

АНАЛИЗ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ПРЕДПОЧТЕНИЙ ПРИ ВЫБОРЕ ЖИЛЬЯ В ОРГАНИЗОВАННЫХ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКАХ (НА ПРИМЕРЕ Г.ПЕНЗЫ)

¹Бороухина Н.Н., ¹Учинина Т.В.

¹Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Социологические и маркетинговые исследования определяют потребность в жилье как одну из важнейших потребностей, актуальных для жителей крупных городов (степень важности потребностей варьируется в зависимости от возраста и социального статуса опрошенного населения, в группе «26-30 лет» жилищные потребности входят в разряд первостепенных). Жилье - это специфический капитальный товар длительного пользования, удовлетворяющий важнейшие потребности личности. Кроме того, жилье характеризует социальный статус и уровень доходов человека. Строительство малоэтажного жилья является наиболее перспективным и развивающимся направлением жилищной политики в РФ. Выбор жилья с позиции потребителя основывается на трех основных позициях: жилье должно быть доступным по стоимости, комфортным, высокоэкологичным. В статье рассмотрены основные критерии, на которые ориентируются потребители при выборе жилья в коттеджном поселке.

Ключевые слова: коттеджный поселок, потребитель, жилище, предпочтения, инфраструктура коттеджных поселков, класс коттеджного поселка, недвижимость

ANALYSIS OF CONSUMER PREFERENCES IN THE SELECTION OF ACCOMMODATION IN ORGANIZED COTTAGE (ILLUSTRATED PENZA)

¹Boroukhina N.N., ¹Uchinina T.V.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Sociological and marketing research define the need for housing as one of the most important needs that are relevant to residents of large cities (the degree of importance of the needs varies depending on age and social status of the population surveyed, the group "26-30 years" housing needs are included in the category of priority). Housing - is a specific major durables, satisfying the most important needs of the individual. In addition, housing characterizes social status and income level of the person. Construction of low-rise housing is the most promising and developing area of housing policy in the Russian Federation. Range of accommodation from the position of the consumer based on three main positions: housing must be affordable, comfortable, environmentally responsible process. The article describes the basic criteria which are oriented consumers the choice of housing in the cottage.

Keywords: cottage settlement, consumer, housing, preferences, infrastructure cottage settlements, class cottage community, real estate

Основными видами малоэтажной жилой застройки являются:

- а) индивидуальное строительство отдельных коттеджей и малоэтажных жилых домов;
- б) комплексная малоэтажная жилая застройка.

Необходимо отметить экономическую выгоду комплексной малоэтажной застройки, которая заключается в снижении затрат строительства за счет централизации производства, транспортировки и доставки необходимых строительных материалов.

Коттеджный поселок - построенный в рамках единого архитектурно-планировочного решения комплекс коттеджей, имеющий единое инженерное обеспечение (автономные или общие системы отопления, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, телефонизации, канализации, систему контроля въезда и входа, охраны и видеонаблюдения и

т. д.), преимущественно единое благоустройство участка. В состав комплекса могут входить несколько типов коттеджей, отличающихся числом этажей, площадью, планировкой помещений и другими характеристиками. Поселок может быть отделен от иной застройки и окружающих территорий, включать объекты социально-культурной инфраструктуры (административное здание, торговый комплекс, детский сад, выделенную зону для активного отдыха и т. д.).

Основной материал и методы исследования

Пригородные территории Пензы являются привлекательными для развития малоэтажного строительства. На землях Пензенского района начал свое развитие рынок организованной малоэтажной застройки, в настоящее время на территории этого административного образования реализуются проекты строительства коттеджных поселков. Коттеджные поселки возводятся на территории с.Богословка, первый в Пензенской области микрорайон организованной малоэтажной застройки многоквартирными домами возводится на территории с. Засечное.

Переезжая на постоянное место жительства за город, потенциальный покупатель не готов расстаться с привычным городским комфортом. Почти 70% респондентов предпочтут купить загородное жилье в коттеджном поселке с развитой инфраструктурой (магазины, аптеки, детские сады и площадки) [3]. Большинство покупателей продолжают работать в городе, поэтому местоположение поселка является наиболее значимым критерием, коттедж должен располагаться в зеленой зоне, в районе доступности до городской черты не более получаса.

Покупатели достаточно требовательны к инфраструктуре коттеджных поселков (рис.1).

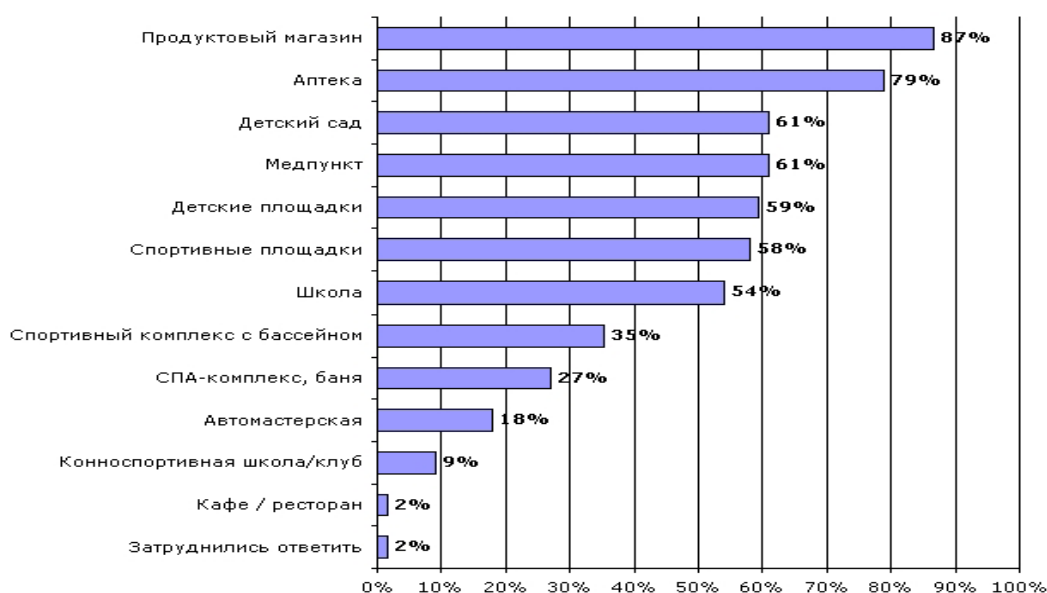


Рис 1. Объекты инфраструктуры коттеджного поселка (предпочтения потребителей), %

Основным противоречием является следующее: чем более развита инфраструктура в коттеджном поселке, тем выше стоимость квадратного метра жилой площади. Таким образом, основными потребителями жилья в организованных коттеджных поселках может быть ограниченная группа потребителей: предприниматели, владельцы бизнеса, госслужащие, а также наемные менеджеры высшего и среднего звена, в большинстве своем люди семейные, в возрасте от 25 до 45 лет. В то время как государственная политика направлена на решение задачи по обеспечению населения комфортным, но в то же время доступным жильем, данная проблема требует новых подходов к ее решению.

На сегодняшний день малоэтажное строительство вокруг Пензы развивается благодаря ряду факторов, а именно:

Во-первых, комфортность проживания. Малоэтажное строительство более престижно по сравнению с городской квартирой. Современное общественное мнение рассматривает свой дом как демонстрацию статуса владельца, показатель самостоятельности и достатка. Основное достоинство такого формата проживания – сочетание экологичности с комфортом: плотность населения, как правило, не превышает 40-50 чел/га.

Во-вторых, цены на таунхаусы, коттеджи сегодня отличаются относительной доступностью. Анализ рынка коттеджных поселков, строящихся в г. Пензе и прибрежных районах показал, что по сравнению со среднестатистической рыночной стоимостью 1 кв.м. квартиры на первичном рынке 1 кв.м. жилья в коттеджных поселках дешевле на 30-40% (рис.2, рис.3).

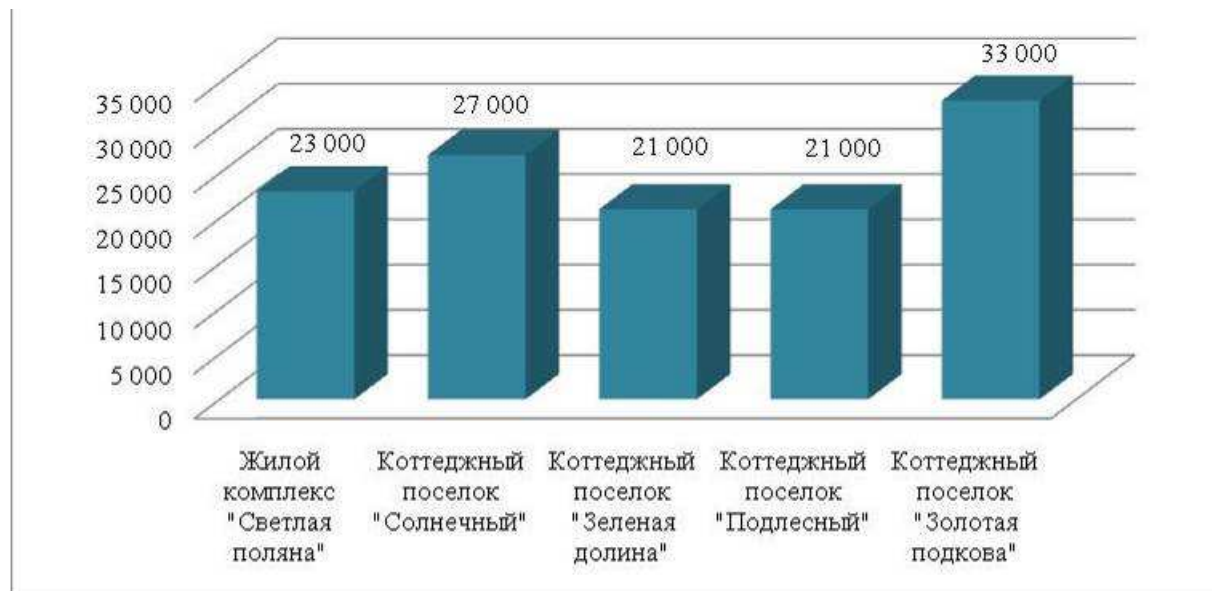


Рис. 2. Средняя стоимость 1 кв.м. жилья в коттеджных поселках

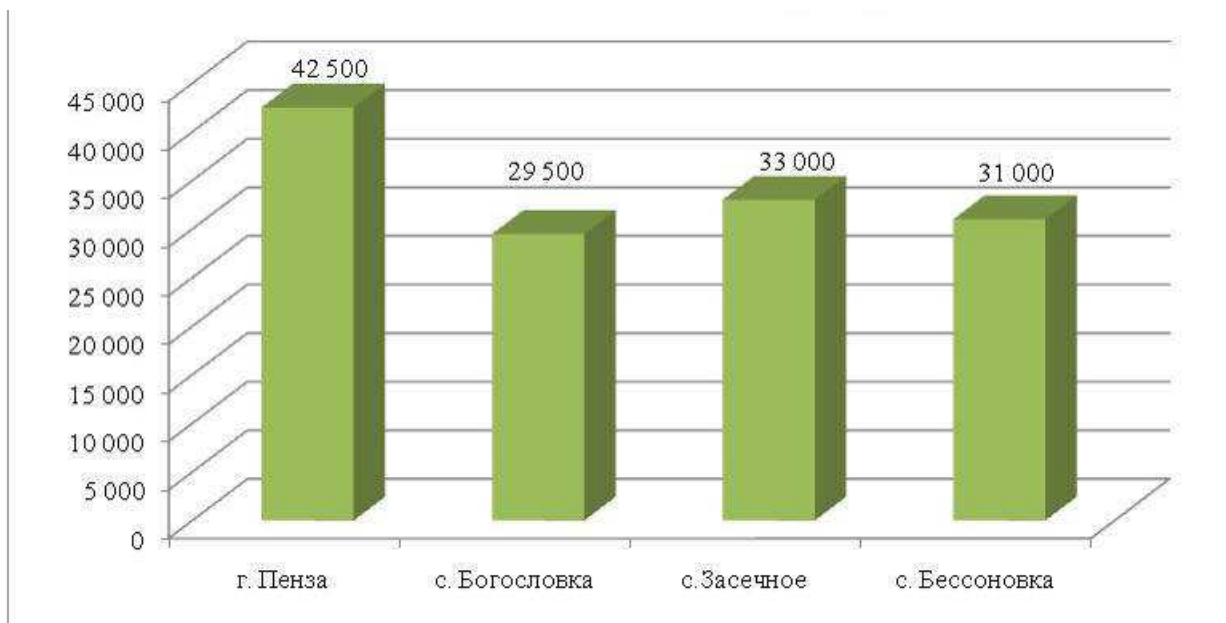


Рис. 3. Средняя стоимость 1 кв.м. квартиры на первичном рынке жилья

В-третьих, спрос на жилые дома в коттеджных поселках поддерживается еще и за счет удобных способов оплаты. Приобрести коттедж в строящихся поселках можно в рассрочку, при помощи привлечения средств сертификата, ипотеки, а также возможен зачет вторичного жилья с правом проживания на время ремонта в новом доме. Это очень удобно для людей, которые не имеют возможности оплатить стоимость жилого дома сразу.

В-четвертых, на сегодняшний день в целях обеспечения жилищного строительства в муниципальных образованиях Пензенской области в генеральных планах предусматриваются земельные участки для массовой застройки. В каждом районе определены земельные участки для размещения жилищного строительства в системе существующей застройки и на новых территориях, как в пределах границ населенных пунктов, так и за их пределами. Так как в г. Пензе ресурс свободных и готовых для комплексной застройки территорий исчерпан, то это требует вовлечения свободных территорий в районах близко прилегающих к городу, имеющих хорошее транспортное сообщение с городом. Именно такими районами, прилегающими к г. Пензе являются Бессоновский район и Пензенский район.

В-пятых, все строящиеся коттеджные поселки близко расположены к городу и имеют хорошую транспортную доступность.

Таблица 1

Транспортная доступность от коттеджных поселков до города

Коттеджный поселок	Транспортная доступность
Жилой Комплекс «Светлая Поляна» Адрес местоположения: Пензенская обл., Бессоновский р-он, с.Чемодановка, ул. Сельская, Массив 2	8,5 км. до города Среднее время сообщения при скорости 20 км/ч = 30 мин.
Коттеджный поселок «Солнечный» Адрес местоположения: Пензенская область, Бессоновский район, с. Бессоновка	11 км. до города Среднее время сообщения при скорости 20 км/ч = 35 мин.
Коттеджный поселок «Зеленая долина» Адрес местоположения: Пензенская область, Бессоновский район, с. Бессоновка	11 км. до города Среднее время сообщения при скорости 20 км/ч = 35 мин.
Коттеджный поселок «Подлесный» Адрес местонахождения: Пензенская обл., Бессоновский р-он, п. Подлесный	11 км. до города Среднее время сообщения при скорости 20 км/ч = 35 мин.
Коттеджный поселок "Золотая подкова" Адрес местоположения: Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка, ул. Дачная	5 км. до города Среднее время сообщения при скорости 20 км/ч = 15 мин.

Транспортная связь с районным центром г. Пенза осуществляется рейсовыми автобусами, маршрутными такси. Пенза является одним из ведущих регионов по количеству личного транспорта на 1 000 человек населения. Именно наличие своей машины и хорошая транспортная связь с городом позволяет семье жить в пригороде, оставляя за собой рабочие места в городе.

В-шестых, в коттеджных поселках помимо жилых комплексов так же планируется строительство объектов инфраструктуры. В поселке «Солнечный» планируется строительство здания школы на 960 ученических мест, детского сада на 110 мест, спортивно-оздоровительного центра, магазинов, кафе с площадками отдыха, салона быта, молочной кухни, бани с прачечной. В коттеджном поселке «Золотая подкова» планируется строительство центральной въездной группы, детский городок, КПП и гостевые парковки, территория спорта и прогулочная природно-парковая зона, благоустроенный пляж.

При выборе жилья в коттеджном поселке потребители руководствуются следующими критериями: 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 развитие инфраструктуры в коттеджном поселке, трудно переоценить. Многие девелоперы и эксперты рынка придают ему первостепенное значение. Оно непосредственно влияет на развитие инфраструктуры на начальных этапах проектирования поселка. Для территории массовой застройки существуют определенные правила и нормативы размещения инфраструктурных

объектов, которые рассчитываются из соотношения плотности планируемого населения, интенсивности движения потоков и уровня обустроенности прилегающих территорий. Если близлежащая территория уже насыщена объектами социальной инфраструктуры, то можно воспользоваться уже имеющимися ресурсами.

Как уже было сказано ранее, 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 можно отнести: наличие инженерных коммуникаций – 49% и окружающую природу – 45%. (рис 4).



Рис 4. Критерии выбора коттеджного поселка [3]

Как правило, в конце реализации при наличии организованного управления коттеджным поселком, собственники сами решают, какие элементы инфраструктуры дополнительно им понадобятся (при наличии резервов земли под данные объекты).

Обеспечение коттеджного поселка инженерными сетями возможно следующим образом:

1. Электроэнергия. По нормативам сегодняшнего дня каждое домостроение должно быть обеспечено расчетной мощностью по электроэнергии в среднем по 15 кВт с учетом коэффициента одновременности. Внутрипоселковые электросети должны обеспечивать подведение электрической энергии на максимально близкое расстояние к каждому жилому участку. Расстояние от границы участка до места подключения индивидуальных проводов или кабеля к энергосети поселка не должно превышать 15-ти метров. В некоторых случаях система электроснабжения может быть на 380 вольт из расчета 15 - 20 кВт на одно домовладение.

2. Водоснабжение. Самым надежным и оптимальным будет водоснабжение от ближайшей действующей сети водопровода. Если же такая возможность отсутствует, централизованное водоснабжение поселка можно осуществить по подземному водопроводу круглогодичного использования из скважин глубокого заложения второго горизонта (глубина 84м) с организацией собственной насосной станции. В случае отсутствия и такой возможности организуется индивидуальное водоснабжение отдельных домостроений из колодцев неглубокого заложения, по крайней мере, для технических нужд (полив, уход за участком, поение животных и птицы). Но иногда в таких колодцах вода может быть пригодна и для людей. Просто в этом случае надо время от времени сдавать ее на анализ с целью установления изменения ее качества в ту или иную сторону.

3. Канализация. Наилучшим выходом для коттеджного поселка является подсоединение к центральному канализационному городскому коллектору. В этом случае достаточно организовать внутриселковую систему канализации ливневых и сточных вод с общественных и придомовых территорий. При отсутствии такого варианта для каждого дома устанавливается септик в индивидуальном порядке, в зависимости от объема слива дома, и организуется централизованная или индивидуальная их откачка с помощью специальной техники.

4. Газификация поселка не представит никакой трудности, если рядом проходит газовая магистраль. Если такая возможность отсутствует, то подвод газа издалека возможен при наличии достаточного числа желающих (из числа покупателей участков) использовать газ не только для приготовления пищи, но и для отопления жилья. В ином случае отопление жилых домов должно быть организовано от других доступных источников тепловой энергии (центральное отопление, автономное кустовое отопление или такое же индивидуальное с применением жидкого или твердого топлива).

Выводы

Исходя из анализа общих тенденций развития рынка малоэтажной жилищной недвижимости, можно сделать вывод, что потребитель Пензенской области ориентирован на приобретение жилья в среднем ценовом диапазоне, таким образом, большим спросом пользуются индивидуальные жилые дома в коттеджных поселках эконом-класса. Многие потребители предпочитают приобретать земельные участки, самостоятельно возводя на них индивидуальные жилые дома.

Список литературы

1. Акимова М.С., Поршакова А.Н., Улицкая Н.Ю., Старостин С.В., Котельников Г.А. Инвестиционный маркетинг комплексной жилой застройки территории // Экономика и предпринимательство. . – 2013. - № 12-2 (41-2). - с. 417-420.
2. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья. Диссертация на соискание ученой степени доктора экономических наук. – М., 2005.
3. Загородный дом: каким его видит потенциальный покупатель [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.marketing.spb.ru/mr/social/cottage.htm> (дата обращения: 20.12.14).
4. Медведев К.М., Толстых Ю.О., Учинина Т.В. Анализ тенденций и закономерностей развития жилой недвижимости в г.Пензе. //Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 6;URL: www.science-education.ru/113-10987 (дата обращения: 08.10.2014).
5. Улицкая Н.Ю. Маркетинг земельных ресурсов в системе муниципального управления территориями // Маркетинг в России и за рубежом. - 2014. - № 5. - с. 115-120.
6. Учинина Т.В., Баронин С.А. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологического и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области//Известия Юго-Западного государственного университета. -2011. -№ 5-2. - с. 325-331.

Рецензенты:

Тараканов О. В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза;

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель каф. «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.