

МЕТОДИКА КЛАССИФИЦИРОВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ НОВОСТРОЕК ПО ПОТРЕБИТЕЛЬСКОМУ КАЧЕСТВУ (КЛАССУ)

Стерник Г.М., профессор кафедры управления проектами и программами
РЭУ им.Г.В. Плеханова, главный аналитик НП РГР

Стерник С.Г., профессор кафедры антикризисного управления ВГНА,
д.э.н.

Епишина Э.Д., председатель комитета по аналитике НП «РГР, Пермский
край», к.э.н.

ПОДХОДЫ К КЛАССИФИКАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО КАЧЕСТВУ

С точки зрения стройкомплекса:

- 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, многоквартирные);
- по технологии строительства (кирпичные, панельные (блочные), каркасно-монолитные, смешанные);
- по объемно-планировочному решению (*дома типовых серий или индивидуально проектируемые дома*; параметры здания - объем здания, площадь общая здания, площадь помещений жилого и нежилого назначения, высота потолка типового этажа и др. строительные характеристики).

ВЫВОД: разделение по классам отсутствует.

С точки зрения профессиональных участников рынка:

Тип проекта + комфортность проживания, характеристиками которого могут служить:

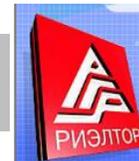
- способность планировки квартиры трансформироваться по зонам (например, хозяйская или гостевая, кухня-гостиная, кухня-столовая);
- видовые характеристики из окна;
- организация мест общего пользования в жилом доме;
- наличие машиномест для хранения автомобиля;
- доступ к современным средствам связи, не выходя из квартиры;
- статус соседей и многое др.

ВЫВОД: Количество классов от 2 до 6, исходя из типа проекта и видовых характеристик жилого дома, а также уровня отделки внешнего фасада дома / внутренней отделки квартиры.

С точки зрения Росстата:

- по конструктиву;
- по степени комфортности;
- по качеству применяемых материалов;
- с точки зрения инженерного обеспечения;
- дифференциация по площадям квартир.

ВЫВОД: разделение квартир на 3 класса:
- среднего качества (типовые);
- улучшенного качества (типовые с улучшенными бытовыми условиями: изолированные комнаты, большие подсобные помещения);
- элитные (повышенной комфортности).



ПРОБЛЕМА №1

Какие признаки (характеристики) стоит выделять при разделении классов?

КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ К КЛАССУ

ПРИЗНАКИ

- 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
- **цена**

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

ХАРАКТЕРИСТИКИ 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 признаков (характеристик), при этом данные характеристики часто оказываются на уровне критериев отнесения к классу.

НЕОБХОДИМА ФИКСАЦИЯ ПЕРЕЧНЯ И НАИМЕНОВАНИЙ ЕДИНЫХ ПРИЗНАКОВ (ХАРАКТЕРИСТИК) КЛАССИФИКАЦИИ



Структура факторов, определяющих цену объекта недвижимости

Стерник Г.М.:



ПРОБЛЕМА № 2:

Соответствие домов бизнес, а особенно элит класса, в регионе домам аналогичного класса в столичных городах, особенно в Москве?

На какие качества товара обращают внимание потребители			
Предметные (основные)	Дополнительные		Эстетические (субъективно определяемые)
	функциональные	статусные	
СТИЛЬ ПОТРЕБЛЕНИЯ КЛАССА «ЭКОНОМ» (МАЛОРАЗВИТЫЙ)			
СТИЛЬ ПОТРЕБЛЕНИЯ КЛАССА «КОМФОРТ» (СРЕДНЕРАЗВИТЫЙ)			
СТИЛЬ ПОТРЕБЛЕНИЯ КЛАССА «БИЗНЕС» (ПЕРЕХОДНЫЙ К ВЫСОКОРАЗВИТОМУ)			
СТИЛЬ ПОТРЕБЛЕНИЯ КЛАССА «ЭЛИТ» (ВЫСОКОРАЗВИТЫЙ)			

	- Качества, на которые потребитель не обращает внимание
	- Качества, на которые потребители обращают внимание
	- Качества, на которые потребители обращают больше всего внимания

Предметные: общая площадь квартиры, транспортная доступность

Функциональные: удобство планировки, конструктив

Статусные: места общего пользования, статус соседей, архитектура дома

Эстетические: эксклюзивность дома и квартиры (архитектура, автономное жизнеобеспечение и т.д.)



ПРИНЦИПЫ МЕТОДИКИ КЛАССИФИЦИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ПО КАЧЕСТВУ:

1) Принцип формирования единой классификации: единая классификация многоквартирных жилых новостроек (ЕК МЖН) формируется по результатам анализа и обобщения региональных классификаций (РК МЖН) и с учетом федеральных и региональных нормативных актов в градостроительной сфере.

2) Принцип выбора способа классифицирования: классификация осуществляется на основании потребительских предпочтений покупателей жилья в отношении параметров объектов, влияющих на комфортность проживания, а через них – на спрос и цены.

3) Принцип определения объекта исследования: объектом классификации МЖН является качество проекта, заявленное застройщиком. После ввода объекта при необходимости проводится сопоставление заявленных и фактических характеристик и корректировка классификации. Характеристики местоположения и расположения объекта рассматриваются отдельно, по другой методике.

4) Принцип использования методологии ДППМ: отказ от построения функционала на непрерывно изменяющихся характеристиках и переход к дискретному описанию каждой из характеристик.

5) Принцип многовариантности классификации: разработка многовариантной классификации путем разделения отдельных классов на подклассы и использование полученных вариантов в зависимости от решаемой задачи анализа рынка или бизнес-задачи.

6) Принцип учета региональных особенностей при классификации МЖН: если в результате разработки (уточнения) региональной классификации на основе принципов настоящей методики выявлена необходимость учета региональных особенностей, то в практической работе используются две классификации – ЕК и РК.

7) Принцип принятия решения о присвоении каждому исследуемому объекту класса качества: признаки, используемые при определении класса проекта, разделяются на обязательные («отсекающие») и факультативные («опции»). Несоответствие проекта по одному и более обязательному параметру данного класса качества приводит к снижению класса данного объекта. Допускается несоответствие проекта по факультативным параметрам.



ПРОБЛЕМА № 3:

Какое количество классов стоит выделять? И как правильно их назвать?

«ЭЛИТА»: КП-1 КП-2 КП-3	«ЭЛИТНЫЙ»	«ЭЛИТА»: «ДЕ-ЛЮКС» «ЛЮКС»	«ЭЛИТА»	«ЭЛИТ»	«ЭЛИТА»	«ПРЕМИ-УМ»	«ПРЕМИ-УМ»	«ЭЛИТ»
«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«ПРЕМИУМ» «БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС»	«БИЗНЕС+» «БИЗНЕС»
«СРЕДНИЙ»		«ПОВЫШЕННОЙ КОМФОРТНОСТИ» «БИЗНЕС»	«СРЕДНИЙ»	«КОМФОРТ»	«ПОВЫШЕННОЙ КОМФОРТНОСТИ»	«СТАНДАРТ»	«КОМФОРТ»	«ЭКОНОМ+»
«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»	«ЭКОНОМ»
Г.М. Стерник, «Мисль»	«BLACKWOOD»	АН «Савва»	Классификация новостроек г. Ростов-на-Дону	Гуд УПН Екатеринбург	АН «ФАМИАН» Челябинск	Классификация новостроек Тюмени	REAL ESTATE&DEVELOPMENT CONSULTING Питер	Классификация новостроек Пермь



ЕДИНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ НОВОСТРОЕК: ПРИНЯТЫЙ ИТОГОВЫЙ ВАРИАНТ



Вся совокупность новостроек по потребительскому качеству расчленяется на 4 класса: **эконом-класс, класс комфорт, бизнес-класс и элитный класс** (см. второй уровень схемы).

Для частных целей возможно укрупнение: эконом- и комфорт объединяются в группу **массового жилья**, бизнес- и элита – в группу **жилья повышенного качества** (см. первый уровень схемы).

При необходимости более детального анализа (например, в связи с появлением на рынке в послекризисные годы малогабаритных квартир) целесообразно расчленять эконом-класс на 2 подкласса (**малогабаритный и стандартный**).

В ряде случаев важно подчеркнуть эксклюзивное качество самых лучших домов элитного класса. Для этого элитный класс разделяется на два подкласса: **премиум и де-люкс**.



ЕДИНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ: ПРИЗНАКИ (ХАРАКТЕРИСТИКИ) И КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ К КЛАССАМ:

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Средний класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Архитектура <i>(отсекающий признак между группами)</i>	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика.	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом РФ) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения.
Несущие и ограждающие конструкции <i>(отсекающий признак между классами)</i>	Нет ограничений	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)
Остекление <i>(факультативный признак)</i>	Двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом, или одинарные рамы со стеклами	Импортные пластиковые профили средней ценовой ниши со стеклопакетами	Современные импортные пластиковые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энерго сберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)	Современные импортные фиброгласовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энерго сберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)
Объемно-планировочные решения <i>(отсекающий признак между классами)</i>	Кз более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м.	Кз – не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются зеркала и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	Кз – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и масса для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	Кз – не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке – до 3-4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2 санузлов во всех квартирах.
Внутренняя отделка общественных зон <i>(отсекающий признак между классами)</i>	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом

ЕДИНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ: ПРИЗНАКИ (ХАРАКТЕРИСТИКИ) И КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ К КЛАССАМ:

Внутренняя отделка квартир (факультативный признак)		Без отделки или стандартная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка "под ключ"	Квартиры - с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)
Общая площадь квартир, кв. м (отсекающий признак между классами)	1-комн.	от 28	от 34	от 45	студии – от 60
	2-комн.	от 44	от 50	от 65	от 80
	3-комн.	от 56	от 65	от 85	от 120
	4-комн.	от 70	от 85	от 120	от 250
	5-комн.	от 84	от 100	от 150	от 350
Площадь кухни, кв. м (отсекающий признак между классами)		до 8. Возможно кухня-ниша.	от 8	от 12	от 20
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) (факультативный признак)		Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах
Инженерное обеспечение (отсекающий признак между группами)		Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное.	Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного пр-ва, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждения, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выволом на единый пункт диспетчерского учета.

ЕДИНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ: ПРИЗНАКИ (ХАРАКТЕРИСТИКИ) И КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ К КЛАССАМ:

<p style="text-align: center;">Придомовая территория двора и безопасность <i>(отсекающий признак между группами)</i></p>	<p>Благоустройство стандартное</p>	<p>Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее озеленение территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.</p>	<p>Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа.</p>	<p>Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкарного пожаротушения, систем оповещения о пожаре и дымоудаления с выво дом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Кругло суточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-жигаль.</p>
<p style="text-align: center;">Инфраструктура дома <i>(отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)</i></p>	<p>Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам</p>	<p>Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения</p>	<p>Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации</p>	<p>Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.</p>
<p style="text-align: center;">Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе <i>(факультативный признак)</i></p>	<p>Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1, км от жилого дома.</p>	<p>Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1, км от жилого дома.</p>	<p>Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1, км от жилого дома.</p>	<p>Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущество расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).</p>
<p style="text-align: center;">Параметры паркинга <i>(отсекающий признак между классами)</i></p>	<p>Согласно нормативным требованиям местного Генплана</p>	<p>Согласно нормативным требованиям местного Генплана</p>	<p>Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-места на квартиру.</p>	<p>Закрытый, наземный / подземный, отопляемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.</p>



ПРИМЕРЫ ДОМОВ ЭКОНОМ-КЛАССА



г. Омск



г. Новосибирск



г. Уфа



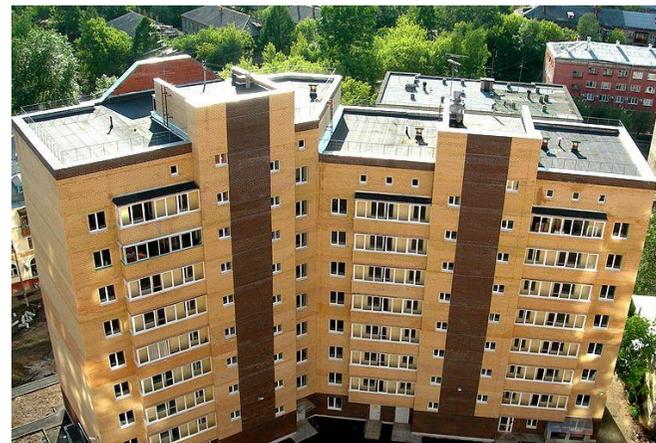
г. Краснодар



ПРИМЕРЫ ДОМОВ КЛАССА КОМФОРТ



г. Москва



г. Пермь



г. Тюмень



г. Ростов-на-Дону



ПРИМЕРЫ ДОМОВ БИЗНЕС-КЛАССА



г. Челябинск



г. Пермь



г. Екатеринбург



г. Н.Новгород



ПРИМЕРЫ ДОМОВ ЭЛИТ-КЛАССА



г. Москва



г. Новосибирск



г. Казань



АРХИТЕКТУРНАЯ ПРОРАБОТКА ФАСАДА ДОМОВ ЭЛИТНОГО КЛАССА



г. Казань



г. Новосибирск



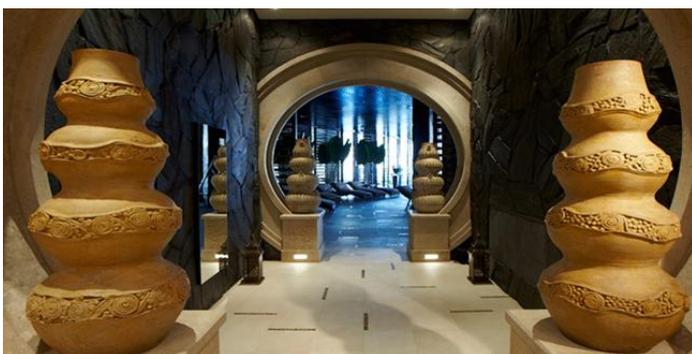
ПРИМЕРЫ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ДОМОВ БИЗНЕС И ЭЛИТНОГО КЛАССОВ



Бизнес-класс, г. Пермь



Элитный класс, г. Новосибирск



Бизнес-класс, г. Екатеринбург



Элитный класс, г. Москва



ПРИМЕРЫ ВНЕШНЕГО БЛАГОУСТРОЙСТВА ДОМОВ БИЗНЕС И ЭЛИТ КЛАССОВ



Бизнес-класс, г. Санкт-Петербург

Элитный класс, г. Новосибирск



ПРИМЕРЫ ПОДЗЕМНОГО ПАРКИНГА ДОМОВ БИЗНЕС И ЭЛИТ КЛАССОВ

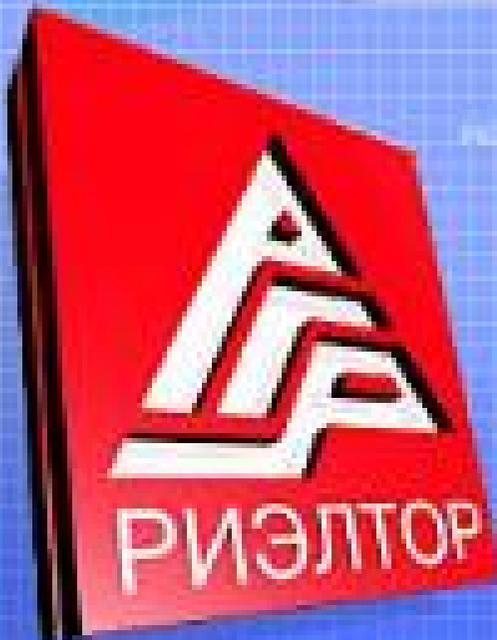


Бизнес-класс, г. Пермь



Элитный класс, г. Новосибирск





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Стерник Г.М., профессор кафедры управления проектами и программами
РЭУ им.Г.В. Плеханова, главный аналитик НП РГР

Стерник С.Г. , профессор кафедры антикризисного управления ВГНА,
д.э.н.

Епишина Э.Д., председатель комитета по аналитике НП «РГР, Пермский
край», к.э.н. ТЕЛ: (342)215-50-86