

СЕГМЕНТИРОВАНИЕ НОВОСТРОЕК. ПРОБЛЕМЫ И РЕШЕНИЯ



ЛЕНДЛОРД-ЭКСПЕРТ

КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ

НА ОСНОВАНИИ ЧЕГО СЕГМЕНТИРУЮТСЯ НОВОСТРОЙКИ В РОССИИ

- различных классификаций новостроек
- ценовых диапазонов
- рекламных посылов застройщиков
- по технологии возведения
- по количеству очередей в составе ЖК
- по расположению относительно сложившихся локаций

ЧЕМ ОБУСЛОВЛЕНА РАЗНОСТЬ В ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ НОВОСТРОЙКИ К ОПРЕДЕЛЕННОМУ СЕГМЕНТУ

- разным уровнем развития рынка новостроек в различных регионах России
- разным масштабом городов
- принадлежностью к разным классам жилья различных этапов внутри одного ЖК
- допущением наличия одного и того же параметра в разных классах жилья (например: технология из сборного ж/б допустима как в экономе, так и в комфорт-классе в классификации РГР)
- использованием в проектах опций, характерных для более дорогостоящих сегментов

ЧТО МЫ ИМЕЕМ СЕГОДНЯ

- дезориентацию потребителей
- разный подход к сегментированию даже профессиональными участниками рынка (маркетологи, аналитики, риелторы)
- отсутствие четких критериев оценки новостроек



ВОЗМОЖНОЕ РЕШЕНИЕ – ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДВУХ СТУПЕНЧАТОЙ ОЦЕНКИ НОВОСТРОЕК

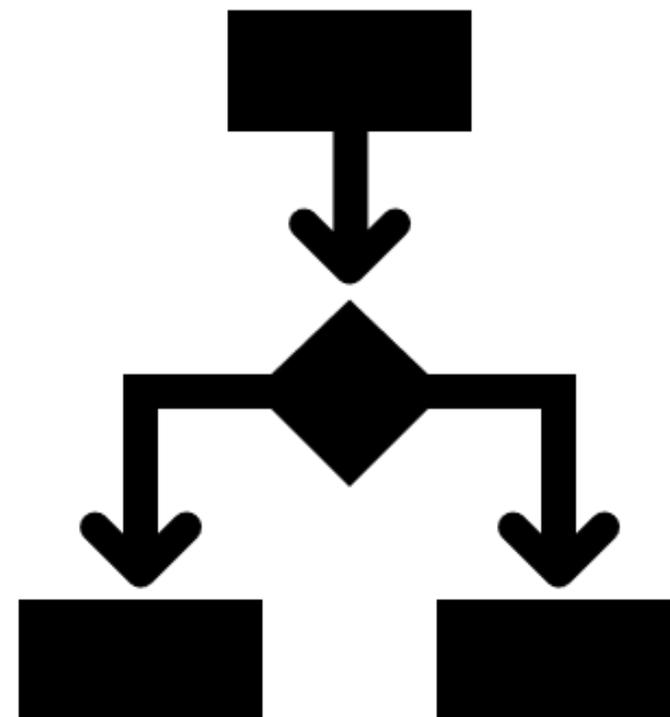
Принятие Алгоритма классификации новостроек с минимальным количеством отсекающих признаков.

- Цель: Четкое сегментирование новостроек по классам

Создание рейтинга новостроек

- Цель: Оцифровка многочисленных качественных и количественных параметров проекта, местоположения, уровня развития социальной, торговой, досуговой и транспортной инфраструктуры, истории строительства ЖК, информационной открытости Застройщика и его репутации.

**ПРАКТИЧЕСКИЙ
АЛГОРИТМ
КЛАССИФИЦИРОВАНИЯ
НОВОСТРОЕК НА
ПРИМЕРЕ
Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ**



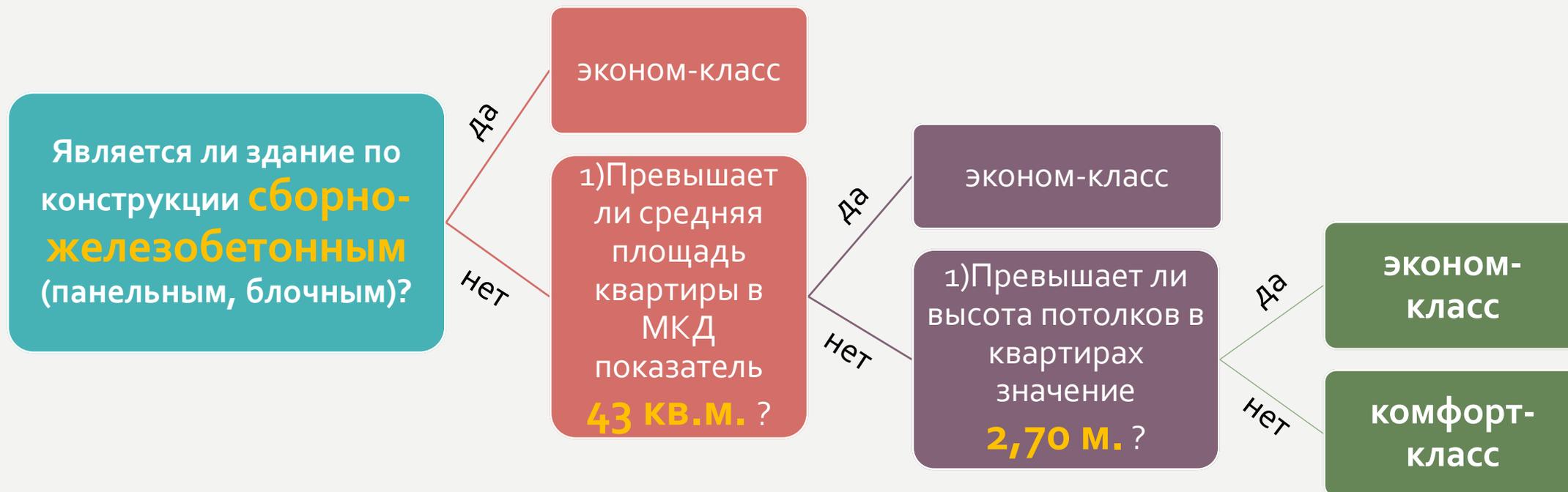
Алгоритм 1.

ДИФФЕРЕНЦИРОВАНИЕ НА ГРУППЫ «МАССОВОЕ ЖИЛЬЕ» И «ЖИЛЬЕ ПОВЫШЕННОЙ КОМФОРТНОСТИ»



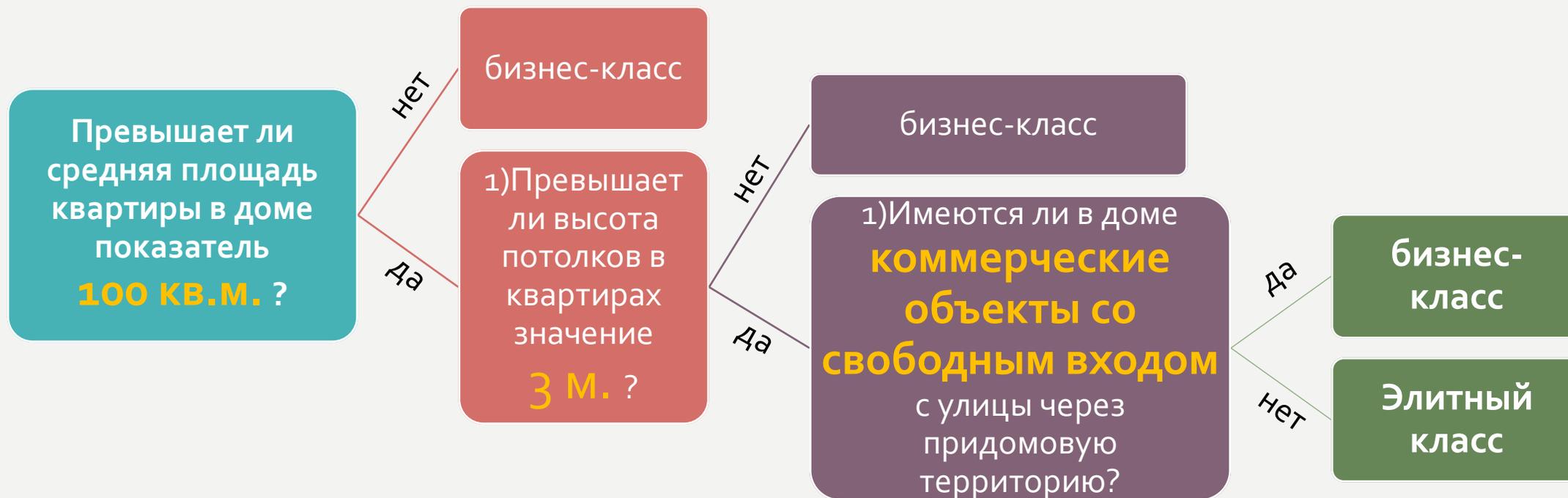
Алгоритм 2.

ДИФФЕРЕНЦИРОВАНИЕ МАССОВОГО ЖИЛЬЯ НА ЭКОНОМ- И КОМФОРТ- КЛАССЫ



Алгоритм 3.

ДИФФЕРЕНЦИРОВАНИЕ ЖИЛЬЯ ПОВЫШЕННОЙ КОМФОРТНОСТИ НА БИЗНЕС- И ЭЛИТНЫЙ КЛАССЫ



РЕЙТИНГ ОЦИФРОВЫВАЕТ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПАРАМЕТРОВ, СГРУППИРОВАННЫЕ ПО 7 ГРУППАМ

1 группа параметров

Качество проекта
(вес-9)

2 группа параметров

Качество безопасности и благоустройства территории
(вес-6)

3 группа параметров

Качество местоположения комплекса
(вес-10)

4 группа параметров

Качество развития социальной инфраструктуры локации
(вес-10)

5 группа параметров

История строительства комплекса, её ход, способы продвижения и реализации жилья
(вес-8)

6 группа параметров

Репутация застройщика
(вес-10)

7 группа параметров

Оценка соответствия ценовой модели проекта рыночным ожиданиям
(вес-9)

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ ОЦИФРОВКИ



БАЛЛ
ПОКАЗАТЕЛЯ
(В)



ВЕС
ПОКАЗАТЕЛЯ
(VP)



ВЕС
ГРУППЫ
(VG)

ПРИСВОЕНИЕ БАЛЛА ПОКАЗАТЕЛЮ

- Каждому из показателей входящих в эти 7 групп присвоено значение от 0 до 10 баллов.
- Методика присвоения значения от 0 до 10 баллов – экспертная оценка показателя, при этом набор вариантов значений фиксирован для каждого показателя.

		Высота потолка	Обеспеченность м/м	Отделка МОП
		До 2,7	менее 10	Эконом
		От 2,7 до 2,79	10-20	Улучшенная
		От 2,8 до 2,99	20-40	Высококачественная
		Свыше 3	40-60	Эксклюзивная
			60-100	
			100-150	
			свыше 150	
		4	0	4
		6	2	6
		8	4	8
		10	6	10
			8	
			9	
			10	
ID	Название проекта	Высота потолка	Обеспеченность м/м	Отделка МОП
2	Аквамарин	От 2.7 до 2.79	60-100	Высококачественная
120	Южная Башня	От 2.8 до 2,99	20-40	Улучшенная
160	Платовский корп.5	До 2.7	10-20	Эконом

ПРИСВОЕНИЕ ВЕСА ПОКАЗАТЕЛЮ И ГРУППЕ

- Каждому из показателей присвоен вес. При наибольшей значимости и ожидаемом воздействии показателя на цену - значение веса равно 10. При меньшем воздействии значения веса уменьшаются.
- Каждой из групп также присваиваются веса. Значения веса зависят от ожидаемого воздействия группы на цену. Веса групп определяются экспертной оценкой.

Вес группы умножить на вес показателя =	56	80	48	
Вес группы	8	8	8	
Вес показателя	7	10	6	
ID	Название проекта	Высота потолка	Обеспеченность м/м	Отделка МОП
2	Аквамарин 1 оч. корп. А	6	8	8
120	Южная Башня	8	4	6
160	Платовский корп. 5	4	2	4

РАСЧЕТ ВЗВЕШЕННЫХ ЗНАЧЕНИЙ

Расчет взвешенных значений показателей получают путем произведения балла показателя на его вес и вес группы:

$$VZP = B \times VP \times VG$$

РАСЧЕТ РЕЙТИНГОВ КАЖДОЙ ГРУППЫ

суммируются взвешенные значения всех показателей, входящих в рейтинг группы

01

вычисляется сумма произведений веса соответствующей группы на вес показателя

02

первая вычисленная сумма делится на вторую

03

полученный результат представляет собой значение соответствующего рейтинга

1 ГРУППА ПАРАМЕТРОВ

КАЧЕСТВО ПРОЕКТА

Архитектурный облик.

- Уникальность проекта
- Привлекательность внешней отделки
- Качество и долговечность отделочных материалов фасада
- Остекленность лоджий и балконов
- Наличие витринных фасадов на первом этаже
- Наличие подсветки фасада

Конструктивные, качественные и технические характеристики здания

- Конструктивная схема здания
- Высота потолка с отделкой
- Средняя площадь квартиры в МКД
- Этажность МКД (средняя)
- Количество квартир в доме
- Среднее количество квартир на этаже

- Обеспеченность дома бесплатными машиноместами
- Общая обеспеченность дома машиноместами
- Обеспеченность квартир в доме кладовыми
- Обеспеченность квартир иными коммерческими помещениями
- Обеспеченность жилого дома бесплатными помещениями для его жителей
- Средняя обеспеченность квартир лифтами
- Наличие доступа лифта в паркинг
- Ширина балконов (лоджий)
- Внутренняя отделка общественных зон (холлы, подъезды)
- Внутренняя отделка квартир

1 ГРУППА ПАРАМЕТРОВ

КАЧЕСТВО ПРОЕКТА

Наличие дополнительных помещений общего пользования

- Наличие дополнительных санузлов
- Наличие помещения консьержа
- Наличие помещения для размещения велосипедов, колясок
- Наличие лапомоек
- Наличие помещений для служб охраны
- Наличие помещений для эксплуатирующей организации
- Наличие в составе квартир террас (зимних садов)
- Наличие пентхаусов

Инженерное обеспечение дома

- Энергоснабжение
- Счётчики тепла в квартирах
- Индивидуальное отопление
- Система очистки воды
- Вентиляция
- Системы кондиционирования
- Лифты
- Автоматическая диспетчеризация всех инженерных систем
- Наличие выбора интернет провайдера

2 ГРУППА ПАРАМЕТРОВ

КАЧЕСТВО БЕЗОПАСНОСТИ И БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ

- Территория для отдыха
- Наличие систем видеонаблюдения
- Наличие постов охраны
- Наличие остеклённой входной двери в подъезд
- Наличие сквозных подъездов (двор-улица)
- Уровень входа в подъезд
- Низкие поручни при входе и кнопки в лифте
- Озеленение
- Наличие малых архитектурных форм
- Комплектация детских площадок
- Комплектация спортивных площадок
- Двор, свободный от машин
- Наличие велопарковки во дворе
- Бесплатный Wi-Fi во дворе
- Система видеонаблюдения комплекса подключенная к системе «безопасный город»

3 ГРУППА ПАРАМЕТРОВ

КАЧЕСТВО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ КОМПЛЕКСА

Транспортная доступность

- Количество станций метро на удалении до 1680 м.
- Количество станций электрички на удалении до 840 м.
- Количество остановок легкорельсового транспорта на удалении не более 840 м.
- Количество маршрутов наземного безрельсового транспорта на расстоянии не более 840 метров
- Количество км до места с максимальной ценой жилья (Пушкинская/Чехова)
- Удаленность от асфальтовой дороги до комплекса
- Затраты времени при проезде общественным транспортом до центральной узловой точки г. Ростов-на-Дону (Центральный рынок для г. Ростов-на-Дону)

3 ГРУППА ПАРАМЕТРОВ

КАЧЕСТВО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ КОМПЛЕКСА

Наличие источников вредных воздействий

- Наличие в радиусе 185 м транспортных магистралей с активным движением
- Наличие в радиусе 1 км. границы аэропорта
- Наличие в радиусе 625 м железной дороги
- Наличие в радиусе 2 км. свалок мусора или иных источников неприятного запаха
- Наличие источников вибрации вблизи 420 метров
- Наличие источников магнитных полей вблизи 1 км
- Наличие в радиусе 1680 метров источников радиации
- Наличие в радиусе 500 метров источников загрязнения воды

Наличие неблагоприятного соседства

- Наличие в радиусе 420 метров кладбища
- Наличие в радиусе 420 метров наркобольницы
- Наличие в радиусе 420 метров СИЗО
- Наличие в радиусе 420 метров тюрьмы
- Наличие в радиусе 420 метров псих диспансера
- Наличие в радиусе 420 метров туб диспансера
- Наличие в радиусе 420 метров пустыря

Наличие панорамных видов с большей части квартир

Восприятие населением территории застройки

4 ГРУППА ПАРАМЕТРОВ

КАЧЕСТВО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЛОКАЦИИ

- Школы в радиусе 1 км (шт)
- Детские сады в радиусе 1 км (шт)
- Детские и взрослые поликлиники в радиусе 1 км. (шт)
- Больницы в радиусе 1 км.
- Гипермаркеты в радиусе 3 км
- Супермаркеты в радиусе 840 м
- Магазины у дома в радиусе 200 м. (шт)
- Парки, скверы, площади, набережные в радиусе 1км, шт.
- Объекты спорта (бассейны, фитнесцентры, стадионы) в радиусе 1 км., шт

5 ГРУППА ПАРАМЕТРОВ

ИСТОРИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА КОМПЛЕКСА, ЕЁ ХОД, СПОСОБЫ ПРОДВИЖЕНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ

- Всего этапов в комплексе (квартале)
- Наличие приостановок строительства в комплексе (квартале)
- Средний срок задержки сдачи предыдущих этапов комплекса
- Задержка сдачи по строящемуся литеру мес.
- Стадия строительства литеры
- Способ реализации проекта
- Наличие шоу-рума на месте строительства
- Наличие демонстративного этажа в строящемся доме
- Наличие на сайте Застройщика шахматки квартир
- Наличие на сайте Застройщика остатков квартир в продаже
- Наличие на сайте Застройщика цен продажи квартир
- Наличие на сайте Застройщика планировок квартир
- Наличие на сайте Застройщика вариантов расстановки мебели для различных вариантов планировок
- Возможность приобретения квартиры у Застройщика с различными вариантами отделки
- Не реже 1 раза в месяц на сайте вывешивается видеоролик о ходе строительства
- На строящемся объекте работают веб-камеры
- Аккредитация в банках
- Сотрудничество с риэлторами

6 ГРУППА ПАРАМЕТРОВ

РЕПУТАЦИЯ ЗАСТРОЙЩИКА

- Статус группы
- Статус Застройщика в составе группы
- Опыт строительства в регионе
- Объём сданного в эксплуатацию многоквартирного жилья за последние 5 полных лет в регионе
- Объём жилья, находящегося в периоде строительства в регионе
- Соблюдение Застройщиком сроков сдачи объектов в эксплуатацию за последние 5 лет
- Наличие задолженности у Застройщика
- Наличие приостановок строительства жилых комплексов в регионе за последние 5 лет
- Наличие Застройщика в списке недобросовестных поставщиков (участников аукциона на продаже земельного участка)
- Наличие в составе ГК Застройщика фирмы в отношении которой проводится (проводились) в течение 5 лет процедуры ликвидации
- Наличие иной негативной информации, связанной с Застройщиком (группой компаний) за последние 5 лет

7 ГРУППА ПАРАМЕТРОВ
ОЦЕНКА СООТВЕТСТВИЯ
ЦЕНОВОЙ МОДЕЛИ
ПРОЕКТА РЫНОЧНЫМ
ОЖИДАНИЯМ



РАСЧЕТ ИТОГОВОГО РЕЙТИНГА

На основании полученных рейтингов I – VII, рассчитывается **итоговый рейтинг**:

- суммируются значения всех взвешенных показателей **рейтингов I – VII**
- вычисляется сумма произведений веса соответствующего рейтинга на вес соответствующего показателя
- первая вычисленная сумма делится на вторую
- полученный результат представляет собой значение **итогового** рейтинга.



ТОП-6 ОТДЕЛЬНО-СТОЯЩИХ МКД

№ п.п	Название ЖК	Класс качества	Рейтинг I	Рейтинг II	Рейтинг III	Рейтинг IV	Рейтинг V	Рейтинг VI	Рейтинг VII	Итоговый рейтинг
1	Дом на Пушкинской	элитный	8,05	6,68	9,59	8,84	9,35	-	2	8,37
2	Бристоль	бизнес	7,46	6,38	8,41	8,84	9,35	-	2	7,86
3	Гранд Панорама	элитный	8,35	8,96	8,28	8,94	3,24	-	2	7,77
4	Максим Горький	комфорт	6,51	8,91	7,71	9,16	9,35	-	2	7,63
5	Кристалл	комфорт	7,26	5,92	8,78	8,45	7,84	-	2	7,60
6	Целиноградская 12	бизнес	6,79	6,57	8,44	8,71	7,84	-	2	7,45

НОВОСТРОЙКИ* ЗАНЯВШИЕ 10 НИЖНИХ ПОЗИЦИЙ ПО ИТОГОВОМУ РЕЙТИНГУ

№ п.п	Класс качества	Рейтинг I	Рейтинг II	Рейтинг III	Рейтинг IV	Рейтинг V	Рейтинг VI	Рейтинг VII	Итоговый рейтинг
1	ЭКОНОМ	4,87	4,66	7,34	1,32	3,70	-	2	4,57
2	ЭКОНОМ	4,92	4,66	7,21	1,32	4,35	-	2	4,63
3	ЭКОНОМ	4,90	4,66	7,03	3,71	6,27	-	2	5,20
4	ЭКОНОМ	4,76	4,66	7,03	4,39	5,84	-	2	5,23
5	ЭКОНОМ	5,04	4,66	6,18	3,90	7,57	-	2	5,24
6	ЭКОНОМ	5,08	4,66	6,18	3,90	8,32	-	2	5,34

*В презентации представлены только ЖК, находящиеся в стадии строительства

The image shows several rolled-up architectural blueprints. The blueprints are white with black lines and numbers, representing technical drawings of buildings. The drawings include various geometric shapes, lines, and numerical dimensions, such as 2380, 5510, 810, 820, 2180, 2650, 5940, 740, 970, 1385, 990, 330, 150, 40, 1030, 1480, 1890, 2560, 2810, 1250, 250, 1780, 150, 880, 380, 155, 270, 425, 3175, 1185, 2500, 3100, 1010, 1125, 350, 1185, 270, 425, 3175, 3100, 1125, 350, 1185, 270, 425, 3175, 3100. The blueprints are arranged in a way that they appear to be unrolled, with some sheets overlapping others. The background is a light blue gradient.

РЕЙТИНГ ПРОЕКТОВ МКД ПОЗВОЛЯЕТ ВЫЯВИТЬ

- лучшие проекты в своем классе
- лучшие проекты в микрорайоне
- лучшие проекты в рамках локального рейтинга (качества проекта, безопасности территории, качества местоположения, социальной инфраструктуры)
- недооцененные проекты
- переоцененные проекты

РЕЙТИНГ МКД МОЖЕТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАН ДЛЯ

- определения застройщиком конкурентной среды для своих проектов
 - формирования ценовой модели для объектов продаж
 - подготовки маркетинговой части бизнес плана инвестиционно-строительного проекта
 - формирования маркетингового плана при продвижении ЖК на рынке
 - оценки банками адекватности цен реализации, заложенных в бизнес план при проектном финансировании
 - определения кадастровой стоимости
 - принятия решения об инвестировании
 - формирования концепции объекта недвижимости
 - разрешения судебных споров
 - оценки уровня развития транспортной, социальной, досуговой, спортивной и торговой инфраструктуры
- 

ПЛЮСЫ РЕЙТИНГА КАК ИНСТРУМЕНТА ОЦЕНКИ НОВОСТРОЕК

объективность

проверяемость

использование
при подготовке
рейтинга
общедоступной
информации и
программ

дает
составителям
инструменты
для
дополнительно
го заработка

ОТЛИЧИЕ РЕЙТИНГА ЛЕНДЛОРД-ЭКСПЕРТ ОТ РЕЙТИНГА ЕРЗ*

- Использует гораздо больше оценочных показателей (127 против 106)
- Рейтинг Л-Э определяется на основании 7 отдельных рейтингов, которые являются самодостаточными
- Учитывает изменения по факту ввода какой-либо инфраструктуры, а не планируемые изменения
- Рейтинг Л-Э учитывает историю строительства ЖК, наличие остановок при строительстве предыдущих его этапов и задержку в сдаче, как ранее сданных домов в этом ЖК, так и срыв сроков при строительстве оцениваемого дома
- Рейтинг Л-Э учитывает этапность возведения жилого комплекса (чем ближе окончание сдачи всего комплекса, тем выше рейтинг конкретного дома)
- Рейтинг Л-Э учитывает не только информационную открытость Застройщика, но и способы продвижения и реализации жилья (аккредитацию в банках, сотрудничество с профессиональными участниками рынка недвижимости (риелторами)
- Зачастую цена реализации и темпы продаж в комплексе зависят от репутации Застройщика, что учитывает рейтинг Л-Э
- Оцифровывает параметры, заложенные в утвержденных Правительством РФ «Стандартах комфортной среды»
- Учитывает влияние источников вредных воздействий в соответствии с требованиями санпинов и других норм

ВЕДЕНИЕ РЕЙТИНГА ДАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ КОМПАНИИ

- ✓ Повысить статус и имидж через экспертность
- ✓ Предоставлять застройщикам услуги по проверке соответствия ценовой модели проекта рыночным ожиданиям для повышения рейтинга №7 и общего рейтинга
- ✓ Реализовать результаты мониторинга первичного рынка жилья в разных формах различным потребителям
- ✓ Предоставлять застройщикам консультации в сфере профессионального девелопмента
- ✓ Приобрести статус партнера для реализации объектов Застройщика на основе имеющихся компетенций, знания конкурентного окружения и преимуществ реализуемого проекта (для риелтора)
- ✓ Применять результаты мониторинга в работе с конечными потребителями жилья в соответствии с их ключевыми критериями выбора (для риелторов)



**ПОТРЕБИТЕЛЯМИ
РЕЙТИНГА
(РЕЗУЛЬТАТОВ
МОНИТОРИНГА)
МКД МОГУТ
ВЫСТУПАТЬ**

- физические лица
- оценочные фирмы
- консалтинговые компании
- рекламные агентства
- инвесторы
- профессиональные девелоперы
- банки
- муниципальные службы

**ИСТОЧНИКИ И
ИНФОРМАЦИОННЫЕ
РЕСУРСЫ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ
ПОДГОТОВКЕ
РЕЙТИНГА**

- разрешение на строительство
- проектная декларация
- экспертиза проектной документации
- сайты застройщиков
- информационные системы Н-маркет и Метрикс
- <https://2gis.ru/http://rusavtobus.ru/>
- <https://yandex.ru/maps/>
- <https://www.rusprofile.ru/>



Получить удобный и простой инструмент сегментации первичного жилья по классам качества



Приблизить передовые рекомендованные требования «Стандартов комфортной среды» к материальному воплощению



Получить объективный универсальный инструмент сравнительного анализа новостроек для всех регионов РФ

ВНЕДРЕНИЕ ДВУХУРОВНЕВОЙ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ И СЕГМЕНТАЦИИ НОВОСТРОЕК ПОЗВОЛИТ

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ

с уважением, дипломированный специалист
Американского института инвестиций в
коммерческую недвижимость (CCIM)

Смолев Игорь Геннадьевич



ЛЕНДЛОРД-ЭКСПЕРТ

КОНСАЛТИНГОВАЯ КОМПАНИЯ