



Региональный классификатор жилых новостроек - навигационная система для участников рынка недвижимости или пиаровский ход в рамках продвижения строящегося объекта



Классификация жилых зданий МГСУ в привязке к СНиП

● По назначению:

- квартирные дома – для постоянного проживания;
- общежития - для длительного проживания;
- гостиницы – для кратковременного проживания.

● По этажности:

- малоэтажные – 1,2 этажа;
- средней этажности – 3,4,5 этажей;
- многоэтажные – 6 и более этажей;
- повышенной этажности – 11-16 этажей;
- высотные – более 16 этажей.

● По объемно-планировочному решению:

- дома типовых серий;
- индивидуально проектируемые дома.
 - параметры здания (объем здания, площадь общая здания, площадь помещений жилого и нежилого назначения, высота потолка типового этажа и др. строит. характеристики)

● По числу квартир:

- одноквартирные (индивидуальные);
- двухквартирные (спаренные);
- многоквартирные.

● По конструктиву:

- кирпичные;
- панельные (блочные);
- каркасно-монолитные;
- смешанные.



Сводная таблица существующих классификации новостроек в РФ

«ЭЛИТА»: КП-1 КП-2 КП-3	«ЭЛИТНЫЙ»	«ЭЛИТА»: «ДЕ-ЛЮКС» «ЛЮКС» «ПРЕМИУМ»	«ЭЛИТА»	«ЭЛИТ»	«ЭЛИТА»	«ПРЕМИ- УМ»	«ПРЕМИ- УМ»	«ЭЛИТ» «БИЗНЕС+»
«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»
«СРЕДНИЙ»		«ПОВЫШЕН НОЙ КОМФОРТН ОСТИ»	«СРЕДНИЙ»	«КОМФОРТ»	«ПОВЫШЕН НОЙ КОМФОРТН ОСТИ»	«СТАН- ДАРТ»	«КОМФОРТ»	«ЭКОНОМ+»
«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»
Г.М. Стерник, «Миэль»	«BLACKWOOD»	АН «Савва»	Классификация новостроек г. Ростов-на-Дону	Гуд (УПН, г. Екатеринбург)	АН «Фамиан»	Классификация новостроек Тюмени	REAL ESTATE&DEV ELOPMENT CONSULTING	Классификация новостроек Перми



КЛАССИФИКАЦИЯ НОВОСТРОЕК: ДИСКУССИОННЫЕ МОМЕНТЫ

КРИТЕРИИ

- несущие ограждающие конструкции
- высота потолков в чистоте
- внутренняя отделка
- объемно-планировочные решения
- инфраструктура
- инженерное обеспечение
- безопасность
- гаражные площади
- прилегающая территория
- качество архитектурной проработки
- местоположение
- качество отделки общественных помещений
- сервис, организация управления и эксплуатации
- социальная инфраструктура в здании
- остекление

1. КРИТЕРИЙ КЛАССИФИКАЦИИ

ХАРАКТЕРИСТИКИ КРИТЕРИЯ	
1.	_____
2.	_____
3.	_____
4.	...
n	_____

2. КРИТЕРИЙ КЛАССИФИКАЦИИ

ХАРАКТЕРИСТИКИ КРИТЕРИЯ	
1.	_____
2.	_____
3.	_____
4.	...
n	_____

N КРИТЕРИЙ КЛАССИФИКАЦИИ

ХАРАКТЕРИСТИКИ КРИТЕРИЯ	
1.	_____
2.	_____
3.	_____
4.	...
n	_____

ПРОБЛЕМА:

есть набор выделенных критериев, оказывающих влияние на «классность» новостроек. Эти критерии группируют в себе ряд параметров (характеристик критериев), при этом часто данные параметры в некоторых классификациях оказываются на уровне критериев.

НЕОБХОДИМА ЕДИНАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ:

ФИКСАЦИЯ НАИМЕНОВАНИЯ КРИТЕРИЕВ И ИХ ХАРАКТЕРИСТИК (ПАРАМЕТРОВ)



Элитная недвижимость: архитектурная проработка ЖК «Ренессанс», г. Казань





Элитная недвижимость: архитектурная проработка ЖК «Панорама», г. Казань





Элитная недвижимость: архитектурная проработка ЖК «Дворцовая набережная», г. Казань



Эксклюзивные проекты архитекторов с мировым именем. Четкая стилизация в соответствии с выбранным направлением («готика», «неоготика», «ампир», «хайтэк»), базирующаяся при этом на использовании современных технологий и материалов.



Элитная недвижимость: пример декоративных элементов фасада элитного ЖК в Казани





Элитная недвижимость: пример декоративных элементов фасада в Казани



На фасаде широко используются специальные элементы: стрельчатые арки, контрфорсы, флюгера, декоративный орнамент, статуи, колонны.

Объекты в продаже

Люкс

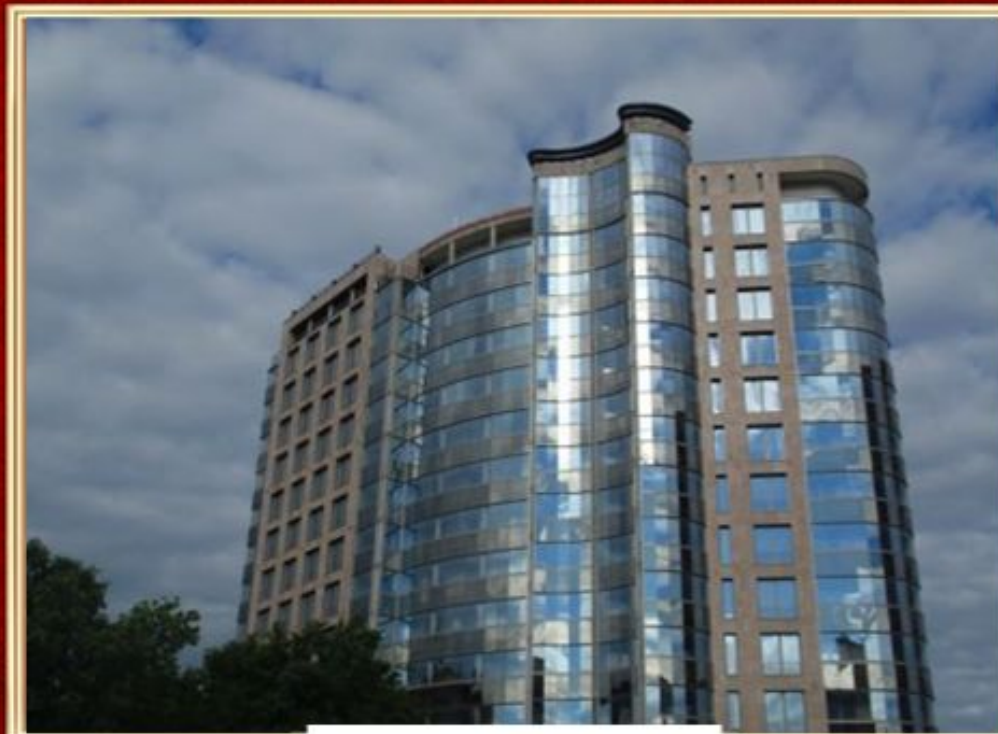
- наб. Мартынова,
74
- пос. Репино,
Приморское ш.

Презиум

- Вязовая ул., 10
- Галерная, 34
- Каменноостровский
пр., 62
- Каменноостровский
пр., 64
- Кирочная ул., 64
- Кирочная
ул./Парадная ул.
- Московский пр.,
181

Бизнес

- Арсенальная наб.
13
- Б.Зеленина ул.
- Блохина ул., 13
- Выборгское
шоссе, 112
- Гагарина пр., 7
- Ждановская ул.,



Московский пр., 181



Элитная недвижимость: ЖК «Тихвин» и «Палладиум», г. Екатеринбург





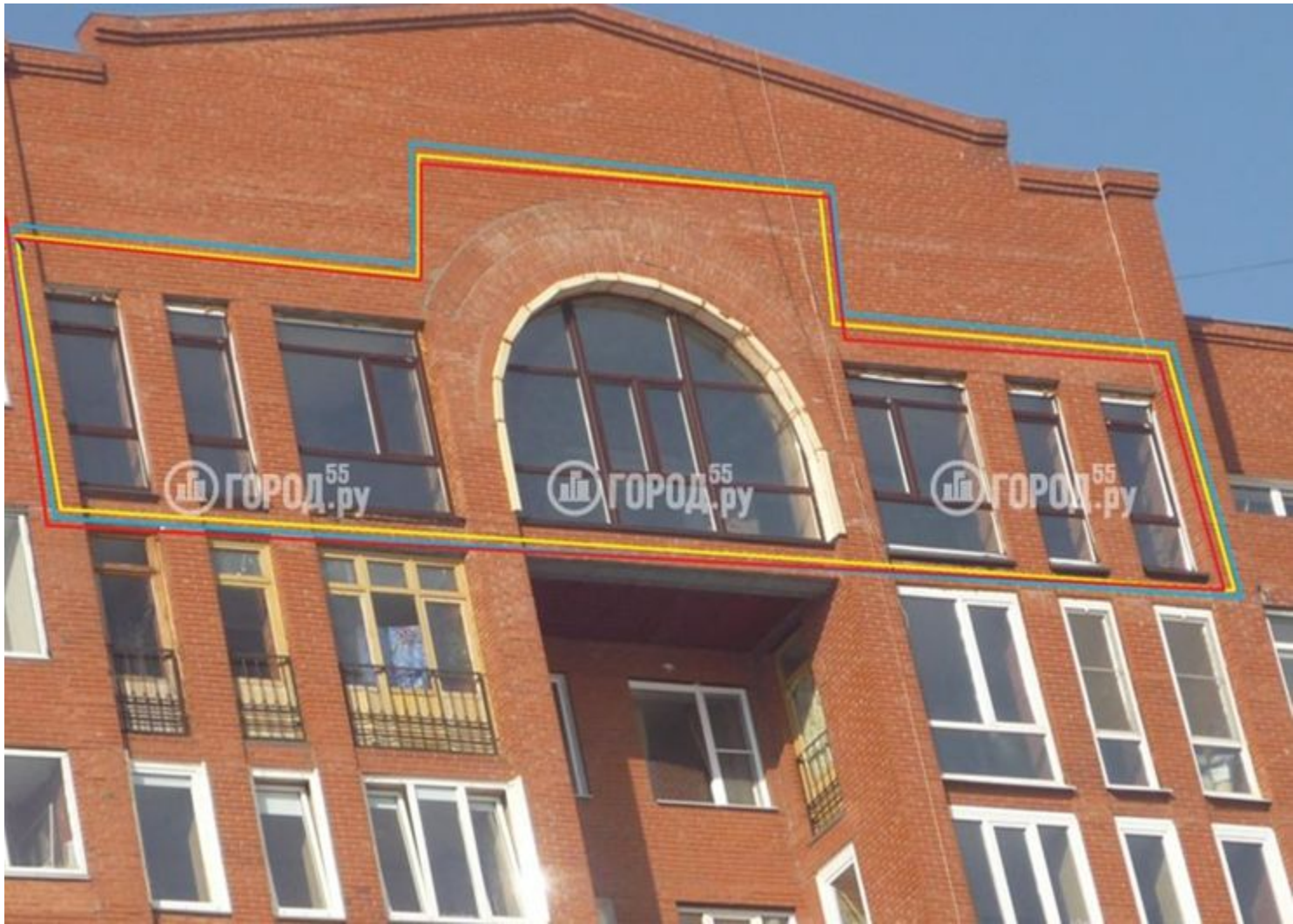
«Элитная» недвижимость Перми: архитектурная проработка



Декоративные элементы используются мало, во многих городах используется примерно такая же отделка, что приводит к исчезновению черт эксклюзивности архитектуры



«Элитная» недвижимость г. Омска: архитектурная проработка





«Элитная» недвижимость г. Омска: архитектурная проработка





«Элитная недвижимость»: видовые характеристики



Вид из окон элитного ЖК «Новая Остоженка»
(г. Москва)



Окружение одной из «элитных» пермских
новостроек



«Элитная» недвижимость г. Санкт-Петербург: видовые характеристики

Санкт-Петербург | Калининград

Петербургская
Недвижимость

Объекты в продаже

Анонс

- наб. Мартынова,
74
- пос. Репино,
Приморское ш.

Премиум

- Вязовая ул., 10
- Галерная, 34
- Каменноостровский
пр., 62
- Каменноостровский
пр., 64
- Кирочная ул., 64
- Кирочная
ул./Парадная ул.
- Московский пр.,
181
- Арсенальная наб.,
13

Элитная недвижимость: отделка мест общего пользования, г. Казань



При отделке используются только материалы иностранного производства мировых марок.
Фонтаны, статуи, подсветка, камины, эксклюзивный ресепшн.



«Элитная недвижимость»: отделка мест общего пользования, г. Санкт-Петербург

Санкт-Петербург | Калининград

Петербургская
Недвижимость

SetiGroup

Объекты в продаже

Люкс

- [наб. Мартынова, 74](#)
- [пос. Репино, Приморское ш.](#)

Премиум

- [Вязовая ул., 10](#)
- [Галерная, 34](#)
- [Каменноостровский пр., 62](#)
- [Каменноостровский пр., 64](#)
- [Кирочная ул., 64](#)
- [Кирочная ул./Парадная ул.](#)
- [Московский пр., 181](#)
- [Арсенальная наб., 13](#)

СТОЛИЦА
RESIDENCE

Московский пр., 181



«Элитная недвижимость»: отделка мест общего пользования, г. Пермь





«Элитная недвижимость»: отделка мест общего пользования, г. Омск



» «Элитная» недвижимость г. Омск, внутренняя инфраструктура





Соотношение классов качества новостроек и стилей потребления покупателей

«ЭКОНОМ»

Малоразвитый стиль потребления

Обращают внимание на основные свойства товара-недвижимости.

В случае переходных классов («эконом+», «средний», «комфорт») – частично и на функциональные свойства.

Определяющая характеристика – цена.

«БИЗНЕС»

Среднеразвитый стиль потребления

Помимо основных свойств недвижимости как товара обращают внимание на дополнительные характеристики (функциональные, статусные, субъективно определяемые), при этом статусные характеристики - определяющие. В случае переходных классов («бизнес+», «премиум») – частично на эстетические характеристики.

«ЭЛИТ»

Высокоразвитый стиль потребления

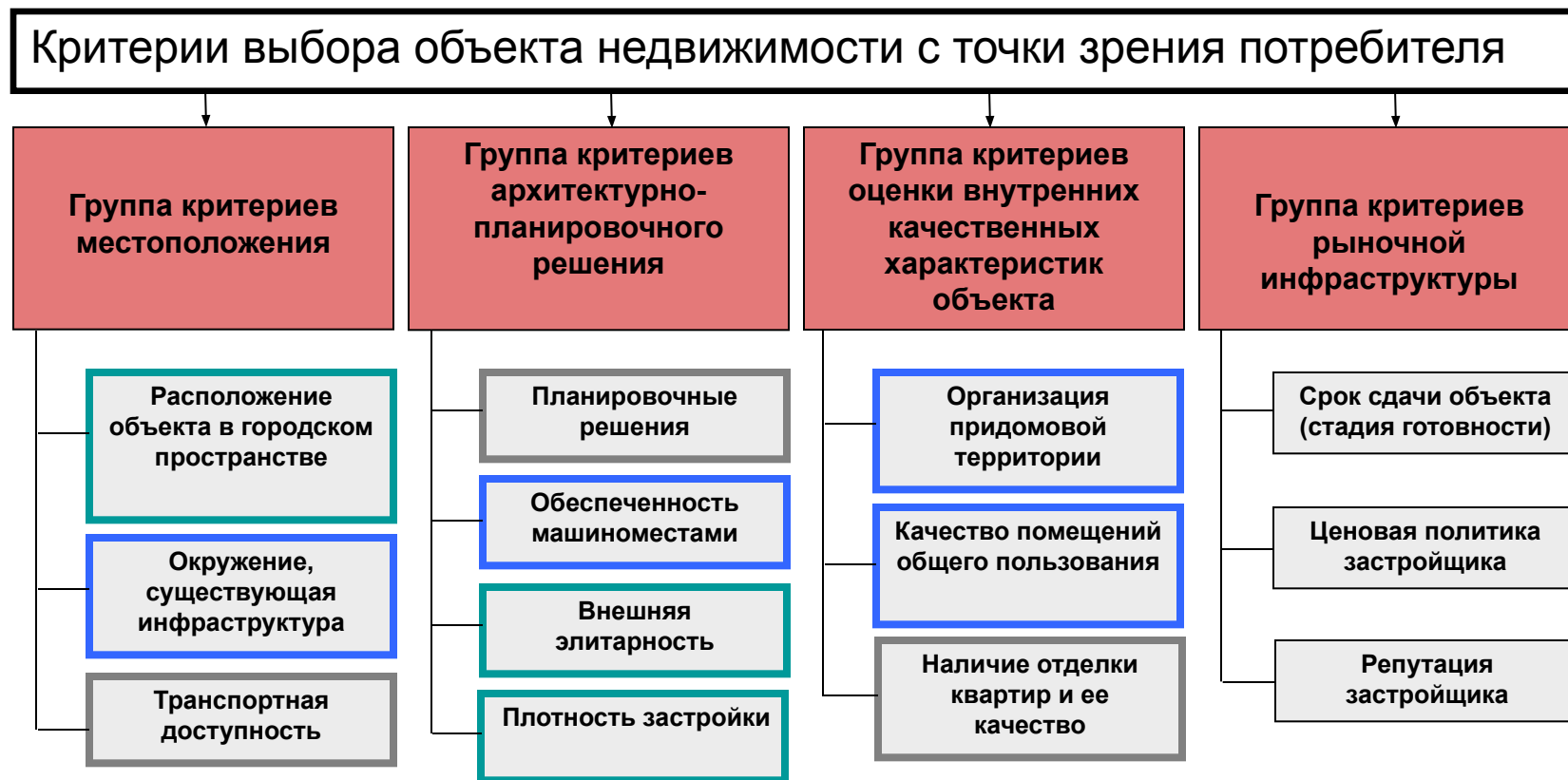
Обращают внимание на все характеристики, но эстетические/эксклюзивные - являются определяющими.

Стиль потребления - это устойчивые формы использования тех или иных благ, свободно выбранные индивидом в пределах рамок, навязываемых образом жизни

Стиль – это типичный выбор в пределах возможного



Концептуальная схема оценки проектов с точки зрения потребителя: общий вид



Критерии, объединенные концептуальной схемой, являются универсальными, но при этом степень влияния каждого из них на формирование итогового мнения покупателя может быть различной. Данное различие зависит от:

- во-первых, стадии жизненного цикла развития рынка недвижимости, которая определяется соотношением спроса и предложения, внешними макроэкономическими факторами;
- во вторых, класса качества интересующего объекта недвижимости и соответствующими данному объекту статусными характеристиками самого приобретателя недвижимости;
- в третьих, планируемым видом использования приобретаемой недвижимости – для собственного проживания, для последующей перепродажи, для сдачи в аренду и т.п.



Эластичность спроса в зависимости от класса качества новостроек



Объекты- эконом класса ведущих застройщиков вне зависимости от стадии готовности,

а также объекты более высоких классов качества с продуманной концепцией (заявленный класс проекта соответствует стилю потребления) в высокой стадии готовности



«Эконом+» класс высокой стадии готовности,
а также объекты бизнес-класса с продуманной концепцией, вне зависимости от стадии готовности



Объекты, в которых заявленный класс качества не совпадает со стилем потребления. В основном – эконом+ (средний, комфорт) и бизнес-классы качества, проблемные объекты.

для элитного жилья эластичность по цене не прослеживается, т.к. спрос на него не привязан к колебаниям цен

Критерии классификации новостроек:

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

- Несущие конструкции;
- Этажность;
- Отделка фасада;
- Количество квартир на этаже;
- Известность архитектора;
- Высота потолков;
- Площади квартир;
- Инженерное оснащение дома.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Обеспеченность парковочными местами;
- Отделка мест общего пользования;
- Характеристика окружения: коммерческая и социальная инфраструктура;
- Организация управления и эксплуатации жилого дома

СТАТУСНЫЕ И ЭСТЕТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- социальный статус соседей;
- видовые ценности;
- экология применяемых в строительстве материалов и местоположения.



по мере повышения класса качества новостройки роль характеристик, расположенных в правой части схемы увеличивается и наоборот



Предлагаемая всероссийская классификация новостроек

«ЭКОНОМ»

«БИЗНЕС»

«ЭЛИТ»

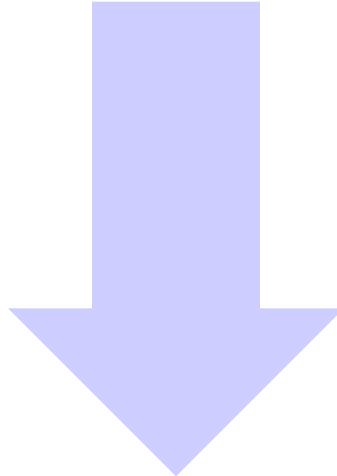
ПОДКЛАССЫ:



«СОЦИАЛ»

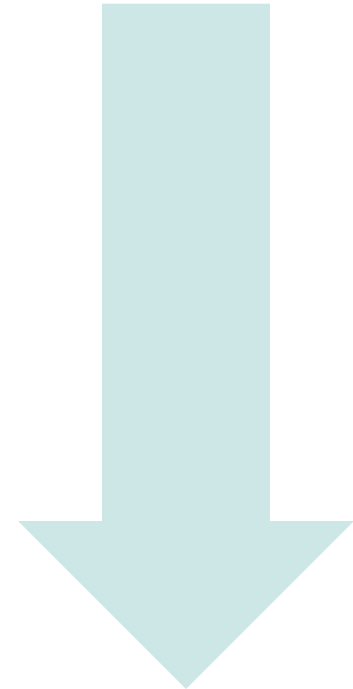
«СТАНДАРТ»

«КОМФОРТ»



«КОМФОРТ+»

«ПРЕМИУМ»



«ЛЮКС»

«ДЕ ЛЮКС»



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

614 000 г. Пермь, ул. Советская, 40,
ОАО «Камская долина», аналитический отдел,
Телефон: (342) 215-50-86,
e-mail: analitika@kamdolina.ru

Приглашаем к плодотворному сотрудничеству!