



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 числу квартир:
- одноквартирные (индивидуальные);
- двухквартирные (спаренные);
- многоквартирные.
- По конструктиву:
- кирпичные;
- панельные (блочные);
- каркасно-монолитные;
- смешанные.

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



# Сводная таблица существующих классификации новостроек в РФ

«ЭЛИТА»: КП-1	«ЭЛИТНЫЙ»	«ЭЛИТА»: «ДЕ-ЛЮКС»	«ЭЛИТА»	«ЭЛИТ»	«ЭЛИТА»	«ПРЕМИ- УМ»	«ПРЕМИ- УМ»	«Элит»
КП-2 КП-3		«ЛЮКС» «ПРЕМИУМ»						«БИЗНЕС+»
«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»
«СРЕДНИЙ»		«ПОВЫШЕН НОЙ КОМФОРТН ОСТИ»		«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»	Классификаци новостроек Тюмени	REAL ESTATE&DEV ELOPMENT CONSULTING	Классифик ация новостроек Перми





#### КЛАССИФИКАЦИЯ НОВОСТРОЕК: ДИСКУССИОННЫЕ МОМЕНТЫ

#### 1. КРИТЕРИЙ КЛАССИФИКАЦИИ

#### 2. КРИТЕРИЙ КЛАССИФИКАЦИИ

#### N КРИТЕРИЙ КЛАССИФИКАЦИИ

- 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

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

XAP	АКТЕРИСТИКИ КРИТЕРИЯ	
1.		_
2.		_
3.		_
4.		
n		_

ХАРАКТЕРИСТИКИ КРИТЕРИЯ							
1.							
2.							
3.							
4.							
n							

#### ПРОБЛЕМА:

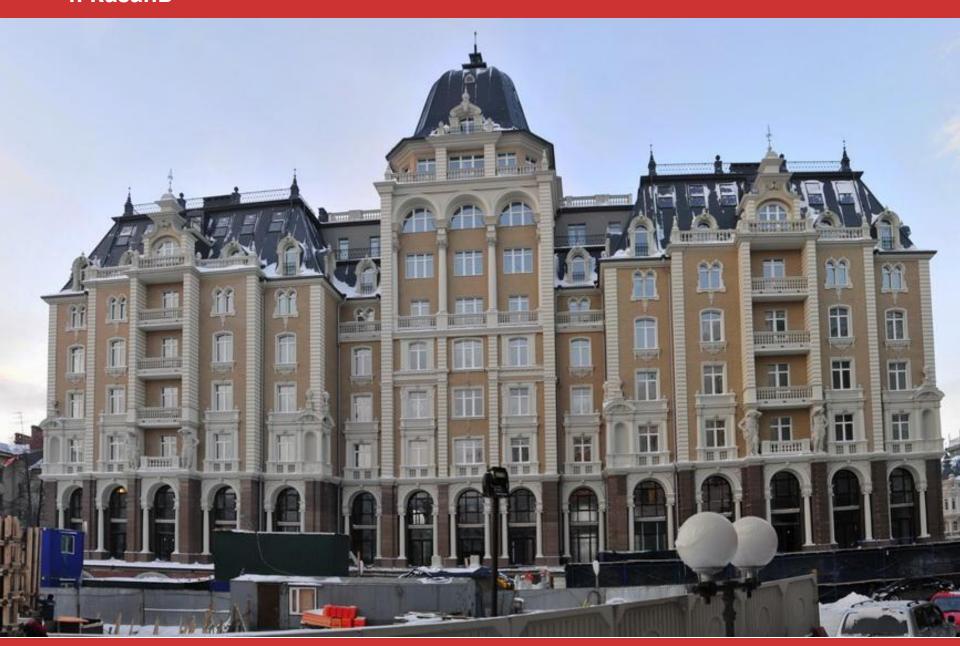
есть набор выделенных критериев, оказывающих влияние на «классность» новостроек. Эти критерии группируют в себе ряд параметров (характеристик критериев), при этом часто данные параметры в некоторых классификациях оказываются на уровне критериев.

НЕОБХОДИМА ЕДИНАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ:

ФИКСАЦИЯ НАИМЕНОВАНИЯ КРИТЕРИЕВ И ИХ ХАРАКТЕРИСТИК (ПАРАМЕТРОВ)

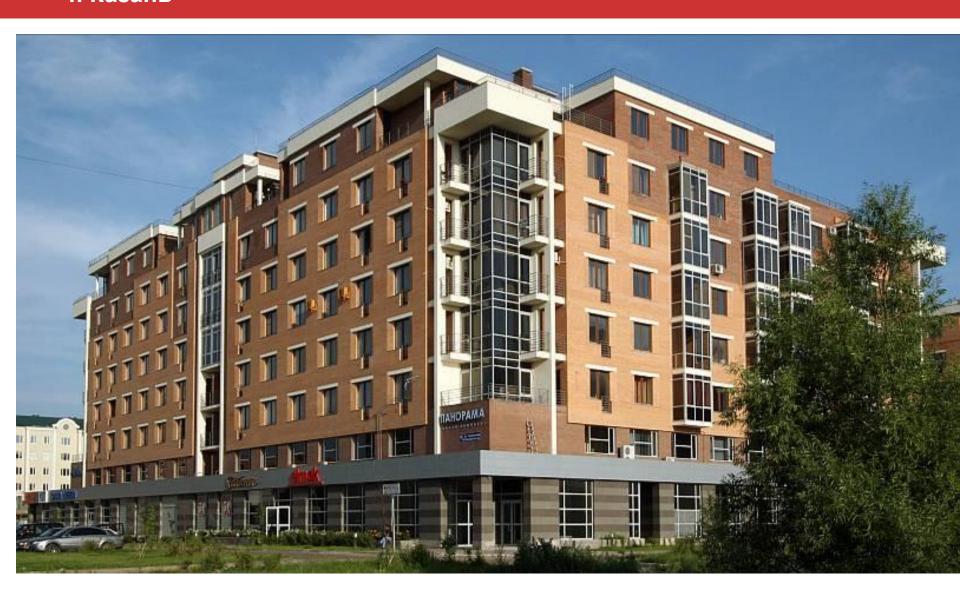


Элитная недвижимость: архитектурная проработка ЖК «Ренессанс», г. Казань





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





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



Эксклюзивные проекты архитекторов с мировым именем. Четка я 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.

## «Элитная» недвижимость г. Санкт-Петербург





## 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

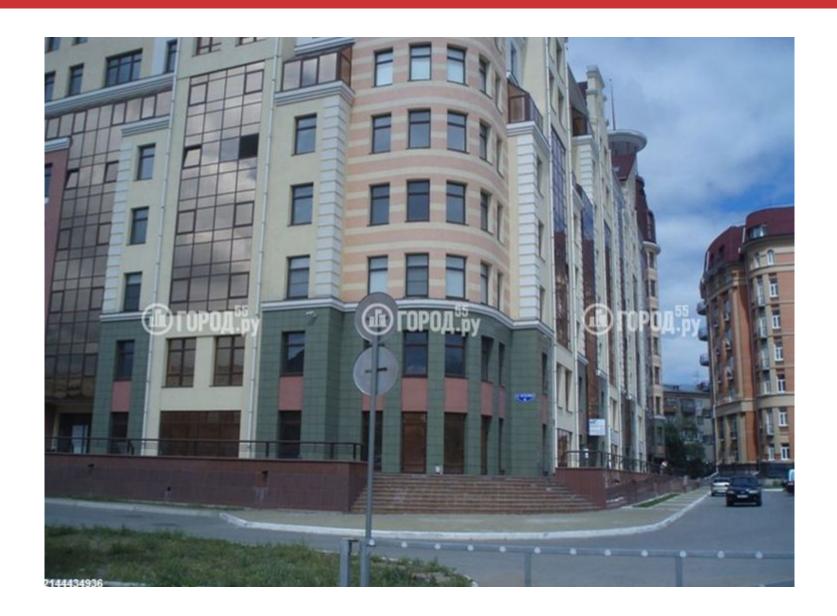


# «Элитная» недвижимость г. Омска: архитектурная проработка





## «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





# 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



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



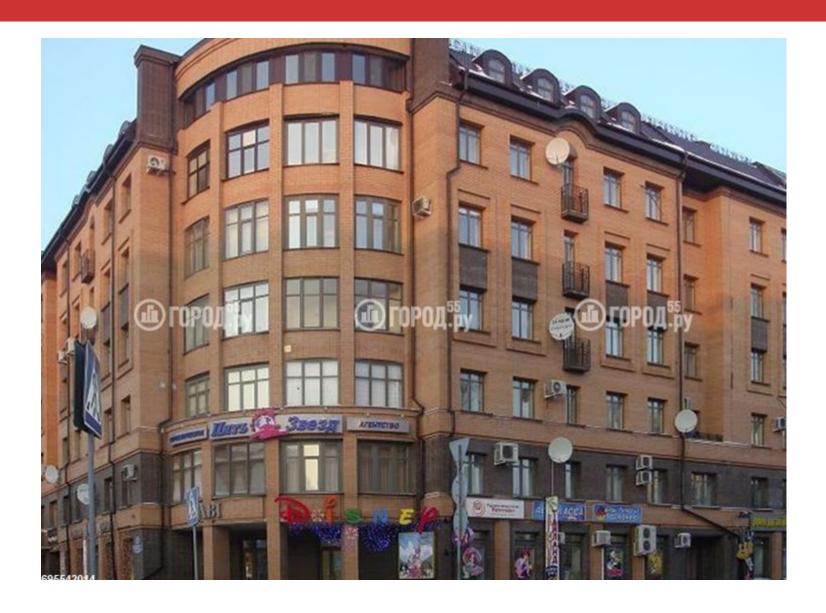


## «Элитная недвижимость»: отделка мест общего пользования, г. Омск





# «Элитная» недвижимость г. Омск, внутренняя инфраструктура





#### Соотношение классов качества новостроек и стилей потребления покупателей

#### «ЭКОНОМ»

#### Малоразвитый стиль потребления

Обращают внимание на

основные свойства товаранедвижимости. 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.

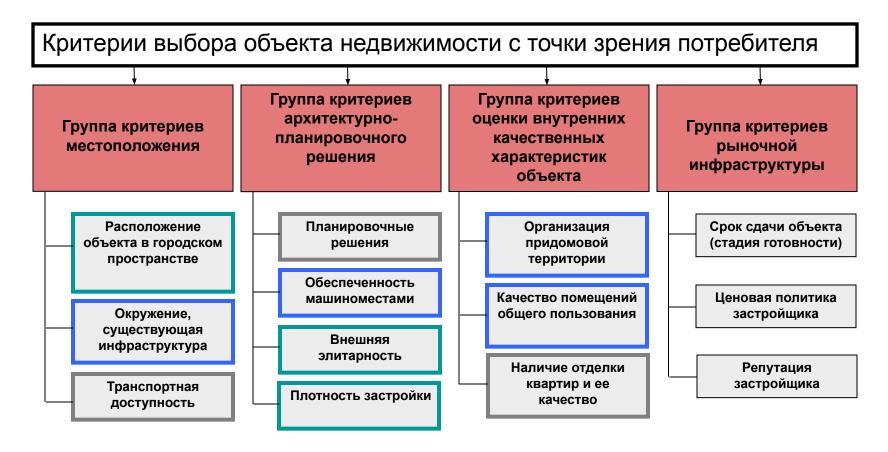
#### «ЭЛИТ»

# Высокоразвитый стиль потребления

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



# Концептуальная схема оценки проектов с точки зрения потребителя: общий вид

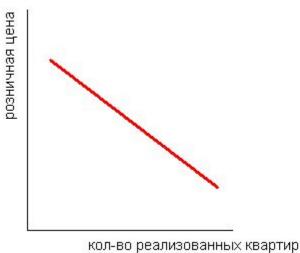


Критерии, объединенные концептуальной схемой, являются универсальными, но при этом степень влияния каждого из них на формирование итогового мнения покупателя может быть различной. Данное различие зависит от:

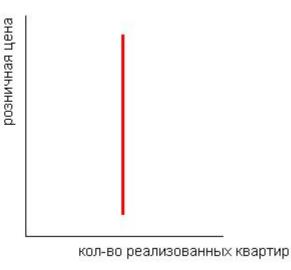
- во-первых, стадии жизненного цикла развития рынка недвижимости, которая определяется соотношением спроса и предложения, внешними макроэкономическими факторами;
- во вторых, класса качества интересующего объекта недвижимости и соответствующими данному объекту статусными характеристиками самого приобретателя 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

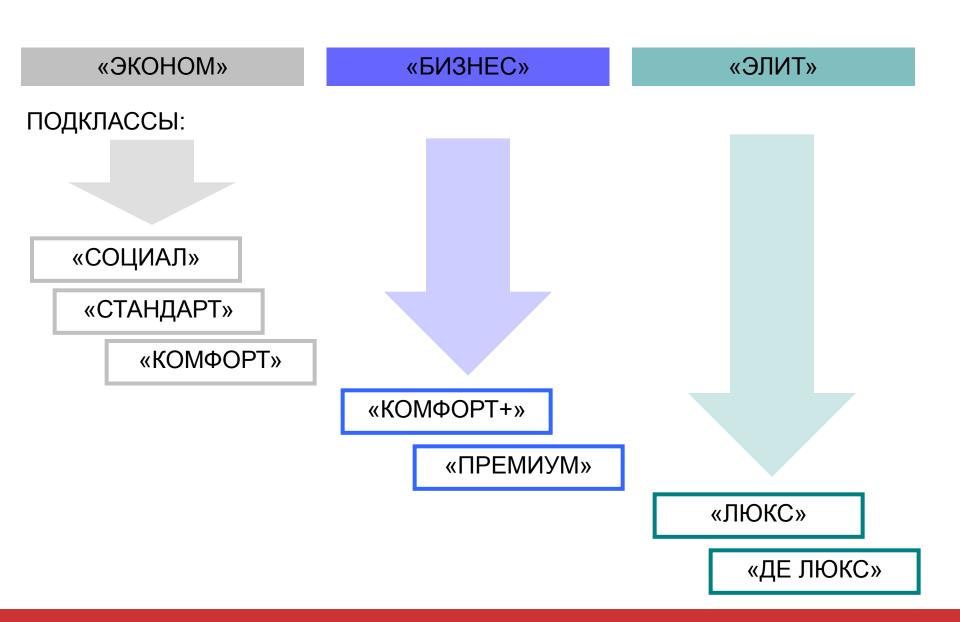
#### СТАТУСНЫЕ И ЭСТЕТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- 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





## 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!