

**Стерник Г.М.,  
профессор кафедры «Управление проектами и  
программами» РЭУ им. Г.В.Плеханова**

**Принципы классифицирования  
объектов недвижимости по  
потребительскому качеству (классу)**

**(доклад на Круглом столе "Особенности классификации жилья в  
России и за рубежом «VII Санкт-Петербургского Всероссийского  
жилищного конгресса)**

**Санкт-Петербург, 4.10.13**

## Основные понятия

**Классификация** (классифицирование) (от [лат. classis](#) - разряд и *facere* - делать) - особый случай применения логической операции деления объема понятия, представляющий собой некоторую совокупность делений (деление на группы, деление этих групп и т. д.). ([Философский словарь / Под ред. И.Т. Фролова. - 4-е изд.-М.: Политиздат, 1981. - 445 с.](#))

Классификация по существенным признакам называется [типологией](#).

Классификация позволяет разделить товары на определенные категории или ступени в соответствии с принятым методом классификации. Деление осуществляется от высшей ступени классификации к низшей. Число ступеней классификации зависит от ее целей, задач, от сложности и количества классифицируемых объектов.

Всякая классификация является результатом некоторого огрубления действительных граней между видами, ибо они всегда [условны](#) и [относительны](#). С развитием знаний происходит уточнение и изменение классификаций.

Делением называется раскрытие объема известного понятия; оно происходит путем перечисления всех видов (то есть меньших по объему понятий), входящих в состав делимого понятия. Отсюда ясно, что разделены могут быть только общие понятия, охватывающие собой различные части; ясно также, что для деления необходимо иметь основание или принцип (*principium divisionis*), делающий возможным правильное перечисление полученных благодаря делению членов его (*parles divisionis*).

От правильного деления требуется:

- полнота деления: все члены деления должны быть перечислены;
- чистота: члены деления не являются пересекающимися понятиями.

## **Назначение классификации:**

- *для всех участников рынка* - способствует упорядочиванию терминологии, повышает информированность участников (включая потребителей) о качестве объектов;
- *для аналитиков* - позволяет объединить в родственные группы большое количество товаров, что создает возможности для систематизированного изучения товаров и автоматизированной обработки информации о товаре (анализа рынка);
- *для девелоперов, маркетологов* - облегчает изучение потребительских свойств товаров, позволяет устанавливать оптимальный уровень этих свойств, а также определять требования к ним;
- *для аналитиков, маркетологов* - позволяет разработать групповые методы измерений и оценки потребительских свойств и качества товаров;
- *для маркетологов, аналитиков, риэлторов* - способствует изучению покупательского спроса;
- *для маркетологов, аналитиков* - служит базой для совершенствования системы стандартизации и сертификации товаров;
- *для PR-служб* - используется при промо-акциях, составлении рекламных буклетов, каталогов, проспектов выставок-ярмарок и т. п.

## **Принцип 1 выбора основания для классифицирования**

**Классификация осуществляется одним из двух способов – либо определение классов качества объекта недвижимости на основании потребительских предпочтений покупателей (арендаторов) в отношении параметров объектов, влияющих на комфортность проживания (пользования), а через них – на спрос и цены, либо определение типов (морфотипов) объекта на основании конструктивно-технических решений, влияющих на предпочтения и спрос потребителей.**

**Примеры:**

**- «Единая методика классифицирования многоквартирных домов – новостроек по потребительскому качеству (классу)» (<http://realtymarket.ru/obyavleniya/OB-ETOM-DOKUMENTE.html>) ;**

**- «Типизация квартир на вторичном рынке» («Анализ рынка недвижимости для профессионалов»// Стерник Г.М., Стерник С.Г., «Экономика», 2009.- 606 с.).**

**В дальнейшем обсуждается только первый способ классифицирования.**

# **Единая методика классифицирования многоквартирных жилых домов - новостроек по потребительскому качеству (классу)**

## **Разработчики:**

**Стерник Г.М., главный аналитик РГР, профессор кафедры «Управление программами и проектами» Российского экономического университета им.**

**Г.В.Плеханова**

**Стерник С.Г., зам. декана факультета недвижимости по научно-исследовательской работе РАНХиГС, д.э.н., профессор**

## **При участии:**

**Епишина Э.Д., председатель комитета по аналитике НП «РГР. Пермский край», директор ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг», к.э.н.**

## **Принцип 2 выбора предмета классификации**

Предмет классификации качества объекта недвижимости (ступени классификации) выбирается на основании структуры свойств объекта (факторов ценообразования).

*Ступень классификации* — это этап разделения множества на составляющие его части по одному из признаков. Количество признаков и ступеней классификации зависит от сложности и количества классифицируемых объектов, от целей классификации. Глубина классификации характеризуется числом ступеней классификации, т. е. числом использованных признаков.

В «Единой методике классифицирования новостроек» в качестве предмета классифицирования выбран один из элементов первой ступени – *качество собственно объекта недвижимости (без учета местоположения объекта и качества субъектов рынка)*.

# Структура свойств объекта недвижимости



### **Принцип 3 анализа качества элемента любой ступени**

**Классифицирование осуществляется путем анализа признаков элементов нижней ступени; пересечение разноуровневых признаков не допускается; допускается переход через уровень (использование параметров третьего уровня при анализе качества первого уровня и т.д.).**

**Пример 1. Методика определения классов качества коттеджных поселков компании МИЭЛЬ по диапазонам полной цены объектов – ступень 0.**

**Плюсы – корректность, простота. Минус – неконструктивность, отсутствие ориентиров для застройщика, архитектора (шалаш в Кремле и дворец на задворках могут иметь близкую цену).**

**Некорректные варианты: местоположение и/или цена используются как один из признаков класса качества наряду с другими признаками ступеней 2 и 3.**

**Корректные варианты: отдельно определяется класс качества объекта, местоположения и интегральный класс качества.**



**Пример 2. «Единая методика...» - ступень 1, анализируются признаки ступеней 2 и 3 без пересечения на каждом уровне.**

### **Структура свойств объекта недвижимости (продолжение)**



## **Принцип 4 выбора способа и технологии классифицирования**

Классифицирование может осуществляться либо *дискретным способом* (набор нескольких классов), либо *непрерывным способом* (рейтинг, ранкинг), с последующим переходом к дискретному набору классов.

**Пример первого способа: Классификация новостроек («Единая методика...»).**

**Технология:**

- *предварительная однокритериальная классификация.* Для каждой характеристики, выраженной числом или количественным признаком, определяется максимальный для всей совокупности объектов рынка диапазон варьирования, который затем разбивается на поддиапазоны по признаку существенного влияния на изменение цены на каждом (не обязательно равном) поддиапазоне. Число поддиапазонов равно числу классов.

Принадлежность к одному из поддиапазонов служит критерием класса качества объекта по одному классификационному признаку;

- *создание многокритериальной классификации.* Сгруппируем характеристики качества таким образом, чтобы совокупность одноименных поддиапазонов и/или признаков образовывала физически определяемое множество. Тогда **под «классом» понимается группа объектов, выбранная из общей совокупности объектов, все характеристики которых имеют значения, лежащие внутри одноименного поддиапазона.**

## **Примеры применения второго способа:**

- рейтинг качества районов и топонимических зон Москвы («Анализ рынка недвижимости для профессионалов») – непрерывный способ с переходом к дискретному;**
- рейтинг социальной ответственности строительных компаний Московского региона (газета «Московская перспектива» и Агентство политических и экономических коммуникаций) – непрерывный способ;**
- ранкинг коттеджных поселков Московской области по полной цене объекта (методика определения классов качества коттеджных поселков компании МИЭЛЬ) – непрерывный способ с переходом к дискретному.**

## **Технология:**

- рассчитывается ранкинг либо методом квалиметрической (балльной) оценки определяется рейтинг каждого объекта из совокупности всех объектов рынка;**
- весь диапазон рейтингов (ранкингов) разбивается на поддиапазоны по выбранному числу классов.**

# Принцип 5 определения признаков (характеристик) и их критериальных значений

Набор признаков и их критериальные значения определяются по результатам *статистического исследования* имеющегося и строящегося жилого фонда и *социологического исследования предпочтений* различных по доходам групп населения.

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Средний класс	Бизнес-класс	Элитный класс
<b>Архитектура</b> <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.
<b>Несущие и ограждающие конструкции</b> <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)
<b>Остекление</b> <i>(факультативный признак)</i>	Двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом, или одинарные рамы со стеклами катанами	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 фибerglassовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энерго сберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)
<b>Объемно-планировочные решения</b> <i>(отсекающий признак между классами)</i>	Kз более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м.	Kз – не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	Kз – 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 место для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.	Kз – 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.

<b>Внутренняя отделка общественных зон</b> <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
<b>Внутренняя отделка квартир</b> <i>(факультативный признак)</i>		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)
<b>Общая площадь квартир, кв. м</b> <i>(отсекающий признак между классами)</i>	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
<b>Площадь кухни, кв. м</b> <i>(отсекающий признак между классами)</i>		до 8. Возможно кухня-ниша.	от 8	от 12	от 20
<b>Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру)</b> <i>(факультативный признак)</i>		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
<b>Инженерное обеспечение</b> <i>(отсекающий признак между группами)</i>		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), возм. 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 выводом на единый пункт диспетчерского учета.



<p align="center"><b>Придомовая территория двора и безопасность</b></p> <p align="center"><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, согласованная на стадии проекта (раздела генплана) огороженная 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 сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с вывозом всей информации на единый диспетчерский пункт иубликованием на пункт охраны. Круглосуточная 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-жигель.</p>
<p align="center"><b>Инфраструктура дома</b></p> <p align="center"><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 align="center"><b>Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе</b></p> <p align="center"><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. Преимущества расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).</p>
<p align="center"><b>Параметры паркинга</b></p> <p align="center"><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, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.</p>

## **Принцип 6 принятия решения о присвоении каждому исследуемому объекту класса качества**

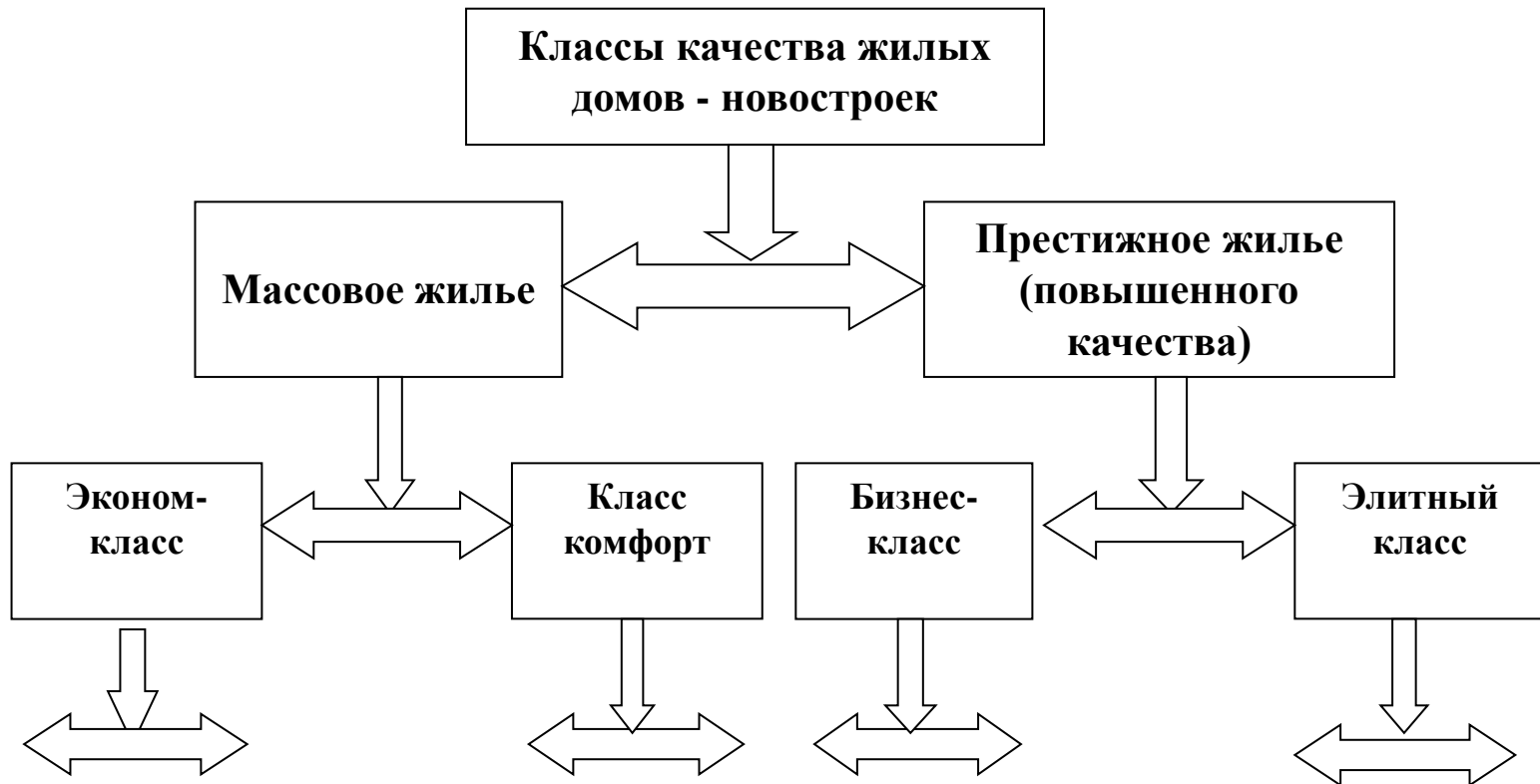
Признаки, используемые при определении класса объекта, разделяются на *обязательные* («отсекающие») и *факультативные* («опции»). **Несоответствие по одному и более обязательному требованию к данному классу качества приводит к снижению класса объекта.** Допускается несоответствие объекта по факультативным признакам. При рейтинговой оценке факультативные признаки могут изменить рейтинг объекта в пределах класса.

**Пример:** в «Единой методике...» к обязательным (отсекающим) параметрам отнесены признаки, показанные на рисунке выше (ступень 3). К факультативным признакам отнесены по свойству «Расположение» - внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе, по свойству «Качество проекта» - качество остекления и качество входных групп и дверных блоков.

## Принцип 7 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.

### Многоуровневая структура классов





## **Принцип 8 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.**

## **Принцип 9 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.**

**АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГРУППА  
Г.М. СТЕРНИКА  
[www.realtymarket.org](http://www.realtymarket.org)**

**Спасибо за внимание!  
Вопросы?**

**Стерник Г.М.  
ООО «Sternik's Consulting»  
тел. моб. +7(495)795-71-58  
[gm\\_sternik@sterno.ru](mailto:gm_sternik@sterno.ru)**