

Презентация проекта регионального классификатора многоквартирных жилых новостроек (РК МЖН)»

Разработчик: Голлай А.Д.
Руководитель проекта: Ладыга А.Н.

Проект классификатора разработан на основе Единого классификатора многоквартирных жилых новостроек (разработчики: Стерник Г.М., Стерник С.Г., при участии Епишиной Э.Д.) и экспертного опроса профессиональных участников рынка жилой недвижимости г. Ярославля



Элитное жильё

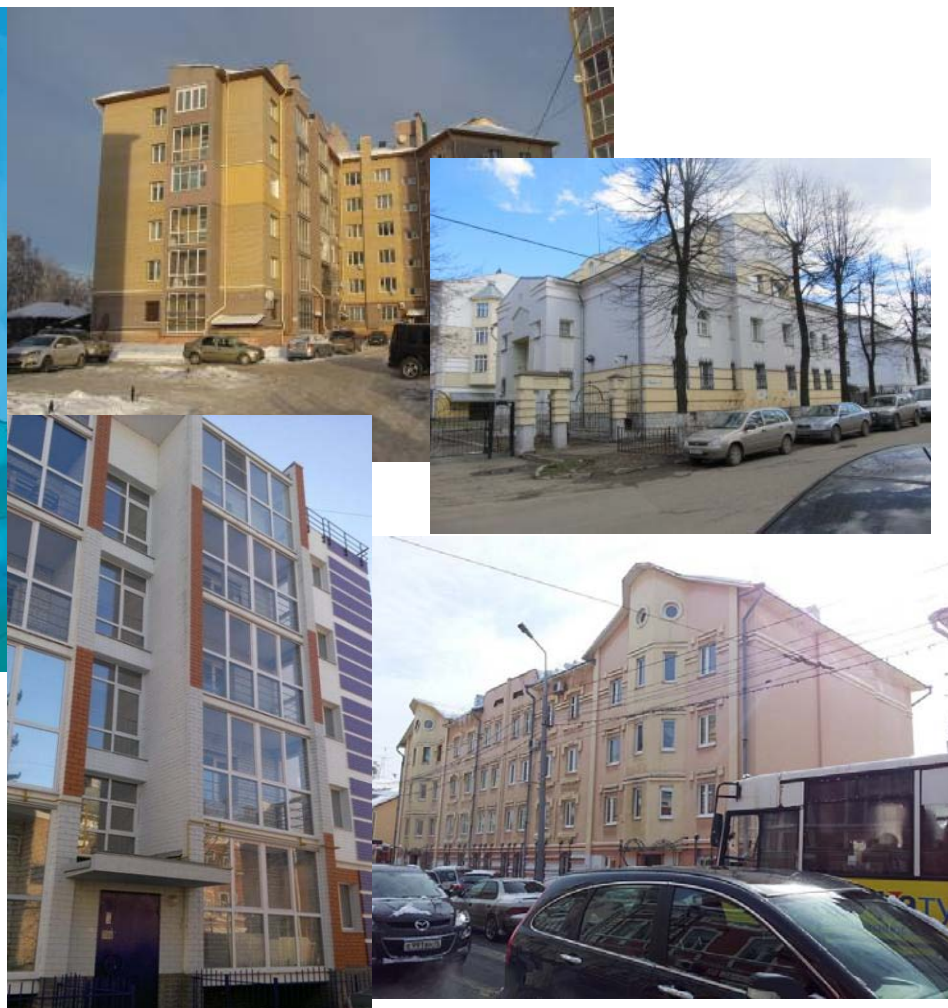


**Большие
площади**

**Центр
города**

**Высокая
стоимость**

Мнение



Тел.: (4852) 33-88-28, 33-03-86

www.metro-ocenka.ru

Массовые классы качества

Эконом

48460 руб. за 1 кв. м

Комфорт

47220 руб. за 1 кв. м

| | эконом | комфорт |
|---|--------|---------|
| средняя площадь 1-комнатных квартир, кв. м | 40,46 | 43,7 |
| средняя площадь 2-комнатных квартир, кв. м | 60,9 | 65,4 |
| средняя площадь 3-хкомнатных квартир, кв. м | 79,4 | 90,1 |

ПРИМЕР

Кирпичный жилой дом на ул. Зелинского,
площади соответствуют комфорт-классу, НО
потолки – **2,5 м**



от 60 тыс. за 1 кв. м на стадии фундамента



Региональный классификатор



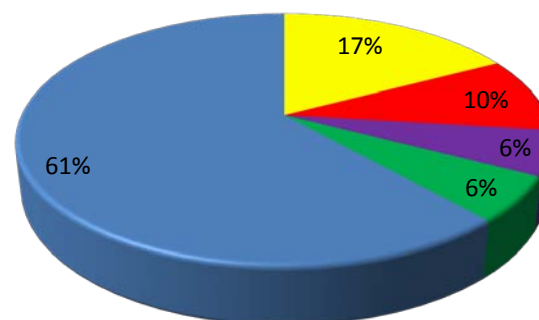
Экспертный опрос:

- ✓ *Застройщики*
- ✓ *Проектировщики*
- ✓ *Риэлторы*
- ✓ *Банки*
- ✓ *Оценщики*

51 эксперт



Единый классификатор многоквартирных жилых новостроек



■ Застройщики ■ Оценщики ■ Банки ■ Проектировщики ■ Риэлторы



Тел.: (4852) 33-88-28, 33-03-86

www.metro-ocenka.ru

Цель: сформировать набор характеристик и их значений для каждого класса

- Выявить характеристики, обязательные для каждого класса
- Ограничить минимальную высоту потолка для каждого класса (и понять нужно ли такое ограничение)
- Определить минимальные площади квартир для каждого класса
- Понять для всех ли классов принципиален минимальный размер кухни и, если да, то какой он должен быть
- Наличие каких объектов собственной инфраструктуры является обязательным для каждого класса
- Какие материалы строительства допустимы для отдельных классов



Группы классов

Массовые классы качества

- Эконом
- Комфорт

Улучшенные классы качества

- Бизнес
- Элит

- Архитектура
- Объемно-планировочное решение
- Инженерное обеспечение

- Паркинг
- Безопасность
- Придомовая территория

Отсекающие признаки между классами

- Несущие и ограждающие конструкции
- Площадь квартир
- Площадь кухни
- Высота потолков



Отсекающие признаки ВНУТРИ ГРУППЫ



Ландшафтный дизайн
Консьерж или ресепшн
Входные группы

ЭЛИТ

Доступ в паркинг из подъезда
Собственная инфраструктура
100% обеспеченность машиноместами

Эконом-класс

Типовые проекты,

в соответствии с существующими строительными нормами



Тел.: (4852) 33-88-28, 33-03-86

www.metro-otsenka.ru

Комфорт-класс

Отсекающими признаками для класса комфорт являются:

- высота потолков в квартирах (не менее 2,6 м)
- минимально-допустимые площади квартир:
 - ✓ для 1-комнатных квартир – от 34 кв. м.
 - ✓ для 2-комнатных квартир – от 50 кв. м.
 - ✓ для 3-комнатных квартир – от 65 кв. м.
 - ✓ для 4-комнатных квартир – от 80 кв. м.Возможно наличие квартир с 5 и более комнатами.
- Минимальная площадь кухни – от 8 кв. м



Улучшенные классы потребительского качества

отсекающими признаками являются:

- индивидуальный архитектурный облик здания (индивидуальный проект),
- материалы строительства
- высота потолков,
- наличие не менее 2-х санузлов в квартирах с 3мя и более комнатами,
- свободная планировка квартир, возможность перепланировки, гибкое объемно-пространственное решение,
- наличие паркинга
- огороженная территория
- охрана
- видеонаблюдение
- возможность подключения к телекоммуникационным сетям



Бизнес-класс

отсекающими признаками являются:

• минимально-допустимые площади квартир:

- ✓ для 1-комнатных квартир – от 45 кв. м.
- ✓ для 2-хкомнатных квартир – от 60 кв. м.
- ✓ для 3-хкомнатных квартир – от 80 кв. м.
- ✓ для 4-хкомнатных квартир – от 100 кв. м.
- ✓ для 5-комнатных квартир – от 120 кв. м

• Площадь кухни не менее 12 кв. м

• обеспеченность машиноместами: не менее 50% от числа квартир



Элит-класс

Для отнесения жилья к элитному кроме вышеуказанных **отсекающими** признаками являются:

• минимально-допустимые площади квартир:

- ✓ для 1-комнатных квартир – от 55 кв. м.
- ✓ для 2-хкомнатных квартир – от 80 кв. м.
- ✓ для 3-хкомнатных квартир – от 100 кв. м.
- ✓ для 4-хкомнатных квартир – от 120 кв. м.
- ✓ для 5-комнатных квартир – от 150 кв. м



- Площадь кухни не менее 15 кв. м или 20 кв. м при наличии кухни-столовой
- обеспеченность машиноместами: не менее 100% от числа квартир в доме
- Качество входных групп



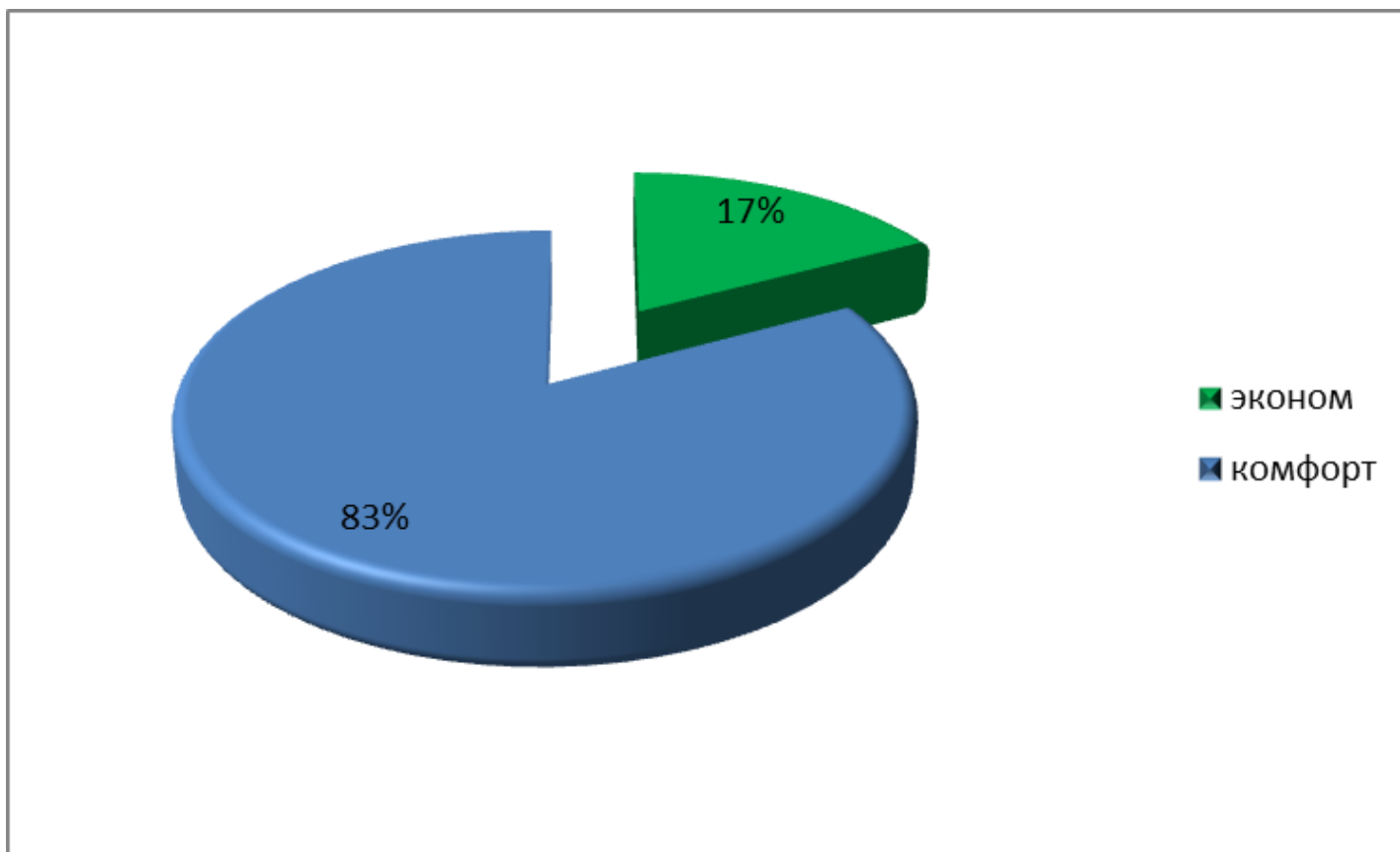
Элит-класс

Для отнесения жилья к элитному кроме вышеуказанных отсекающими признаками являются также:

- Инженерное обеспечение: систем пожаротушения, дополнительной водо- и воздухоподготовки
- Консьерж или ресешн
- Ландшафтный дизайн придомовой территории



**Сегментация первичного рынка жилой недвижимости
г. Ярославля (включая пригородные жилые комплексы)
по потребительским классам качества
в соответствии с РК МЖН**



Региональный классификатор

Застройщики и инвесторы смогут планировать строительство с учетом целевой группы потребителей, будучи уверенными в том, что их предложение будет отвечать запросам потенциальных покупателей, как по качеству, так и по цене, а, следовательно, делает вложение средств в строительство жилья более ликвидным и надежным.



Специалисты фирм, занимающихся проектированием жилья, будут обладать подробным и аргументированным перечнем характеристик, которым должен соответствовать проект, чтобы отвечать потребительским предпочтениям в выбранном заказчиком целевом сегменте.



Региональный классификатор



Риэлторы, занимающиеся продажей квартир в жилом комплексе, смогут четко позиционировать предложение в соответствии с его потребительским классом качества, понимая, для какого сегмента потребителей строится жилой дом.

Оценочные компании и их специалисты смогут оперировать понятиями классов в своей работе при оценке строящегося и введенного в эксплуатацию нового жилья.

Банки, выдавая кредит на строительство жилого комплекса, могут быть уверены в целесообразности кредитования конкретного проекта, его ликвидности в современных рыночных условиях



Ориентация на потребителя



Тел.: (4852) 33-88-28, 33-03-86

www.metro-otsenka.ru

Спасибо за внимание!



Анастасия Голлай, аналитик

Тел.: (4852) 33-88-28, 33-03-86

Адрес: г. Ярославль, Республиканская ул., д. корп. 4

E-mail: analitic@yarmetro.ru