

Региональные особенности классификации: чем можно пренебречь и для чего?

Докладчик

Давлетшина Регина Маратовна,

директор

ООО «Система исследований и решений»

Пермь г.

**7-11
ОКТАБРЯ**



РЕГИОНЫ



МОСКВА



— САНКТ-
ПЕТЕРБУРГ



СОЧИ



ЕКАТЕРИНБУРГ



САМАРА



ПЕРМЬ

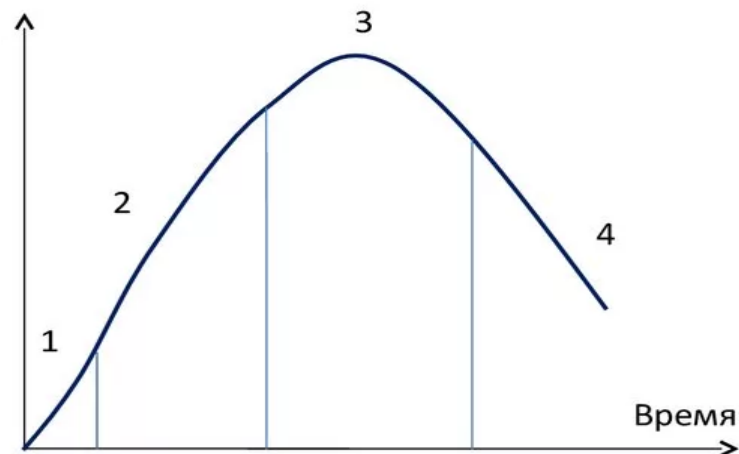
- ✓ Размер рынка: объем спроса и предложения
 - ✓ Интенсивность/скорость развития
 - ✓ Уровень цен
 - ✓ Уровень технологий
- => **Степень развития рынка**



ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ

Рынки столичных регионов можно охарактеризовать как «зрелый». Рынки регионов – как «растущий».

А значит разный продукт, различный уровень конкуренции и готовности/информированности потребителя.



1991год 2019год

1. **Формирующийся**
2. **Развивающийся/Растущий**
3. **Зрелый**
4. **Умирающий**



ПАРАМЕТРЫ КЛАССИФИКАЦИИ

Классы: Эконом | Комфорт | Бизнес | Премиум

Критерии:

- Местоположение
- Дороги
- Площади участков и домов
- Концептуальность
- Продукт
- Коммуникации
- Инфраструктура социальная
- Оформление поселка
- Управление и сервисы
- Старт продаж

7-11
ОКТАБРЯ



ОТЛИЧИЕ ПРОДУКТА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УРОВНЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА

Чем выше развитие рынка, тем сложнее продукт.
С эволюцией рынка более простые формы «уходят».

Например, дом «эконом» класса на зрелом рынке будет
является «комфорт»-классом на развивающемся.

ИЛИ

Дом премиального уровня на «зрелом» рынке пока еще не
существует на «развивающемся», так как здесь еще не
реализуются определенные технологии (недостаточно
платёжеспособности)



ЧТО ПОЛУЧИЛОСЬ?

В чем проявились отличия:

- ✓ Площади домов
- ✓ Площади земельных участков
- ✓ Ландшафтные особенности: близость к морю, горам, водоемам
- ✓ Ограждение поселка и самого земельного участка
- ✓ Тип водоснабжения, канализации
- ✓ Наличие или отсутствие газоснабжения
- ✓ Удаленность и класс поселка



РАЗМЕР УЧАСТКОВ

Город	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум
Москва	от 5 соток	от 6 соток	от 12 соток	>15 соток
Санкт-Петербург	6-12 соток	8-15 соток	12-25 соток	12-30+ соток
Екатеринбург	от 4 соток	от 8 соток	от 12 соток	>15 соток
Сочи	4-8 соток	8-12 соток	10-15 соток	>15 соток
Самара	2-4 сотки	4-5 соток	5-6 соток	7-12 соток
Пермь	Не предъявляет ся	6-10 соток	08-15 соток	>10 соток

Размер участка обусловлен площадью региона, плотностью населения, и историческим развитием.

7-11
ОКТАБРЯ



РАЗМЕР ДОМА

Город	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум
Москва	Не предъявляется	100-160 кв.м	160-300 кв.м.	>300 кв.м
Санкт-Петербург	Не предъявляется	120-160 кв.м	160-250 кв.м.	>250 кв.м
Екатеринбург	Не предъявляется	100-160 кв.м	160-250 кв.м.	>250 кв.м
Сочи	Не предъявляется	100-150 кв.м	160-200 кв.м.	200 - 300 кв.м
Самара	Не предъявляется	70-100 кв.м	100-250 кв.м.	>160 кв.м *
Пермь	Не предъявляется	120-160 кв.м	160-250 кв.м.	>250 кв.м

Размер дома обусловлен площадью зем. участка и платежеспособностью.



ЛАНДШАФТНЫЕ ОСОБЕННОСТИ

- В Сочи важным параметром, влияющим на класс поселка, является близость к морю, горным речкам
- Во всех регионах критерий «живописность ландшафта» обязателен в классе «Премиум», в СПб – этот параметр числится как «приветствуется».

Ландшафт – это также критерий, обусловленный географическим расположением региона.



ОГРАЖДЕНИЕ ПОСЕЛКА

Город	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум
Москва	Не предъявляется	Обязательно сетка или профлист	Обязательно проофлист или декоративный забор	Обязательно декоративный забор
Санкт-Петербург	Не предъявляется	Желательно	Обязательно	Обязательно
Екатеринбург	Не предъявляется	Желательно	Обязательно	Обязательно
Сочи	Не предъявляется	Желательно	Обязательно	Обязательно
Самара	Желательно	Желательно	Обязательно	Обязательно
Пермь	Не предъявляется	Желательно	Обязательно	Обязательно

Наблюдается эволюция продукта по данному параметру.

7-11
ОКТАБРЯ



ВОДОСНАБЖЕНИЕ

Город	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум
Москва	Не предъявляется	Не предъявляется	Централизованно	Централизованно
Санкт-Петербург	Не предъявляется (преимущественно, инд.скважины на участках)	Круглогодичное централизованное (скважина / магистраль)	Круглогодичное централизованное (скважина / магистраль)	Круглогодичное централизованное (скважина / магистраль)
Екатеринбург	Не предъявляется	Не предъявляется	индивидуально / централизованно	индивидуально либо централизованно
Сочи	Не предъявляется	Не предъявляется	индивидуально / централизованно	индивидуально либо централизованно
Самара	Не предъявляется	Не предъявляется	индивидуально, / централизованно	индивидуально, либо централизованно
Пермь	Не предъявляется	Не предъявляется	индивидуально / централизованно	индивидуально либо централизованно

Наблюдается эволюция продукта по данному параметру.



ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

Город	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум
Москва	не предъявляется	не предъявляется	приветствуется	приветствуется
Санкт-Петербург	не предъявляется	не предъявляется	приветствуется	приветствуется
Екатеринбург	не предъявляется	не предъявляется	приветствуется	приветствуется
Сочи	не предъявляется	не предъявляется	приветствуется	обязательное наличие
Самара	не предъявляется	не предъявляется	приветствуется	желателен
Пермь	не предъявляется	не предъявляется	приветствуется	приветствуется

Наблюдается отличие только по г.Сочи.

7-11
ОКТАБРЯ



7-11
ОКТАБРЯ

УДАЛЕННОСТЬ

Город	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум
Москва	Не предъявляется	не предъявляется	25 ± 20 км	до 50 км. *
Санкт-Петербург	Не предъявляется	до 80 км	до 80 км	до 60 км
Екатеринбург	Не предъявляется	не предъявляется	50 ± 10 км	до 50 км.
Сочи	Не предъявляется	10 ± 15 км	5 ± 10 км	до 5 км.
Самара	Не предъявляется	50 ± 15 км	30 ± 10 км	до 20 км
Пермь	Не предъявляется	50 ± 15 км	50 ± 10 км	до 35 км.



ПРОЧИЕ ПАРАМЕТРЫ

По всем прочим параметрам наблюдается полное соответствие с незначительными отклонениями.

В целом можно считать, что рынки всех рассмотренных регионов, согласно значений классификации, находятся на одной стадии развития. А именно - «развивающийся» рынок.

Более качественный продукт в столичных регионах наблюдается только в части инженерных коммуникаций и оформления.



Спасибо за внимание!

Давлетшина Регина Маратовна

Генеральный директор ООО «СИР»

Лучший аналитик рынка недвижимости-2008

8 902 80 36 092

sirperm.ru

regina_d@bk.ru

7-11
ОКТАБРЯ

