Шмидт Ирина Анатольевна

КОТТЕДЖИ КАК ОДИН ИЗ ВИДОВ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2010/6/60.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2010. № 6 (37). С. 165-166. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2010/6/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

В заключении необходимо отметить, что данная оценка может быть интегрирована в методы принятия решений, и помочь менеджерам при выборе альтернатив.

В качестве перспектив развития данного направления следует понимать переход от кусочно-линейной функции к нелинейной, а также переход от оценки к оптимизации финансовых потоков и формирования альтернатив.

Список литературы

1. **Fénies P.** Une méthodologie de modélisation par processus multiples et incrémentiels: application pour l'évaluation des performances de la Supply Chain / LIMOS; Université Blaise Pascal Clemont II. 2006.
2. **Gradit P.** F. Vernadat Intégration de la topologie dans les réseaux de Petri // Formalisation des Activités Concurrentes (FAC'99). 1999. № 99083. P. 108-121.
3. **Kosanke K.** CIMOSA: enterprise engineering and integration // Vernadat F. Computers in industry. 1999. № 40. P. 83-97.
4. **Turney P. B. B.** Activity-based management // Management accounting. 1992. № 74. P. 20–23.

УДК 332.852

Ирина Анатольевна Шмидт
Сибирский университет потребительской кооперации

КОТТЕДЖИ КАК ОДИН ИЗ ВИДОВ ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ©

Одним из видов жилья, которое в настоящий момент развивается, являются коттеджи. Развитие их в 2009 году затормозилось существенно, но уже к концу года ситуация стабилизировалась, и цены стали увеличиваться. Коттеджи в черте города прибавили в цене 5,6%, в НСО подорожали на 5,1%.

Слово коттедж (cottage-крестьянский дом) пришло к нам из Англии. Он представлял собой небольшой благоустроенный городской или сельский жилой дом с участком земли. Коттедж в конце 16 – начале 17 вв. стал традиционным типом английского жилища. В СССР коттеджи появились в 1920-е годы преимущественно в новых заводских поселках.

Сегодня коттеджи являются одним из распространенных видов элитного жилья, небольшим жилым благоустроенным домом в пригороде, поселке. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании [2].

В Новосибирске растет спрос на коттеджи эконом-класса. Спрос за последние несколько лет растет стремительными темпами – на 30% в год. Во-первых, это связано с активным освоением новых земельных участков под организованную застройку. В настоящее время резерв перспективных площадок под индивидуальное жилищное строительство фактически исчерпан. Мэрией Новосибирска совместно с администрацией Новосибирской области рассматривается вопрос о возможности размещения индивидуального жилья в пригородной зоне.

Во-вторых, появление на рынке новых технологий строительства, позволило снизить себестоимость коттеджа на 40-50%. Если говорить о новом коттедже из кирпича, то его стоимость под чистовую отделку сегодня на 1 квартал 2010 года составляет от 20 до 30 тыс. рублей за 1 квадратный метр (см. Табл. 1).

Таблица 1. *Зависимость цены коттеджа от материала строительства*

Вид коттеджа	Цена за 1 кв. м. (тыс. р.)
кирпичный	20-30
деревянный	12-15
из пенобетонных блоков	12-15

Наиболее востребованы сегодня коттеджи площадью до 250 кв. метров. По данным аналитического центра компании «СибАкадемстрой Недвижимость», эта площадь предлагается в большем количестве (см. Табл. 2).

Таблица 2. *Предложение коттеджей в зависимости от площади*

Площадь коттеджа (м²)	Объем предложения (%)
Менее 150	4
150-300	42
300-450	33
Более 450	21

© Шмидт И. А., 2010

Сегодня покупатели предъявляют весьма высокие требования к инфраструктурной составляющей в коттеджных поселках. Обязательными требованиями являются: дорога с твердыми покрытием, подвод газа, электричества и воды, централизованный вывоз мусора. Также покупатели требуют обязательную управляющую компанию, обеспечивающую жизнедеятельность поселка. Некоторые покупатели также стараются приобрести коттедж неподалеку от школы или детского сада, но выбор таких предложений сегодня очень ограничен. Чаще всего покупателям все же приходится мириться с тем, что школа будет находиться за несколько километров от дома.

По данным аналитического центра компании «СибАкадемстрой Недвижимость», обеспеченность коттеджных поселков коммуникациями неполная (см. Табл. 3).

Таблица 3. *Обеспеченность коттеджных поселков коммуникациями*

Коммуникации	**Обеспеченность (%)**
Центральное отопление	19
Центральная канализация	42
Газ	73
Телефон	85
Городской водопровод	92

По информации DSO Consulting, в Новосибирске и его ближайших окрестностях насчитывается более 40 поселков как коттеджей, так и таунхаусов. Это примерно 3000 объектов по 150-250 кв. м, а также более 10000 загородных участков под строительство. Существующие коттеджные поселки сформировались стихийно, за счет строительства частных инвесторов на территории нескольких дачных товариществ. Самые дорогие и востребованые коттеджи расположены в живописных местах на окраинах Новосибирска. Это «Обкомовские дачи», «Матвеевка» и «Кудряши». Конкуренцию им составляют поселки на берегу Обского моря или Бердского залива – в поселках «Новый», «Элитный», «Светлый» и «Морской». Наиболее дорогие предложения отмечены в поселках «Ельцовка» (в Заельцовском бору) и «Чайка» (на берегу Обского водохранилища). «Высокая цена в этих поселках обусловлена скорее не высоким спросом, а уровнем существующих объектов.

Первостепенный для покупателей фактор при выборе коттеджа - это транспортная доступность. Красоты Бердского залива меркнут перед пробками в часы пик на Советском шоссе. Наиболее удобен для покупателей в транспортном отношении поселок Мочище, расположенный в сосновом бору в трех-пяти километрах от города.

Северное направление расположения коттеджа - одно из наиболее дорогих и перспективных. «Возможно, в будущем Мочищенское шоссе станет аналогом московской Рублевки, - прогнозируют риэлторы - исключительная транспортная доступность - менее получаса до центра города - обусловила высокую стоимость коттеджей и участков». Стоимость участка зависит не только от местоположения поселка, наличия коммуникаций, но и видовых характеристик. Так участок в непосредственной близости к водоѐму может стоить на 40-70% дороже, чем расположенный «в глубине» поселка.

Сегмент коттеджей является перспективным. В то время как конкуренция в сфере офисной, торговой, складской недвижимости растет высокими темпами, ниша элитного жилья фактически свободна.

Развитию коттеджных поселков мешает отсутствие инфраструктуры и проблемы с регистрацией земельных участков. В окрестностях Новосибирска большинство подходящих для коттеджного строительства земель относятся к категории сельхозназначения или лесного фонда. Для реализации поселка необходимо перевести их в земли поселений. Также существенна проблема с инфраструктурой: прокладка коммуникаций к каждому участку приводит к весомому удорожанию строительства.

Падение цен на жильѐ в 2009 году заставило многих новосибирцев задуматься о приобретении квадратных метров. И это коснулось не только многоэтажных домов, но и коттеджей.

Список литературы

1. **Большая Советская энциклопедия**: в 30 т. / гл. ред. А. М. Прохоров. Изд. 3-е. М.: Советская энциклопедия, 1973. 608 с.
2. **Жилищный кодекс Российской Федерации: по состоянию на 15 ноября 2009 года**. Новосибирск: Сиб. универ. изд-во, 2009. 96 с.
3. **Исследование рынка коттеджных поселков Новосибирска**: отчет аналитического центра компании «Сибакадемстрой недвижимость». Новосибирск, 2007. 104 с.
4. **Ожегов С. И., Шведова Н. Ю.** Толковый словарь русского языка: 80000 слов и фразеологических выражений / Российская академия наук; Институт русского языка им. В. Виноградова. 4-е изд., дополненное. М.: Азбуковник, 1999. 944 с.