



Тренды девелоперского продукта

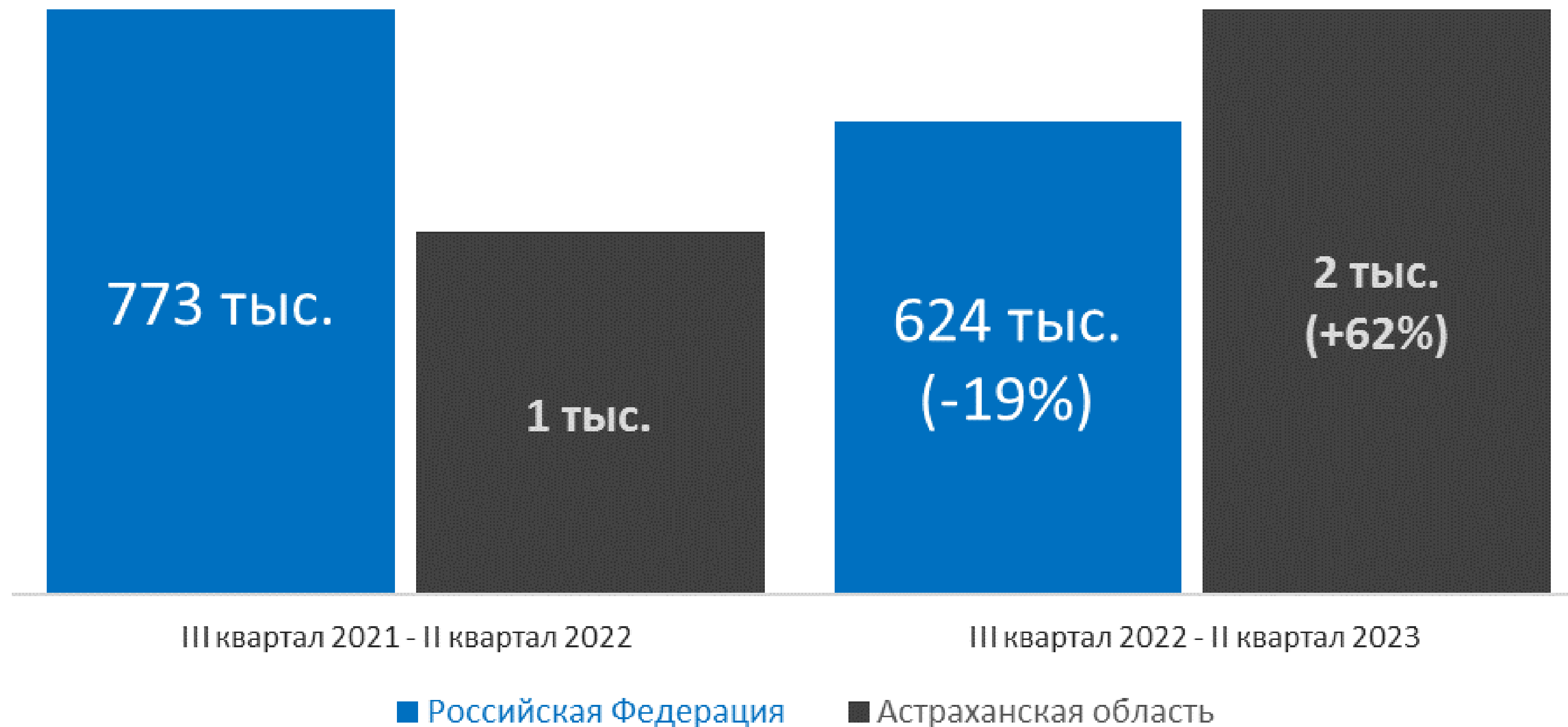


Кирилл Холопик

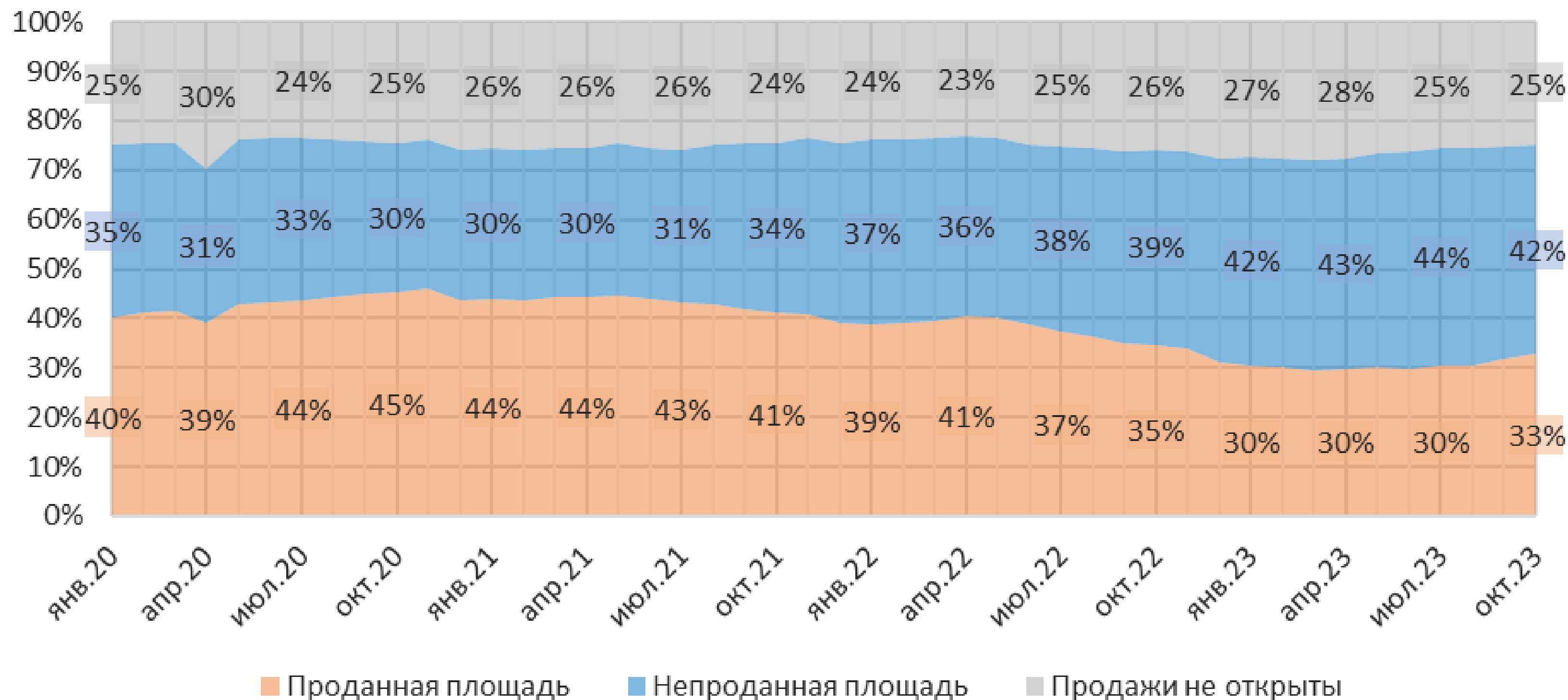
руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала EPZ.РФ

12 октября 2023 г.

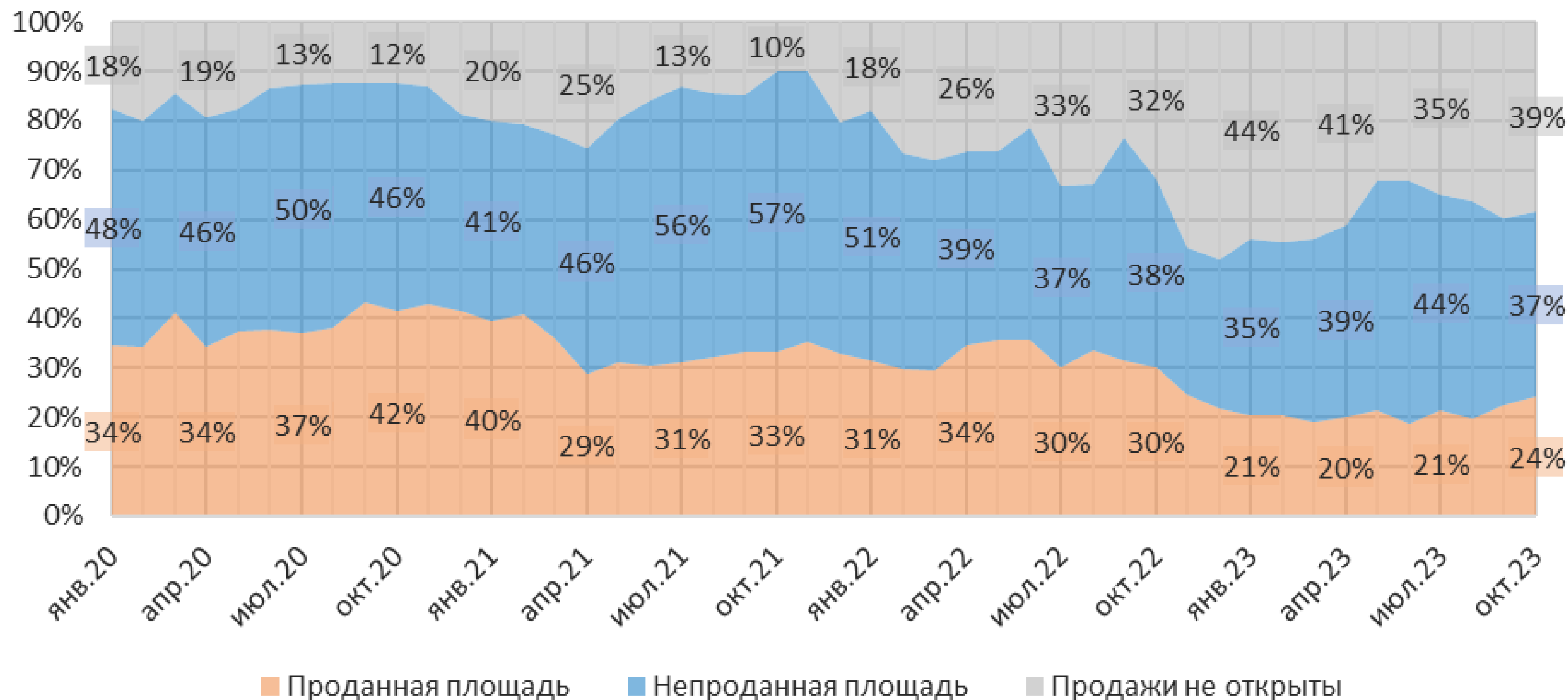
Продажи квартир по ДДУ



Реализация квартир в строящихся домах в Российской Федерации, %



Реализация квартир в строящихся домах в Астраханской области, %

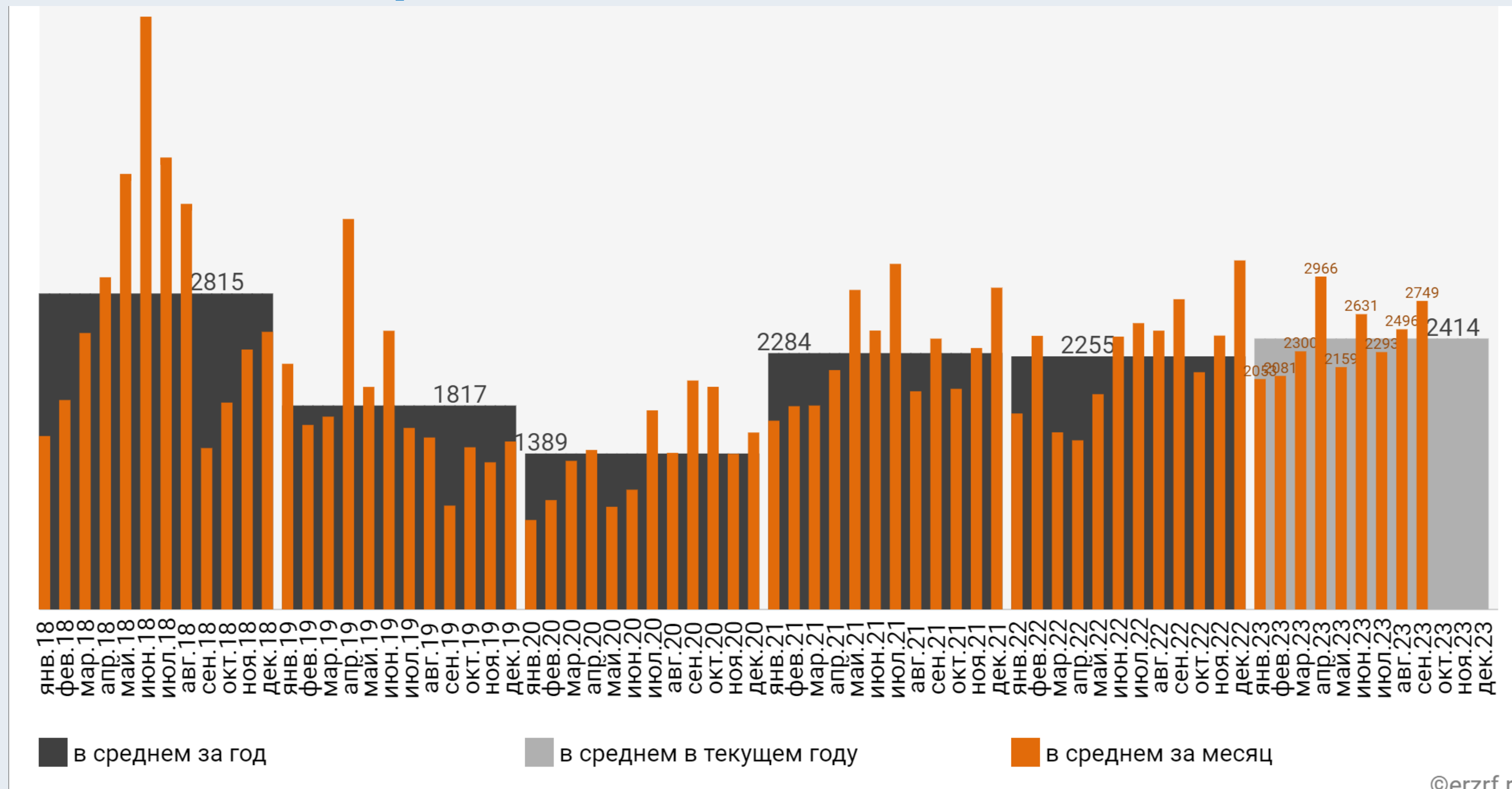




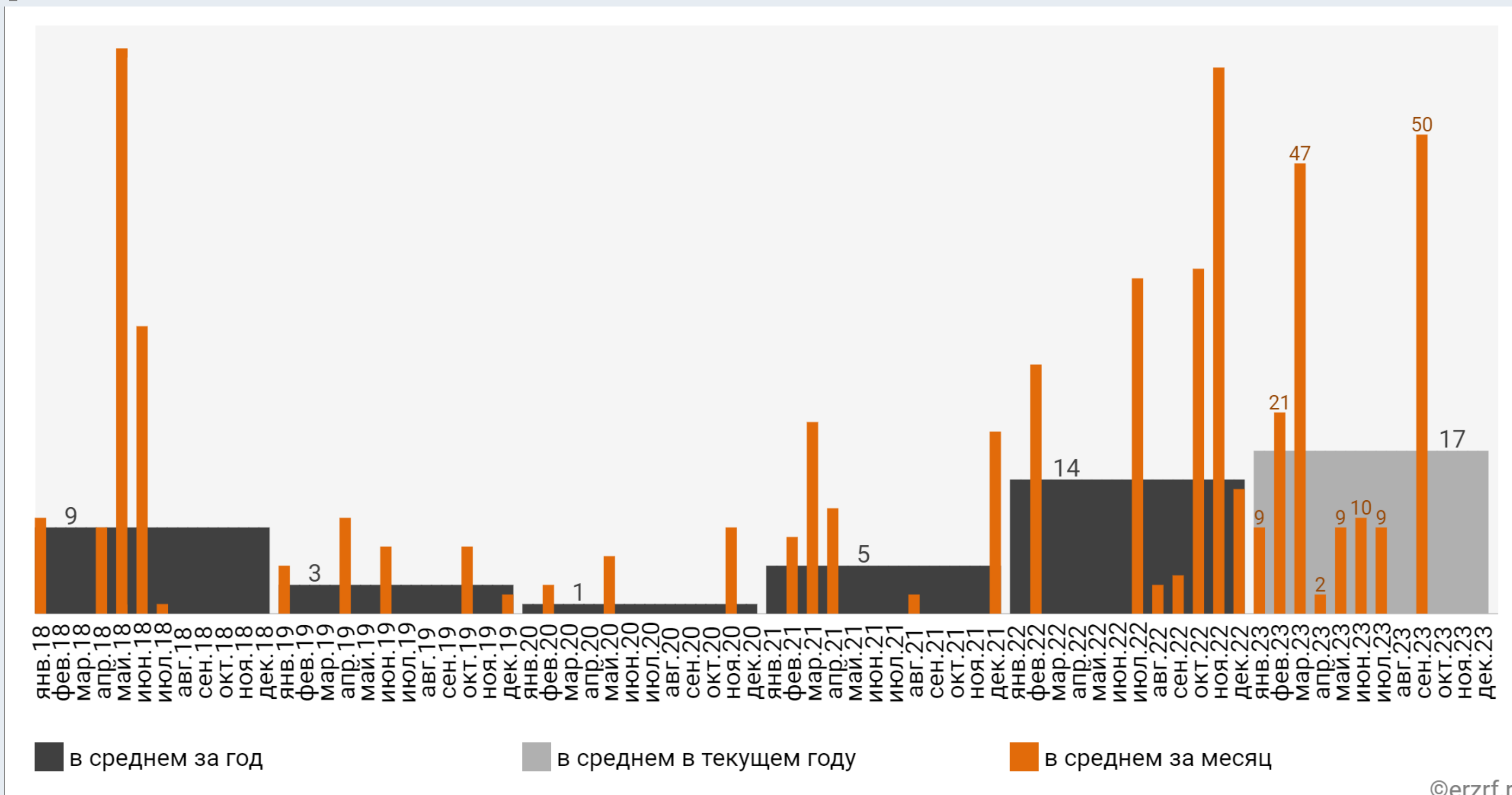
Реакция застройщиков на изменения спроса (можно выбрать несколько вариантов)

1. Уменьшается доля квартир классов бизнес и выше
2. Увеличивается доля квартир без отделки
3. Уменьшается площадь квартир
4. Ухудшаются потребительские качества дворового, парковочного пространств, входных групп, подъездов
5. Ухудшается инженерия, качество лифтов
6. Сокращается доля умных новостроек
7. Снижаются цены
8. Снижаются темпы вывода проектов в продажи
9. Ничего из перечисленного выше
10. Иное (напишите в комментарии)

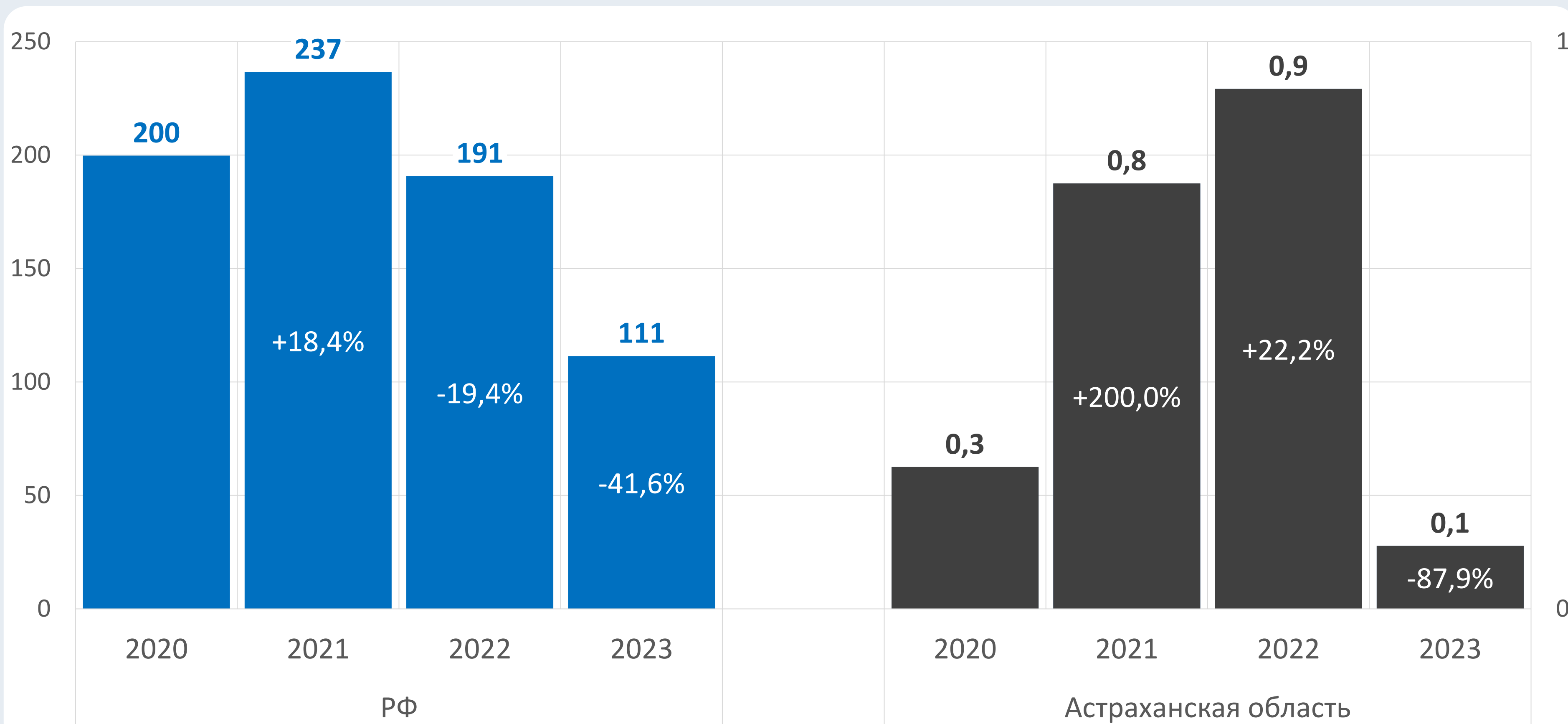
ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС (в среднем, квартир в день) в Российской Федерации

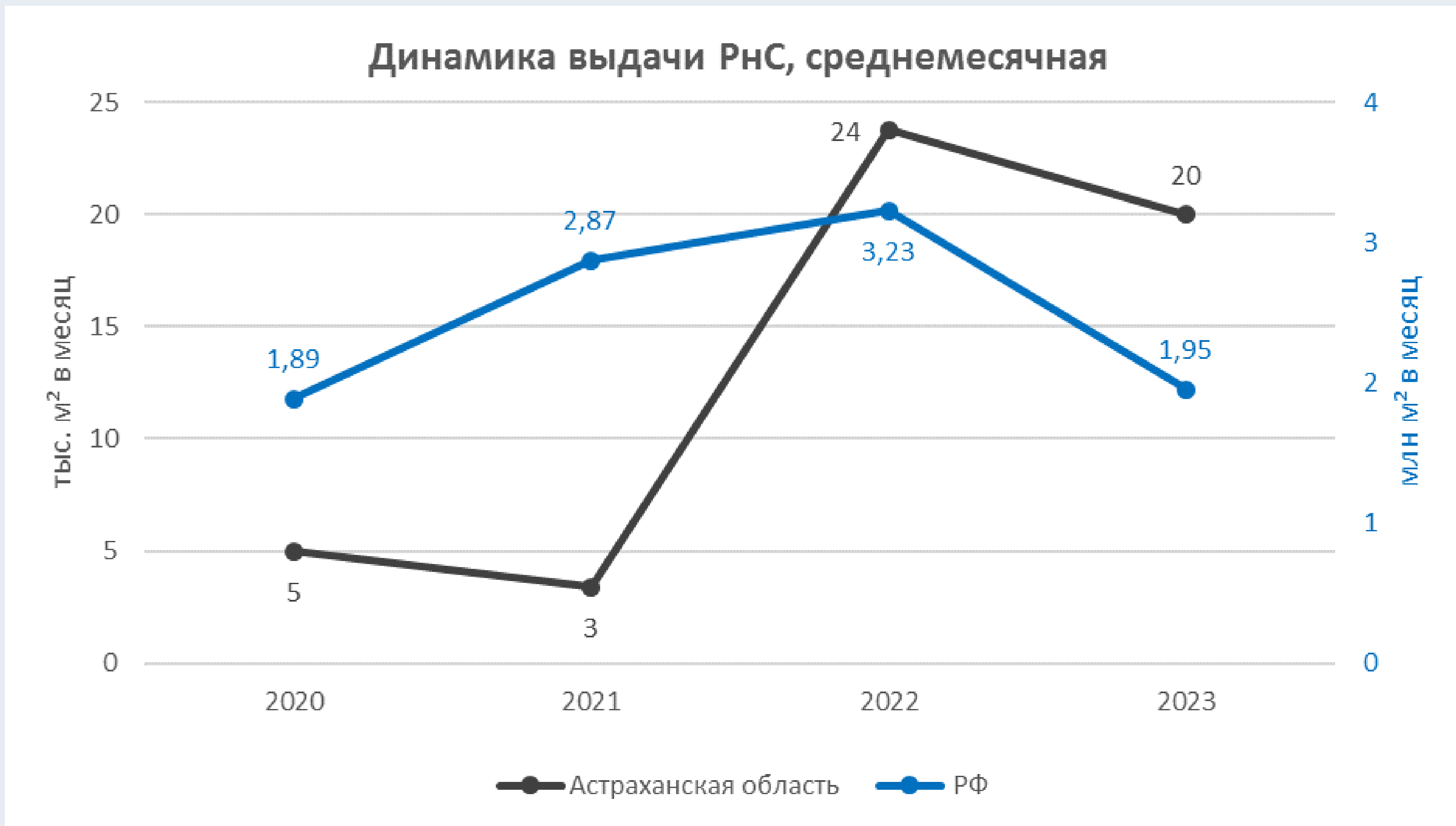


ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС (в среднем, квартир в день) в Астраханской области

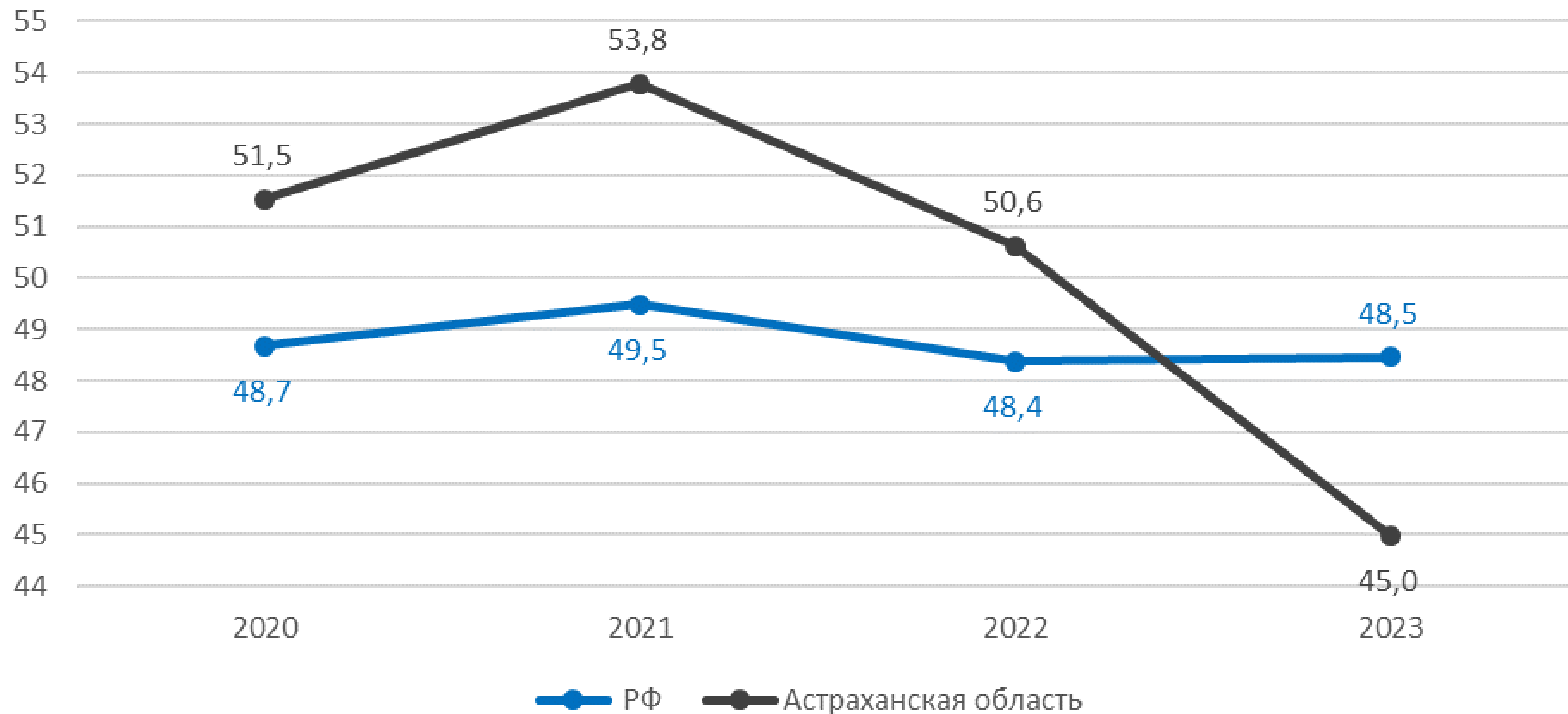


ДИНАМИКА СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ, ПОЛУЧИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

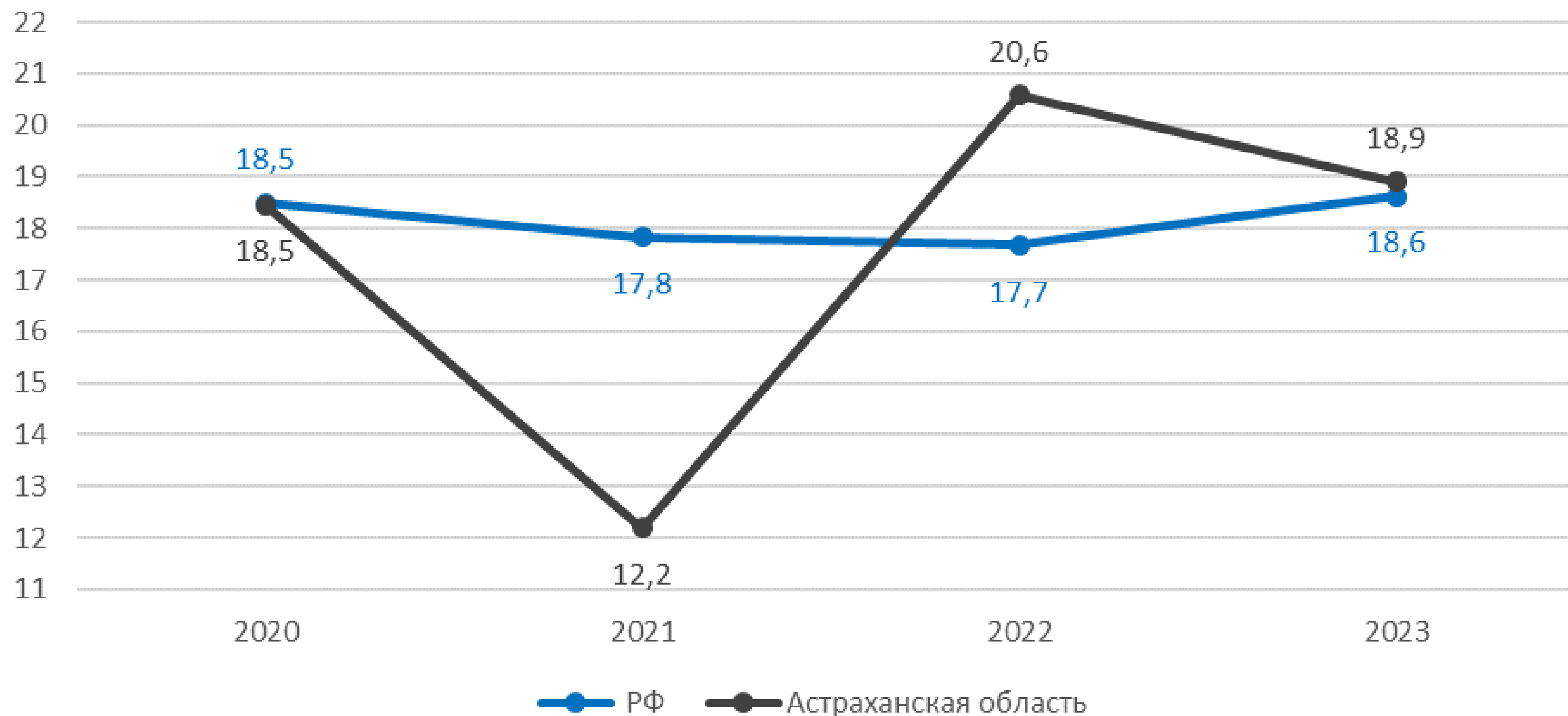




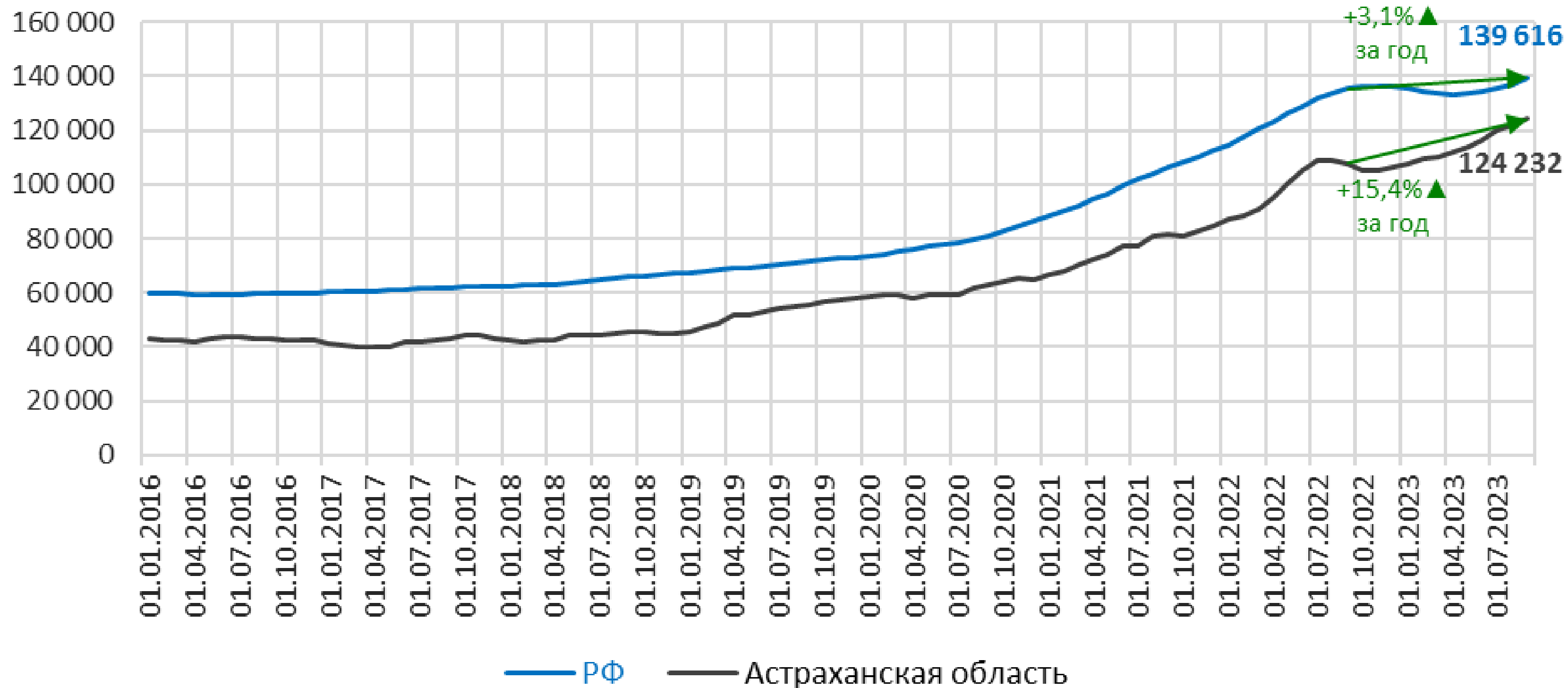
Средняя площадь жилых единиц в зависимости от года выдачи разрешения на строительство, м²



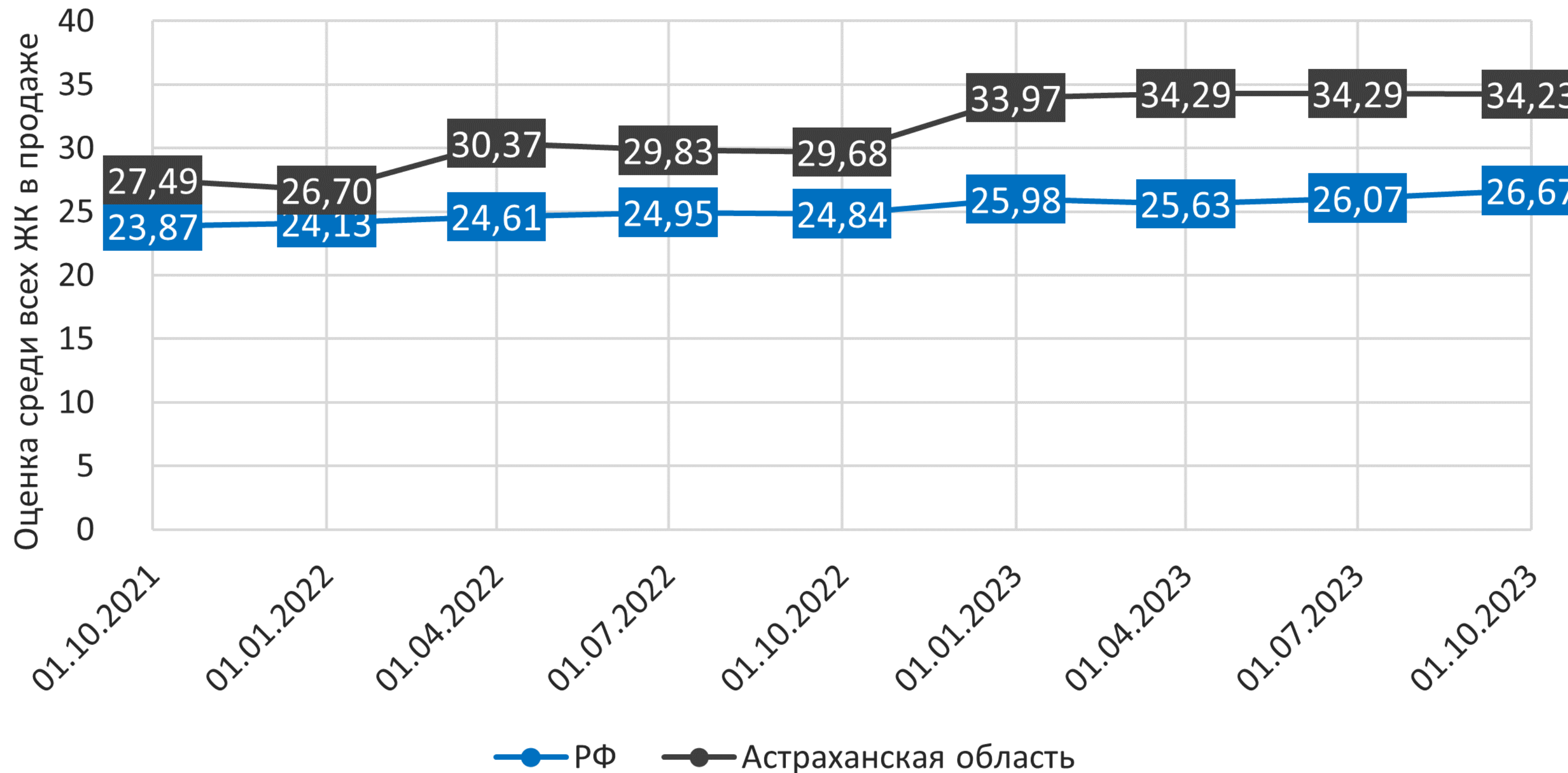
Средняя этажность жилых единиц в зависимости от года выдачи разрешения на строительство, этажей



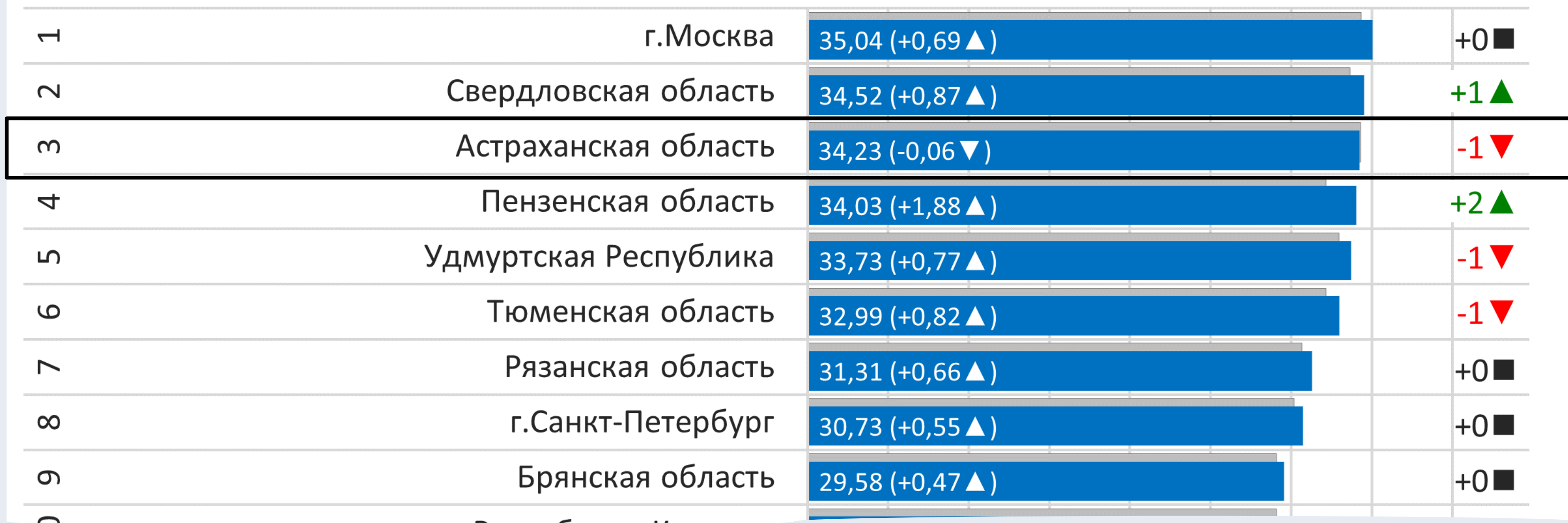
Средняя цена квадратного метра на первичном рынке, рассчитанная на основании фактических сделок



Динамика средней оценки ЖК



Динамика средней оценки ЖК



0 5 10 15 20 25 30 35 40

■ на 01.07.2023

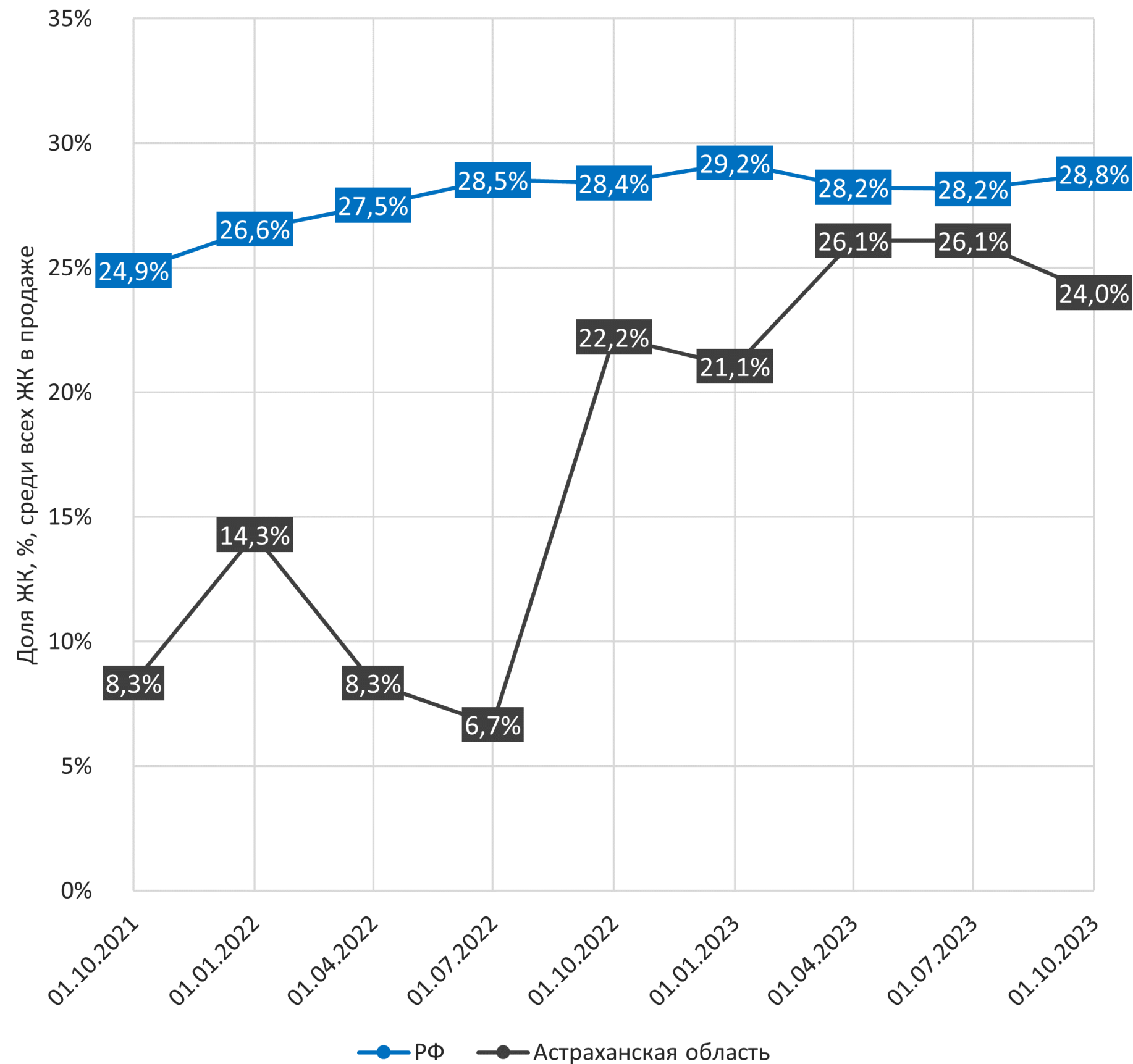
■ на 01.10.2023

▲/▼ изменение места региона за квартал

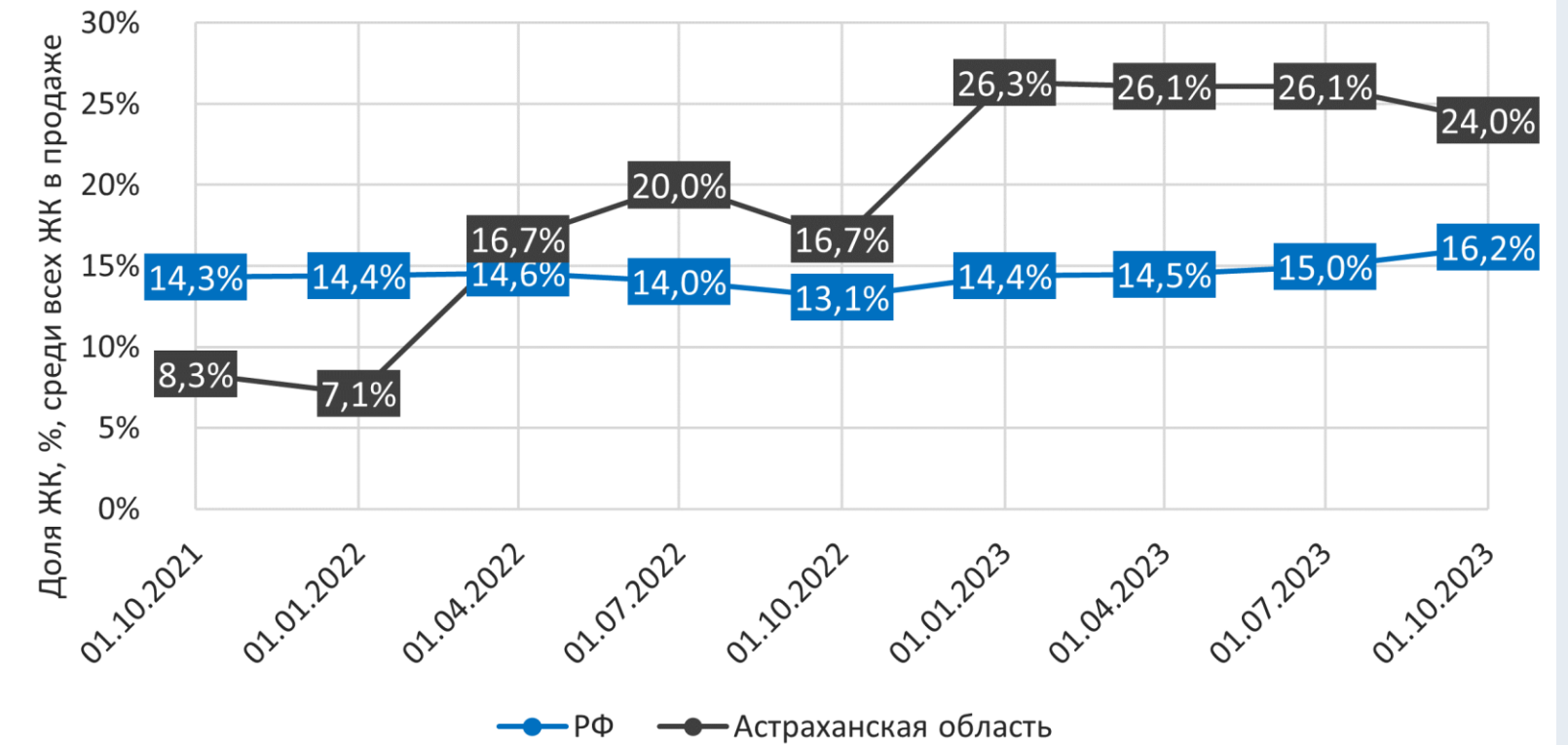
* среди регионов, в которых оценено не менее 10 ЖК с квартирами в продаже на дату проведения исследования

Архитектура

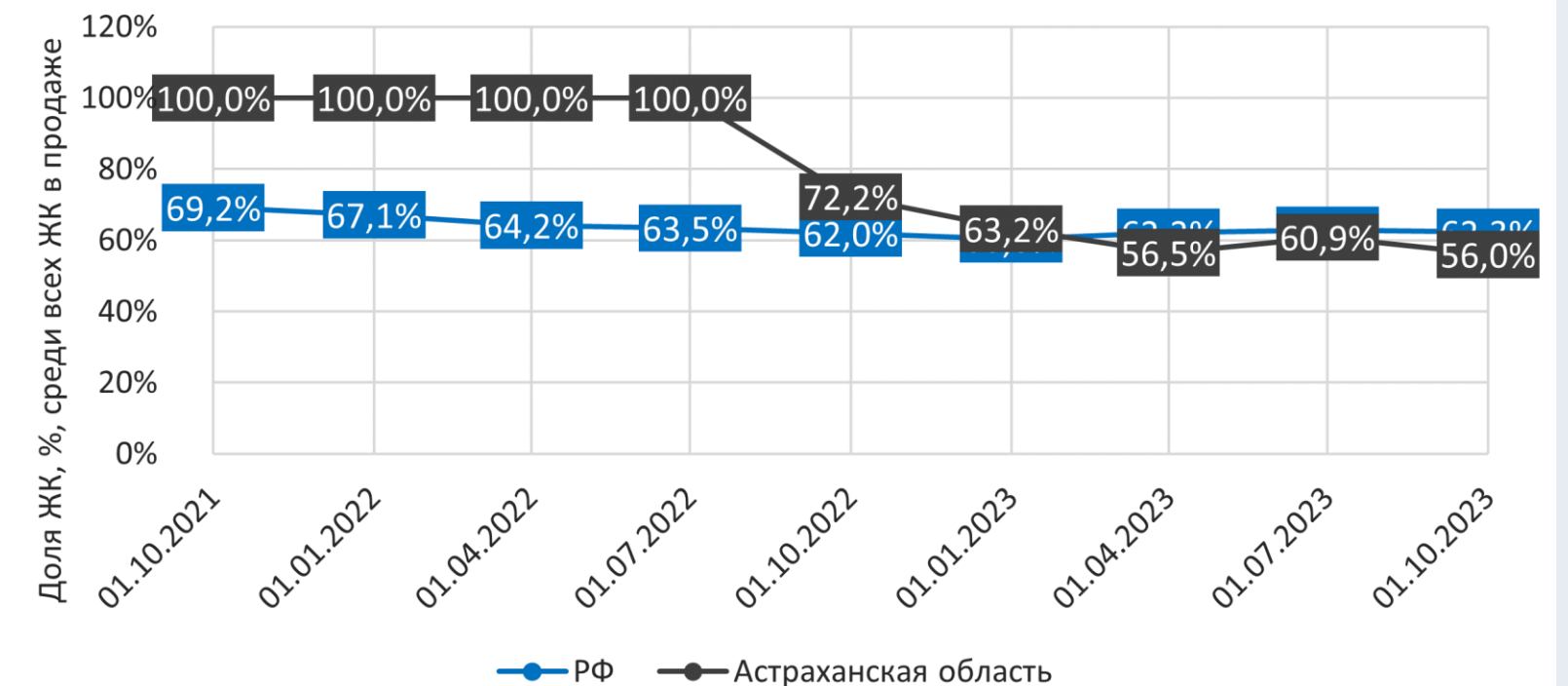
Гармоничный перепад высот секций



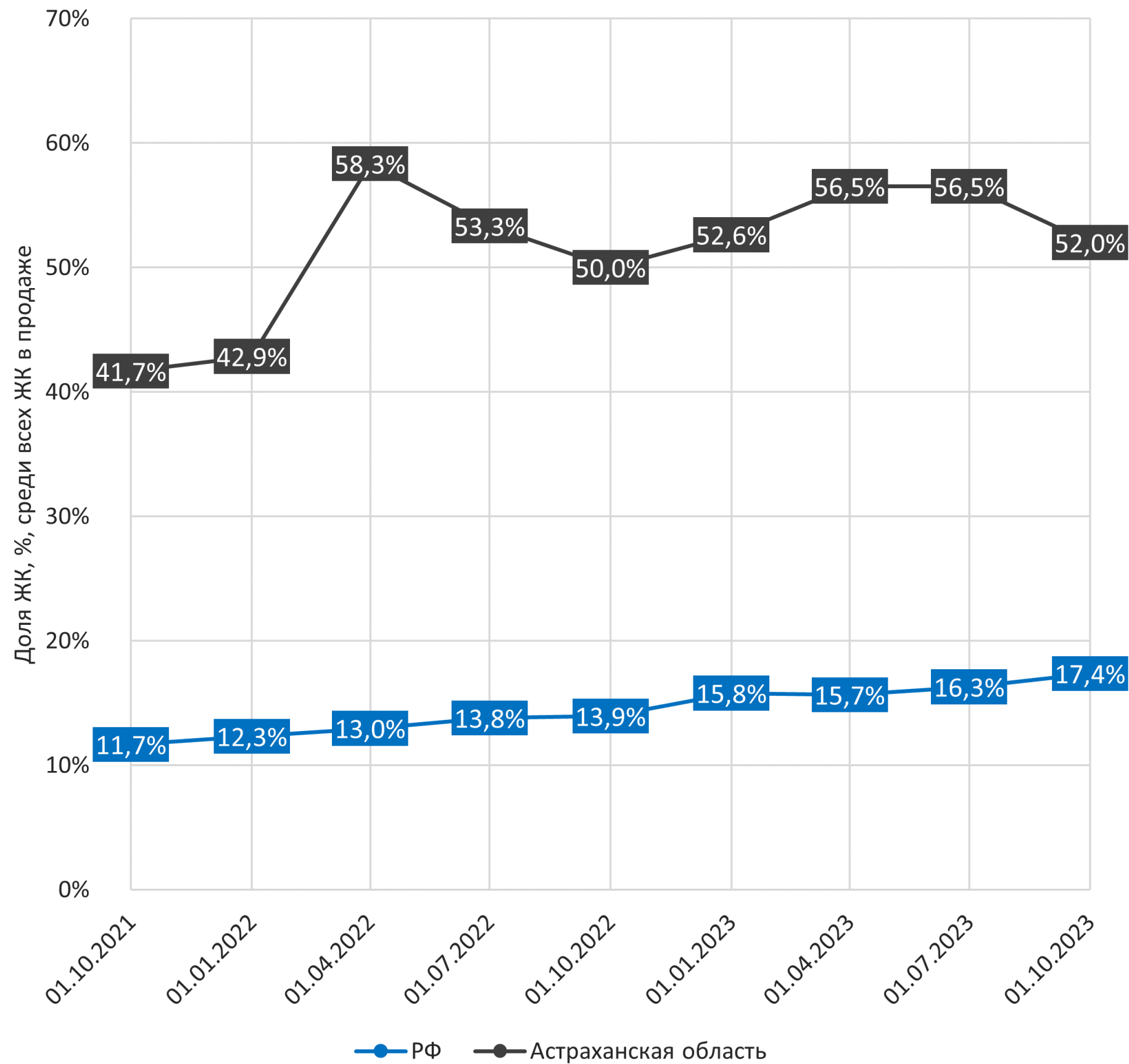
Гармоничный фронтальный перепад фасада



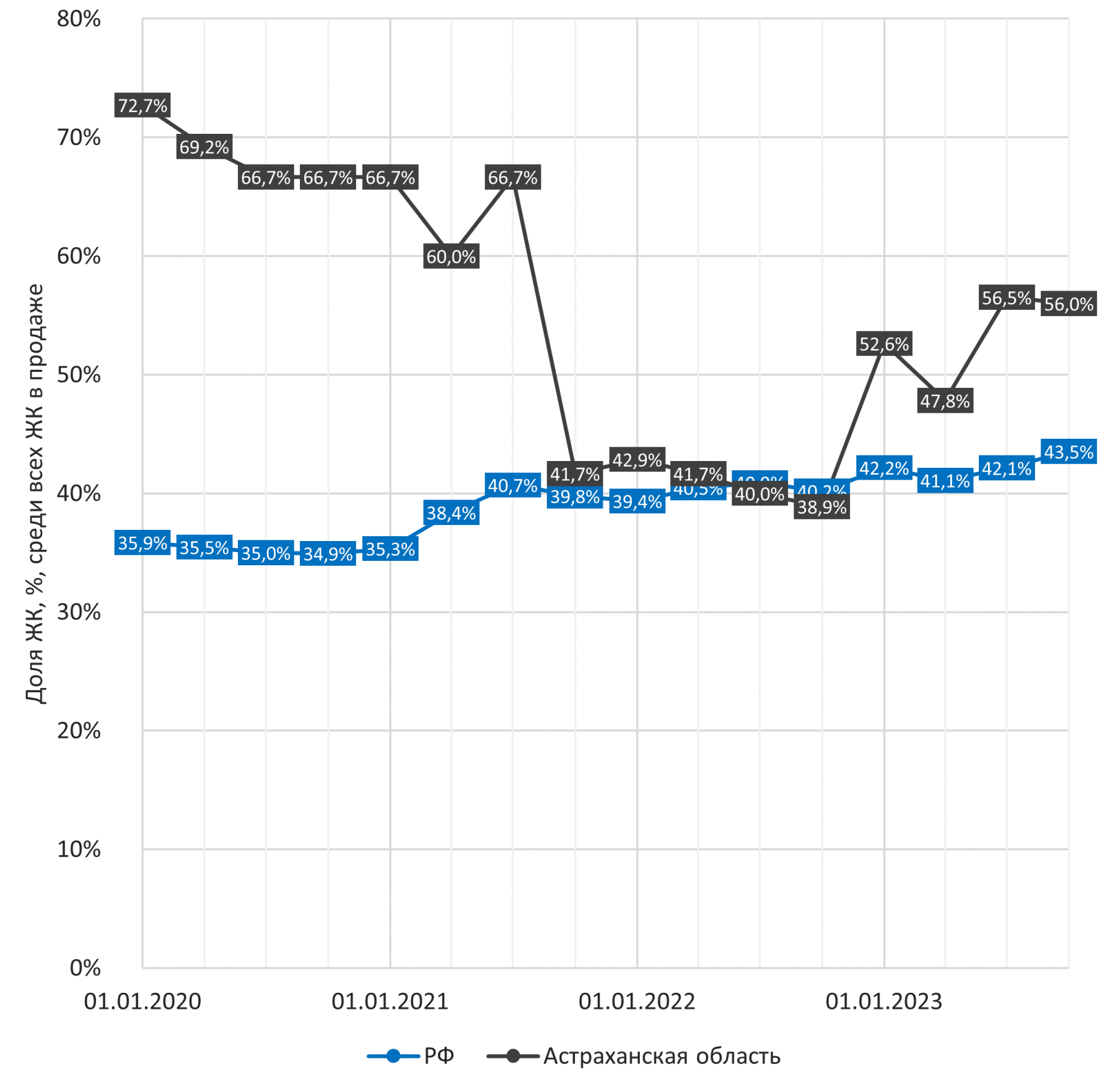
Повторяющиеся фасады, превращающие застройку в одинаково монотонную



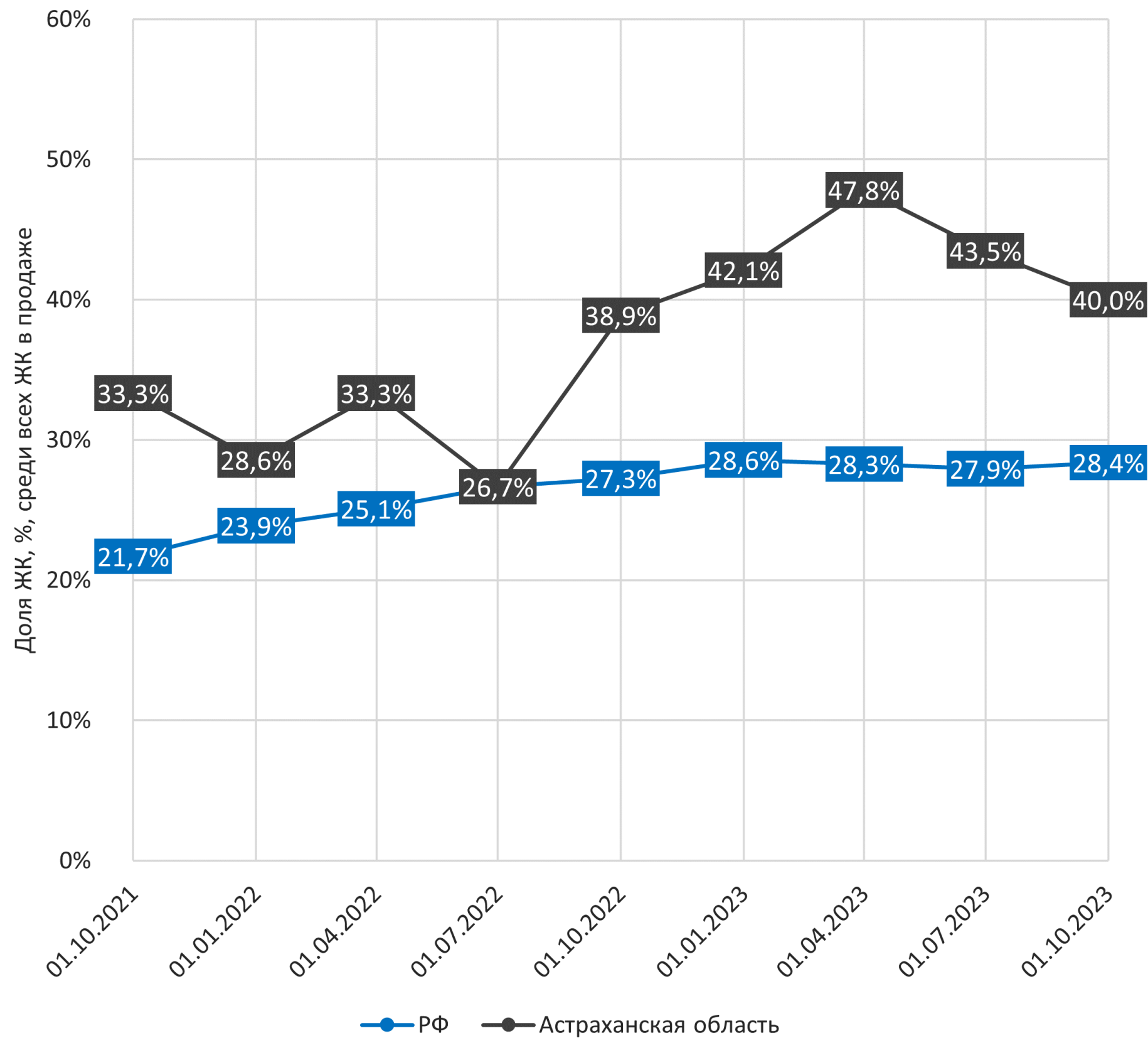
Архитектурная подсветка фасадов



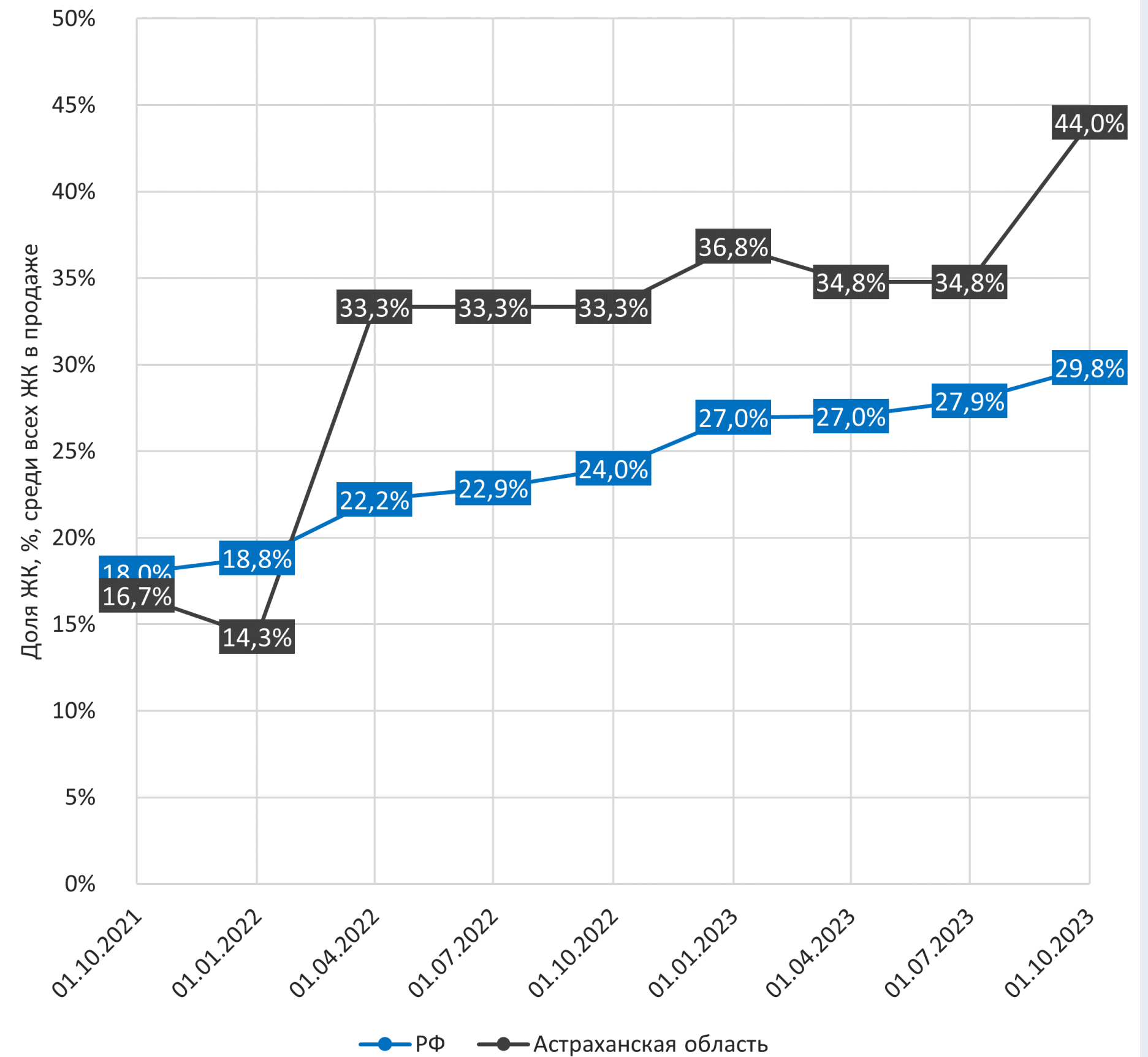
Витринное остекление фасадов первых этажей



Наличие элементов декора или микромастинга на фасаде



Водосточные трубы спрятаны





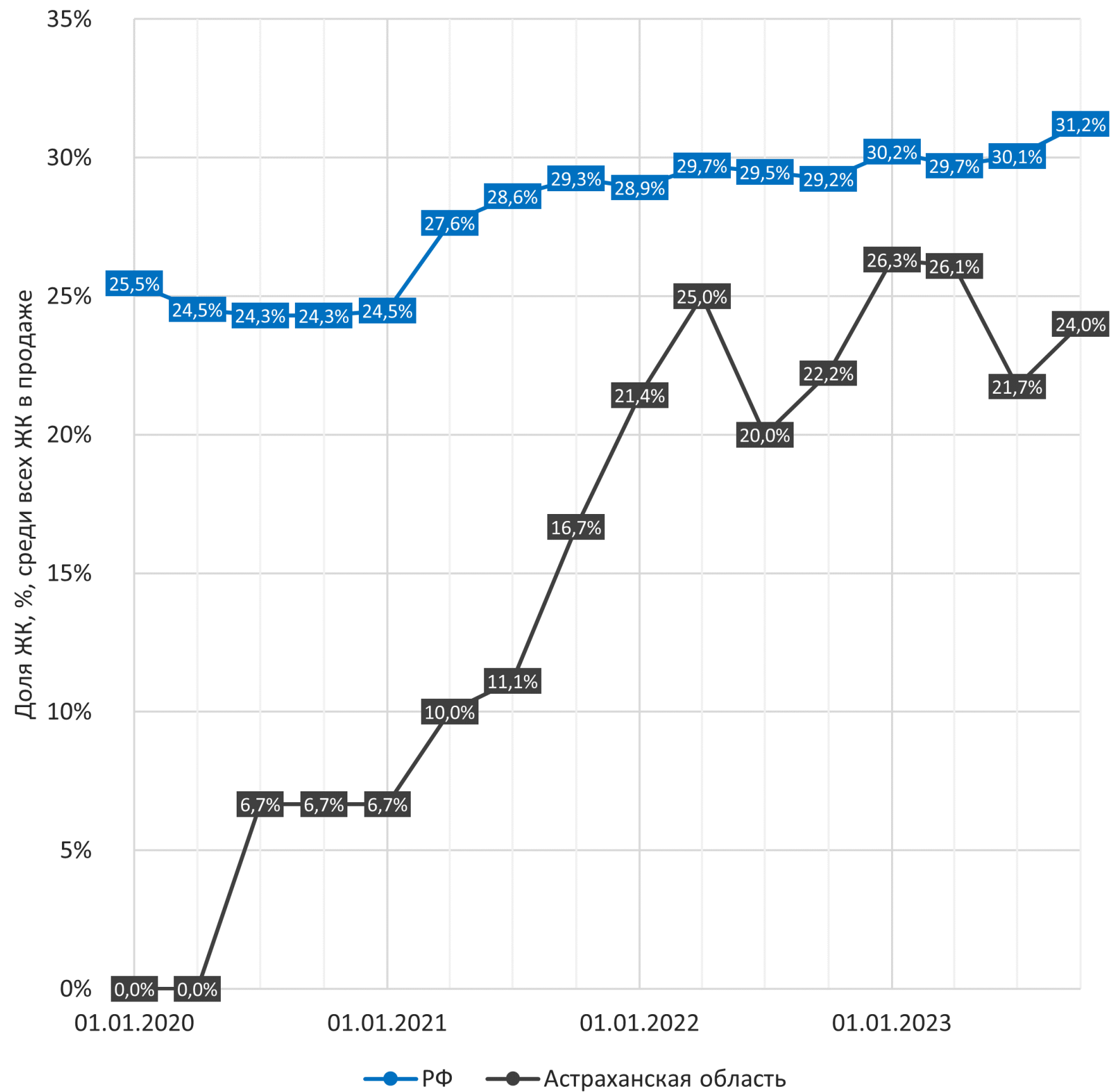
Блок 1. Тренды архитектуры (выберите 3 основных тренда)

1. Разновысотные дома в ЖК
2. Неприемлемость повторяющихся фасадов, превращающих застройку в одинаково монотонную
3. Гармоничный перепад высот секций
4. Гармоничный фронтальный перепад фасада
5. Наличие элементов декора или микромассинга на фасаде
6. Витринное остекление фасадов первых этажей
7. Архитектурная подсветка фасадов
8. Водосточные трубы спрятаны
9. Места под внешние блоки кондиционеров (корзины или на лоджиях), дренаж для AirCo в фасаде дома
10. Индивидуальные адресные указатели

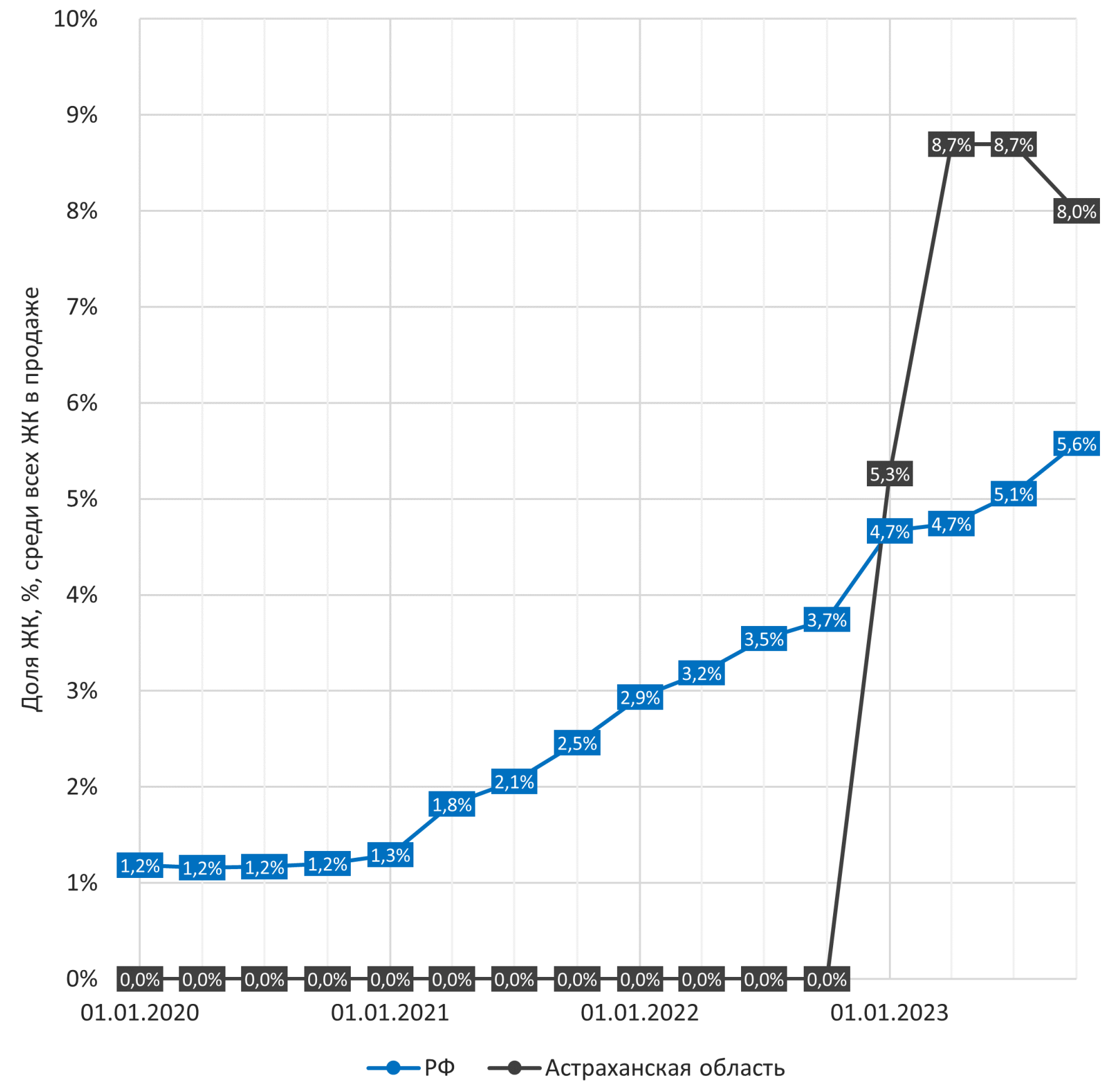
ПАРКОВОЧНОЕ И ДВОРОВОЕ ПРОСТРАНСТВО

Парковочное пространство

Лифт в паркинг

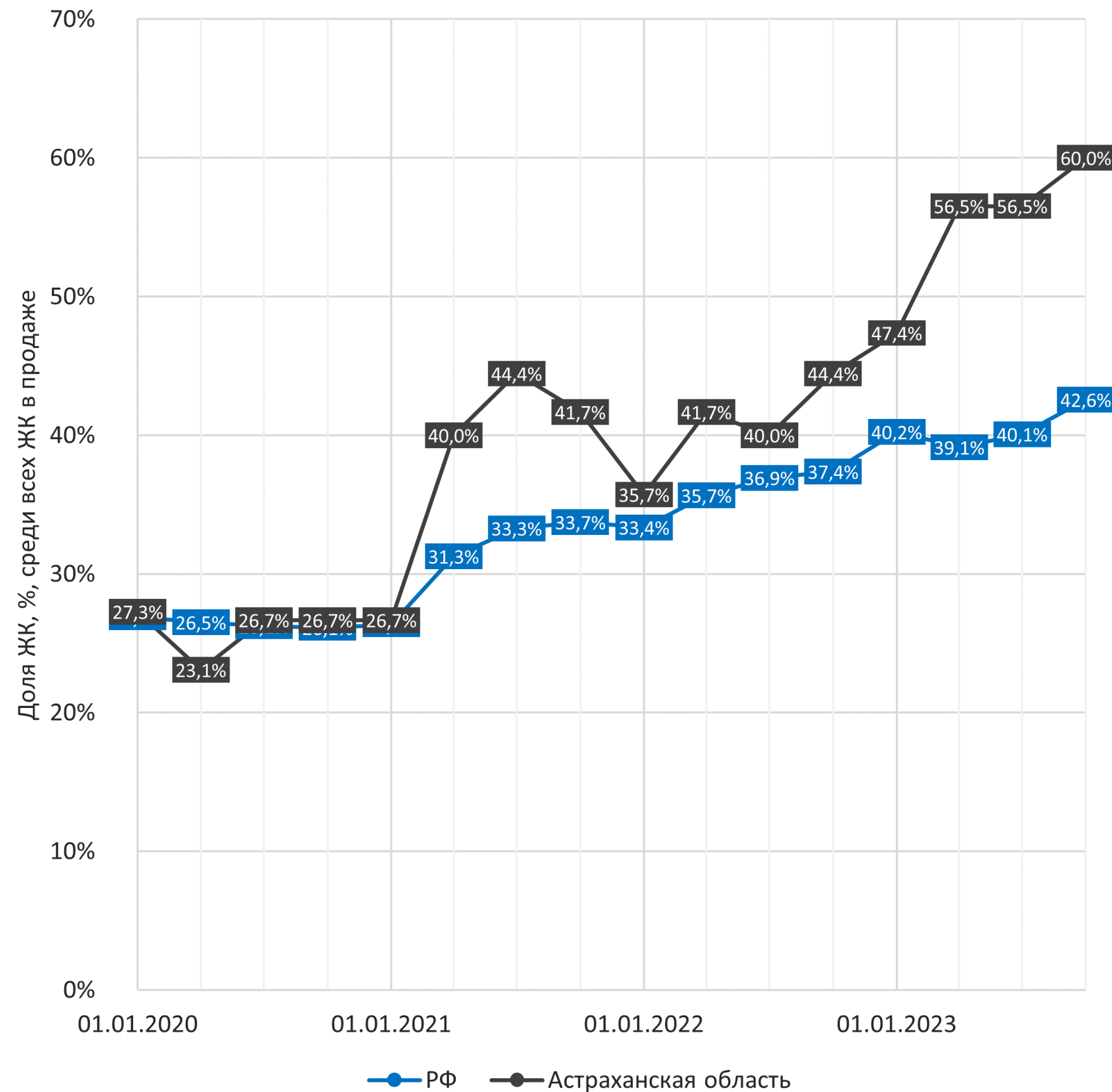


Зарядка для электромобилей

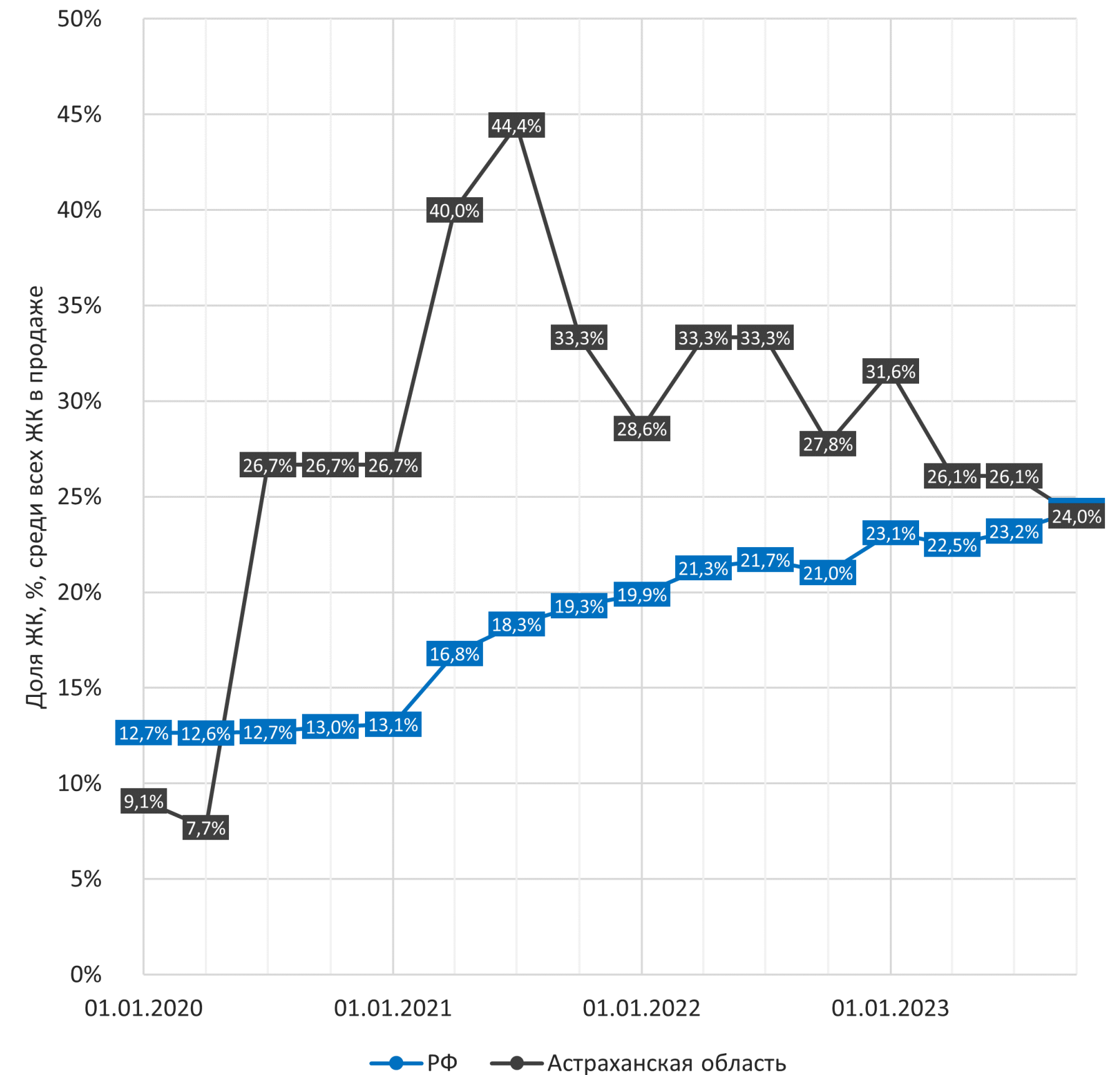


Дворовое пространство

Двор без машин

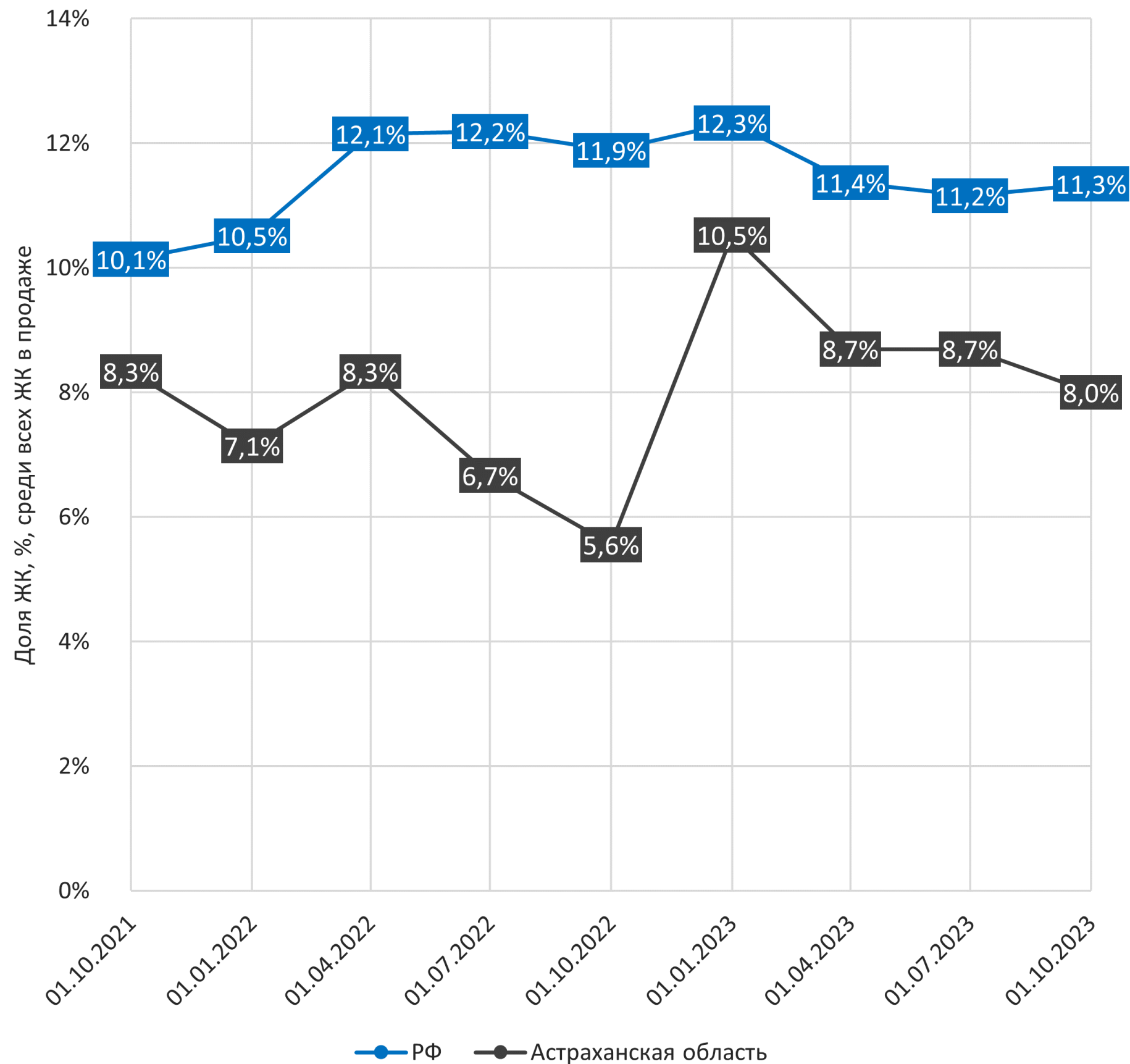


Сквозные подъезды

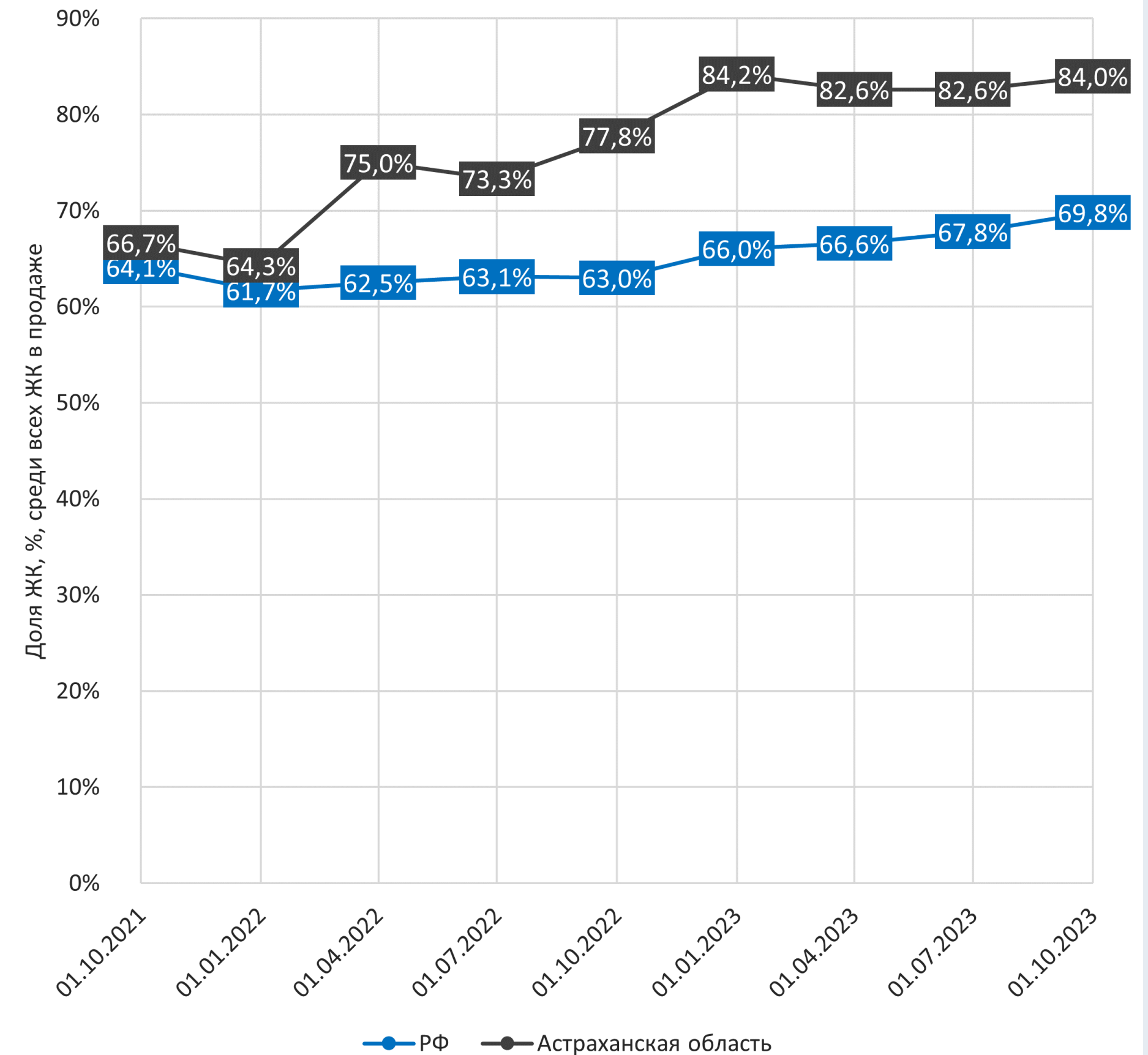


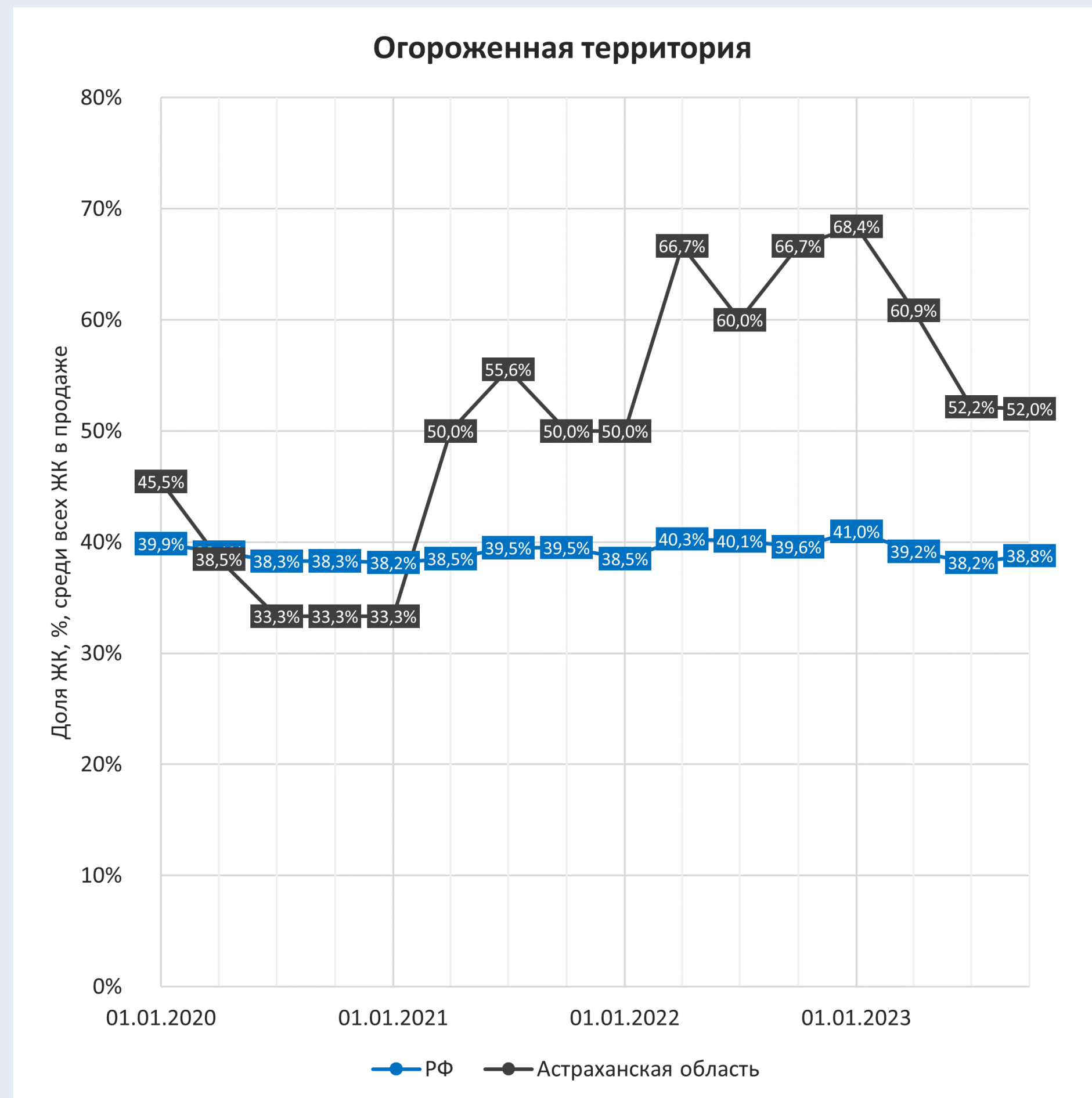
Дворовое пространство

Пешеходная улица внутри жилого комплекса



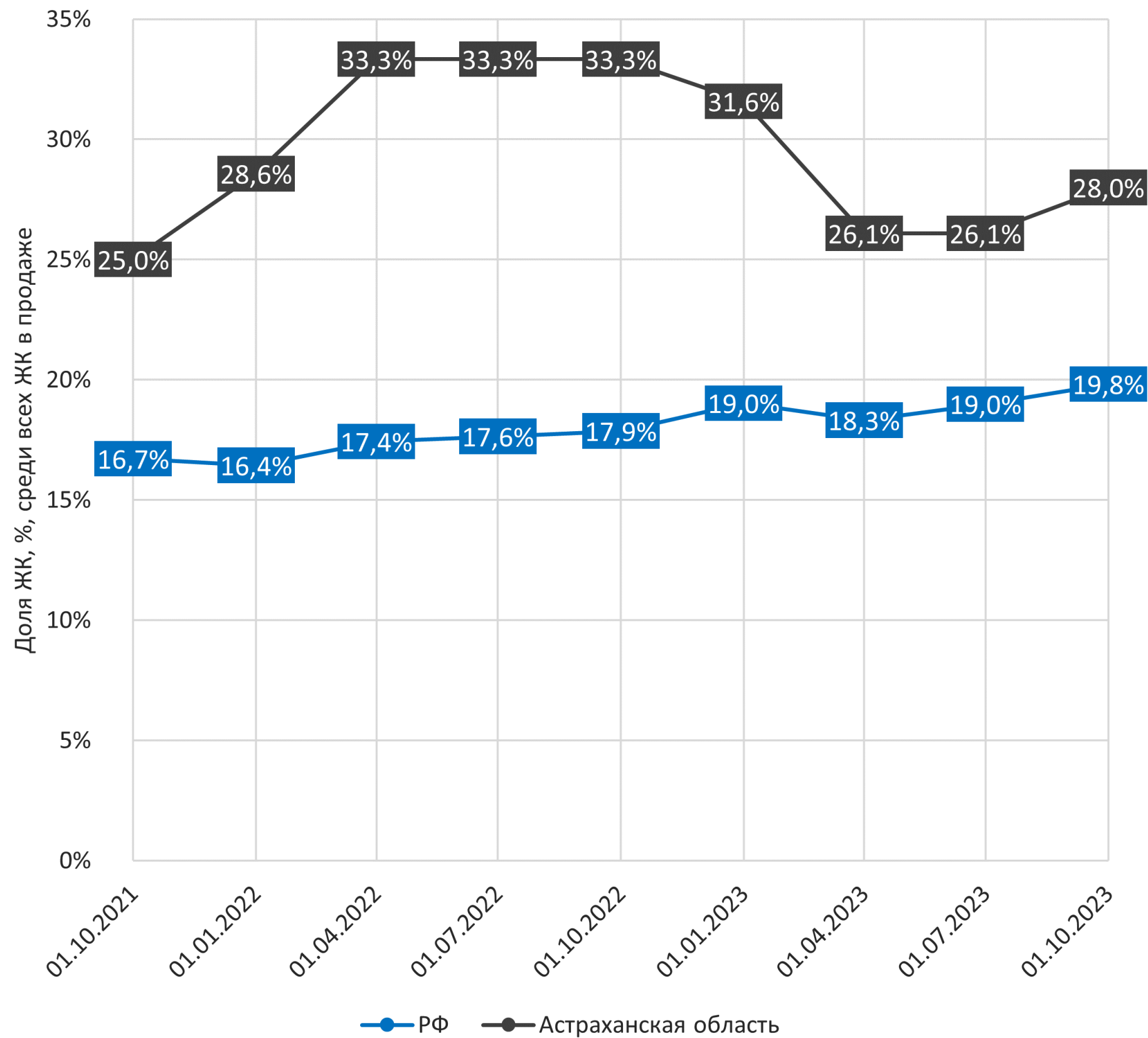
Мощение пешеходных путей



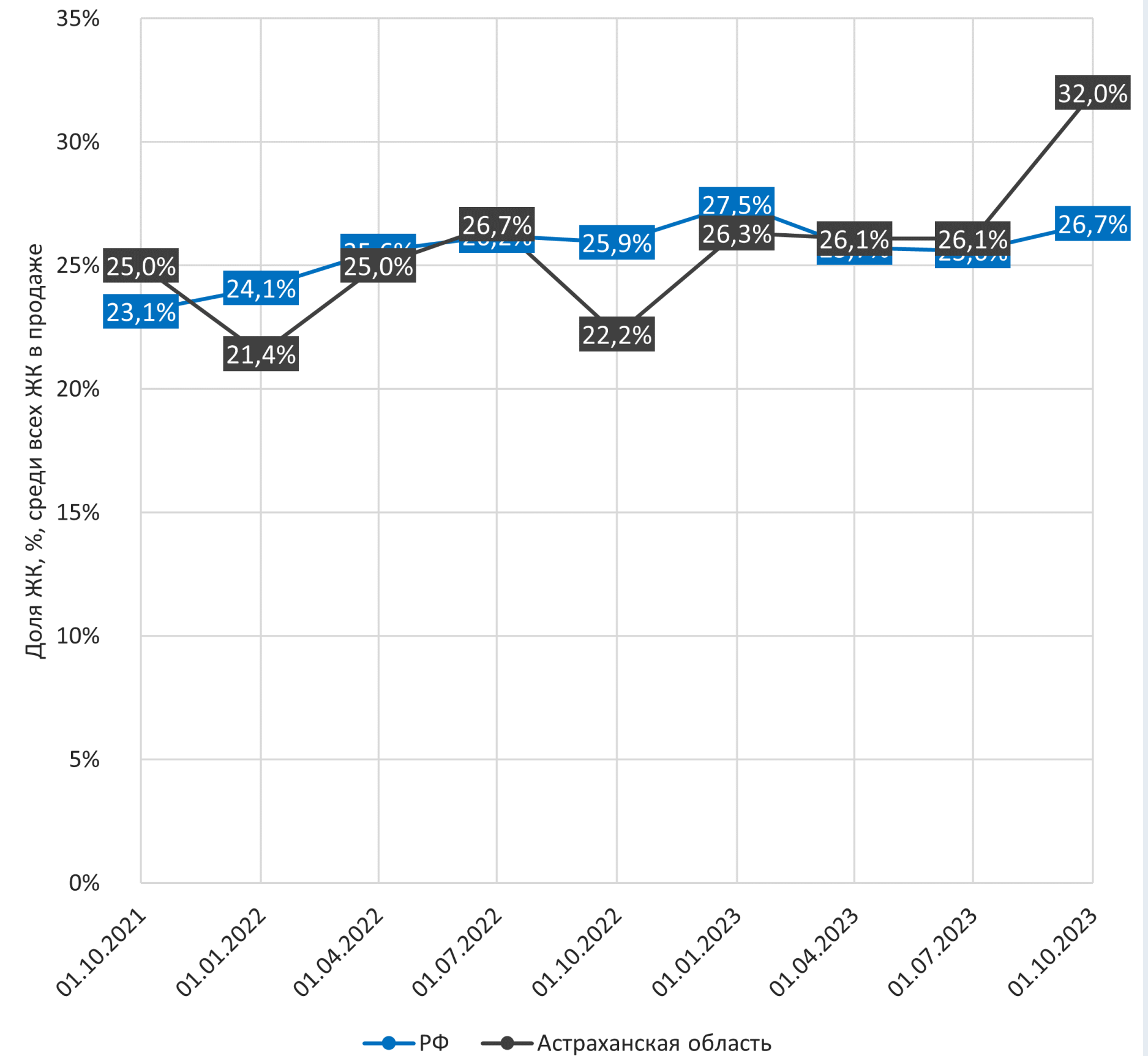


Дворовое пространство

Озеленение двора кустарниками и деревьями с учетом четырех сезонов

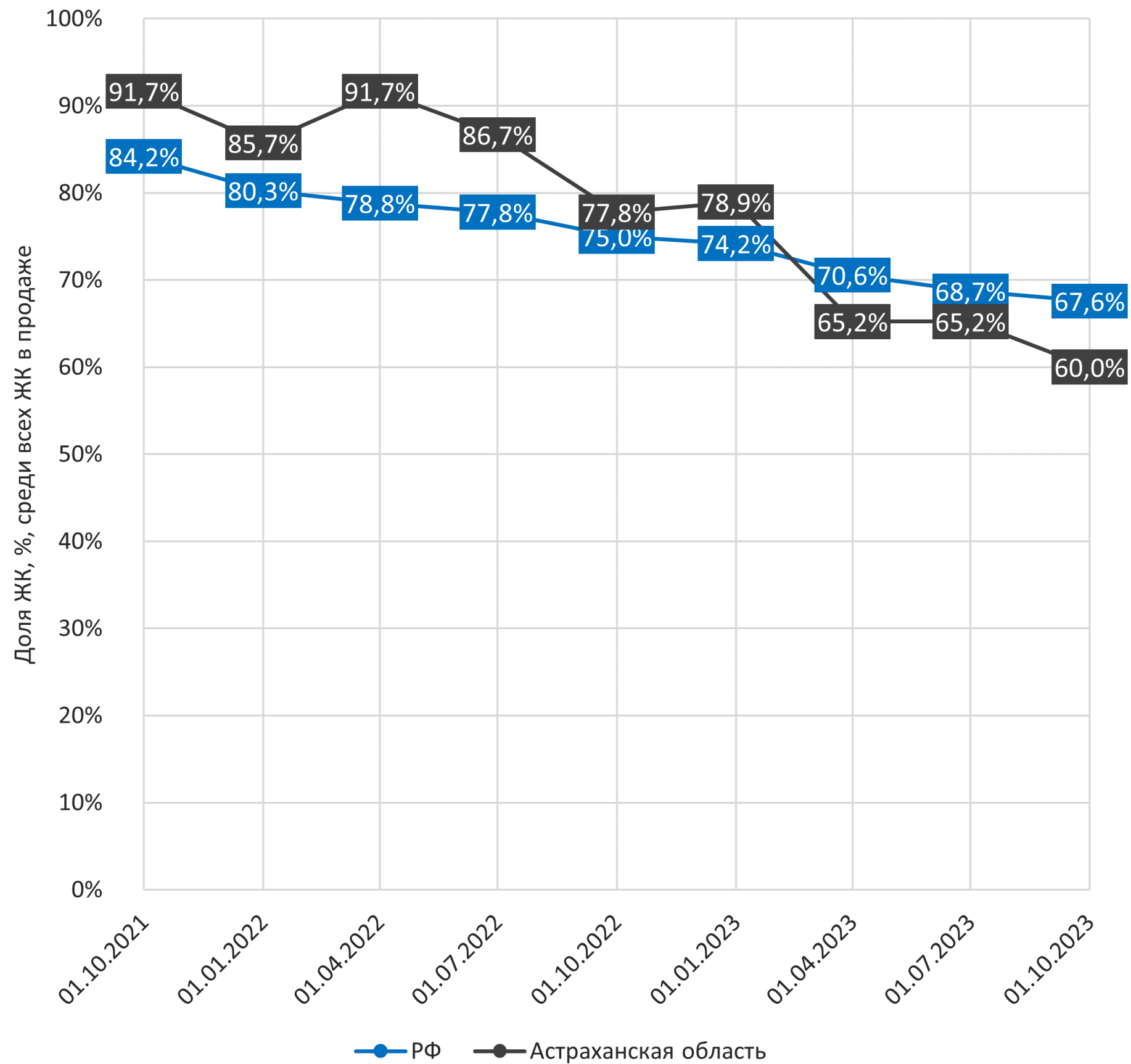


Ландшафтный дизайн

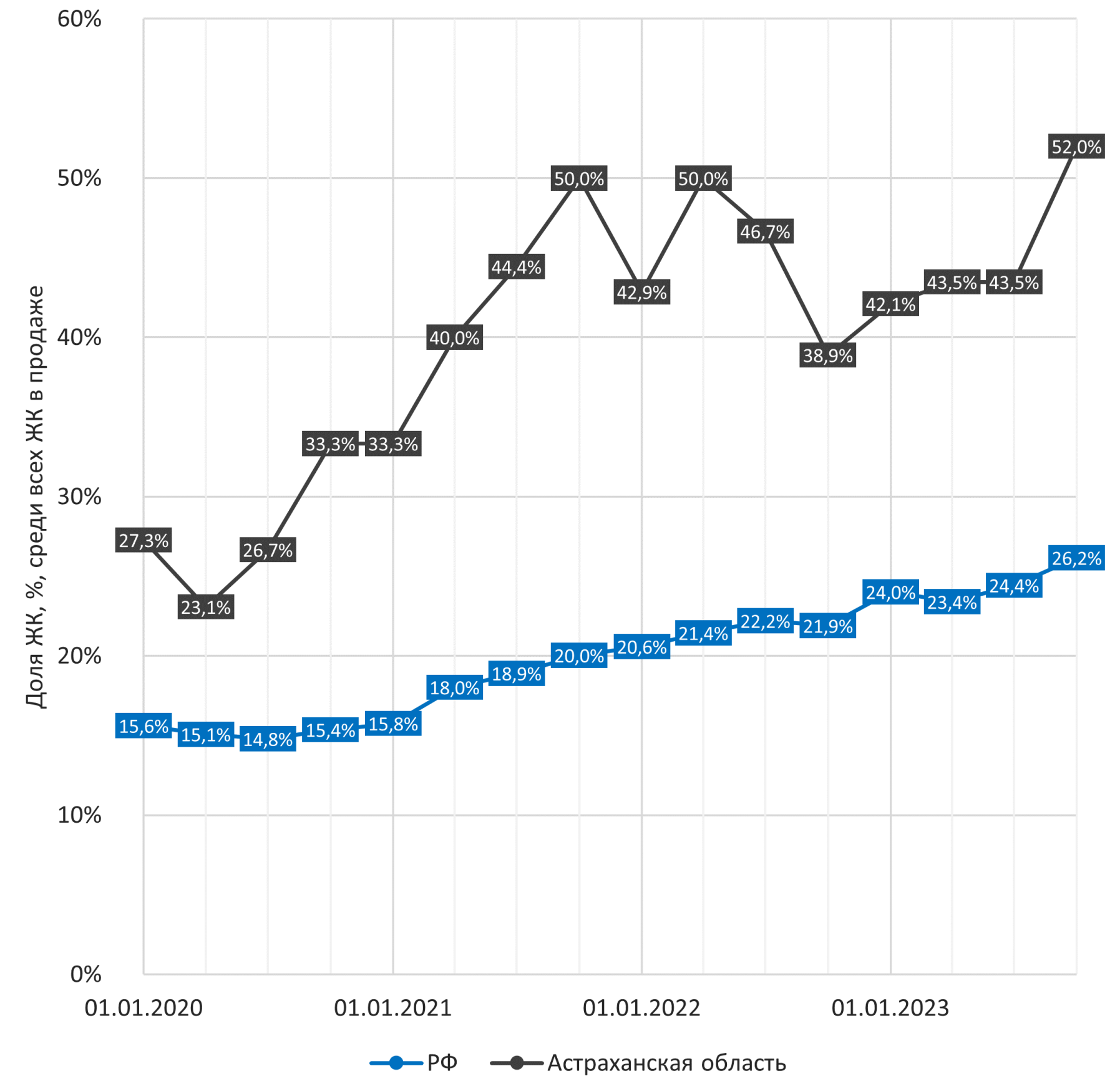


Дворовое пространство

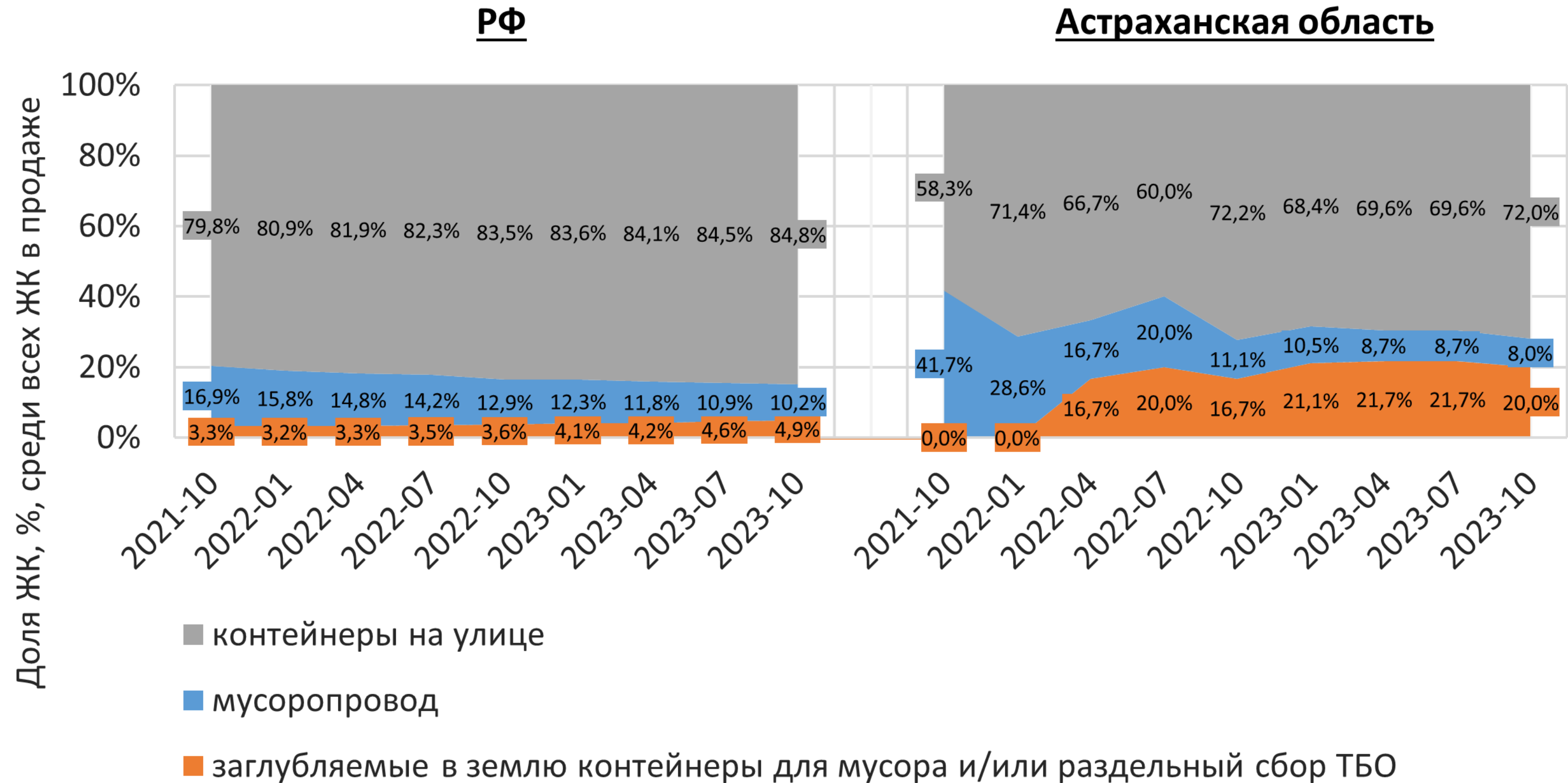
Летняя программа спорта

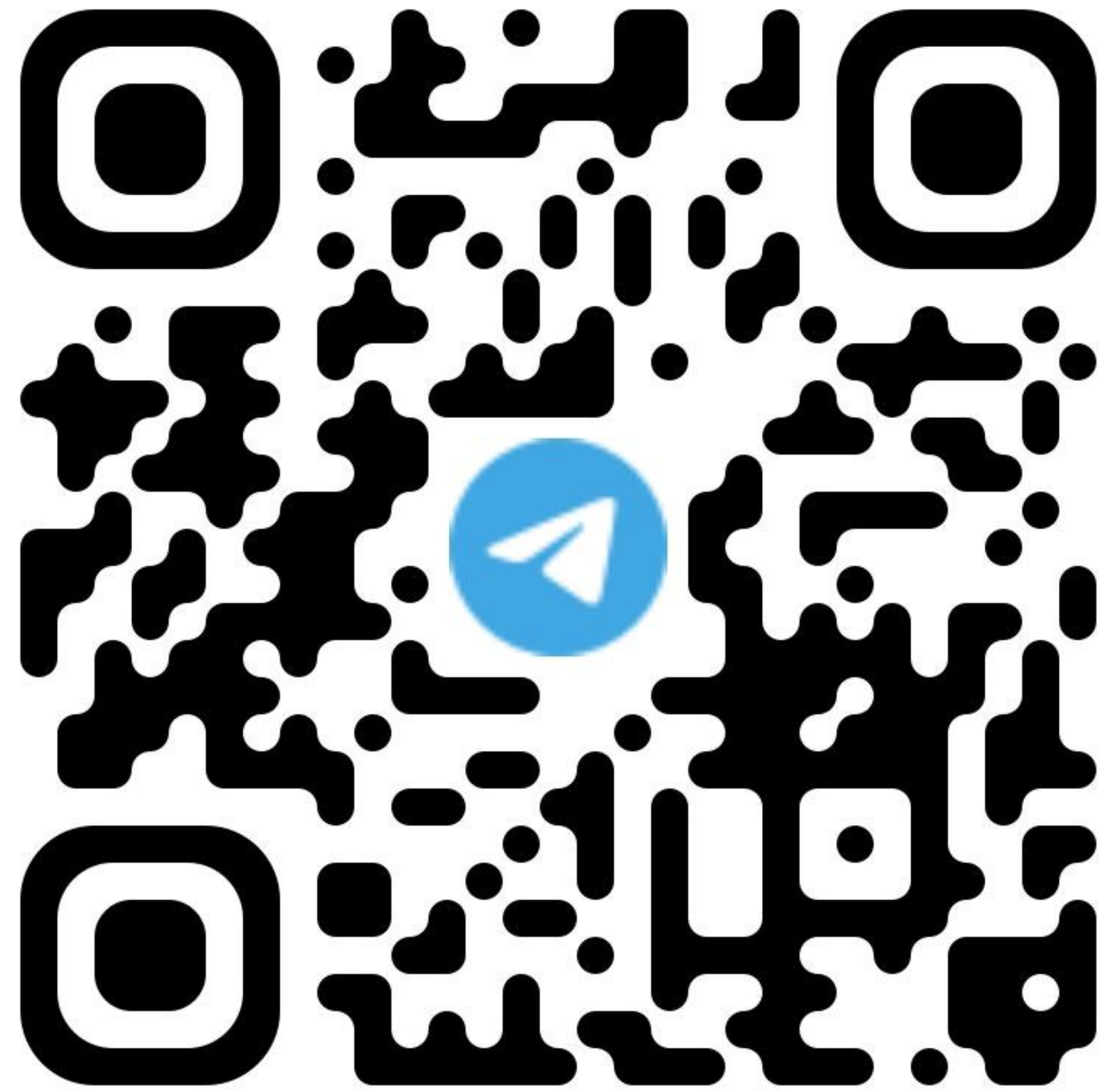


Велопарковка



Мусороудаление





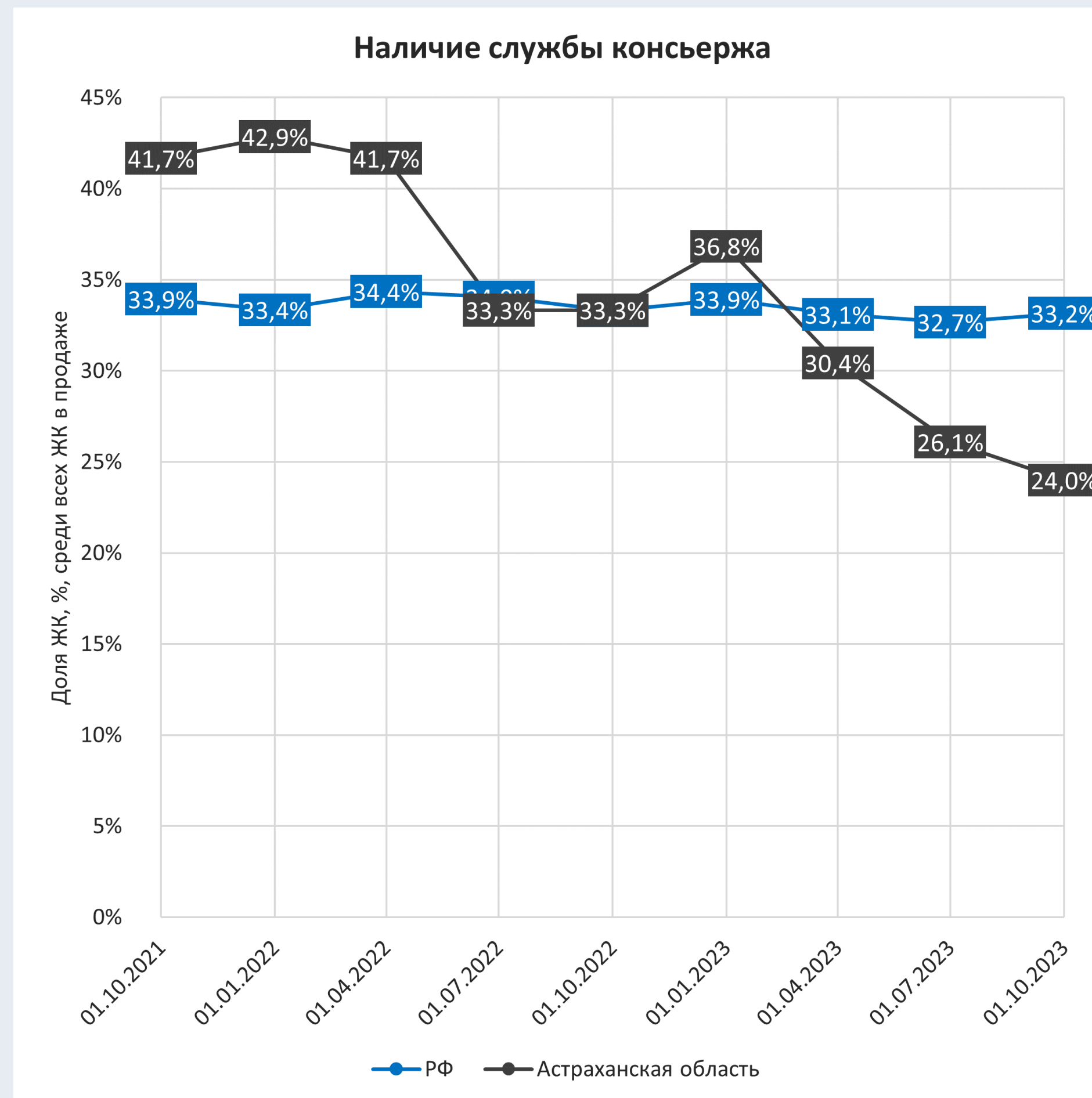
Блок 2. Тренды парковочного пространства (выберите 3 основных тренда)

1. Рост количества бесплатных общественных парковочных мест на 1 квартиру в шаговой доступности
2. Рост количества машино-мест на 1 квартиру
3. Подземный паркинг с лифтом
4. Зарядка для электромобилей
5. Широкий и высокий въезд в паркинг
6. Разнообразие размеров мест в паркинге
7. Повышение уровня отделки паркинга, дизайн парковочного пространства
8. Бокс для инвентаря в машино-местах, кладовые в зоне паркинга
9. Мойка колес на въездах в паркинг
10. Рост доли подземного паркинга в классах комфорт и эконом

Блок 3. Тренды дворового пространства (выберите 3 основных тренда)

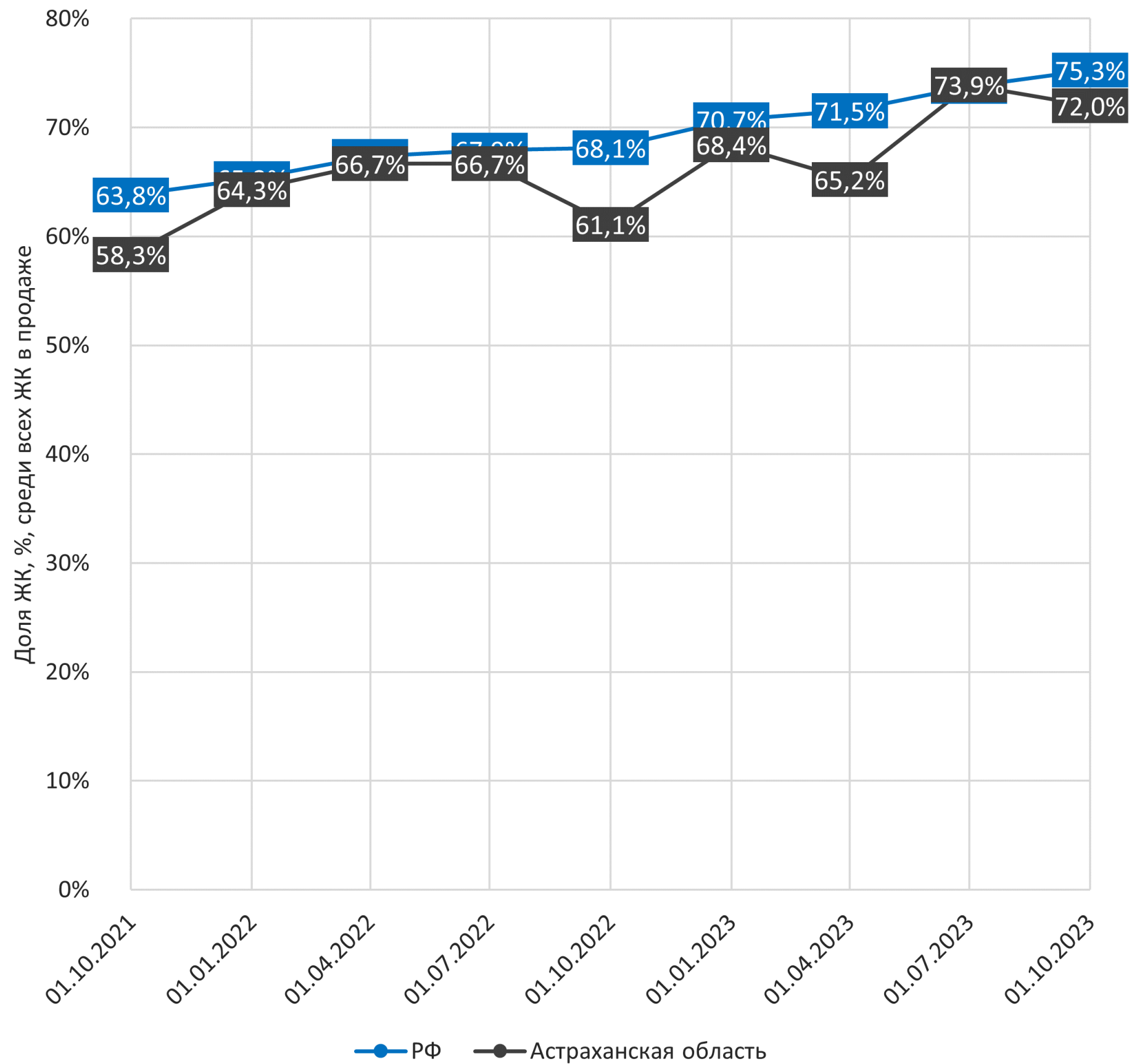
1. Двор без машин
2. Пешеходные пространства внутри жилого комплекса
3. Мощение пешеходных путей
4. Озеленение с учетом 4-х сезонов, ландшафтный дизайн, автополив
5. Разнообразные программ спорта, велопарковки
6. Огороженная территория
7. Инфраструктура для владельцев животных
8. Мусорные контейнеры заглублены в землю, отдельный сбор ТБО
9. Разнообразие игровых программ в детских зонах
10. Малые архитектурные формы, арт-объекты
11. Зона массовых мероприятий
12. Многоуровневое освещение

ВХОДНЫЕ ГРУППЫ, ПОДЪЕЗДЫ, КВАРТИРА

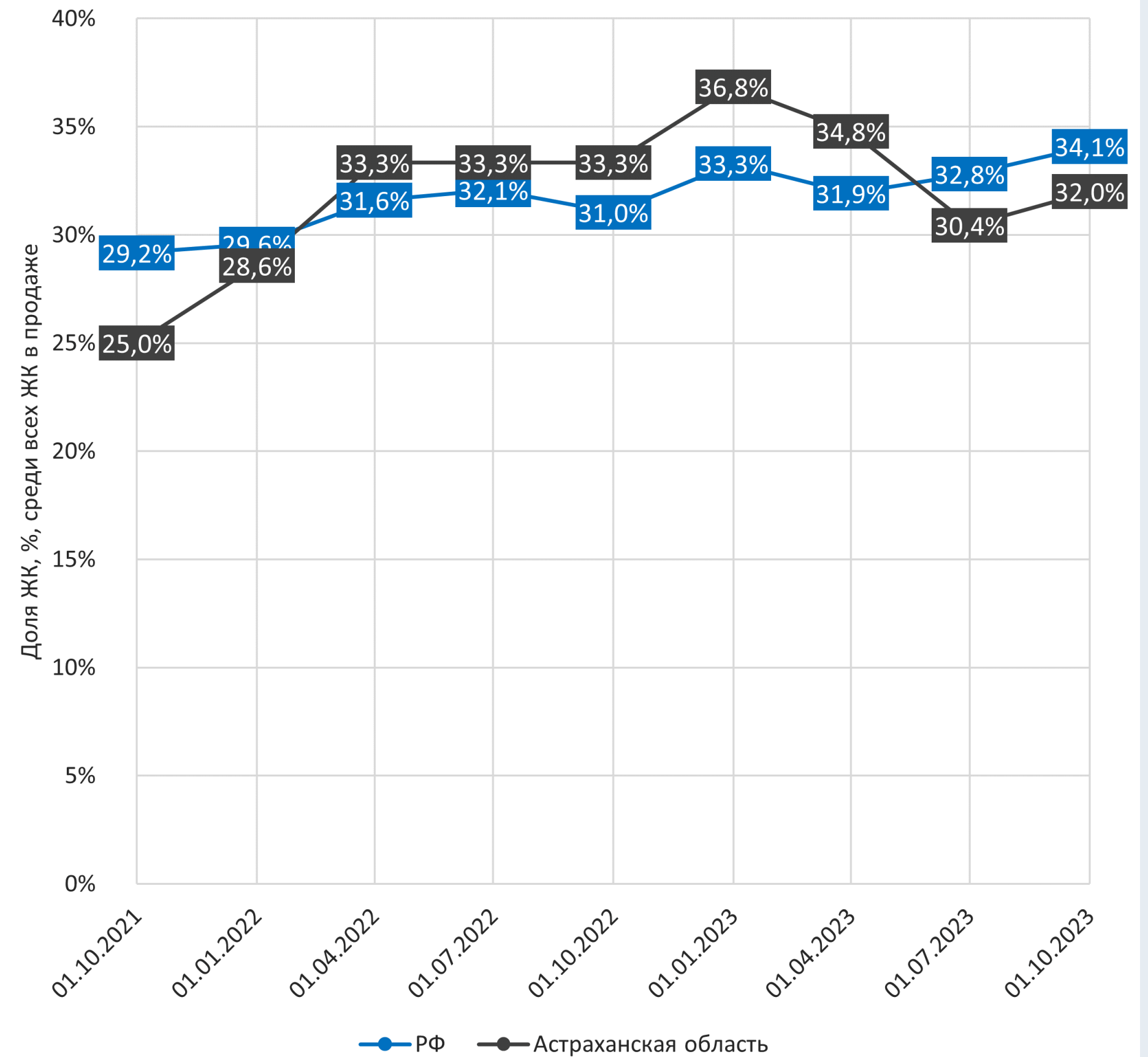


Входные группы, подъезды

Просторные входные группы

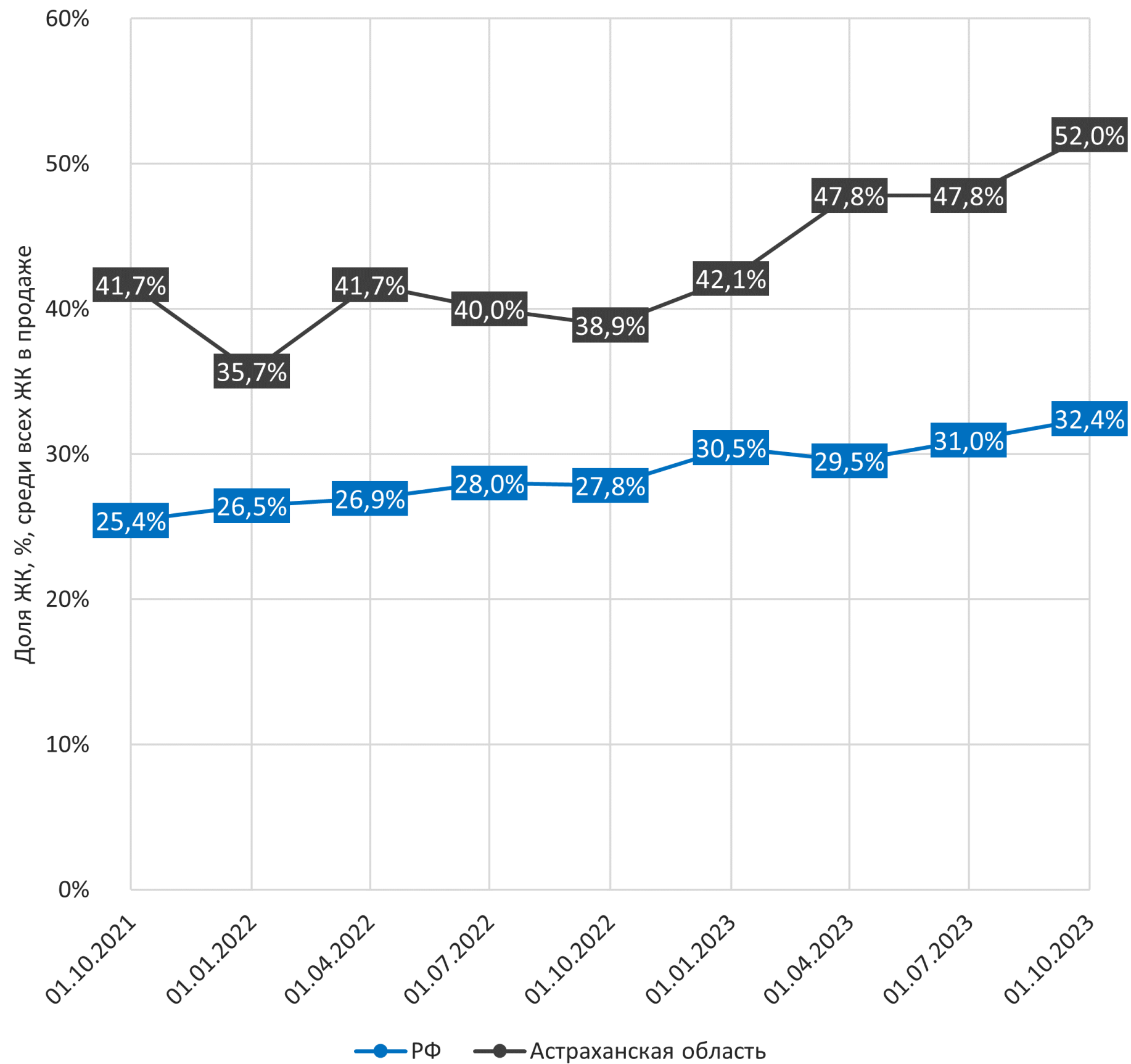


Вход в подъезд на уровне тротуара до лифта

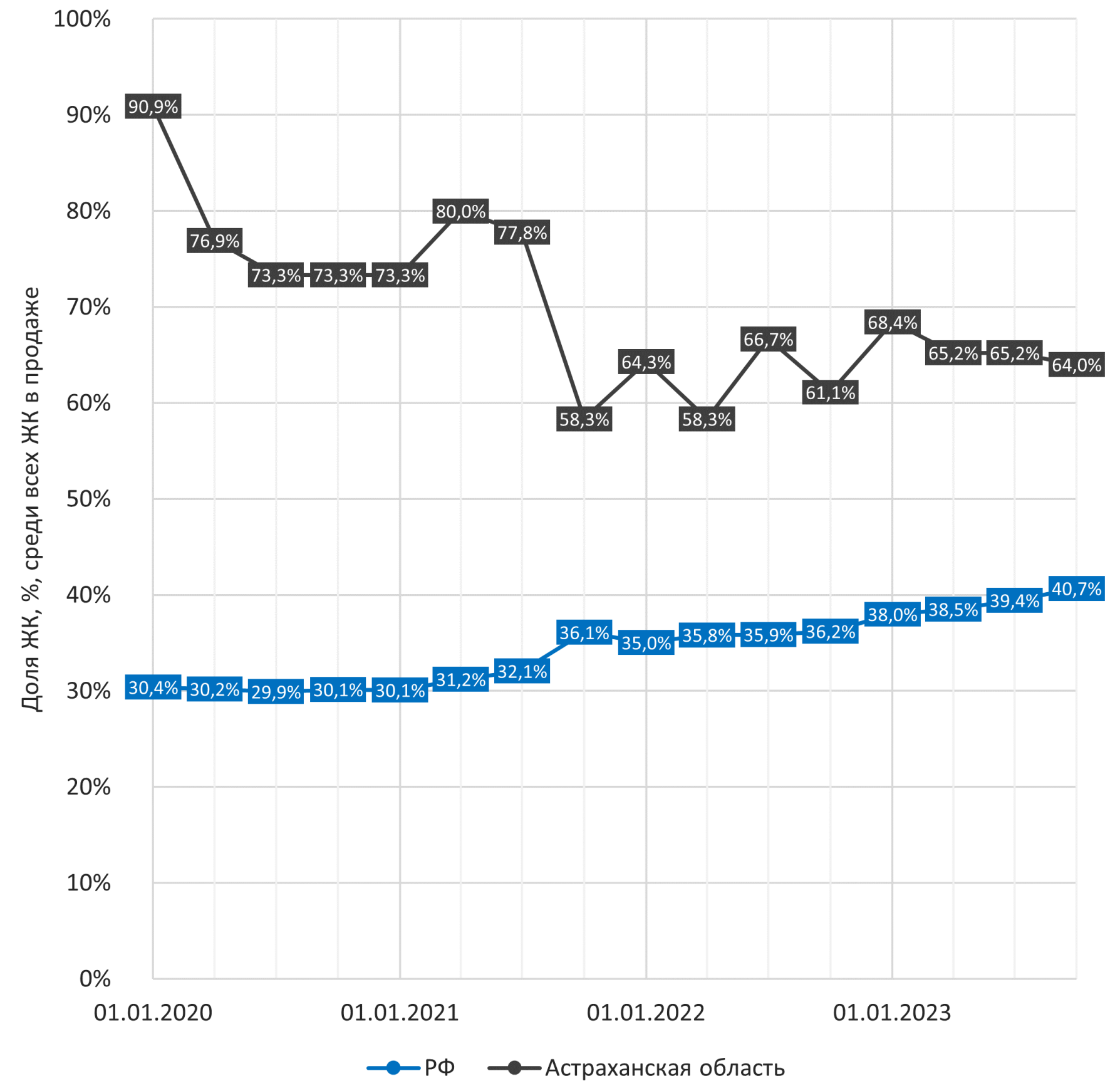


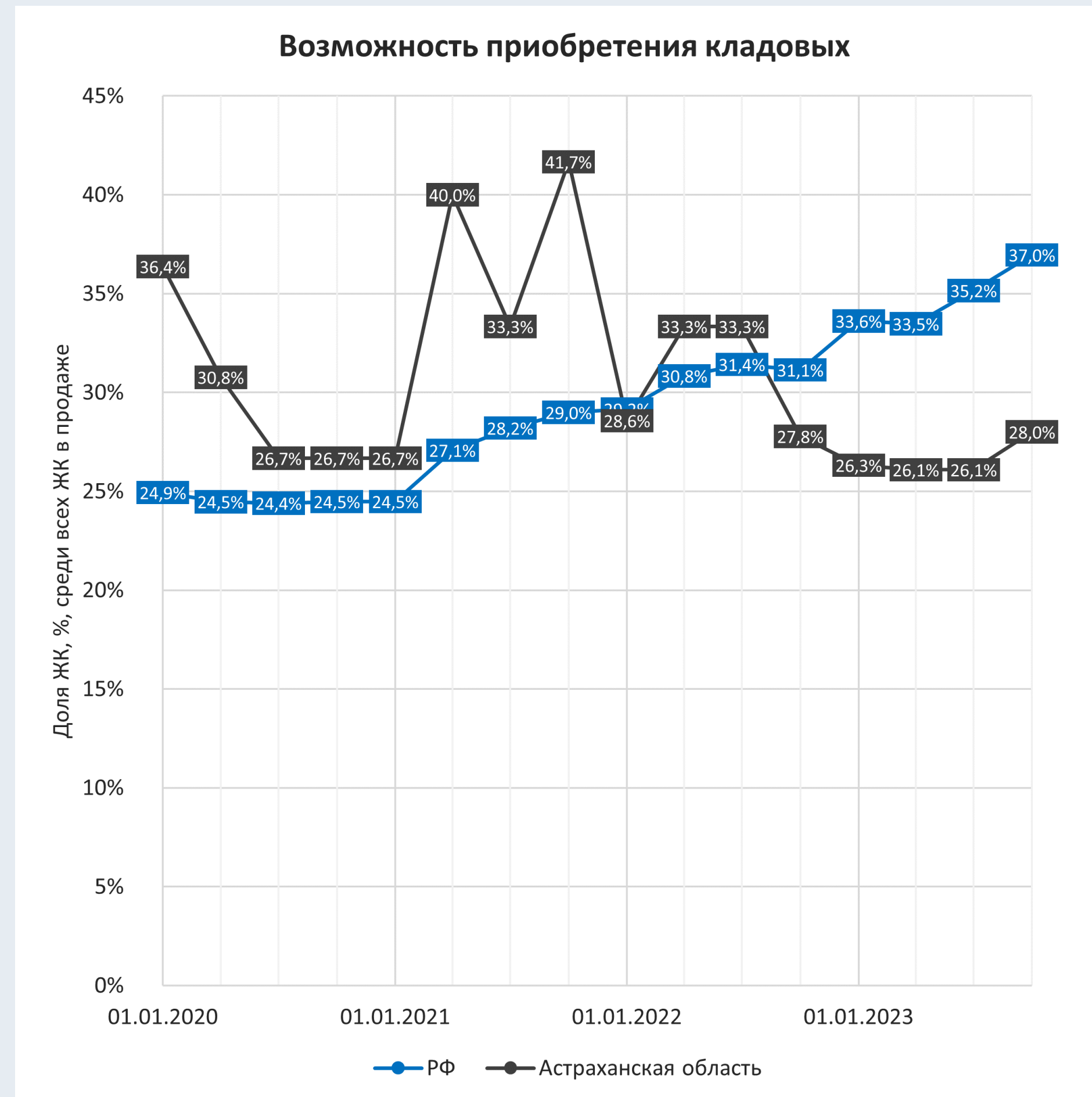
Входные группы, подъезды

Навигация по подъезду

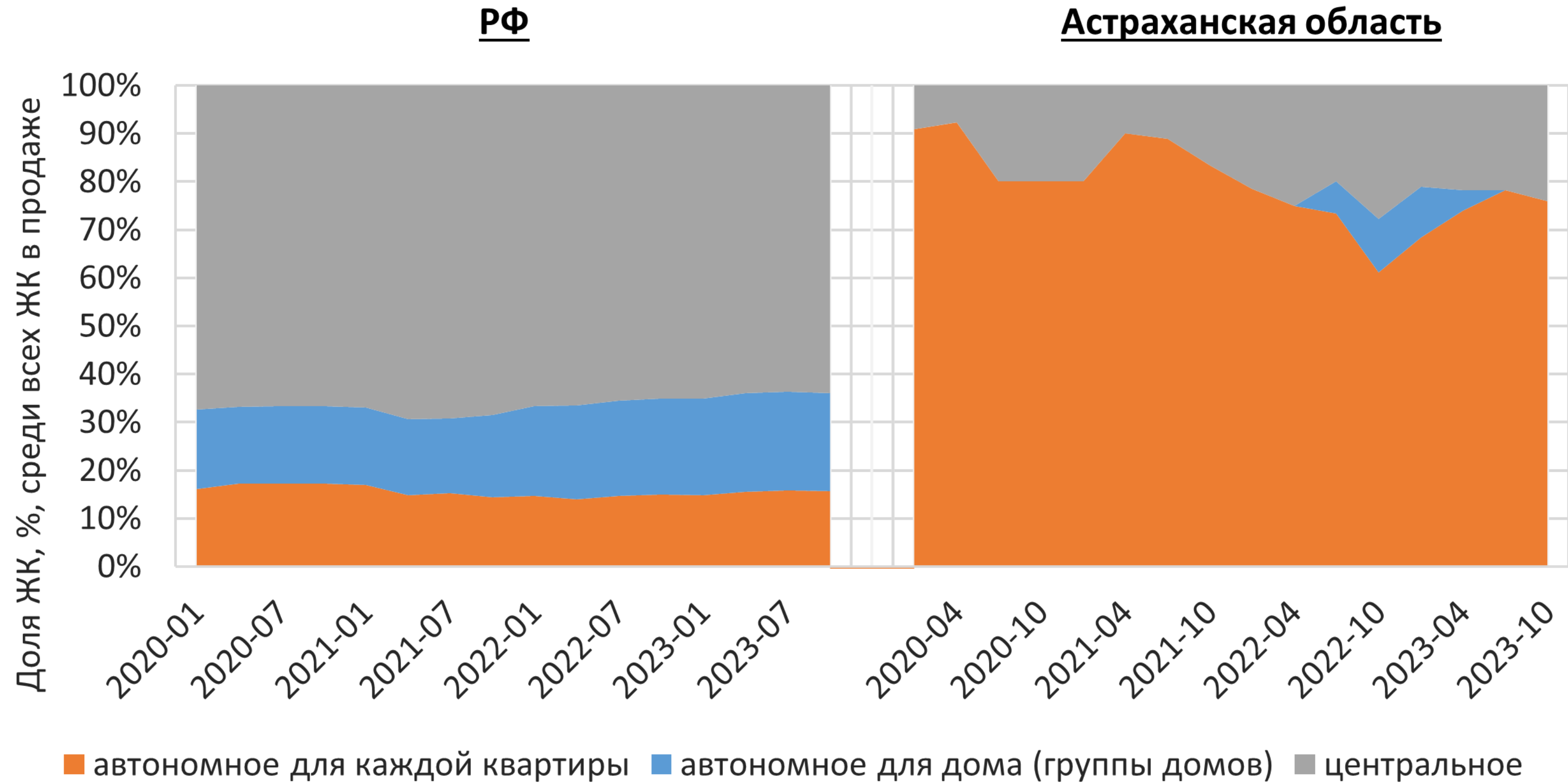


Высота первого этажа от 3,5 метров

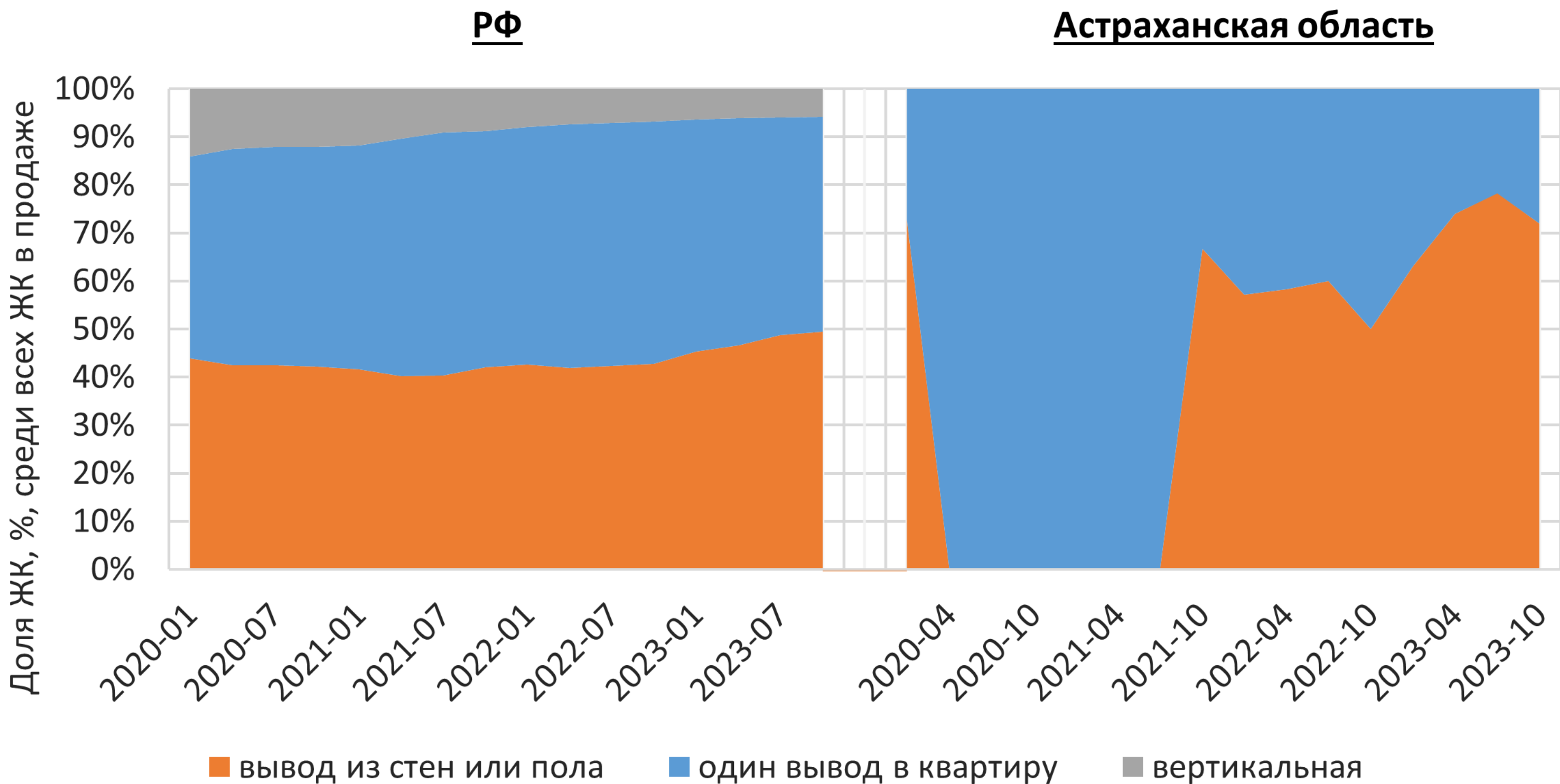




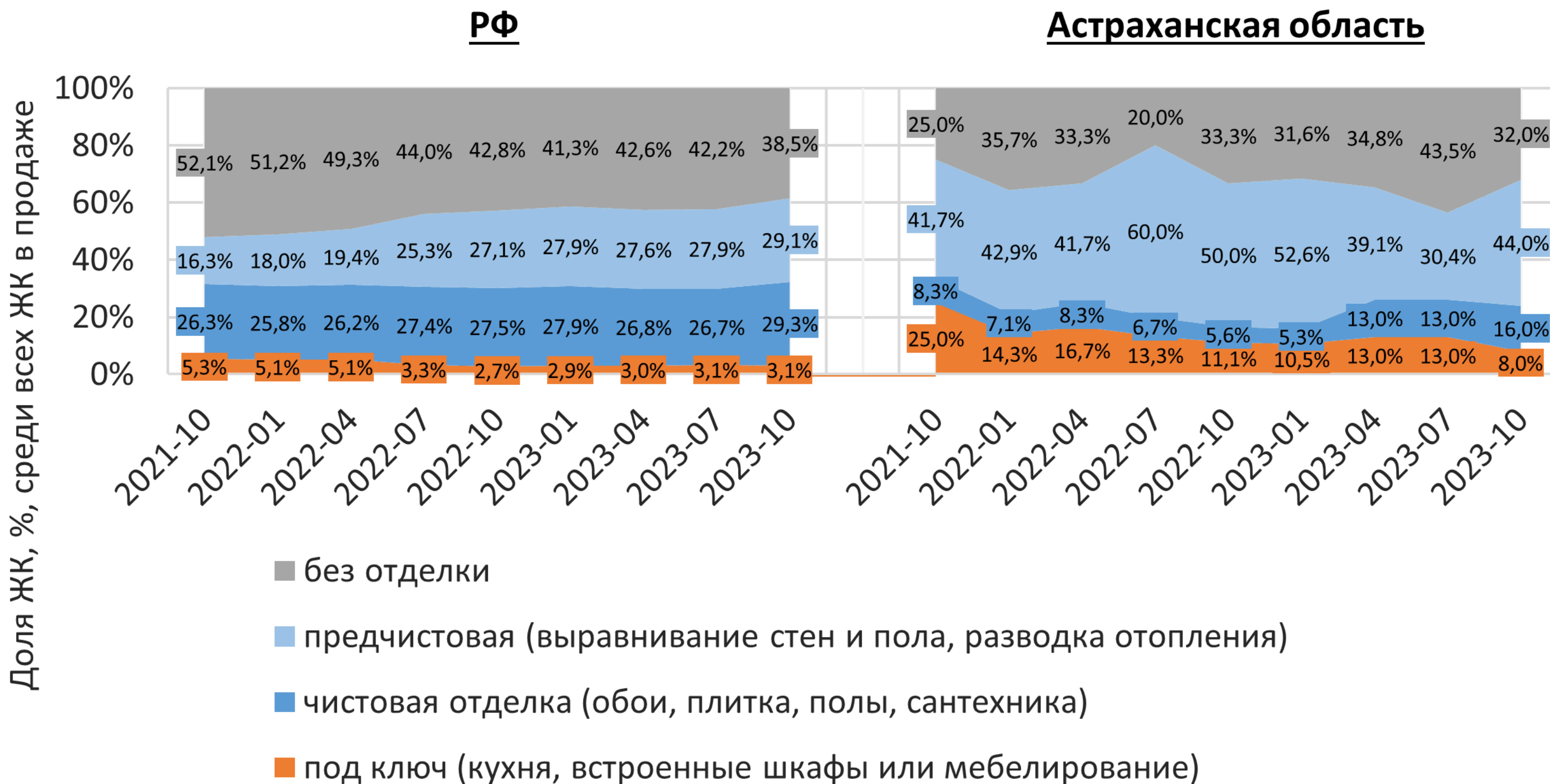
Система отопления

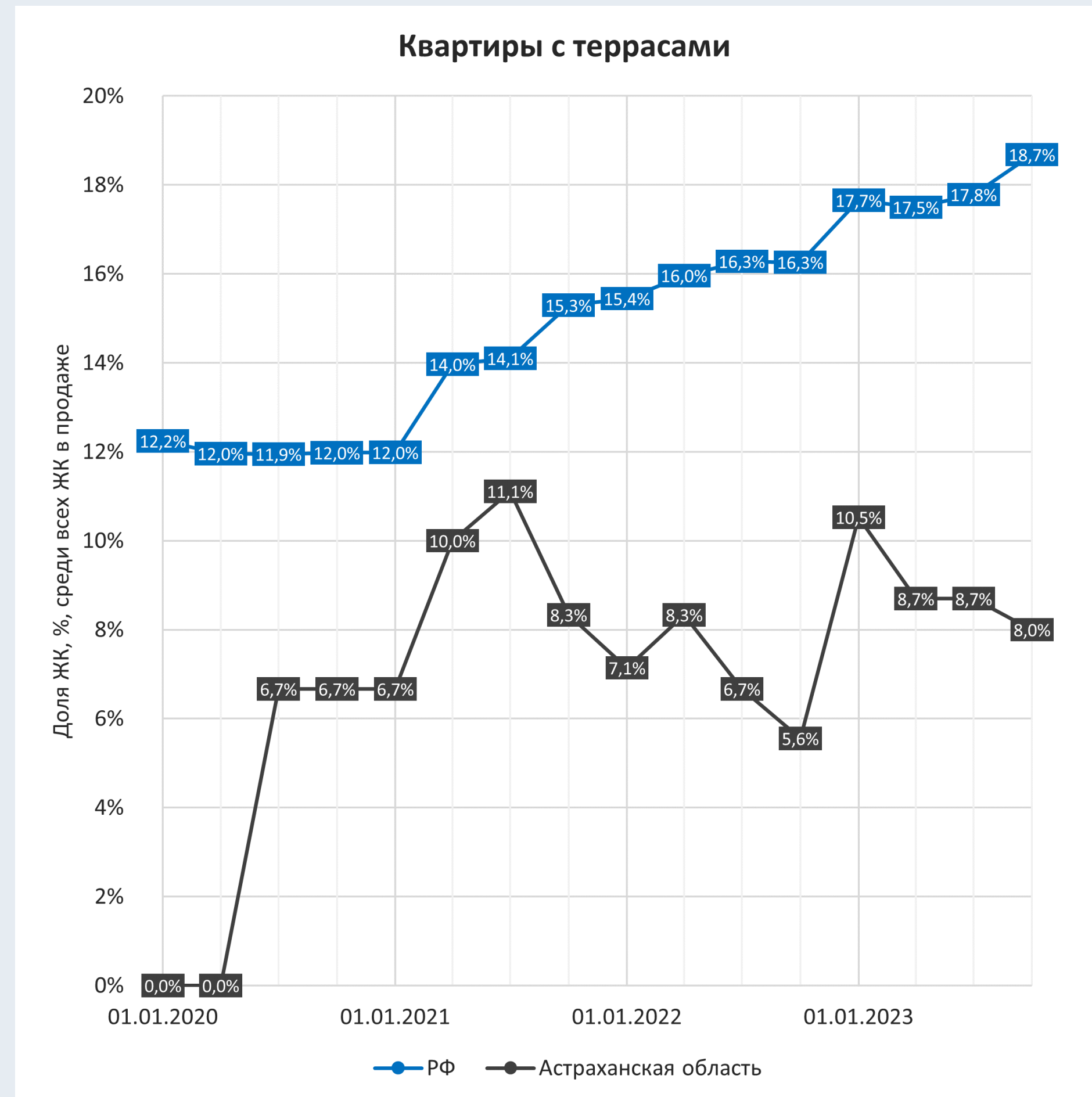


Разводка коммуникаций отопления



Отделка большинства квартир

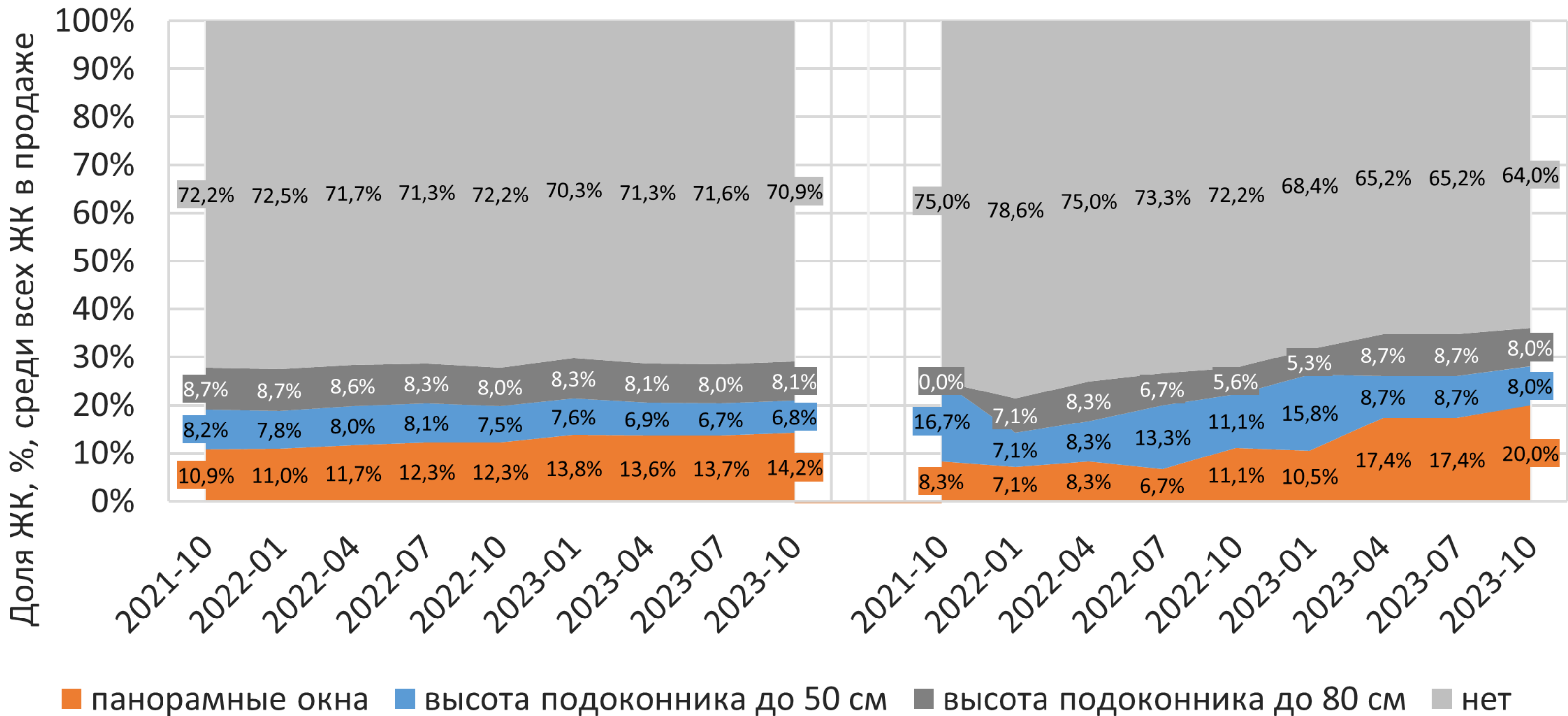




Большие окна в квартирах

РФ

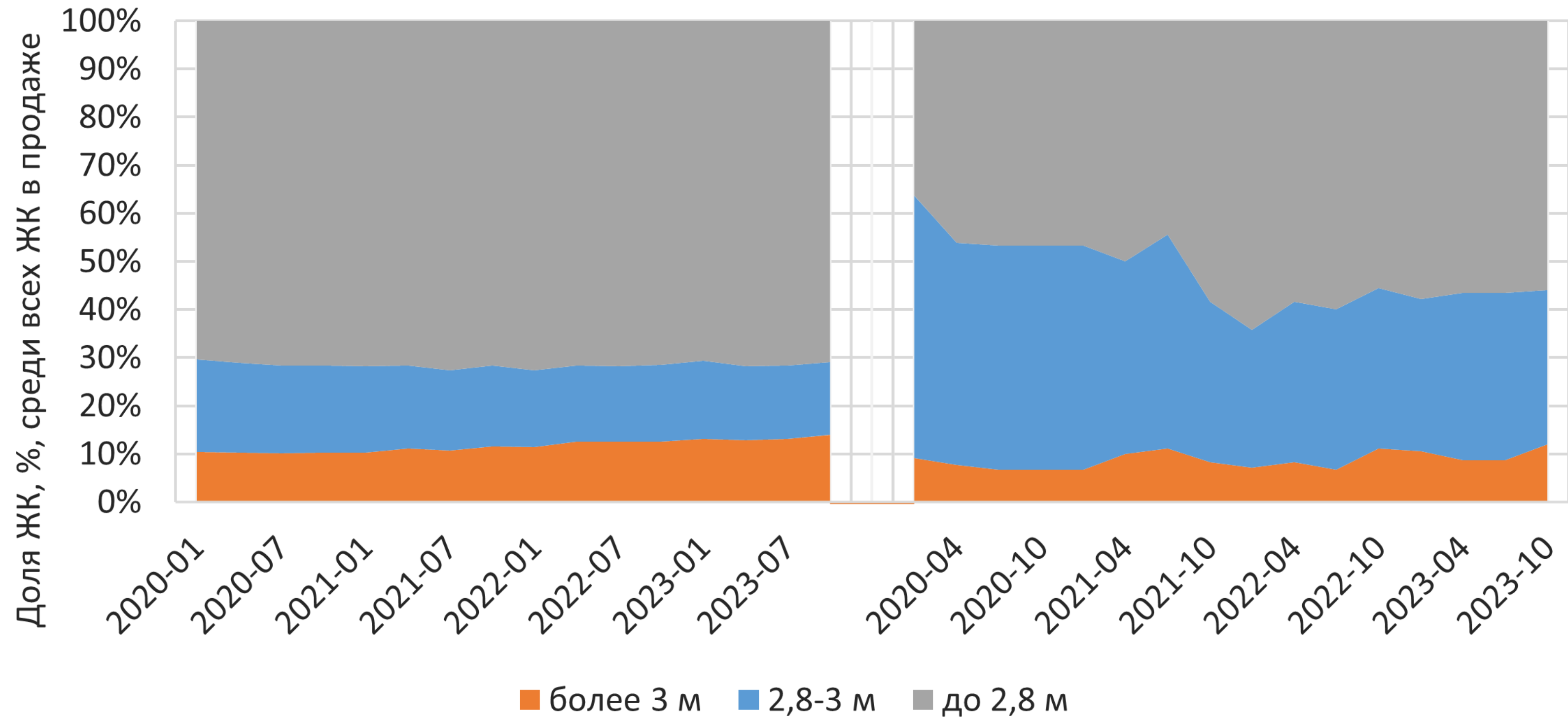
Астраханская область



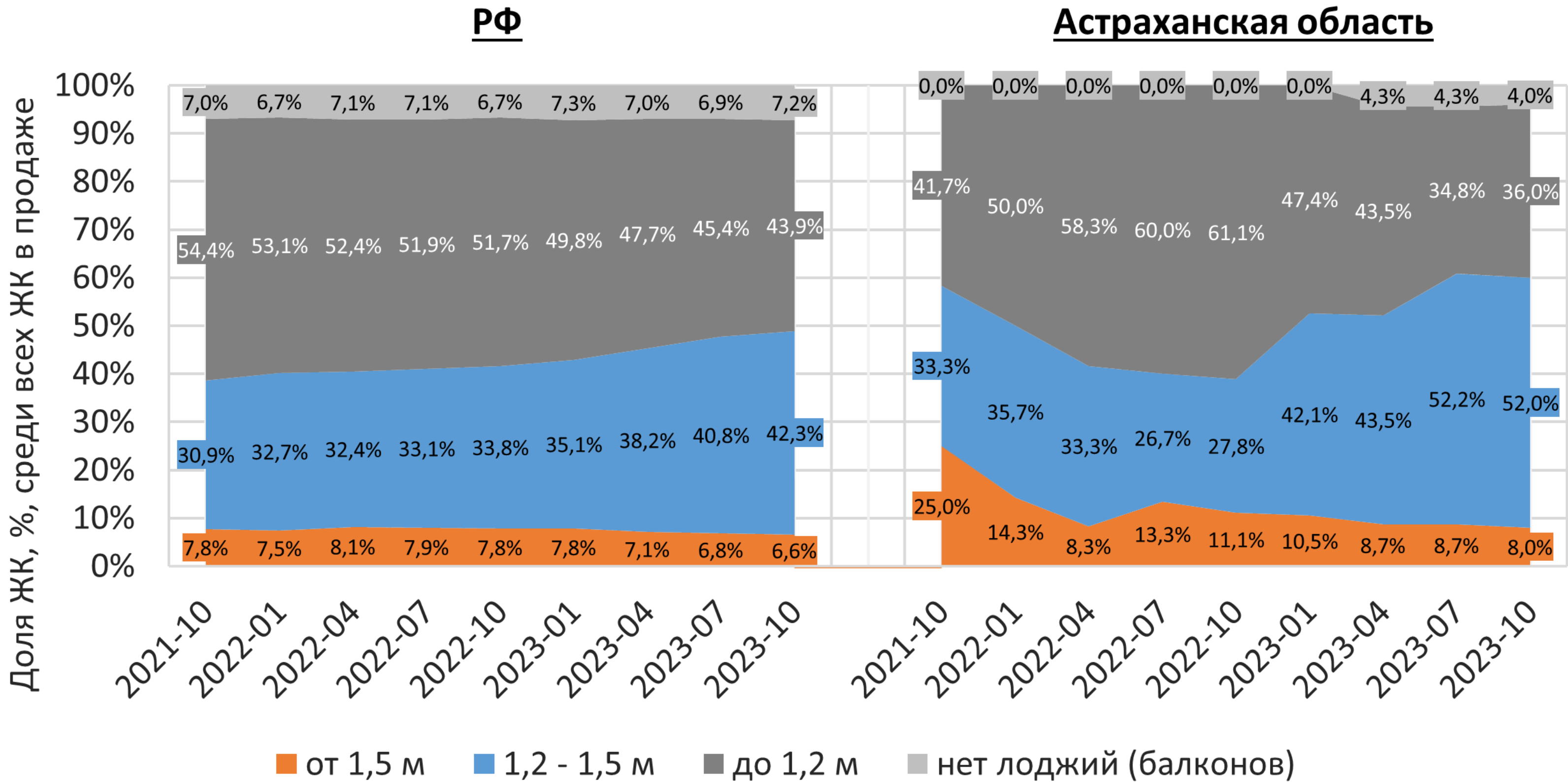
Высота потолков квартир

РФ

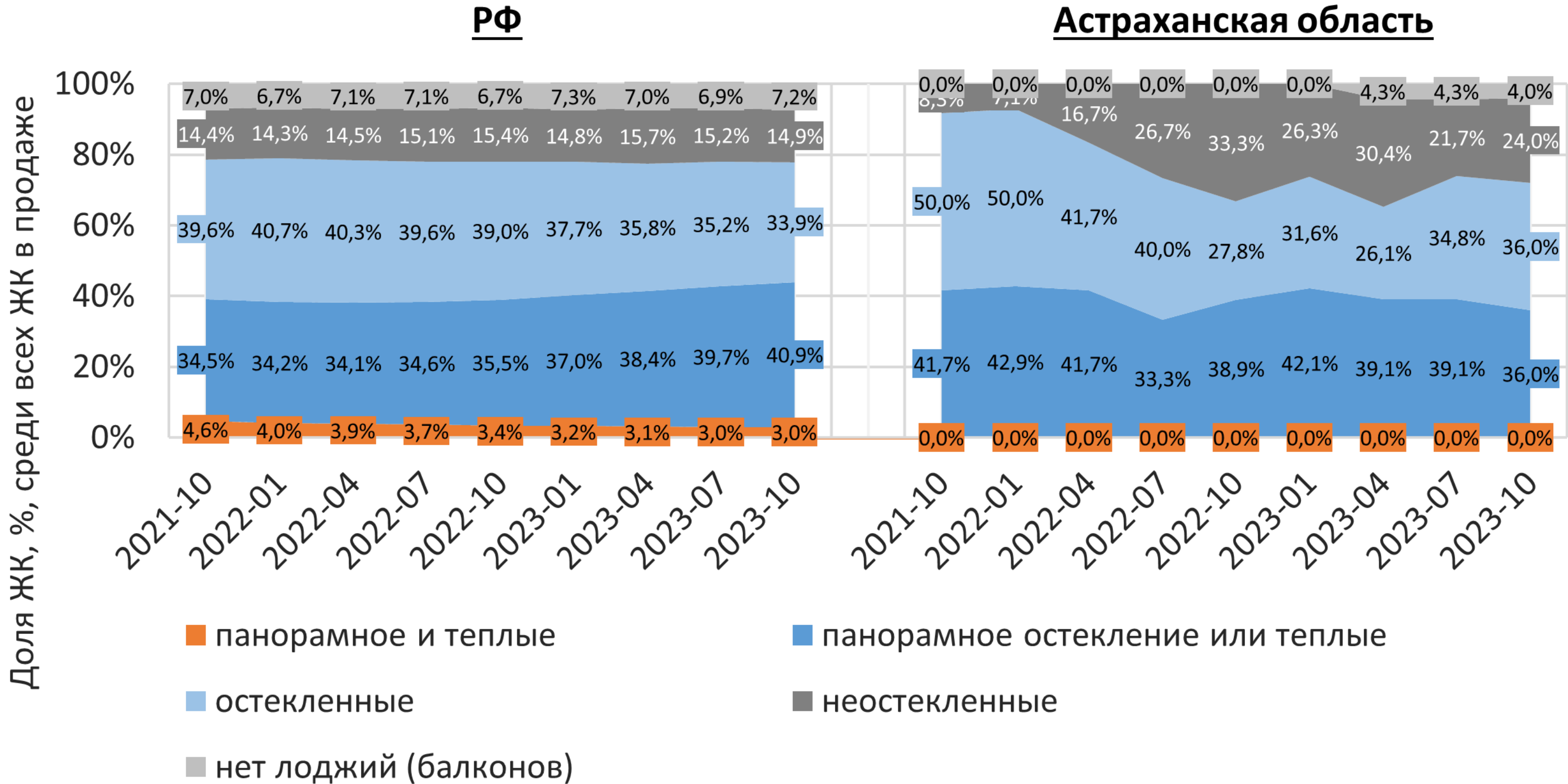
Астраханская область



Глубина лоджий (балконов)



Обустройство лоджий (балконов)





Блок 4. Тренды входных групп, подъезда (выберите 3 основных тренда)

1. Наличие электронной службы консьержа
2. Сквозные подъезды
3. Вход в подъезд на уровне тротуара
4. Индивидуальный дизайн входных групп
5. Прозрачные входные двери и входные группы
6. Наличие места хранения колясок и велосипедов
7. Возможность приобретения кладовых
8. Навигация по подъезду
9. Инженерные ниши скрыты и эстетично оформлены
10. Просторные входные группы

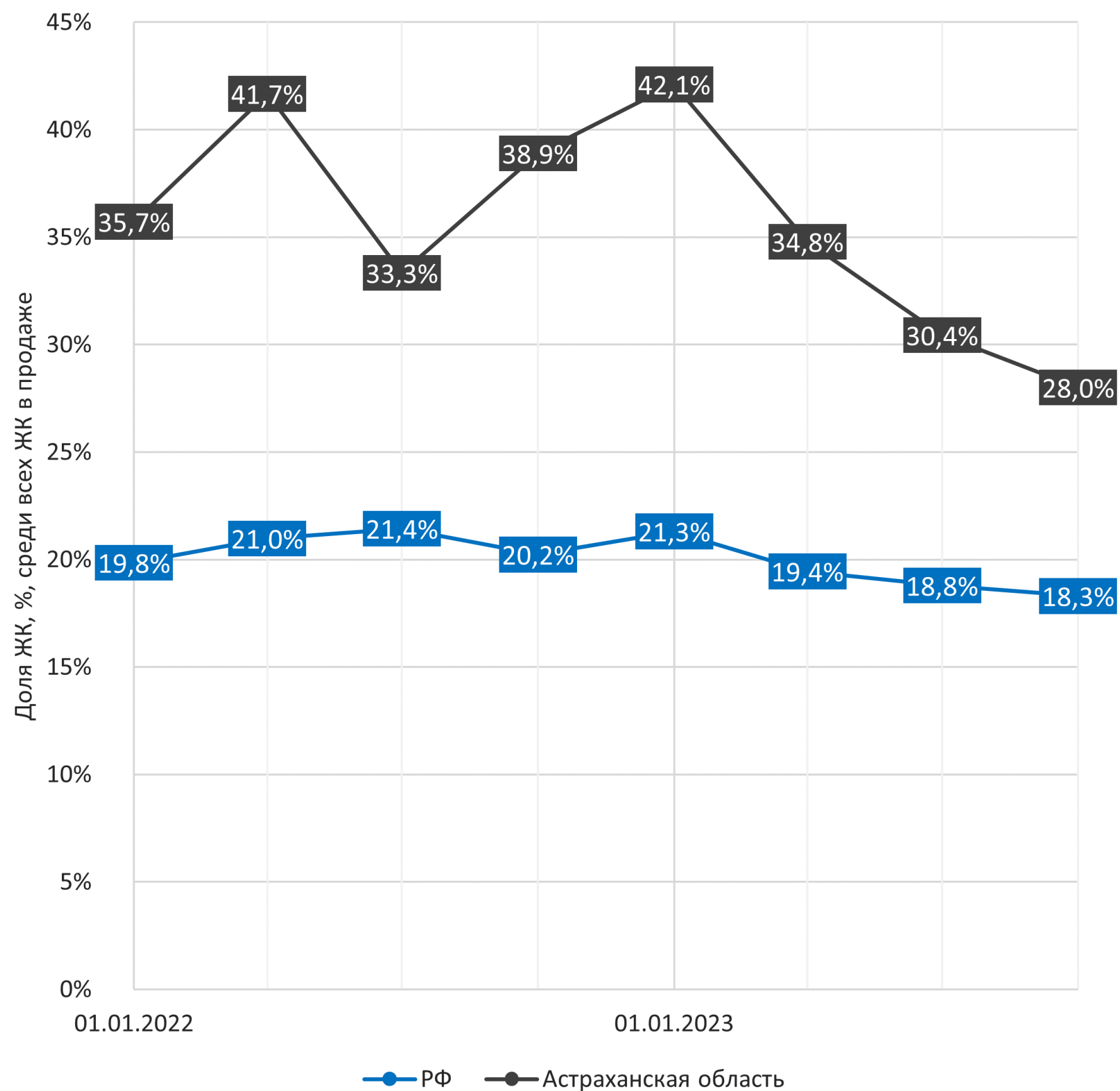
Блок 5. Тренды квартиры (выберите 3 основных тренда)

1. Индивидуальное отопление
2. Принудительная вентиляция
3. Рост уровня отделки квартир, меблированные квартиры
4. Рост высоты потолков квартир
5. Большие окна в квартирах
6. Места для хранения (гардеробные)
7. Квартиры с террасами
8. Остекление, утепление лоджий, панорамные лоджии, глубокие лоджии
9. Качественная вода

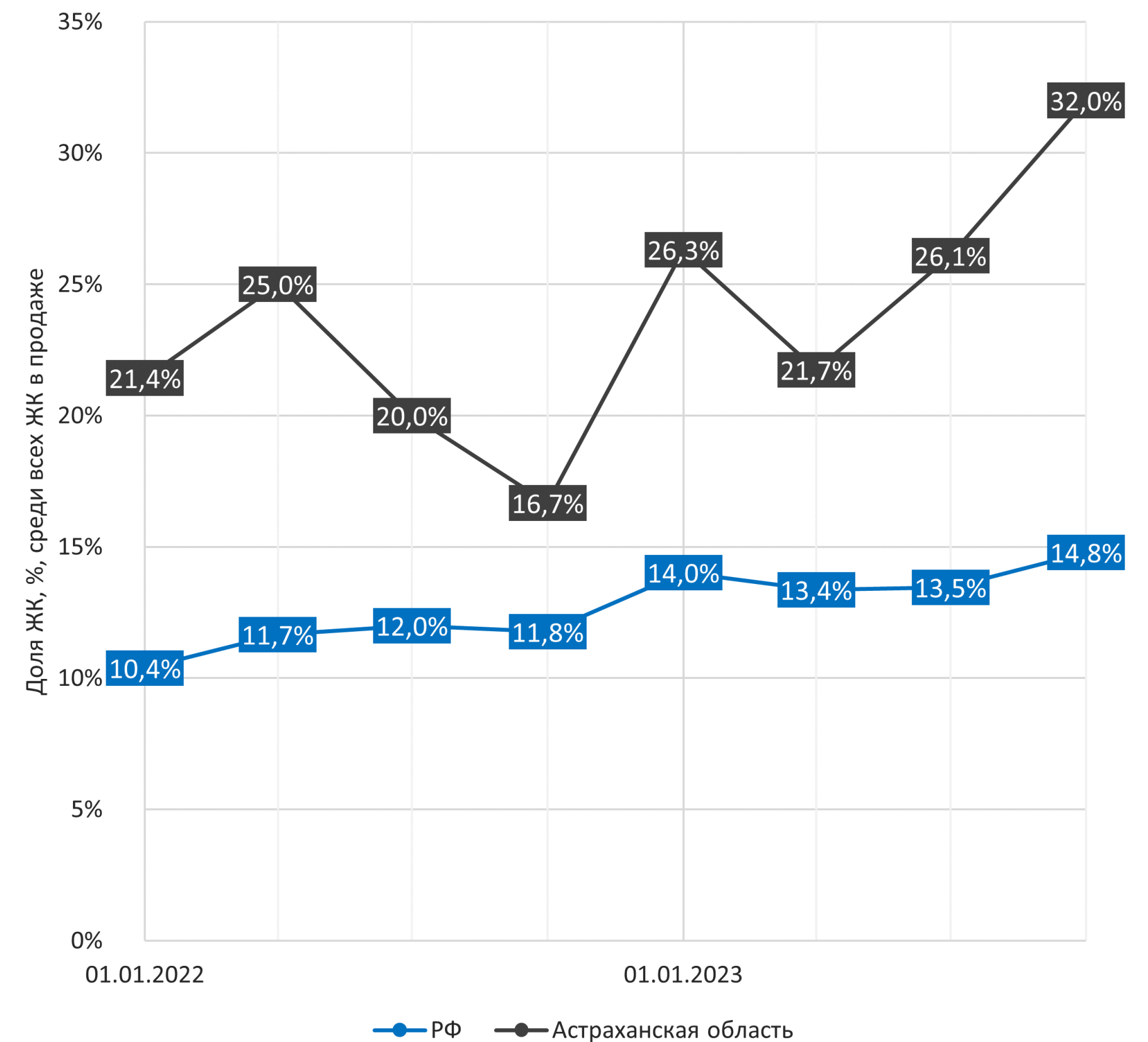
УМНАЯ НОВОСТРОЙКА, КОМПЛЕКСНОСТЬ

Умная новостройка

Выбор интернет операторов

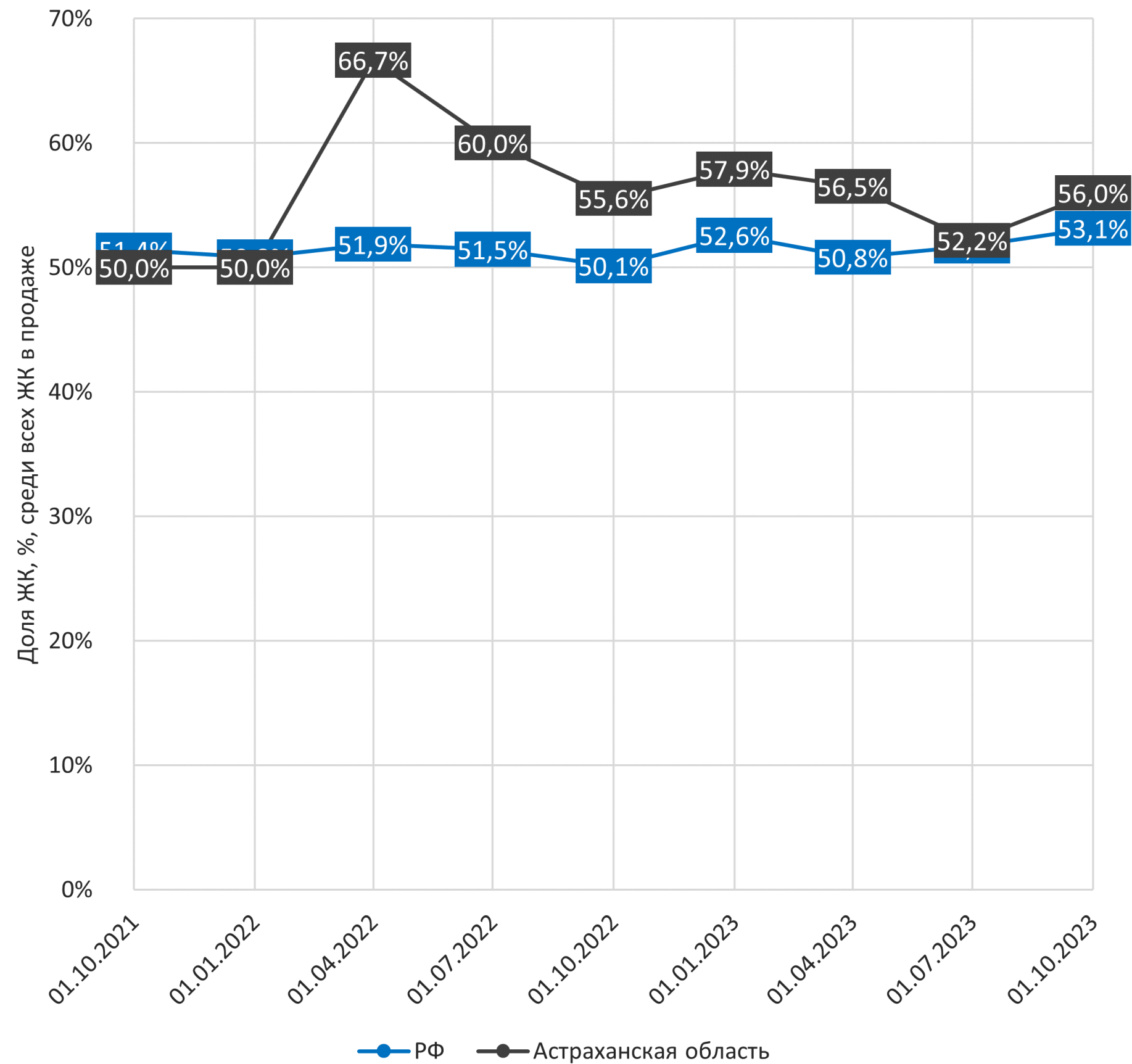


Вход в подъезд по смарт картам или с мобильного приложения

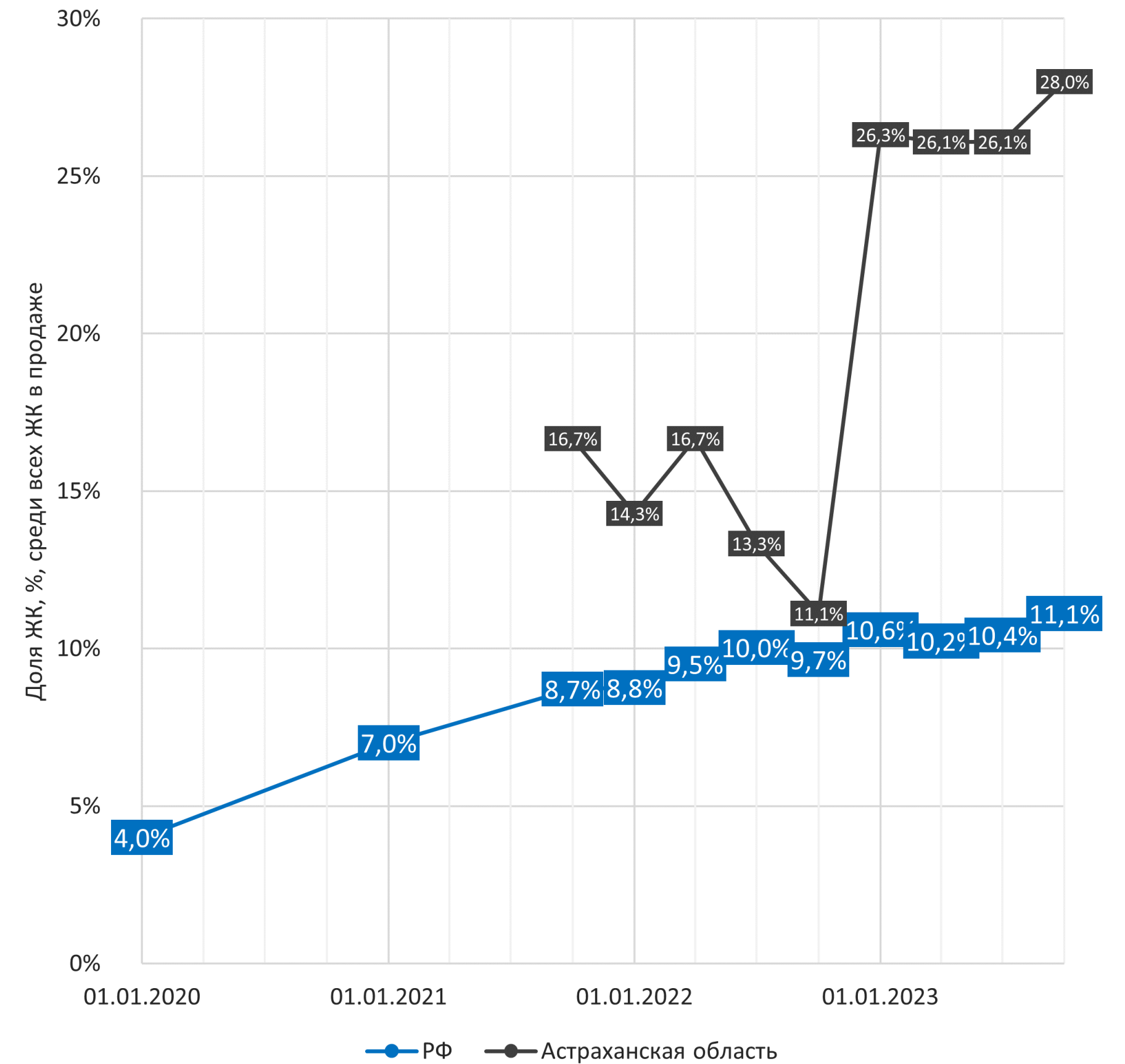


Умная новостройка

Видеонаблюдение

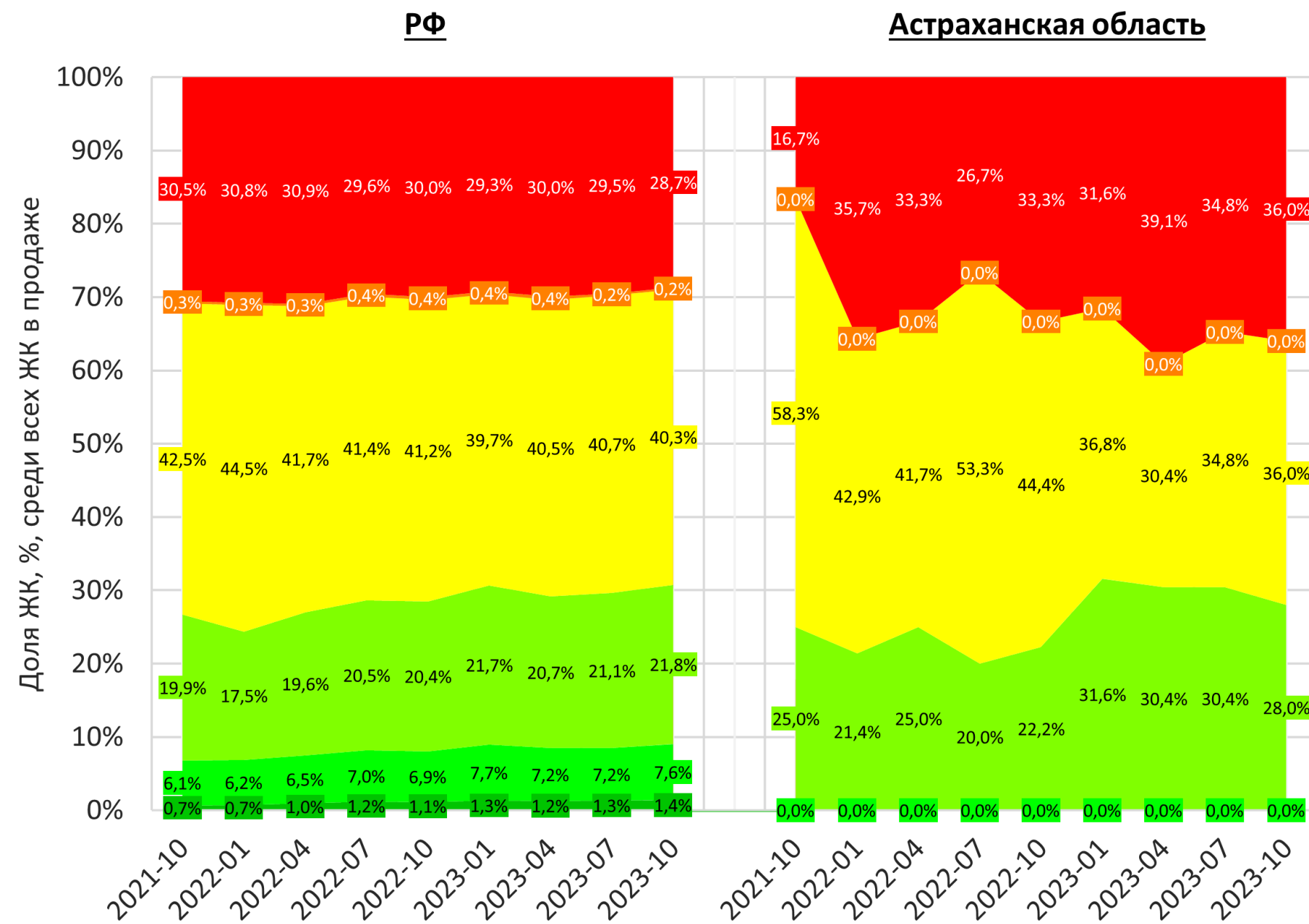


Реклама умного дома



Комплексность застройки

Комплексность строительства



- уплотнительная точечная застройка
- точечная застройка, улучшающая облик города
- до 50 тыс. м² или до 100 домов
- 50-150 тыс. м² или 100-300 домов
- 150-500 тыс. м² или 300-1000 домов
- от 500 тыс. м² или более 1000 домов



Блок 6. Тренды умной новостройки (выберите 3 основных тренда)

1. Мобильное приложение жителя
2. Высокоскоростной интернет, выбор интернет операторов,
3. Умная видеодомофония
4. Видеонаблюдение, видеоаналитика
5. Бесконтактное открытие замков на территорию, в подъезд
6. Умный замок в квартиру
7. Автоматизированная передача в УК показаний счетчиков
8. Умное управление инженерией дома
9. Умное управление инженерией квартиры
10. Умная колонка (голосовое управление)

Блок 7. Тренды комплексной застройки (выберите 3 основных тренда)

1. Снижение этажности многоквартирного строительства
2. Запрет на уплотнительную точечную застройку
3. Рост плотности комплексной застройки
4. Опережающее обеспечение школами, детскими садами, поликлиникой в шаговой доступности
5. Рост доли озелененной территории
6. Рост доли пешеходных пространств
7. Рост доли территорий детских игровых площадок
8. Рост доли территорий спорта и физкультуры
9. Рост доли коммерческой недвижимости в МКД, смешанная застройка

Чаты и группы застройщиков

1. **Оценка деловой активности девелоперов** (161, чат для участников ежемесячного правительственного опроса PMI)
2. **EP3 Чат юристов** (640, обсуждение юридических тем)
3. **EP3 Чат продуктологов и маркетологов** (270, обсуждение методологии оценки потребительских качеств новостроек)
4. **EP3 Чат пиарщиков** (180, сбор комментариев застройщиков на запросы СМИ)
5. **EP3 IT-чат** (230, чат для обсуждения цифровизации в девелопменте жилья)
6. **Споры по отделке квартир** (120, чат для обмена судебной практикой по спорам о качестве квартир в новостройках)
7. **EP3 Чат КРТ** (270, чат для обмена опытом участия застройщиков в проектах КРТ)



	Астраханская область	Смоленская область	РФ
Численность населения	950 557	873 041	146 447 424
Доходы населения	32 926	38 520	47 798
Цена на первичном рынке 1 ₺/м ²	124 232	66 786	139 616
Среднемесячный ипотечный платеж	24 516	26 681	30 727
Количество ДДУ за 6 месяцев 2023	1 466	1 345	372 679
Средняя оценка потребительских качеств ЖК	34,23	18,10	26,67



Тг-канал ЕРЗ.РФ НОВОСТИ

**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!**



[K.V.HOLOPIK@ASNOZA.RU](mailto:k.v.holopik@asnoza.ru)

Кирилл Холопик

руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала ЕРЗ.РФ