture and Construction,

Irkutsk National Research Technical University,

83 Lermontov St., Irkutsk 664074, Russia,

e-mail: iaroshevich_i@mail.ru

Горбачевская Евгения Юрьевна,

кандидат экономических наук,

доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью,

Иркутский национальный исследовательский технический университет,

664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,

e-mail: eugorbachevskaya@mail.ru

Evgenia Yu. Gorbachevskaya,

Cand. Sci. (Economics),

Associate Professor, Department of Expertise and Real Estate Management,

Irkutsk National Research Technical University,

83 Lermontov St., Irkutsk 664074, Russia,

e-mail: eugorbachevskaya@mail.ru