

КРИТЕРИИ КОМФОРТНОСТИ И ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ

Торощина Т.О., Манушкина И.В.

Научный руководитель – д.э.н., доцент Печенкина В.В.

Сибирский федеральный университет, г. Красноярск

Целью приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортных условий проживания гражданам России. Вопрос строительства доступных квартир стоит в нашей стране крайне остро и в рамках принятого в декабре 2004 года жилищного пакета остается нерешенным. Предполагается, что большинство людей смогут сами заработать на жилье и приобрести его в рыночных условиях, используя ипотечные кредиты. Государство несет обязательства по удовлетворению жилищных потребностей лишь части граждан льготных категорий, что отражено в Жилищном кодексе. Кроме того, программа дает шанс на частичное покрытие стоимости квартиры за счет бюджетных средств молодым семьям.

Понятие «комфортность жилья» включает внешние признаки удобств, вызывающих ощущение внутреннего спокойствия, душевного комфорта. Количество этих признаков зависит от социально-экономического уклада общества, технического прогресса и ряда других факторов. На наш взгляд, критерии комфортности можно разделить на 3 группы: критерии внутри квартиры, внутри дома и вокруг дома.

1. Внутри квартиры:

- высота потолков не ниже 2,8 м;
- окна деревянные, стандартного размера;
- наличие балкона;
- просторный коридор;
- отдельный санузел;
- площадь кухни не менее 10 м²;
- хорошее состояние основных коммуникаций — водопроводных и канализационных труб, а также электрической проводки;
- наличие вентиляции;
- наличие звукоизоляции;
- качественный ремонт;
- расположение окон на южной стороне дома;
- расположение на среднем этаже;
- доброжелательные и соблюдающие нормы общественного порядка соседи.

2. Внутри дома (подъезд):

- наличие освещения;
- наличие домофона;
- наличие грузового лифта;
- хорошее состояние лифта;
- регулярная уборка подъезда;
- наличие мусоропровода;
- чистые стены.

3. Двор:

- наличие парковки, детской площадки, зеленой зоны, специально отведенного места для выгула домашних животных;
- асфальтированные дорожки;
- удобный подъезд к дому;

- в пределах пешеходной доступности от дома – школа и детский сад, спортивная или музыкальная школа.

В Красноярске существуют квартиры трех типов: эконом-, премиум-класса и элитные. Их отличия определяются по четырем ключевым параметрам: местоположение дома, его конструктивные особенности и планировочные решения, инженерное оснащение, инфраструктура.

Ключевые параметры характеризуются следующими признаками: инженерное оснащение включает лифтовое хозяйство, коммуникации, системы вентиляции и телекоммуникационного обеспечения, а инфраструктура – благоустройство двора, наличие парковок, обслуживание жилого фонда и т. п.

Вариант данной классификации активно обсуждался с Красноярским союзом строителей, она и сейчас открыта для доработки, тем более что со временем многие критерии комфортности жилья меняются.

Потребителям каждого класса квартир соответствует свой уровень жилищных притязаний. Так, для «эконом-класса» главное — наличие жилья, вне зависимости от места его расположения. Это квартиры с типовыми нормативными характеристиками.

Класс «премиум» требует свободной планировки и развитой инфраструктуры. Такие квартиры отличаются престижным местоположением, архитектурными достоинствами, модернизированными коммуникациями и т.п., немаловажной в этом классе является однородность социального окружения. «Элитное» жилье — это клубное, престижное и максимально дорогое жилье, где возможно все (даже, например, отдельное помещение для мытья собак или холодильная камера для хранения мехов — такие апартаменты уже есть в Киеве).

В Красноярске основная доля квартир относится к классу «эконом», именно в эту категорию попадает вторичное жилье. Квартиры класса «премиум» занимают предельно узкий сегмент. По результатам исследования рынка недвижимости г. Красноярска определили характеристики жилья по трем типам :

1. Жилье «эконом-класса» представляет собой, как правило, дома панельного типа, высота дома – до 24 этажей, а общее количество квартир – до 700. В домах «эконом-класса» встречаются однокомнатные квартиры площадью от 35 кв. м. Характерная черта таких домов – отсутствие квартир свободной планировки, все комнаты разделены перегородками. Инженерная «начинка» – типовая для серийного панельного дома. Лифты – отечественных производителей. Территория вокруг дома не огораживается, подземного паркинга нет. Если в доме есть нежилые помещения, то вся инфраструктура сводится к общегородским продуктовым службам.

2. Жилье «премиум-класса» - это многоэтажное, многоквартирное жилье, которое внутри мало чем отличается от элитного.

Разумеется, в каждом регионе есть свои особенности классификации жилья, но основные характеристики категории жилья «премиум-класса» это:

- удобное, часто престижное местоположение дома;
- высокое качество строительных материалов;
- хорошая инженерия, в том числе автономное тепло- и водоснабжение, двухуровневая подача воды;
- удобная планировка, дающая возможность с наибольшей продуктивностью использовать площадь квартиры (например, вместо привычных в типовом жилье длинных коридоров - удобные, но не съедающие площадь холлы). Наличие квартир со свободной планировкой, когда клиент выбирает планировку индивидуально, по своему вкусу;
- наличие подземной парковки с прямым доступом из квартиры;
- наличие не менее двух застекленных балконов или лоджий;
- наличие нескольких санузлов, не менее двух: в приватной зоне и в гостевой;

- высокие потолки;
- благоустроенная и охраняемая территория, которая включает в себя не только размещение гостевой парковки, но и детские и спортивные площадки.

Жилье «премиум-класса» - это и определенная форма обслуживания дома. Такие дома обслуживает профессиональная эксплуатирующая компания, которая обеспечивает комфортное проживание собственникам жилья и оперативно решает возникающие проблемы. Предпочтения потребителей в данном сегменте разные. Кому-то в первую очередь важен вид из окон: на панораму города, где отдыхает взгляд. Люди обращают внимание и на стороны света, лучше раскупаются квартиры, окна которых ориентированы на юг, юго-запад. Многие интересуются планировкой, обращают внимание на качество стройматериалов, инженерии, наличие парковки. Инфраструктура района - решающий фактор: близость магазинов, учебных заведений, парков.

3. «Элитные» дома - это эксклюзивное, дорогое жилье, как правило, дома с небольшим количеством этажей и квартир, расположенные в тихом районе, созданные по последнему слову моды и обладающие техническими новинками, которые пока недоступны обладателям квартир других классов. В элитных домах предполагается отделка холлов дорогими материалами. Что касается дома, то он должен иметь подземный гараж, огороженную территорию, охрану, центральное кондиционирование и пр. В последнее время покупатели элитных квартир крайне внимательно относятся к окружению. В элитном доме не должно быть социальной разобщенности. Дома с небольшим количеством квартир (40-50) заполнить «однородным контингентом» проще, поэтому их престиж завоевать легче, но цена, как правило, выше. При этом, крупные жилые комплексы, включающие в себя полный набор социальных услуг, магазины и помещения для активного отдыха также могут иметь элитные секторы.

Для систематизации критерии комфортности жилья можно объединить в таблицу соответствия классов жилья критериям комфортности (табл. 1). Чем выше комфортность жилья, тем ниже его доступность. Основным способом определения доступности жилья является коэффициент доступности. В зарубежной и отечественной экономической теории предлагаются различные подходы к расчету его значения. Они отличаются степенью детализации описания финансовых условий приобретения жилья. Однако все существующие подходы характеризуют коэффициент доступности жилья как соотношение уровня доходов к ценам на жилье, которое отражает количество лет, необходимое домохозяйству для того, чтобы оплатить покупку жилья. С повышением уровня детализации метода расчета увеличивается точность результата. Однако при этом количество переменных также растет, что снижает возможность получения полного набора адекватных исходных данных для расчета.

В связи с этим наиболее оптимальной, на наш взгляд, является методика, использующая небольшое количество переменных и учитывающая положения Федеральной целевой программы «Жилище» («стандартная квартира» рассчитана на 3 человек и имеет площадь 54 кв. м.).

Таблица 1. Соответствие критериев комфортности классам жилья

Критерии комфортности	Класс жилья		
	<i>эконом</i>	<i>премиум</i>	<i>элитное</i>
- высота потолков не ниже 2,8 м		+	+
- окна деревянные, стандартного размера		+	
- наличие балкона		+	+
- просторный коридор		+	+

- отдельный санузел	+	+
- площадь кухни не менее 10 м ²	+	+
- наличие вентиляции	+	+
- наличие звукоизоляции	+	+
- качественный ремонт	+	+
- расположение окон на южной стороне дома	+	+
- расположение квартиры на среднем этаже	+	
- добрососедские и соблюдающие нормы общественного порядка соседи		+
- наличие освещения	+	+
- наличие домофона	+	+
- наличие грузового лифта		+
- регулярная уборка подъезда		+
- наличие мусоропровода	+	+
- хорошее состояние лифта		+
- наличие парковки, детской площадки, зеленой зоны, специально отведенного места для выгула домашних животных	+	+
- асфальтированные дорожки		+
- удобный подъезд к дому		+
- расположение школы и детского сада в пределах пешеходной доступности		+

Коэффициент доступности жилья рассчитывается по формуле (1). Коэффициент доступности может принимать значение, равное нулю, когда квартира предоставляется бесплатно, единице, когда годовой доход семьи не меньше стоимости квартиры, и возрастать до бесконечности, когда годовой доход семьи приближается к нулю.

$$KДЖ = \frac{S_{кв} \times Ц_{кв.м.}}{ЗП_{год}}; \quad (1)$$

где КДЖ – коэффициент доступности жилья без учета потребительских расходов;

S – общая площадь квартиры, кв. м;

Ц_{кв.м.} - цена за кв.м., т.руб.;

ЗП_{год} – совокупный годовой доход семьи.

В данной формуле учитывается лишь инвестиционная составляющая доступности жилья, но не учтена эксплуатационная. Чем выше комфортность жилья, тем выше затраты не только на его приобретение, но и на его эксплуатацию. На наш взгляд, необходимо проанализировать коэффициент доступности жилья в динамике, для различных классов жилья с учетом инвестиционной и эксплуатационной составляющих. Это задача наших дальнейших исследований.