



ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ИНДЕКСЫ МАЛОЭТАЖНЫХ ДОМОВ

В. В. КИСЛЫЙ,
к. т. н., директор компании «МП «ДОМ»

Развивающийся рынок малоэтажного домостроения характеризуется многообразием типов домов и динамичным диапазоном цен. Поэтому покупателям бывает непросто принять решение, оптимально соответствующее соотношению цены и качества дома. Для такого решения необходимо знание количественных оценок этого соотношения, именуемых потребительскими индексами.

Общерыночная ситуация свидетельствует, что стоимость товара далеко не всегда адекватна его качеству, особенно в условиях неустойчивости рынков конкретных товаров, естественного или искусственного ажиотажного спроса, отсутствия реальной конкуренции. Поэтому качество товара должно иметь конкретную количественную характеристику, которую можно соотнести, сопоставить, сравнить с ценой товара. Но для этого необходимы численные параметры качества товара. Как, например, мощность двигателя, расход топлива и др. показатели автомобиля. Подобной системой показателей малоэтажные дома не располагают, а без нее невозможно определить их потребительские индексы, т. е. сопоставить их цену и качество.

При выборе показателей качества малоэтажного дома необходимо исходить из простой словесной (вербальной) формулы, которой следуют все покупатели: долго и удобно жить в собственном красивом доме. Из этой формулы можно вывести, что качество малоэтажного дома может быть оценено несколькими показателями: долговечность, т. е. срок безопасной службы дома; комфортность (количество и площадь комнат, зонирование помещений, экология стройматериалов, тепло- и звукозащита и др.); архитектурная выразительность дома. Последний показатель имеет явный субъективно-вкусовой характер и не может

относиться к объективным потребительским параметрам дома, хотя и может, при прочих равных условиях, иметь решающее значение для конкретного покупателя. А вот показатель эксплуатационных затрат времени и средств (стоимость коммунальных услуг, ремонтов и т. п.) имеет значимость для большинства покупателей.

Следовательно, качество любого малоэтажного дома может быть оценено тремя основными показателями: долговечность, комфортность, удобство эксплуатации. При этом следует иметь в виду, что каждый из этих показателей оценивается совокупностью свойств, характеризующих основной показатель и измеряемых различными методами (расчетными, экспертными и др.), а общая оценка качества дома должна учитывать весомость (значимость) каждого из основных показателей.

На основе специальных методик экспертных оценок можно определить количественные характеристики качества каждого типа малоэтажного дома. Анализ результатов проведенных таких оценок показывает, что все сегодняшнее типологическое многообразие малоэтажных домов может быть структурировано по четырем классам или группам качества.

Первую группу образуют кирпично-каменные и бревенчато-брусчатые малоэтажные дома с наиболее высокой оценкой их качества. Ко второй и третьей группе относятся панельно-каркасные и монолитные дома, дома из оцилиндрованных бревен и др. Четвертую группу с наименьшей оценкой качества составили щитовые и глинобитные дома. Тем самым все типологическое многообразие малоэтажных домов проранжировано по критерию их качества, а каждый тип дома получил конкретную количественную характеристику его качества.

Система количественных оценок качества типов малоэтажных домов, по сути, определяет их типологические рейтинги, которые уже сами по себе могут представлять практический интерес как для покупателей домов, так и для их изготовителей и строителей. Но основная значимость этих рейтингов заключается в возможности использования их для количественной оценки соотношения цены и качества дома, т. е. для определения потребительских индексов малоэтажных домов (**Ип**). Определение **Ип** заключается в вычислении и анализе отношения ценового параметра дома (**Ц**) к величине его типологического рейтинга (**Рт**).

Типологические рейтинги менее, чем цены домов, подвержены влиянию региональных, сезонных и др. факторов и поэтому могут считаться относительно стабильными и долговременно применяемыми для определенных типов малоэтажных домов. Но при явном изменении параметров качества какого-либо типа дома, например, при увеличении или снижении срока его службы или при заметном изменении показателей комфортности дома, его типологический рейтинг должен быть уточнен.

Ценовые параметры малоэтажных домов по целому ряду причин имеют высокую динамику, а основным параметром их цены является цена 1 кв. метра общей площади дома. Этот параметр зависит от трех основных факторов: размера и стоимости земельного участка, цены самого жилого здания, т. е. его «коробки», и стоимости систем жизнеобеспечения дома (инженерная инфраструктура, оборудование, приборы и др.). Общеизвестно, что стоимость земельного участка очень изменяется по регионам и их территориям, зависит от их обустроенности, транспортной доступности, близости к городам. Системы жиз-



необеспечения также имеют разноуровневые параметры и могут сильно влиять на ценовые параметры всего дома. Относительно стабильной может считаться только стоимость самого жилого здания. Его же стоимость определяется в основном ценой стеновых материалов и конструкций (кирпич, бревно или брус, панель и др.), вид которых и определяет типологию малоэтажных, ломов. Тем самым обеспечивается зависимость **Ип** только от типологических параметров качества и цены дома.

Методика определения **Ип** локально апробирована по основным типам домов, предлагавшихся к продаже в весенне-летний период 2008 г. на территориях Центрального и Северо-Западного федеральных округов. Были собраны, обобщены и проанализированы сведения о цене 1 кв. метра общей площади «коробок» малоэтажных домов преимущественно в секторе доступного и массового индивидуального домостроения. Это значит, что пригородное малоэтажное жилищное строительство и строительство элитарных домов и поселений в данном исследовании практически не рассматривалось. Именно поэтому средняя цена 1 кв. метра общей площади «коробки» разных типов домов, принятая для определения **Ип**, находилась в диапазоне от 15 тысяч рублей до 50 тысяч рублей, характерном преимущественно для доступного малоэтажного жилища.

На основе средних **Ц** по основным типам домов и соответствующих значений **Рт**, находящихся в диапазоне от 4,8... 4,6 баллов (для каменно-кирпичных и бревенчато-брусчатых домов) до 2,4 балла (для щитовых домов), были определены количественные характеристики **Ип** по этим типам домов. Сущность характеристики **Ип** может быть определена как условная стоимость единицы качества дома конкретного типа. Например, при цене 1 кв. метра общей площади «коробки» дома, равной 30 тысяч рублей, и **Рт**, равном 4 баллам, получаем 7,5 тысяч рублей/балл, что удобнее считать безразмерной характеристикой **Ип**.

Анализ полученных значений **Ип** позволил сформировать три группы (А, В, С) малоэтажных домов, характеризующиеся соответствующими диапазонами **Ип** (от 4 до 7; от 7 до 10; от 10 до 13). Внутри каждой группы типы домов могут

Группы потребительских индексов малоэтажных домов

Группа малоэтажных домов	Тип малоэтажного дома	Диапазон Ип	Индекс типа дома	Примечание
А	Бревенчатые (БЕ) Брусчатые (БЦ) Бревенчатые (БО)	от 4 до 7	А1 А2 А3	БЕ — бревно естественное БЦ — брус цельный БО — бревно оцилиндрованное
В	Брусчатые (БК) Монолитные Кирпичные Каменные	от 7 до 10	В1 В2 В3 В4	БК — брус клееный
С	Щитовые Панельные Каркасные	от 10 до 13	С1 С2 С3	

характеризоваться индексами, определяющими место конкретного типа дома в данной группе (см. таблицу).

Детальный анализ данных таблицы и общей ситуации с ценообразованием на рынке малоэтажных домов позволяет сделать ряд выводов и сформулировать некоторые предложения.

1. Соотношение цены и качества, как важнейший инструмент рынка малоэтажных домов и основной критерий для их покупателей, может иметь количественную характеристику по каждому типу дома.

2. Потребительские индексы обосновывают и акцентируют преимущества традиционных для большинства регионов России типов малоэтажных домов на основе древесины.

3. Система потребительских индексов позволяет более обоснованно формировать спрос на малоэтажные дома, структурировать и развивать их производство.

4. Значения потребительских индексов могут существенно скорректировать сложившиеся, преимущественно на основе активной рекламы производителей и продавцов домов, представления о достоинствах определенных типов домов. В частности, декларируемый приоритет каркасно-панельного домостроения не имеет подтверждения в системе полученных потребительских индексов. Быстровозводимость таких домов, акцентируемая как важнейшее их качество, не является определяющей для покупателей этих домов и не имеет ощутимого влияния на их **Рт**, но за счет их цены весьма существенно понижает **Ип**, что относит такие дома в низшую группу. Приоритет быстровозводимости домов может быть оправданным лишь в усло-

виях ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций.

5. Потребность в **Ип** и их практическая значимость будут увеличиваться по мере расширения рынка доступного малоэтажного жилища и развития индивидуального домостроения.

6. Потребительские индексы могут и должны быть фактором усиления конкуренции на рынке малоэтажных домов, если их значения будут регулярно определяться и будут доступными покупателям домов (по ФЗ «О защите прав потребителей»).

7. Введение **Ип** в практику рынков малоэтажных домов объективно повлияет на улучшение качества домов, т. е. на повышение **Рт**, и на снижение их **Ц** — через минимизацию затрат на производство и строительство и исключения спекулятивной нормы прибыли. Но это предполагает нормальный баланс предложения и спроса на региональных рынках.

8. Потребительские индексы могут учитываться, оцениваться и стимулироваться при сертификации (подтверждении соответствия) малоэтажных домов.

9. Развитие и использование системы **Ип** должно, во-первых, учитывать региональные особенности малоэтажного домостроения, во-вторых, базироваться на единой федеральной методике определения анализа и открытости потребительских индексов и, в-третьих, постоянно совершенствоваться за счет обратной связи с рынками и потребительскими сообществами, учета других факторов, определяющих цену и качество малоэтажного дома.

Справки по тел./факс:
84843822999