



Классификация жилья: нужна ли она рынку?

Холдинг RBI
Директор управления стратегического маркетинга
2 октября 2015

22 ГОДА НА РЫНКЕ. 61 ПОСТРОЕННЫЙ ДОМ
ХОЛДИНГ RBI
основан в 1993 г.

Классификация жилья: для кого?



Для покупателей?



Для девелоперов?



Для аналитиков?

Цели классификации

✓ **Покупатели:** Разобраться в том, что предлагают сейчас на рынке

✓ **Девелоперы:** повысить статус своего проекта.

Сколько девелоперов говорит о том, что их проект-проект эконома класса?

✓ **Аналитики:** есть такие понятия, как средняя цена класса, емкость рынка, целевая аудитория

Существует утвержденный документ Гильдии управляющих, но любая консалтинговая компания, скорее всего использует свою классификацию.

Немного истории

К 1999-2000 году:
большая часть проектов - это продукт
технологии панельного домостроения

От советского времени нам досталась
классификация по продукту:

- Хрущевки
- Брежневки
- Сталинки
- 137-серия



Но стали появляться кирпично-монолитные дома.

История домостроения

1



История домостроения

2



История домостроения

XXI век

В начале 2000-х появились дома, которые отличались от большей части.

В 2003 появился стандарт «Квартиры для среднего класса».

К 2012-му году постепенно это стало обычным и практически все проекты стали такими.



Что двигает покупателями?



Желание жить в доме, который отличается от других.

Комфорт-класс

В 2012 году на рынке появился термин «Комфорт-класс».

Три уровня дифференциации:

Квартира

планировка, высота потолка, инженерия, стеклопакеты, системы вентиляции

Дом

отделка мест общего пользования, фасадные решения, марки лифта

Благоустройство

зеленая лужайка + детские площадки типа КСИЛ или ландшафтный дизайн?

Комфорт-класс

Архитектура



Комфорт-класс

Дизайны МОП



Комфорт-класс

Дизайны МОП



Комфорт-класс

Детские площадки

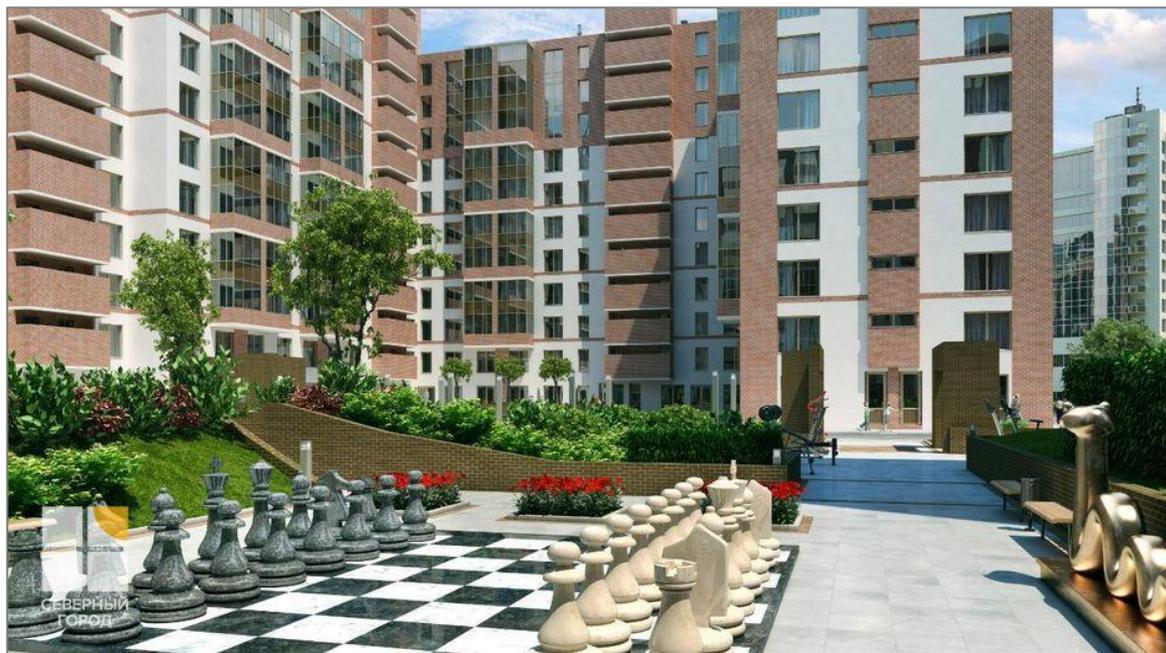


Комфорт-класс

Организация внутреннего пространства

«На территории жилого проекта «Дом на излучине Невы» будет реализован проект благоустройства:

- выполнено озеленение,
- организованы газоны,
- оборудованы места для отдыха,
- детские и спортивные площадки.



Особое место в композиции двора жилого квартала займет Арт-объект».

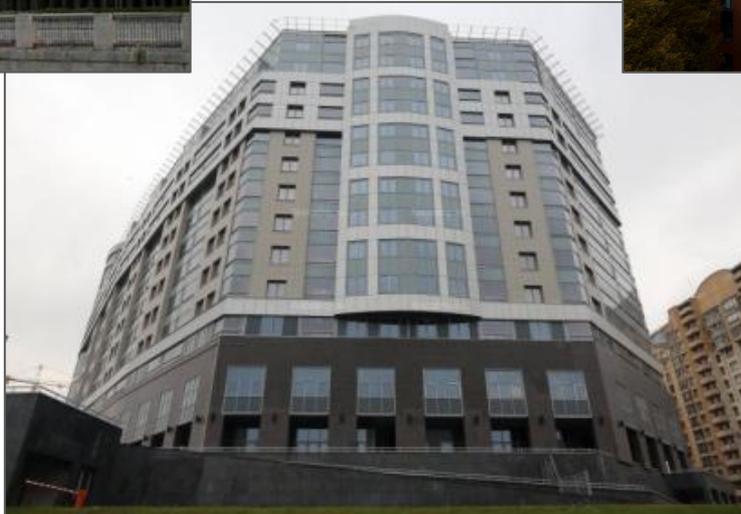
Комфорт-класс

Ландшафтный дизайн



Бизнес-класс

Архитектура



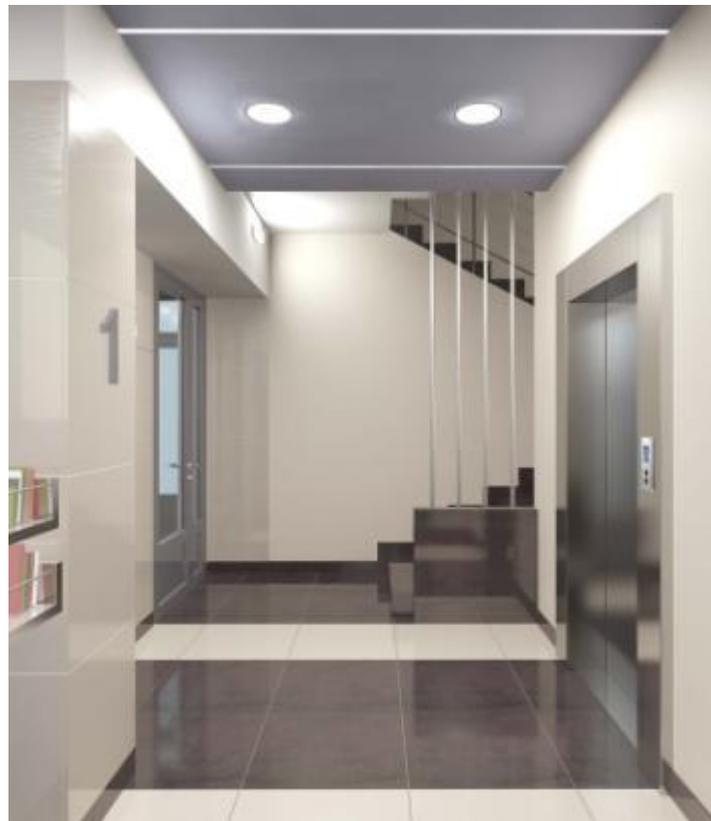
Бизнес-класс

Дизайн МОП



Бизнес-класс

Дизайн МОП



О чем спорят больше всего?

Комфорт или бизнес класс

Существуют извечные вопросы:

- Может ли быть проект бизнес-классом, если потолок в нем- 2,75?
- Может ли быть проект проектом бизнес-класса, если количество машиномест – менее одного на квартиру?



Примеры

Фасадные решения

Scandi Klubb



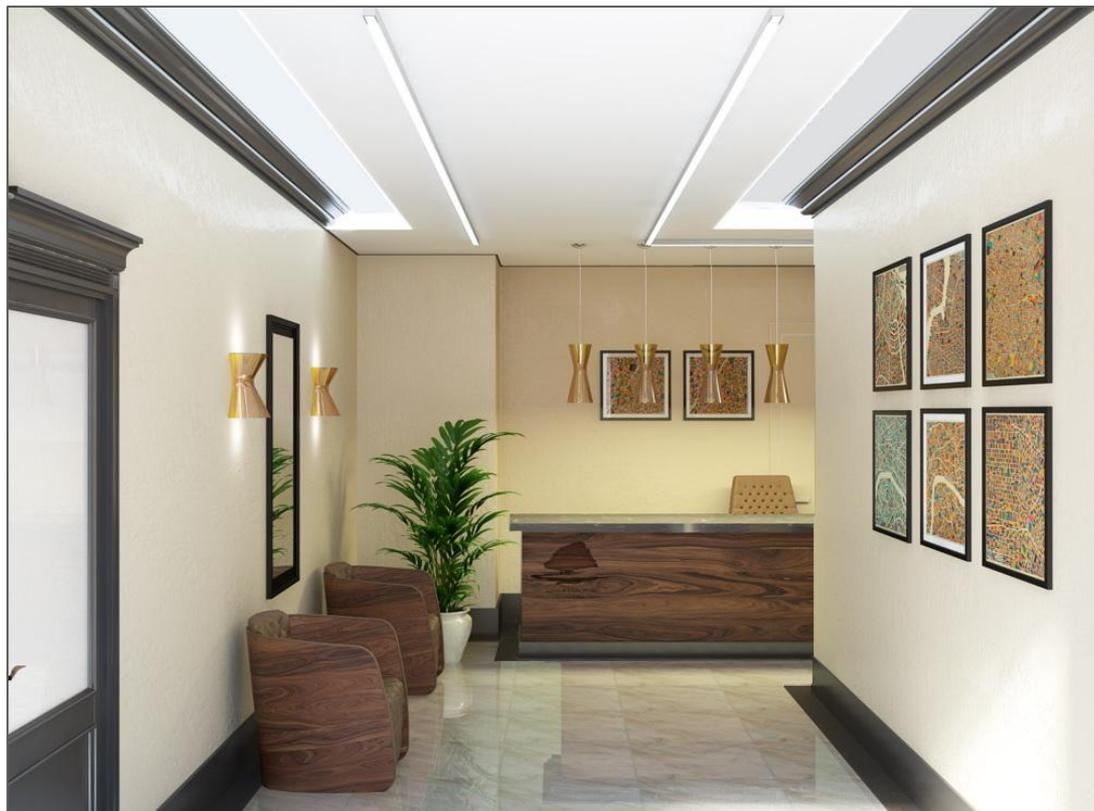
Царская столица



Примеры

МОП

Дом у Елагина острова



Life Приморский



Классификация жилья

Любая классификация, кем бы она не создавалась , принимается либо не принимается покупателем и отражает текущий уровень покупателей к различному уровню сервиса, комфорта и дифференциации.

Работа специалистов состоит только в том, чтобы определить маркеры, которые позволят провести линию между проектами разного уровня комфорта.



Граница между классами комфорт и бизнес?

₽120 000



₽150 000



₽100 000



₽200 000



₽145 000



Главный эксперт оценки позиционирования проекта - покупатель



