

**А. МОРОЗ,**  
аспирант СПб ГАСУ,  
**Ю. КАЗАКОВ,**  
д-р техн. наук, профессор кафедры технологии  
строительного производства  
и Центра повышения квалификации СПб ГАСУ,  
ученый секретарь Северо-Западного регионального  
отделения РААСН

# Методика оценки интегрального качества строительства коттеджных поселков

*Очень часто перед руководителями и специалистами организаций, которые занимаются строительством загородного жилья, возникают вопросы: какой участок выбрать для строительства, какие материалы использовать, чтобы в дальнейшем получить максимальную выгоду от продажи (аренды) этого жилья.*

*Разработана новая методика оценки интегрального качества строительства коттеджных поселков, с помощью которой можно сравнить различные участки для строительства и произвести системную оценку всех аспектов, влияющих на выбор покупателя. Приведен порядок оценки интегрального качества на примере строительства коттеджного поселка в Ленинградской области.*

**М**етодика разработана с учетом того, что любой покупатель (арендатор) загородного жилья может самостоятельно проанализировать все факторы, выбрать для него наиболее важные, и за счет этого не ошибиться с выбором доступного, комфортабельного и функционального жилья [1].

Методика основывается на системном рассмотрении всех основных критериев оценки коттеджного строительства и присвоении каждому их них определенного показателя по шкале от 0 до 1. Таким образом, при оценке каждого фактора задается коэффициент, с помощью которого оценивается непосредственно этот фактор, например: 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, а 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 наиболее важные с нашей точки зрения 29 критериев оценки коттеджного строительства [2].

**1. Удаленность от города.** Это один из наиболее важных факторов, которые рассматривают при выборе загородного жилья. Большая удаленность от города, с одной стороны, говорит 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** – необходимое условие для людей, имеющих личный транспорт. Идеально, когда поселок расположен не в непосредственной близости от автомагистрали, т. к. будут страдать экология и шумовая обстановка, а в 15–20 минутах езды от нее.

**3. Наличие лесного массива.**

**4. Наличие естественного водоема.**

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

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

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

**8. Материалы, использованные для строительства.** Для некоторых покупателей имеют значение 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 входит: спортивный, торговый, гостиничный комплексы, медицинский, парковый и рекреационный центры, школа, супермаркет, яхт-клуб, гольф-клуб, детский сад, зоопарк, ипподром, церковь, теннисные корты, кинотеатр, вертолетная площадка, аптека, салон красоты, ресторан, дискотека, автомойка, 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, 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 строительства жилья эконом-класса, что-

бы, не имея личного автомобиля, житель мог быстро добраться до дома без дополнительных затрат.

**16. Форма оплаты, возможность поэтапной выплаты стоимости, ипотечное кредитование.** Для жилья эконом-класса этот фактор иногда становится определяющим, т. к. далеко не каждый сможет себе позволить выкупить участок с домом сразу. Кредитование и рассрочка позволяют большему количеству граждан приобрести загородное жилье со-



Гараж и постройки – важный критерий качества застройки коттеджных поселков



Загородный дом в Ленинградской области

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.**

**20. Качество строительства.**

**21. Социальное окружение.** Для бизнесмена коттеджный поселок бизнес-класса будет оценен в 1 балл, а эконом-класса – в 0 баллов.

**22. Будущие расходы на содержание дома.** Сумма ежемесячных расходов зависит от многих факторов – качества оказываемых услуг по содержанию дома, количества домов в поселке (общие расходы делятся между владельцами домов), удаленности дома от черты города. 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. 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



Новинка! Блок коттеджей в Ленинградской области (для повышения энергосбережения)

Оценка интегрального показателя качества поселка «Суходольское»

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

партнерство). Если у покупателя остается недвижимость в городе, то тогда 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, то есть правовой статус поселка – ДНП (или правовой статус поселка четко не определен).
2. Отсутствие финансовых возможностей оплатить понравившийся объект.
3. Несоответствие цены качеству.
4. Материал, из которого изготавливается дом, не подходит покупателю.

5. Отсутствие возможности реализации собственного проекта дома на территории коттеджного поселка.

6. Неполное обеспечение 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, кладбища, промышленных объектов и прочих объектов, существенно снижающих цену.



Для повышения критерия эстетичности сайдинг применяется широко – и красиво, и недорого!



Для повышения критерия надежности компании-продавца нужно навести справки о ней и ее истории

13. Наличие дефектов строения, которые нельзя исправить.

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

**Рассмотрим зависимость выбора покупателя от характеристик объекта по данной методике оценки на примере существующего коттеджного поселка бизнес-класса «Суходольское» (Санкт-Петербург).** В скобках указаны 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 – «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,



**Мусороудаление и системы другого инженерного обеспечения – важный критерий качества коттеджного поселка**

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 добраться – 0,7). Расстояние до КАД: 85 км (большая удаленность от города – 0,6). Стоимость: 250 тыс. руб. за 1 сотку. Количество участков: 64 (большая плотность застройки – 0,5). Площадь домов: 350–550 кв. м. Площадь участков: 20–100 соток (соотношение площади участка и дома – 0,8). Материал: клееный брус, природный камень (экологичные материалы – 0,9). Коммуникации: канализация, водо-, электро-, газоснабжение, отопление; 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 (доставки и заказа необходимых товаров, служба горничных, химчистка, медицинское обслуживание, охрана).

*Выводим итоговый коэффициент путем перемножения весомости 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 большому количеству требований заказчика.

Как видно из таблицы, при нахождении конечного коэффициента для поселка «Суходольское» получается 0,644138.

Резюмируя вышеизложенное, можно сказать, что системная оценка качества коттеджного строительства включает в себя множество факторов, которые в разной степени и для разных покупателей будут иметь значение. Поэтому важно четко определить, для кого 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.

Для системной оценки максимально возможного количества параметров коттеджного поселка целесообразно использовать разработанную новую методику, позволяющую оперативно решать стандартный набор задач, стоящий перед любым застройщиком или покупателем, не прибегая каждый раз к первичному сбору данных или проведению отдельного исследования: экспресс-оценке новых участков под застройку, анализу конкурентной среды, расчету доходной части и экономической эффективности строительных проектов, оценке строительства с учетом всех необходимых факторов.

#### Библиография:

1. Казаков Ю.Н. Теория и практика использования быстрозводимых зданий в обычных условиях и чрезвычайных ситуациях в России и за рубежом / Ю.Н. Казаков, А.Н. Асаул. – СПб.: Гуманистика. 2004. – 472 с.
2. Асаул А.Н. Малоэтажное жилищное строительство / А.Н. Асаул, Ю.Н. Казаков, Н.И. Пасяда, И.В. Денисова. – СПб.: Гуманистика. 2005. – 576 с.

#### Контактная информация:

190005, Санкт-Петербург,  
2-я Красноармейская ул., д. 4, оф. 119-Е.  
Тел.: (812) 316-43-13.  
e-mail: kazakov@spbgasu.ru