



Тренды девелоперского продукта



Кирилл Холопик

руководитель аппарата НОЗА,
руководитель портала EPZ.РФ

21 ноября 2023 г.

Продажи квартир по ДДУ



Новосибирская область



IV квартал 2021 - III квартал 2022

IV квартал 2022 - III квартал 2023

Красноярский край



IV квартал 2021 - III квартал 2022

IV квартал 2022 - III квартал 2023

Омская область



IV квартал 2021 - III квартал 2022

IV квартал 2022 - III квартал 2023

Алтайский край



IV квартал 2021 - III квартал 2022

IV квартал 2022 - III квартал 2023

Кемеровская область



IV квартал 2021 - III квартал 2022

IV квартал 2022 - III квартал 2023

Томская область



IV квартал 2021 - III квартал 2022

IV квартал 2022 - III квартал 2023



Реакция застройщиков на изменения спроса (можно выбрать несколько вариантов)

Уменьшается доля квартир классов бизнес и выше

Увеличивается доля квартир без отделки

Уменьшается площадь квартир

Ухудшаются потребительские качества дворового, парковочного пространств, входных групп, подъездов

Ухудшается инженерия, качество лифтов

Сокращается доля умных новостроек

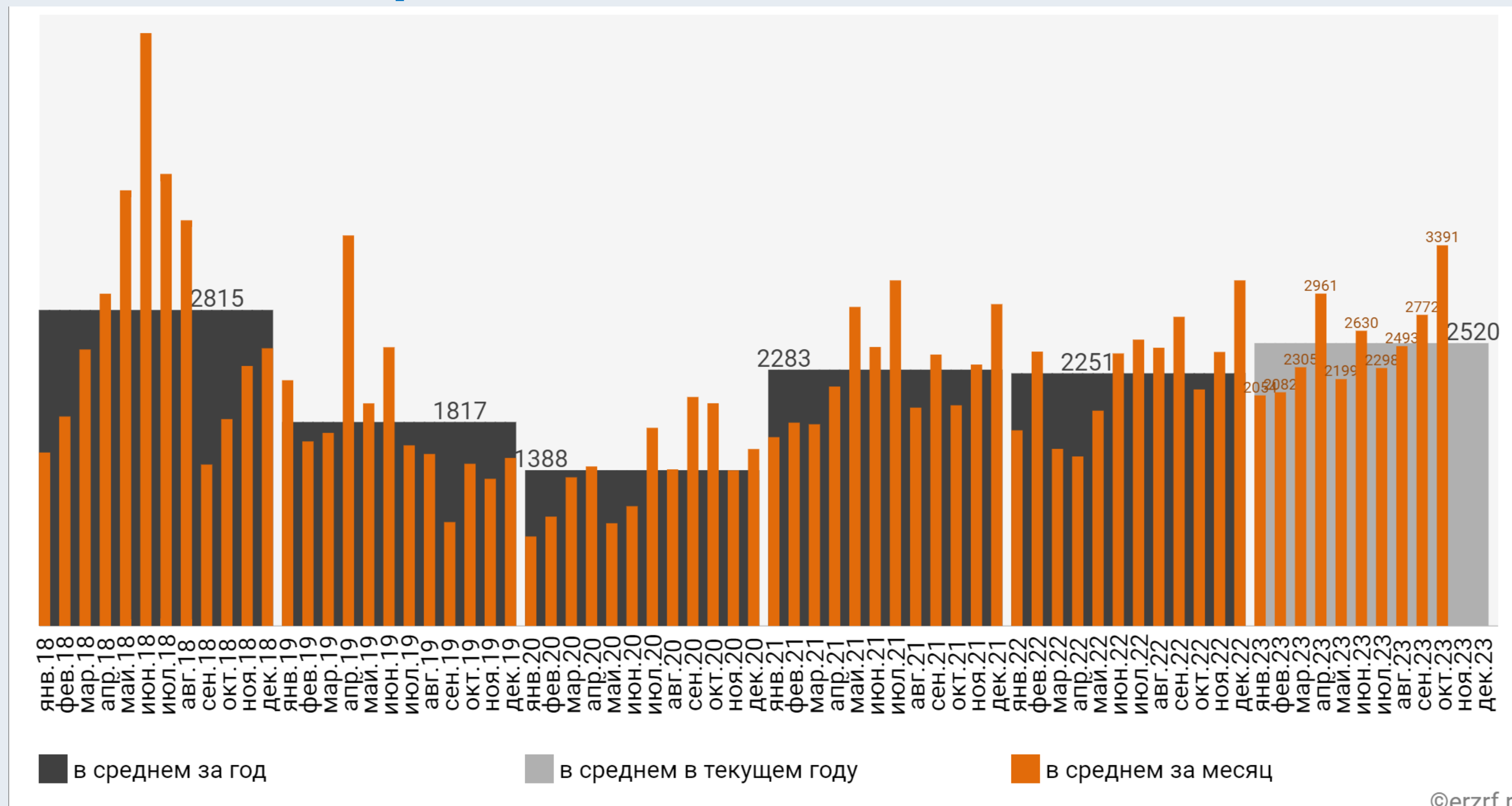
Снижаются цены

Снижаются темпы вывода проектов в продажи

Ничего из перечисленного выше

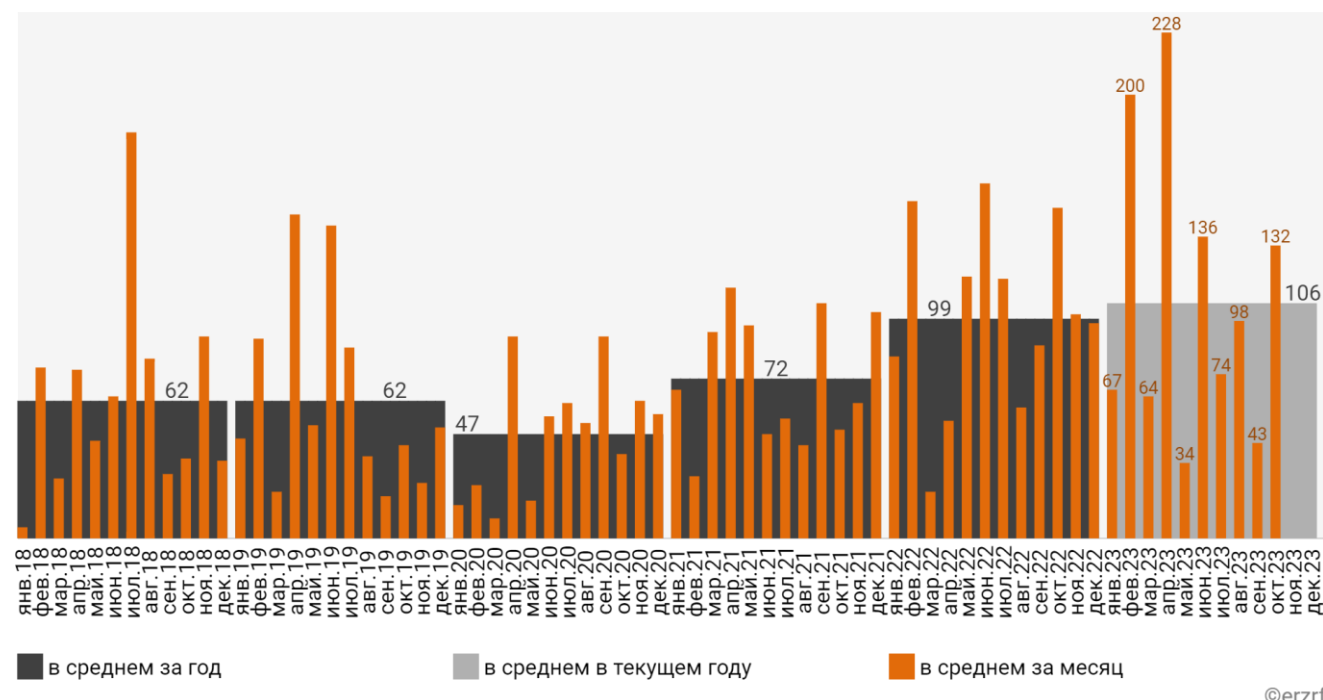
Иное (напишите в комментарии)

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

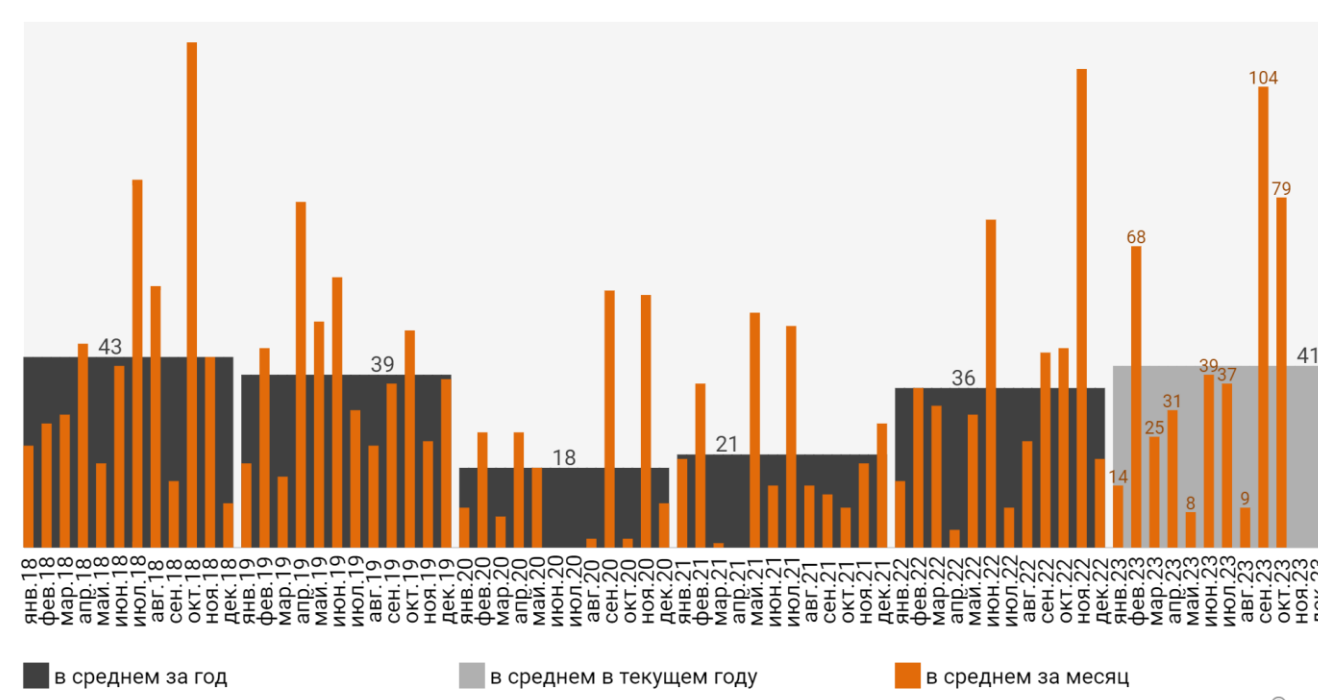


ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС (в среднем, квартир в день)

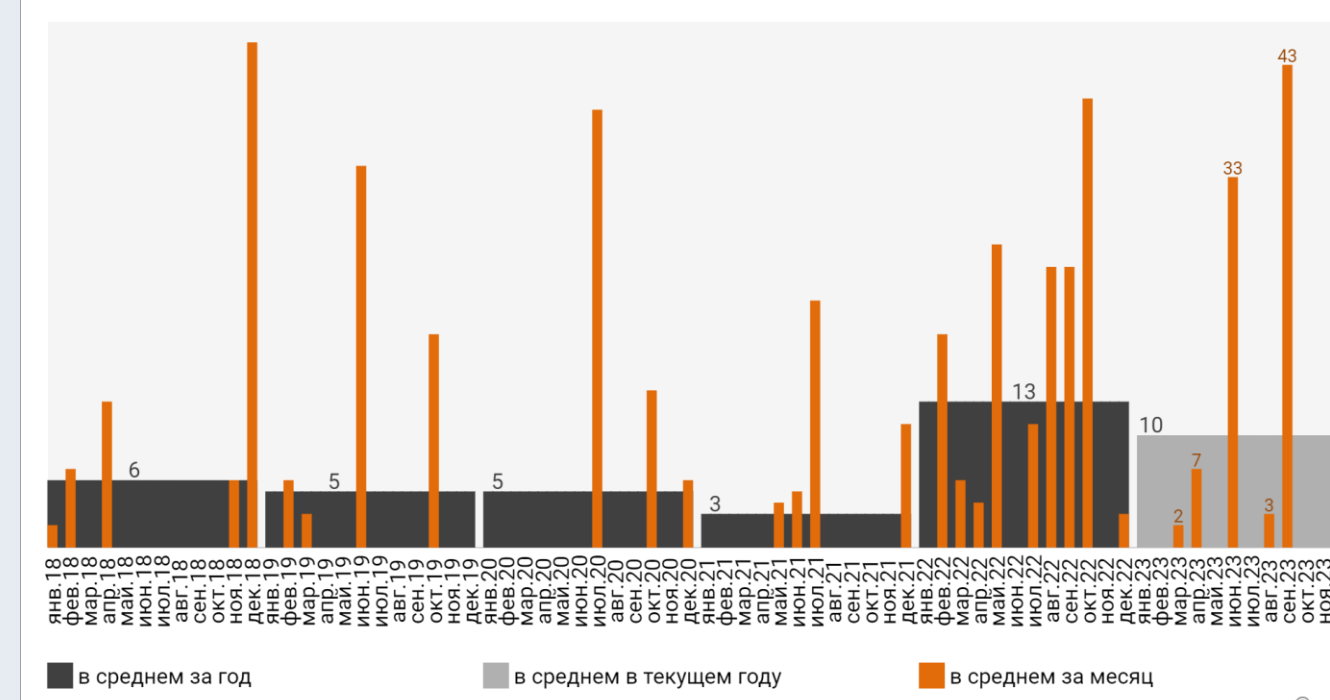
Новосибирская область



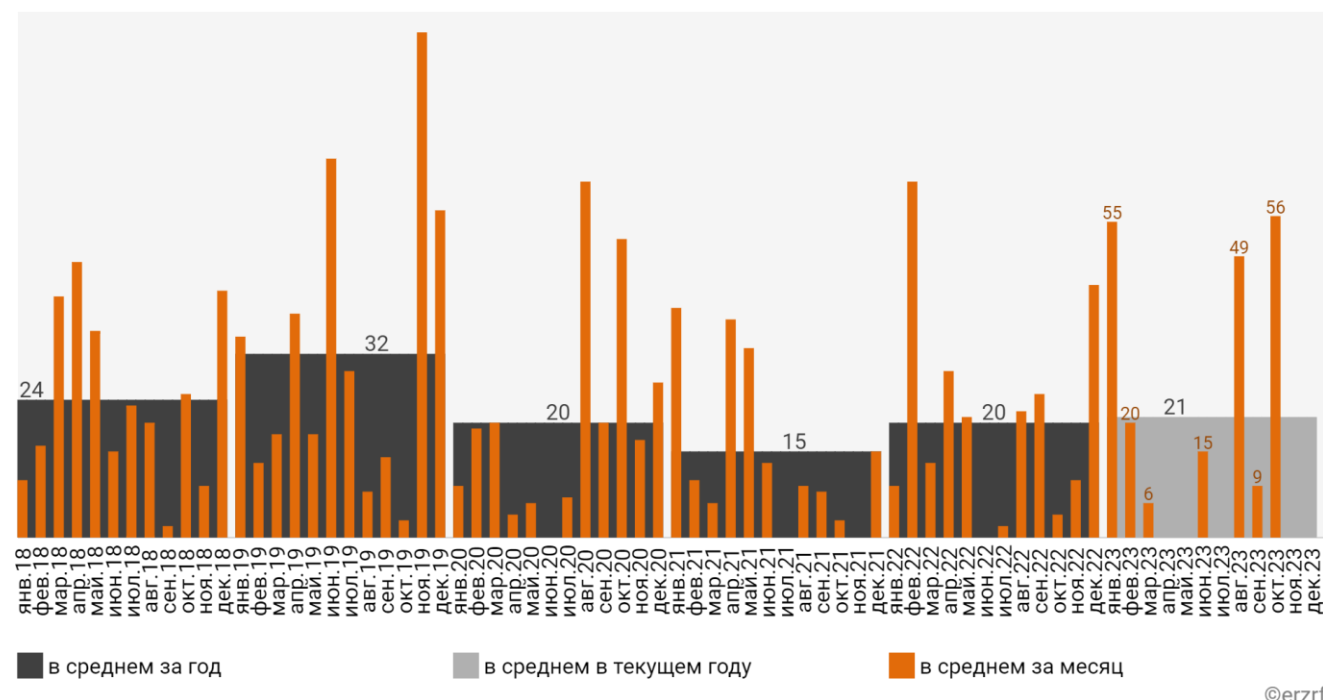
Красноярский край



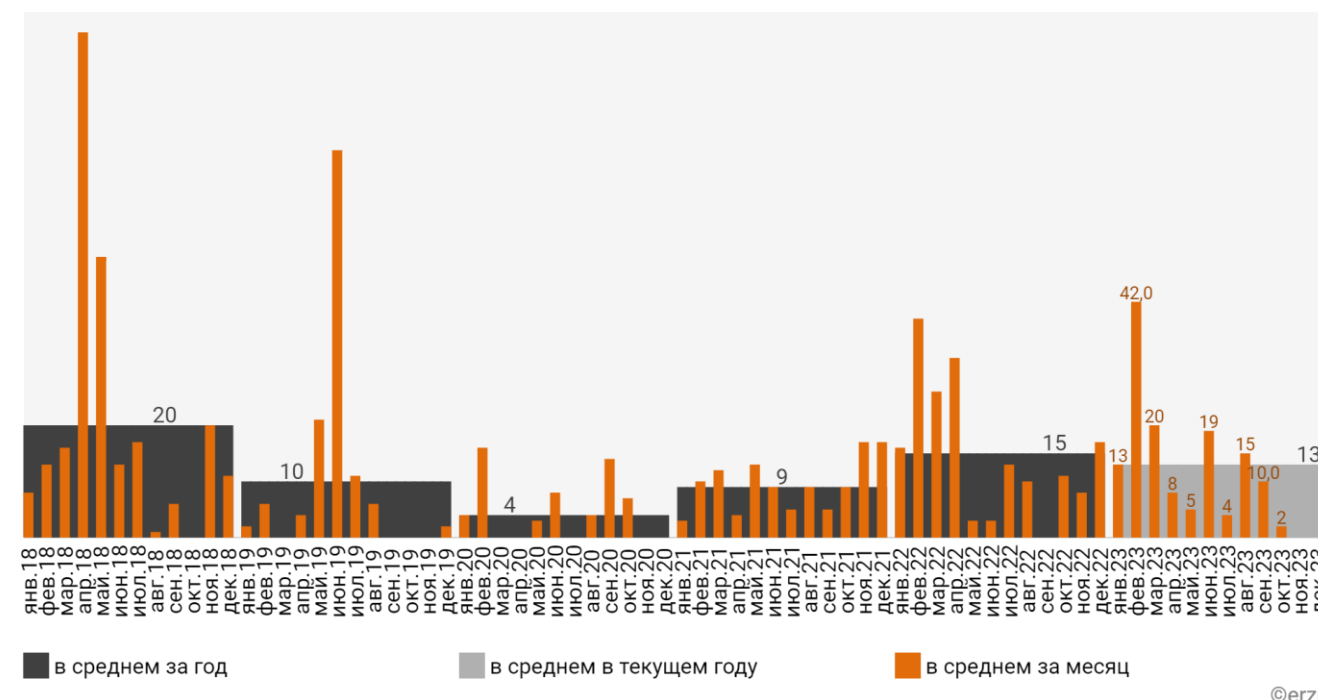
Омская область



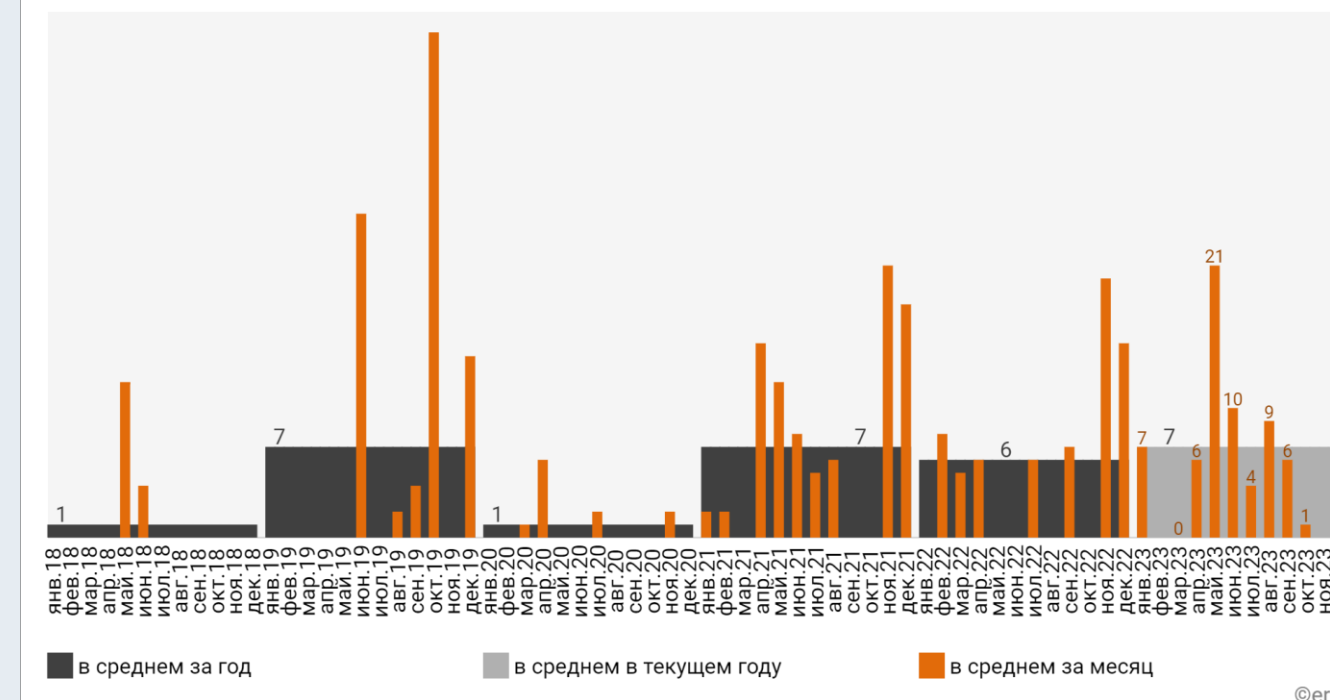
Алтайский край



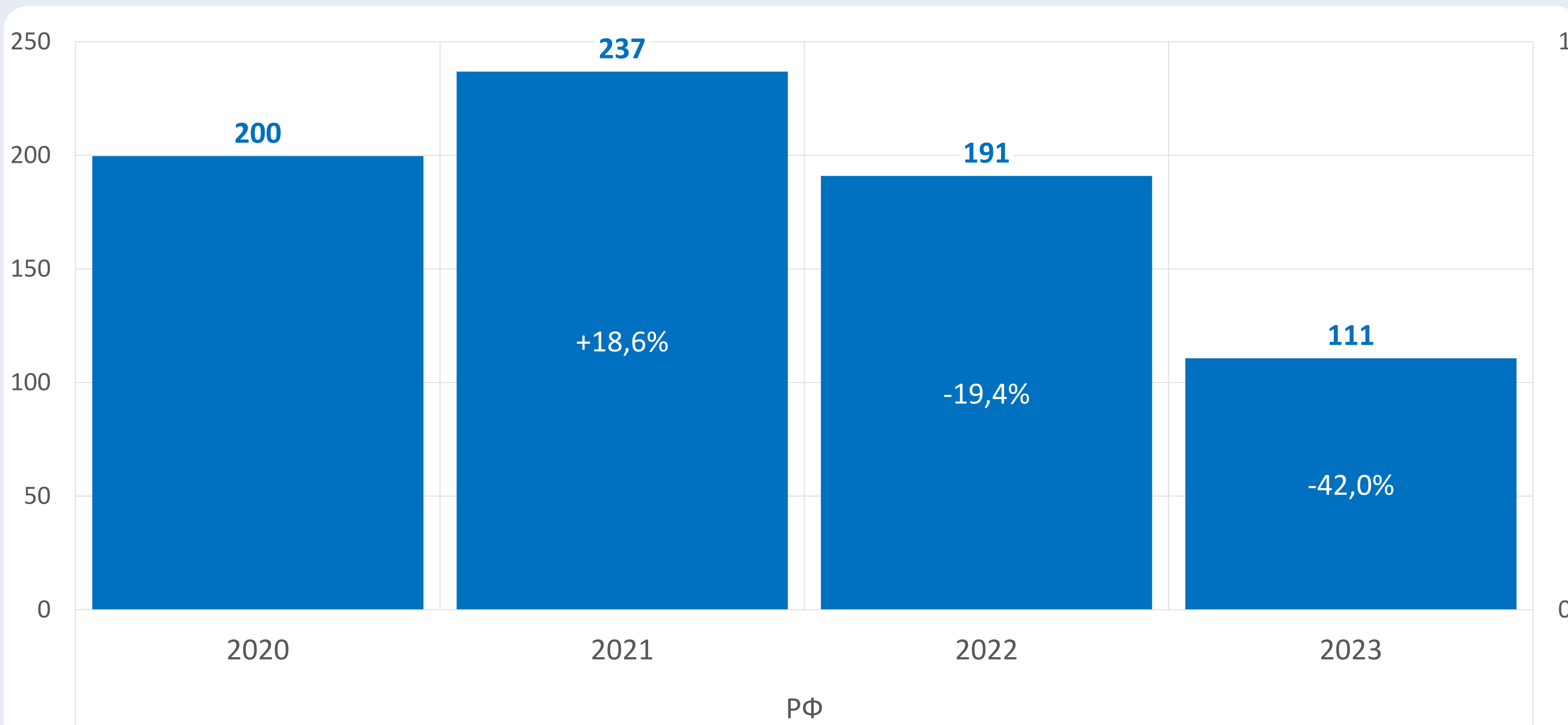
Кемеровская область



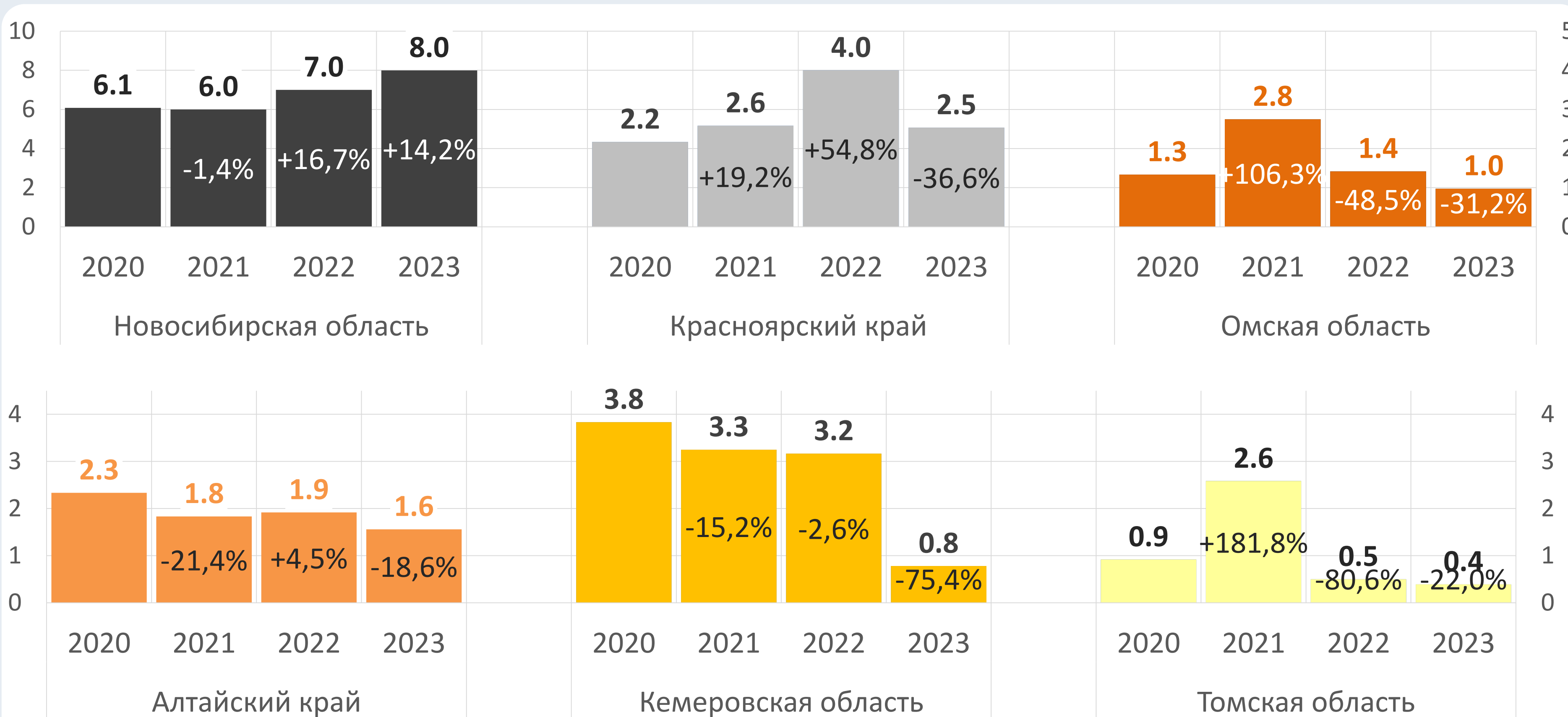
Томская область



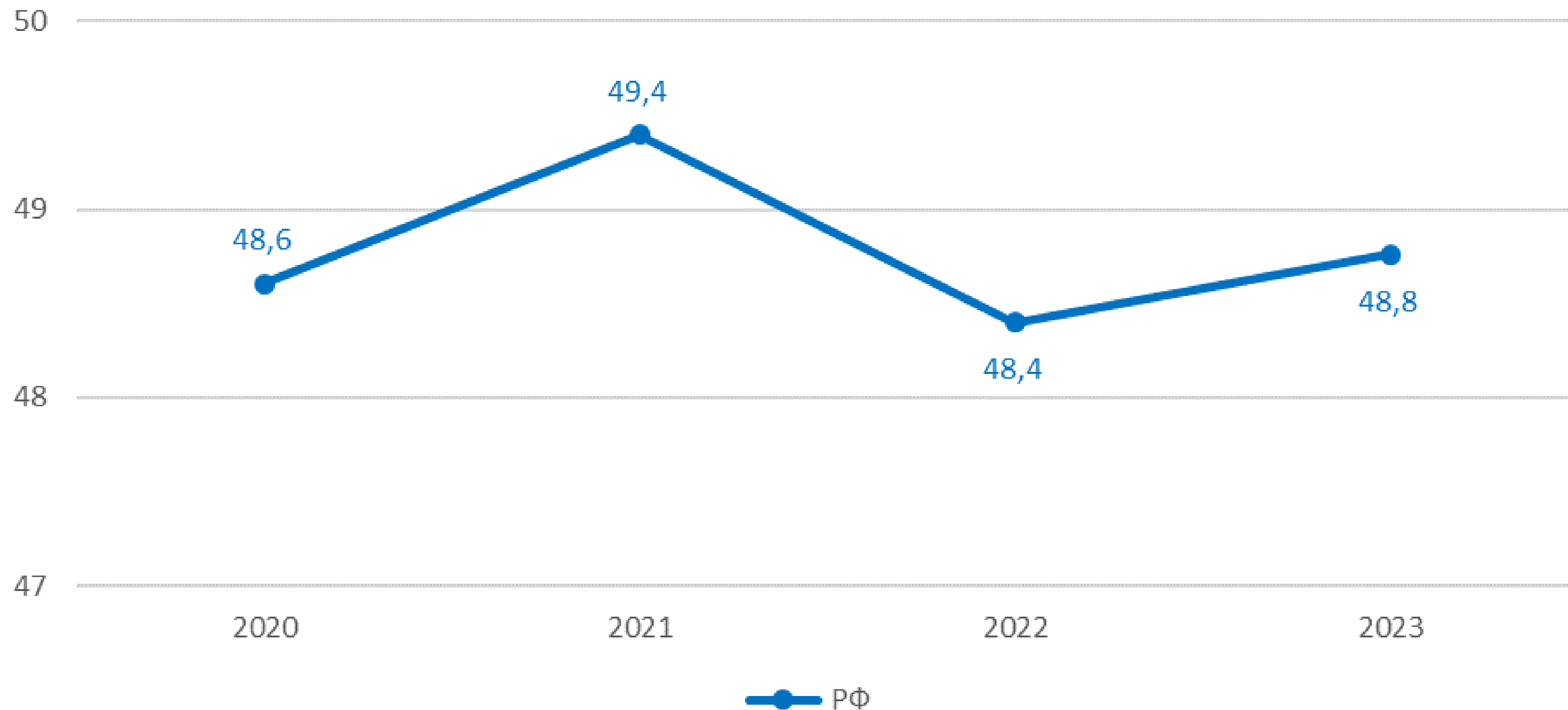
ДИНАМИКА СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ, ПОЛУЧИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



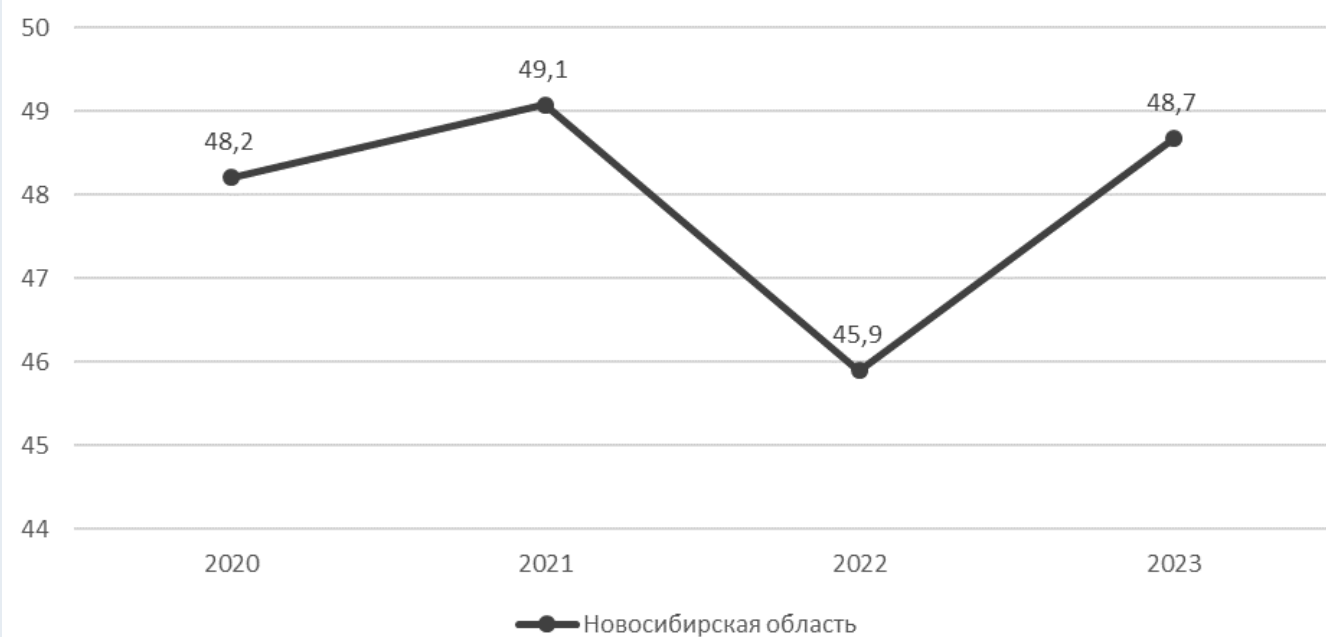
ДИНАМИКА СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ, ПОЛУЧИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



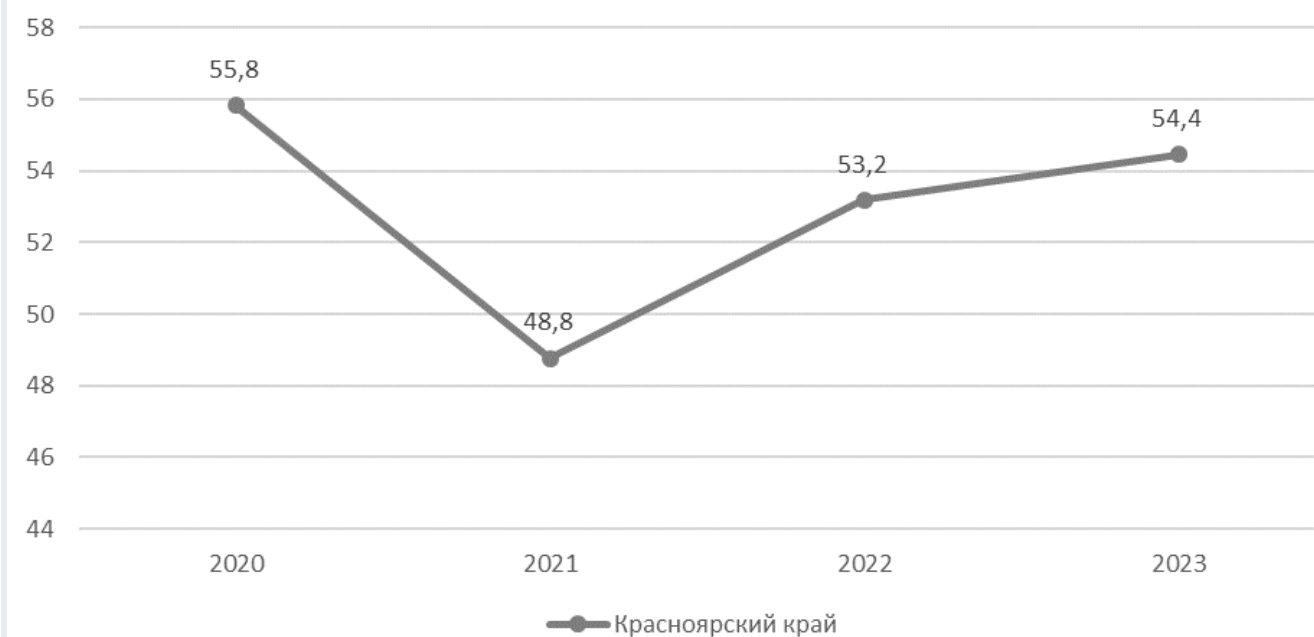
Средняя площадь жилых единиц в зависимости от года выдачи разрешения на строительство, м²



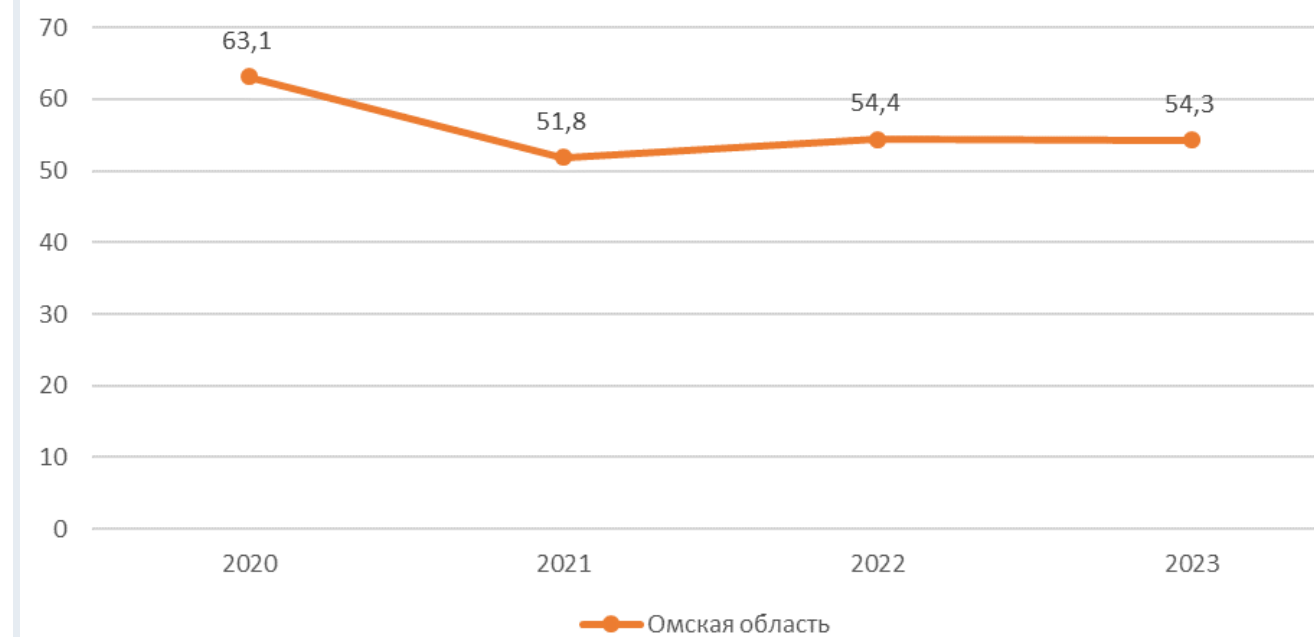
Новосибирская область



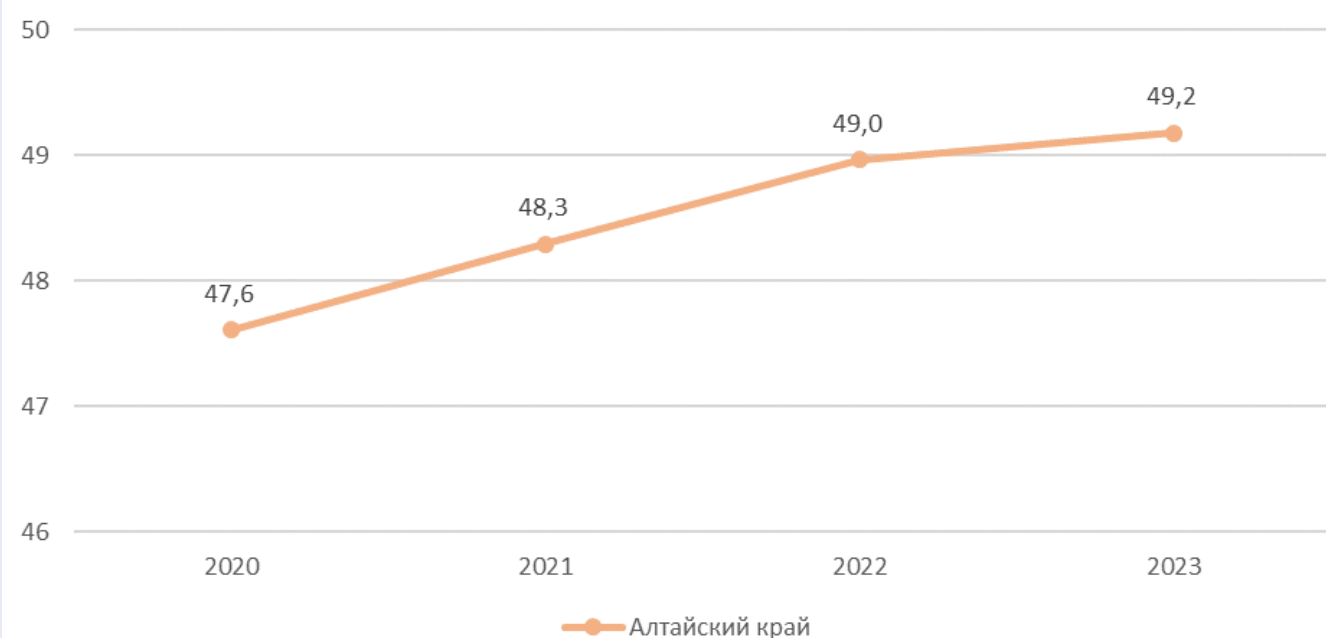
Красноярский край



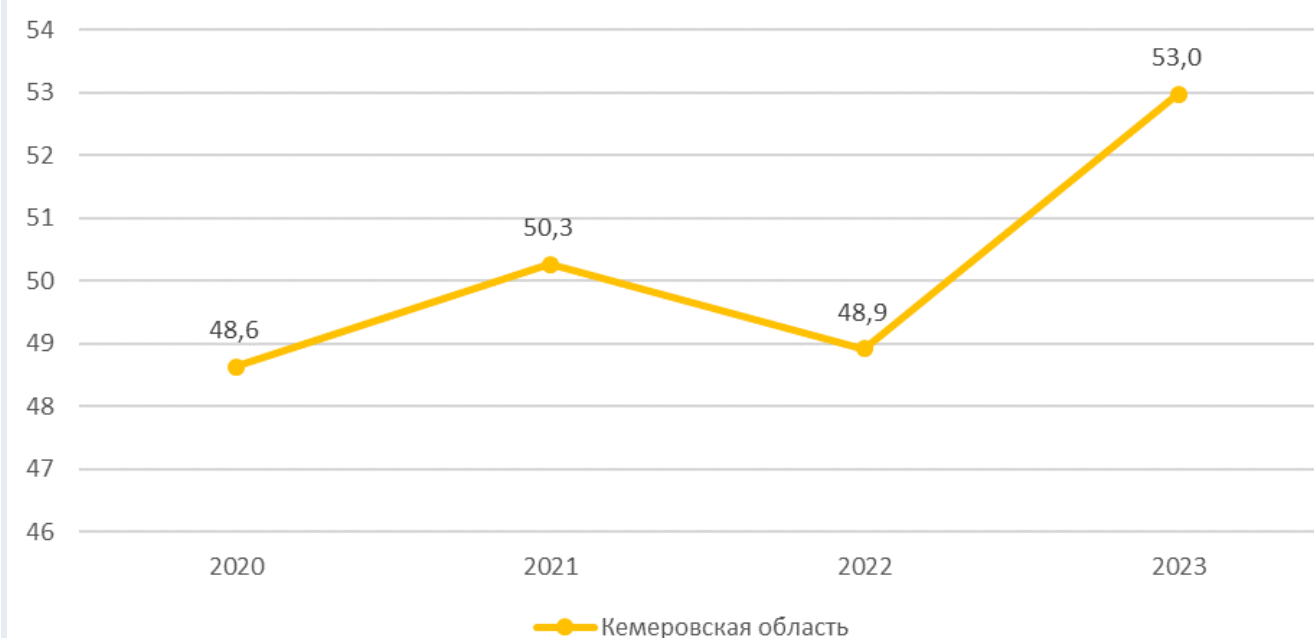
Омская область



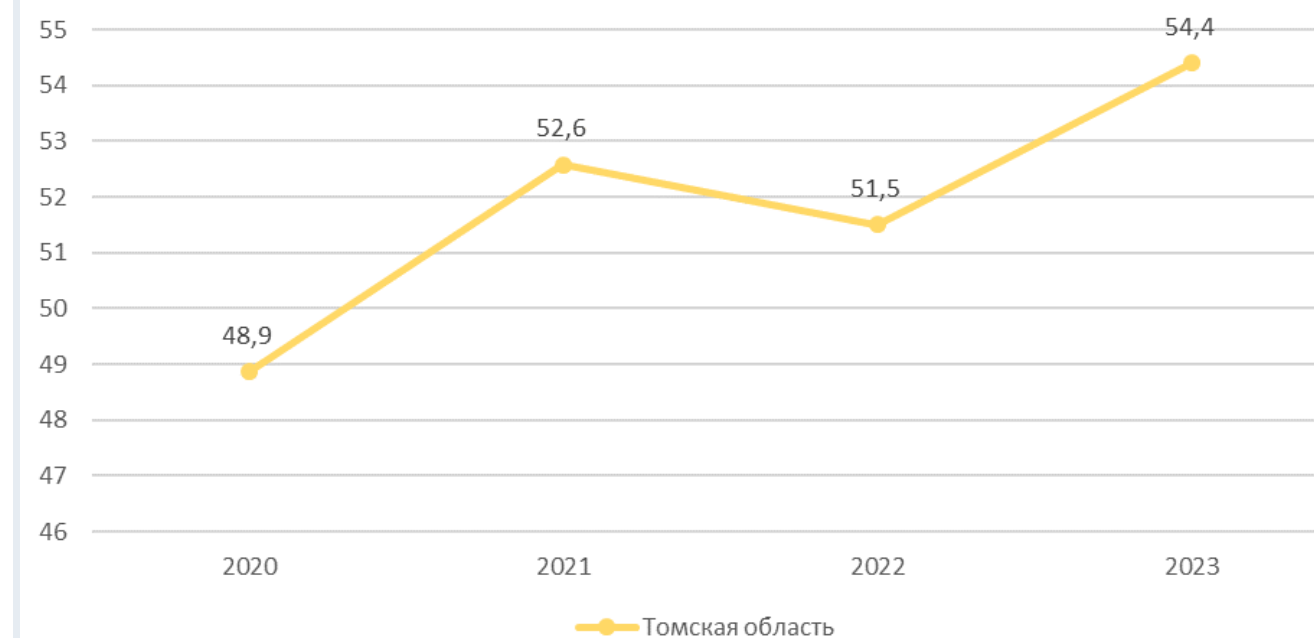
Алтайский край



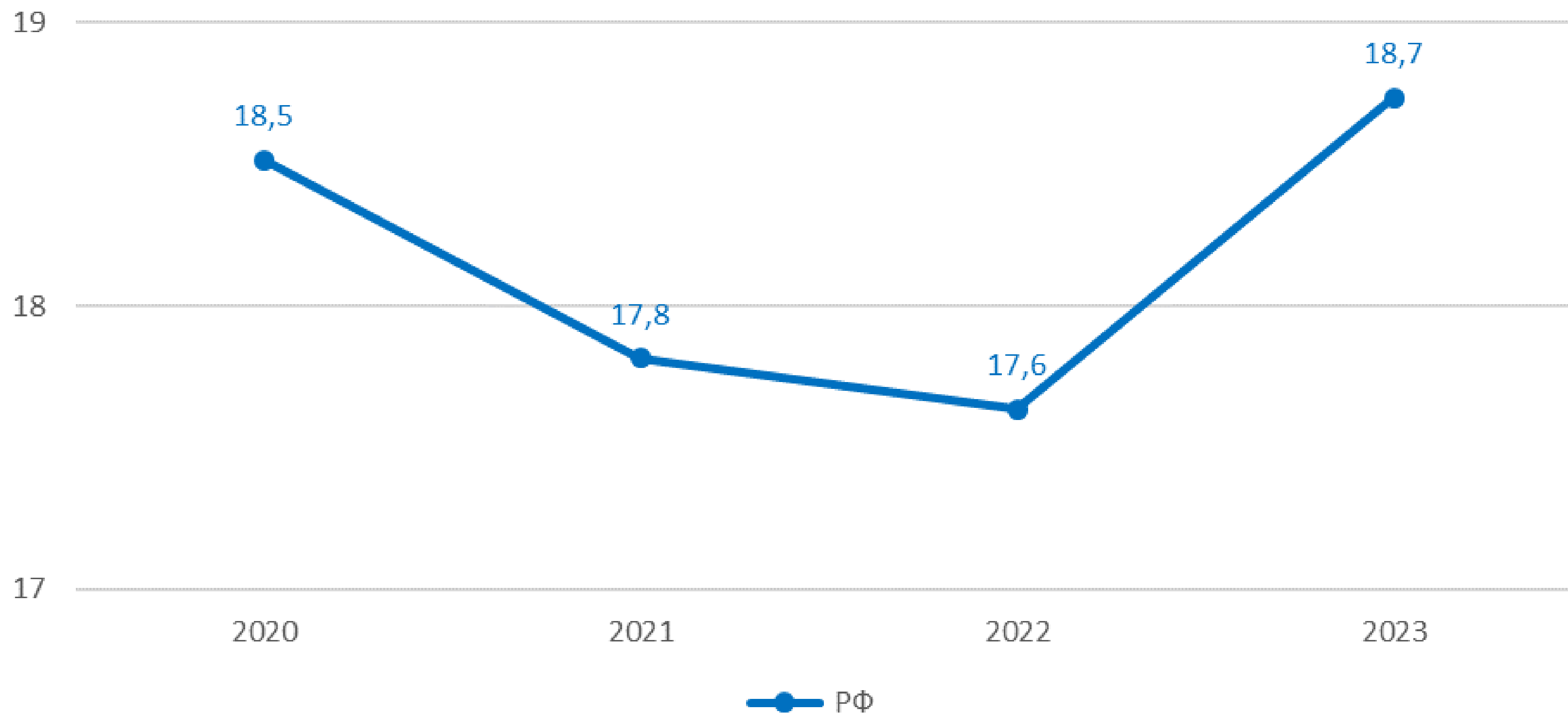
Кемеровская область



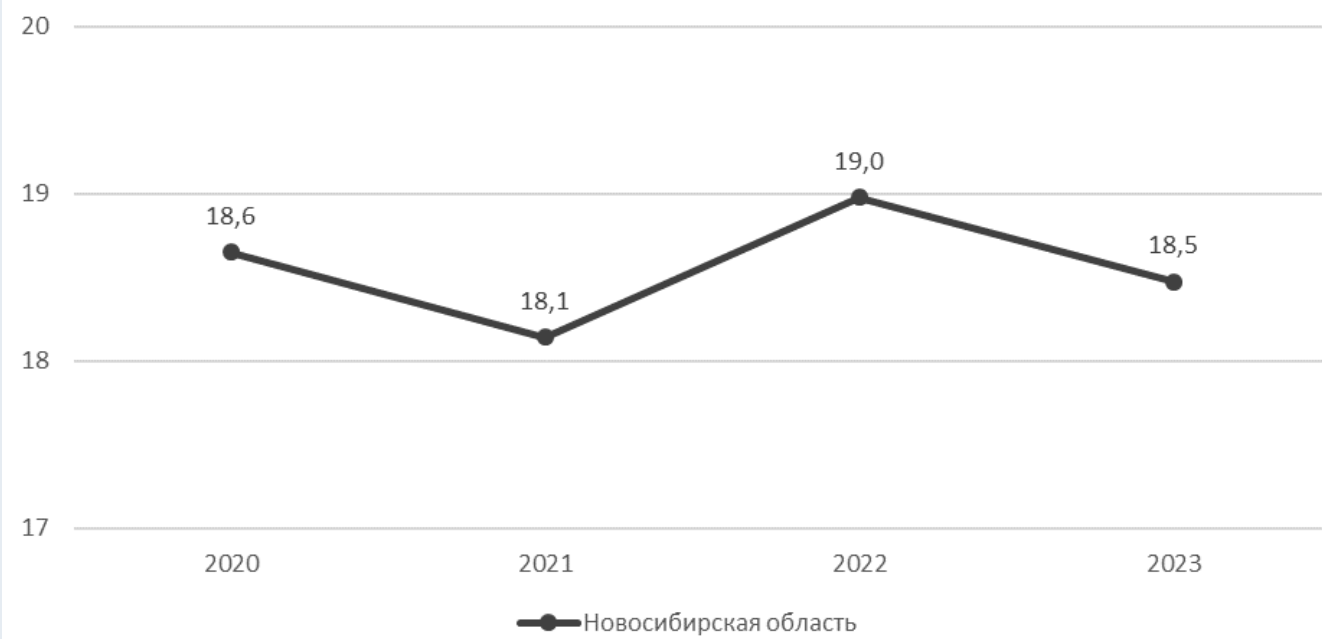
Томская область



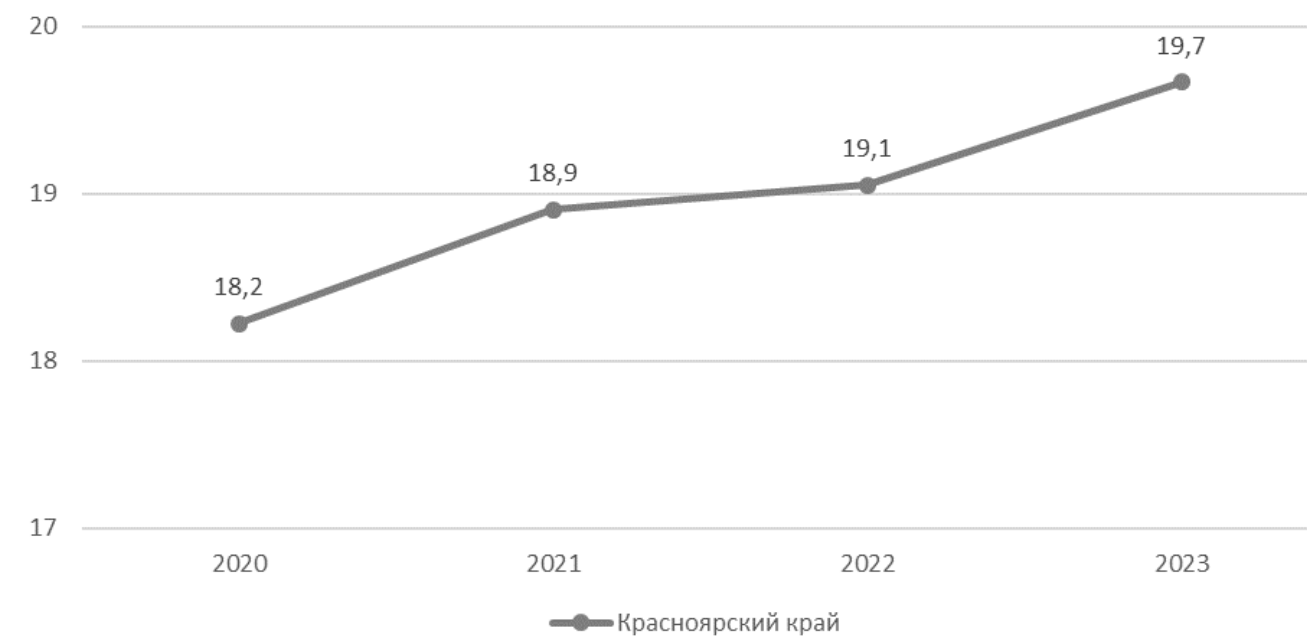
Средняя этажность жилых единиц в зависимости от года выдачи разрешения на строительство, этажей



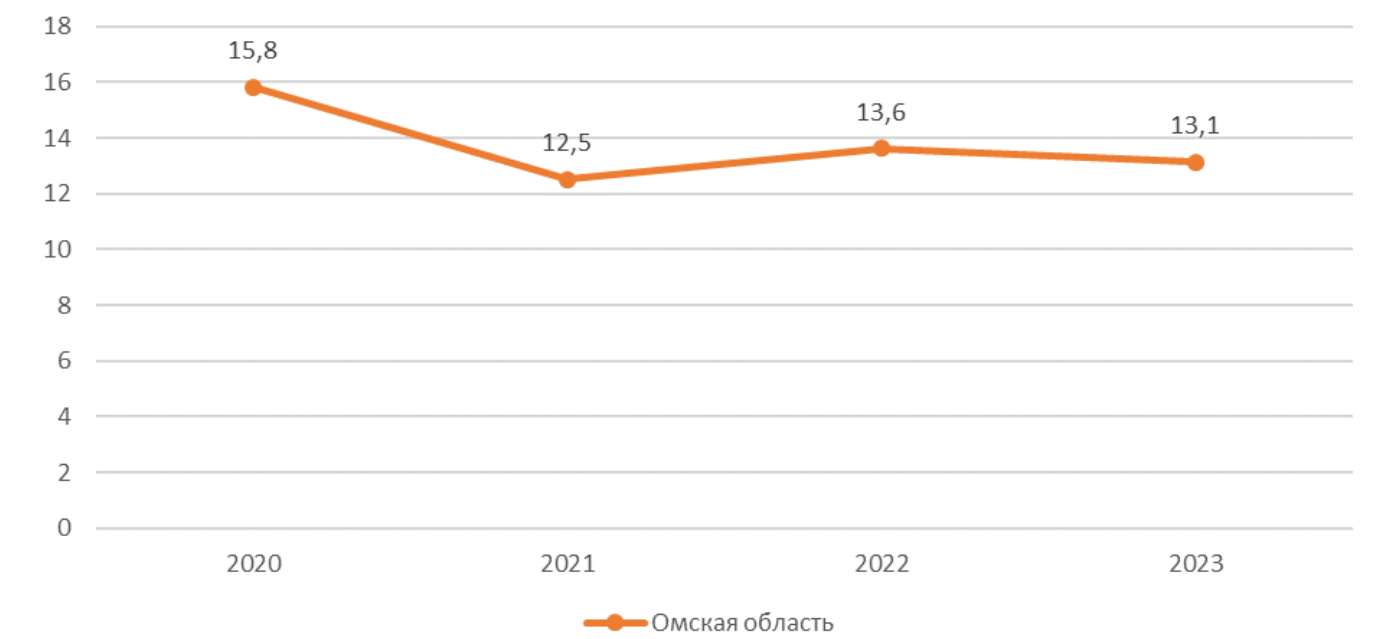
Новосибирская область



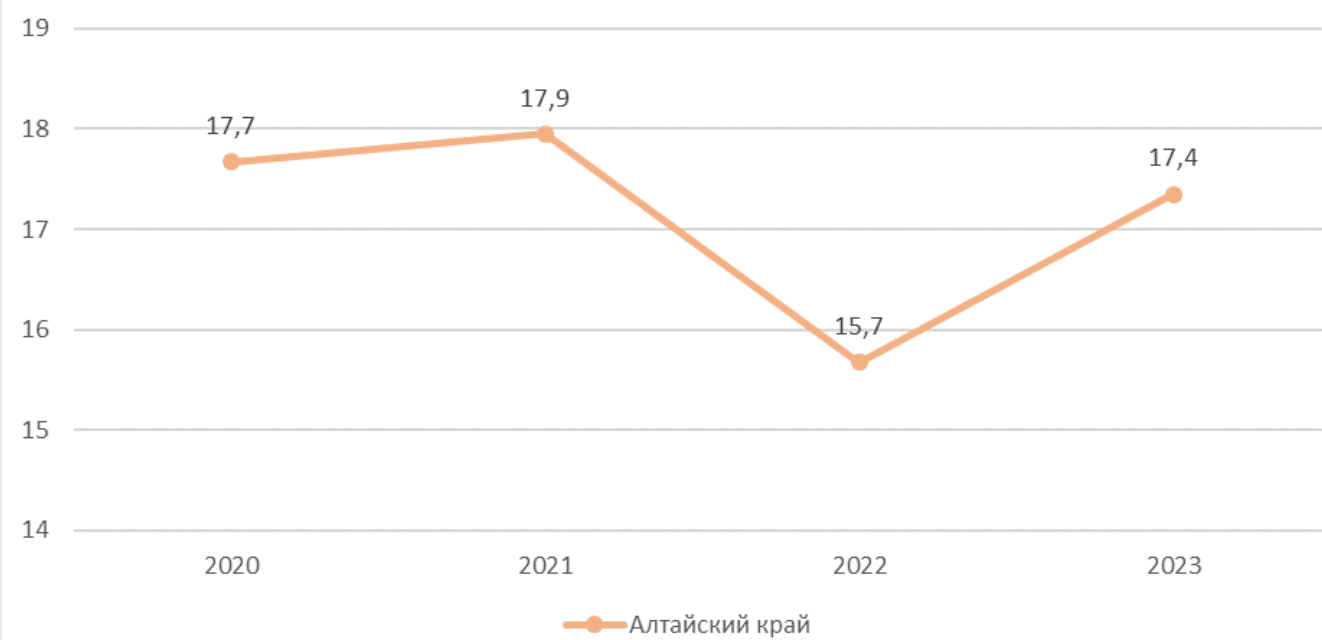
Красноярский край



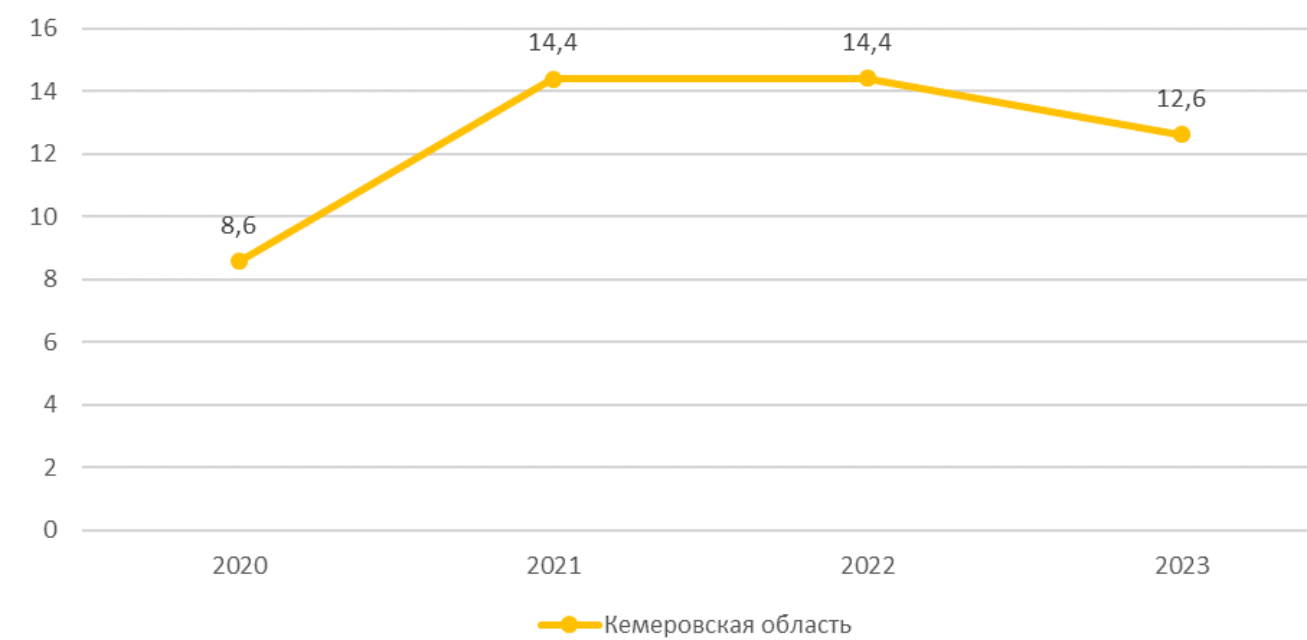
Омская область



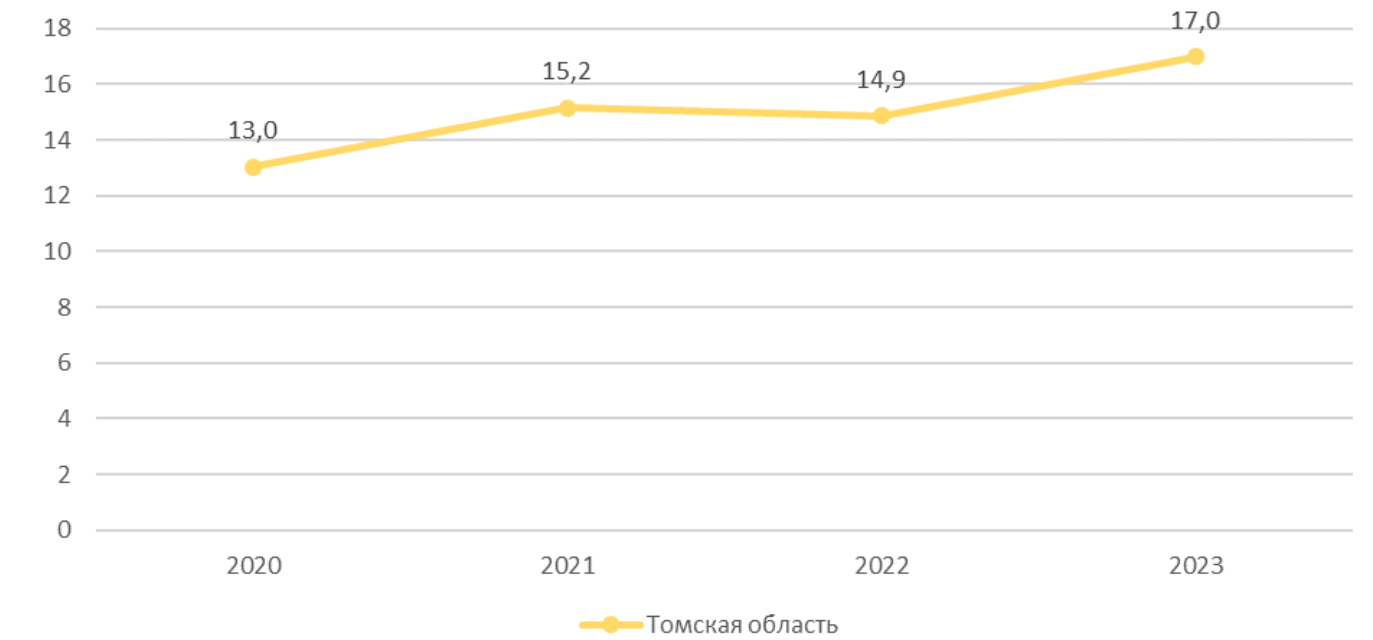
Алтайский край



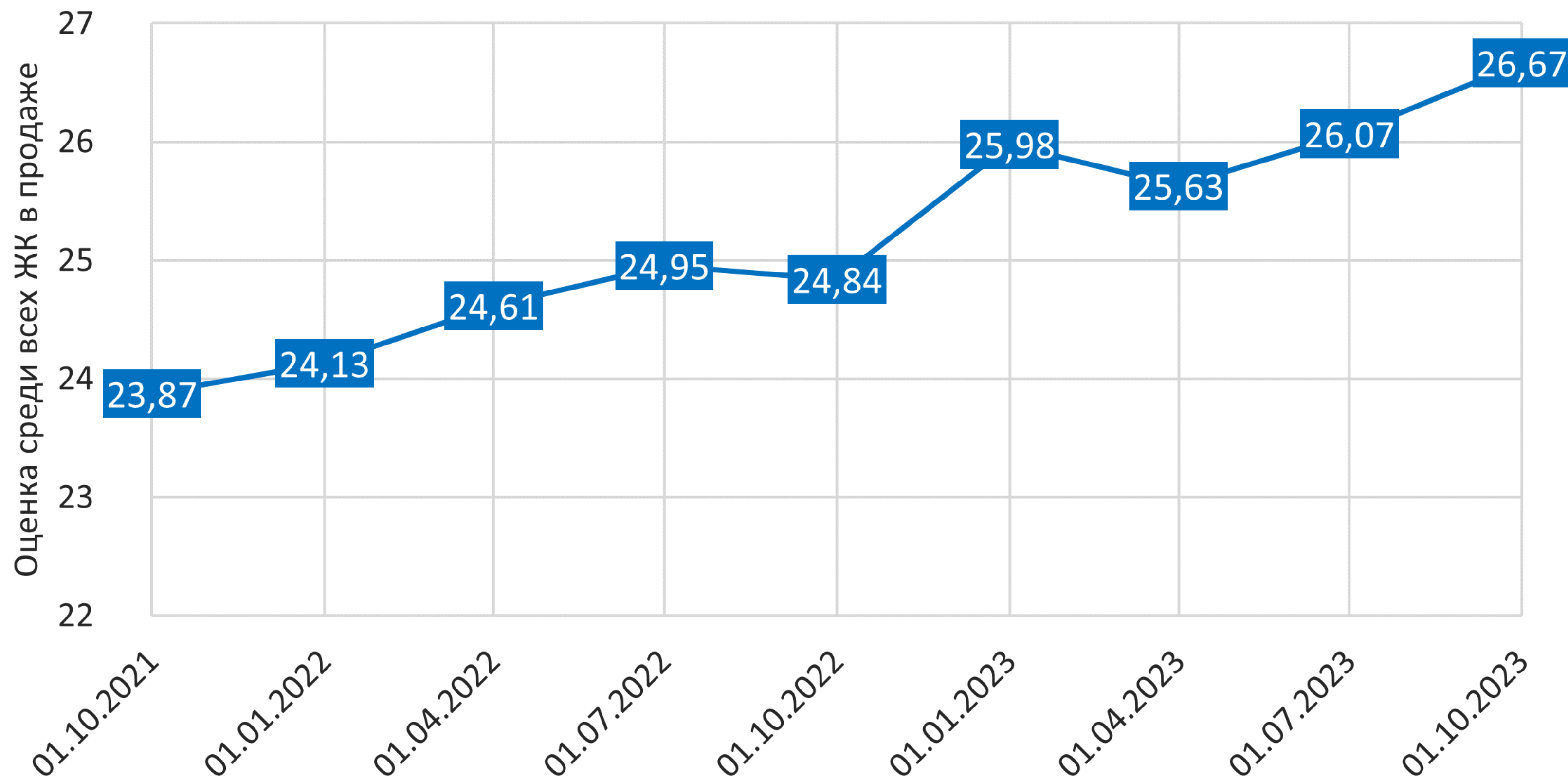
Кемеровская область



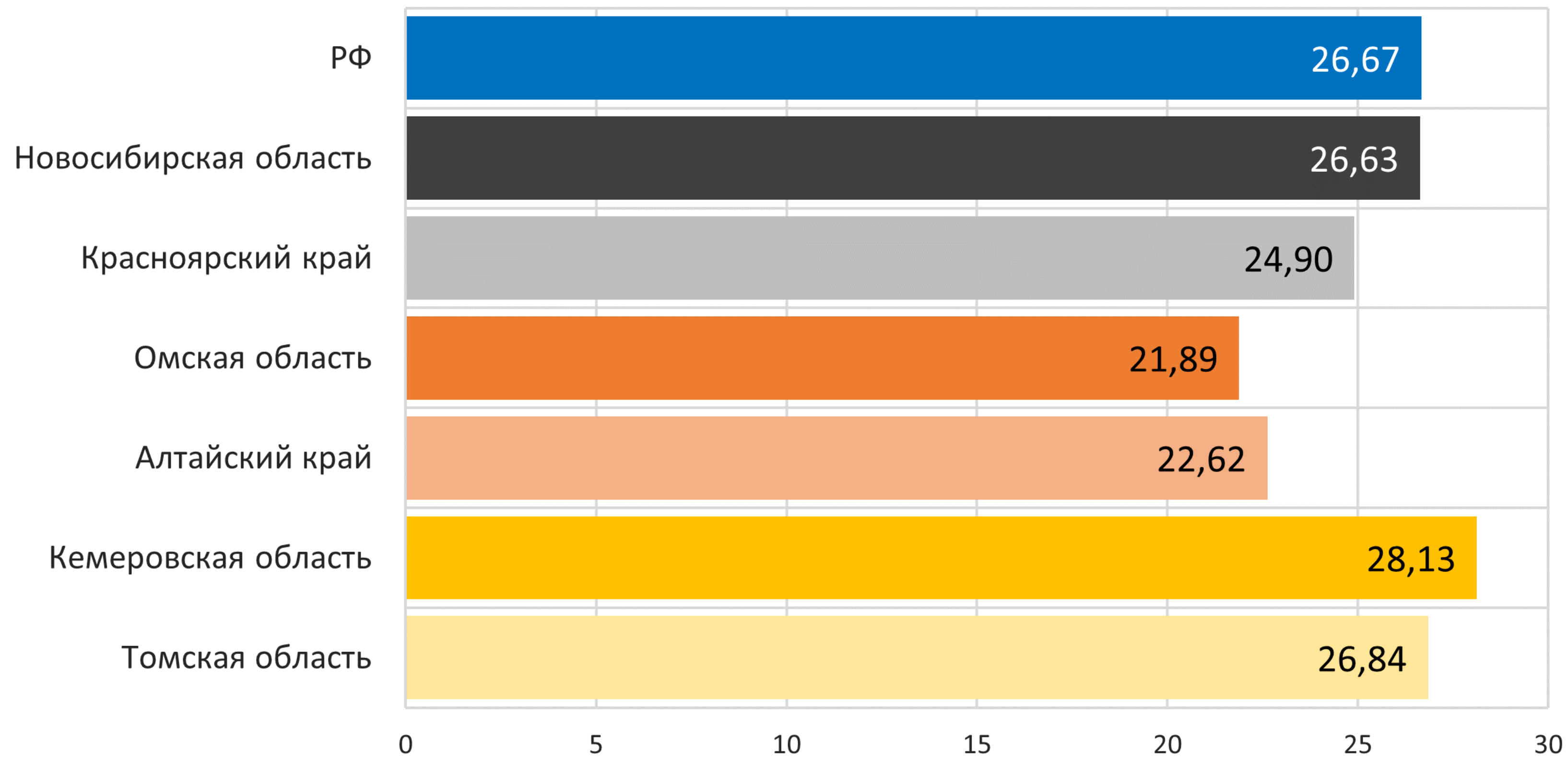
Томская область



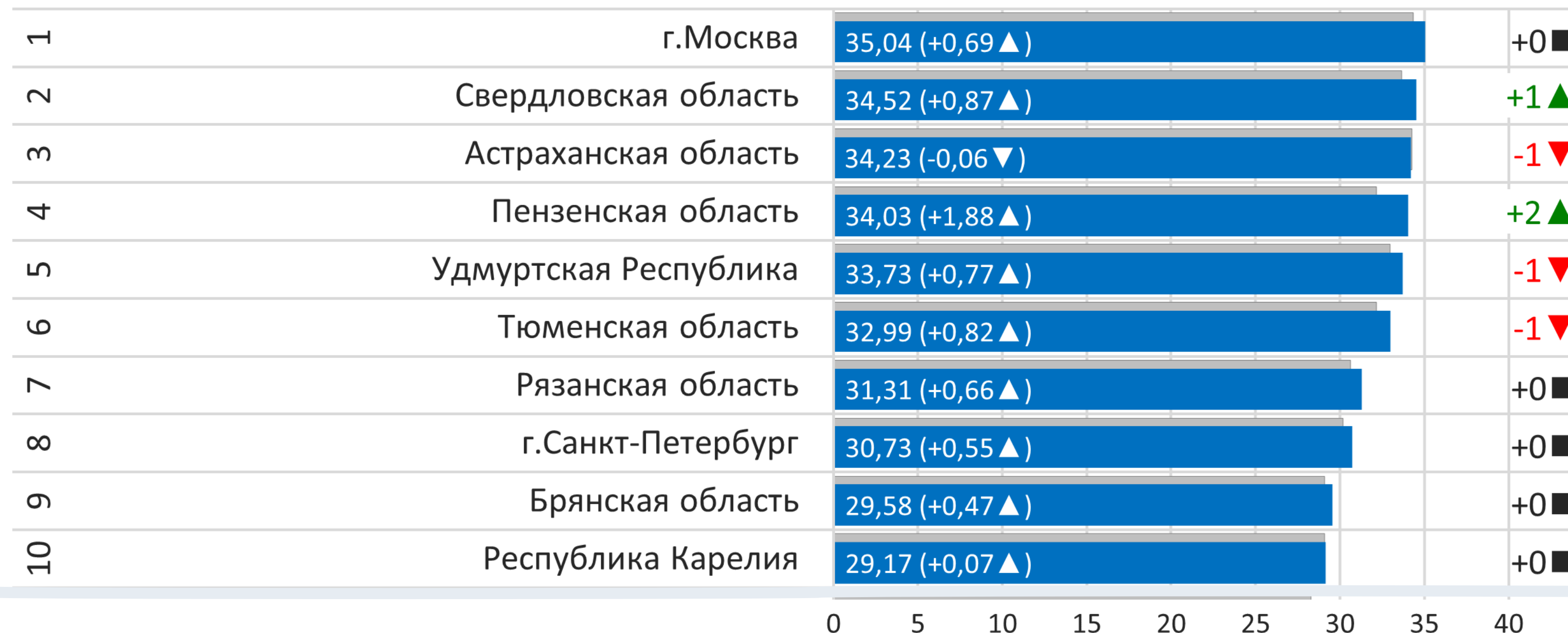
Средняя оценка ЖК



Средняя оценка ЖК



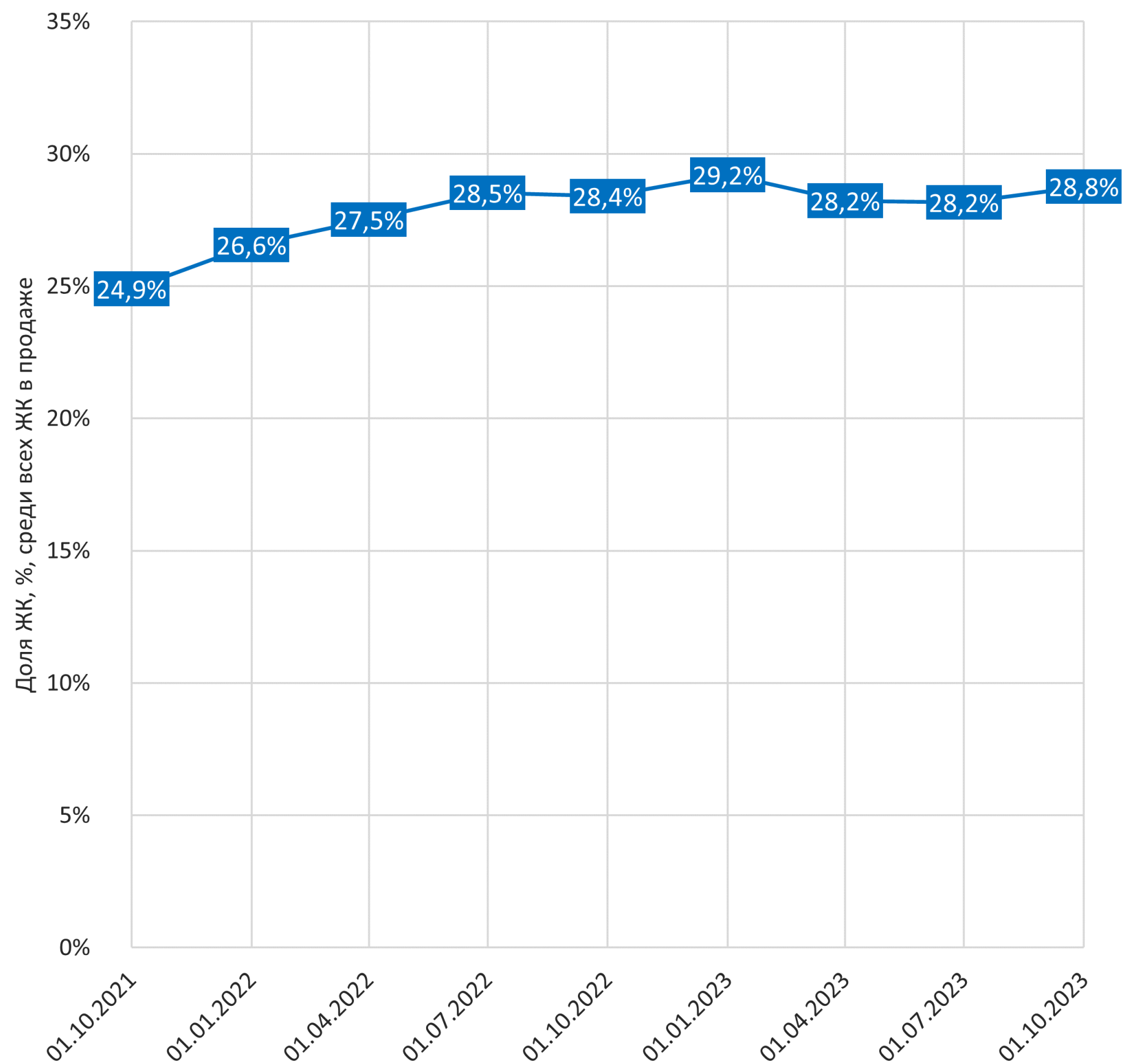
Средняя оценка ЖК



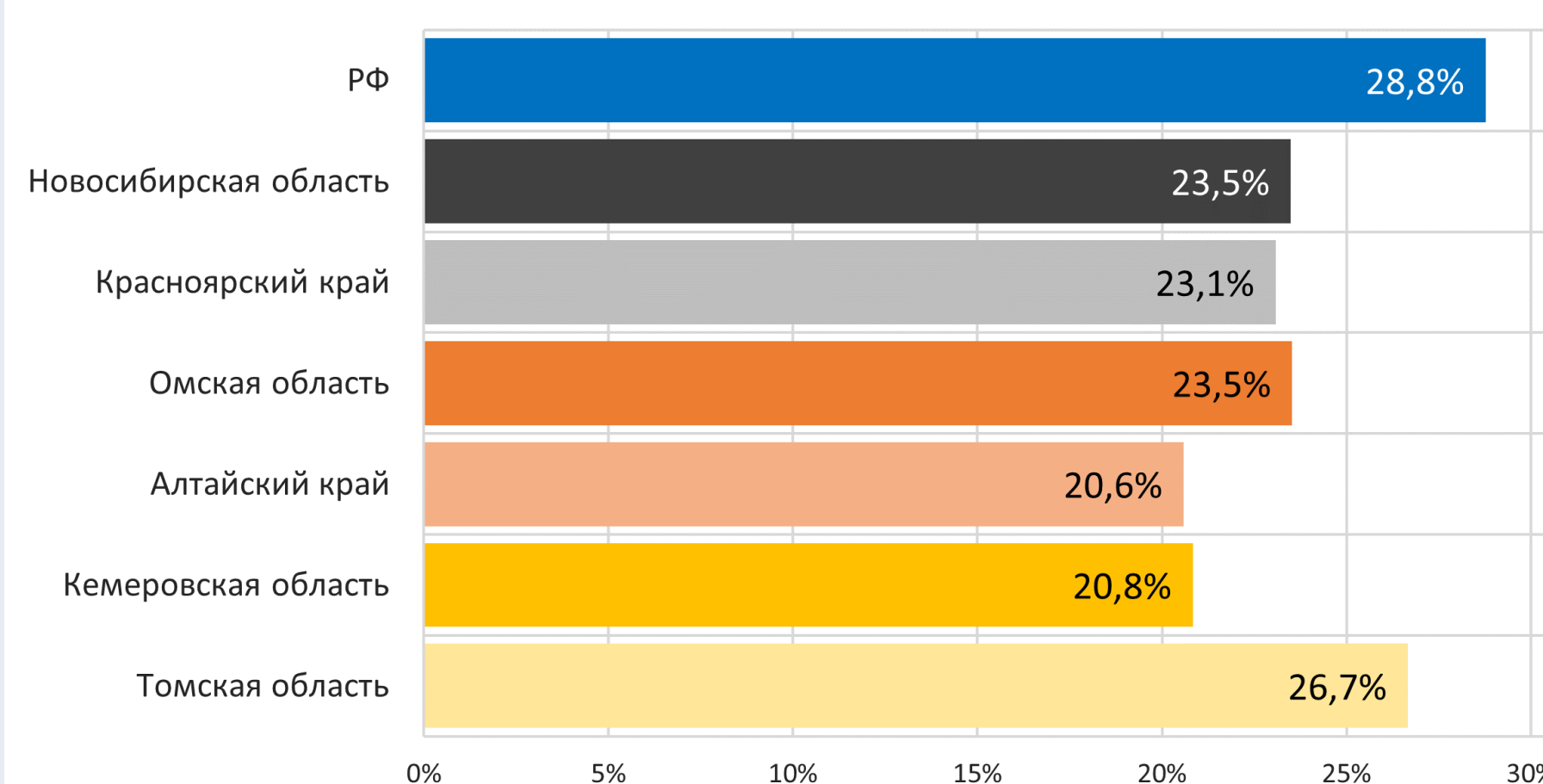
* среди регионов, в которых оценено не менее 10 ЖК с квартирами в продаже на дату проведения исследования

Архитектура

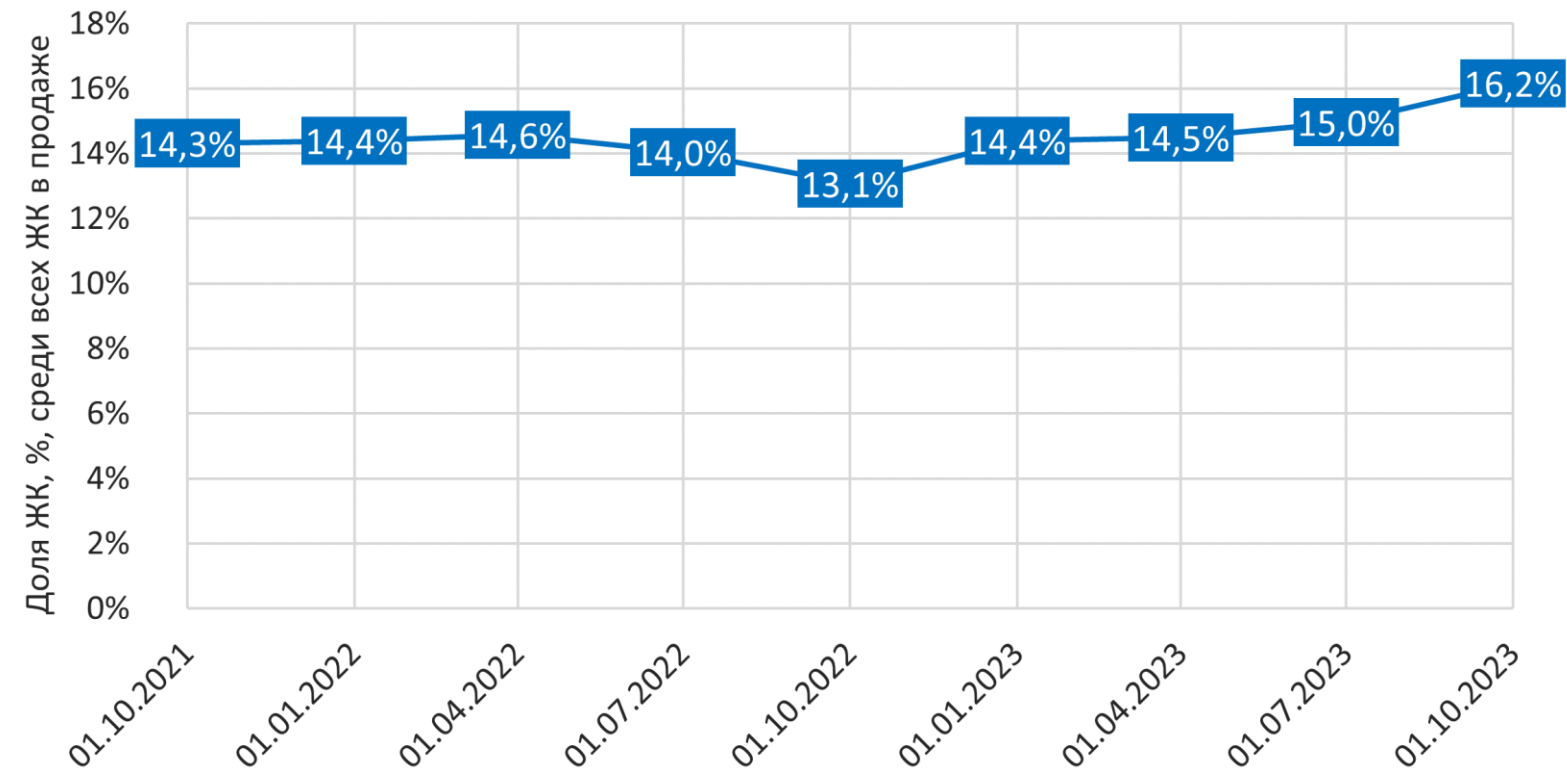
Гармоничный перепад высот секций



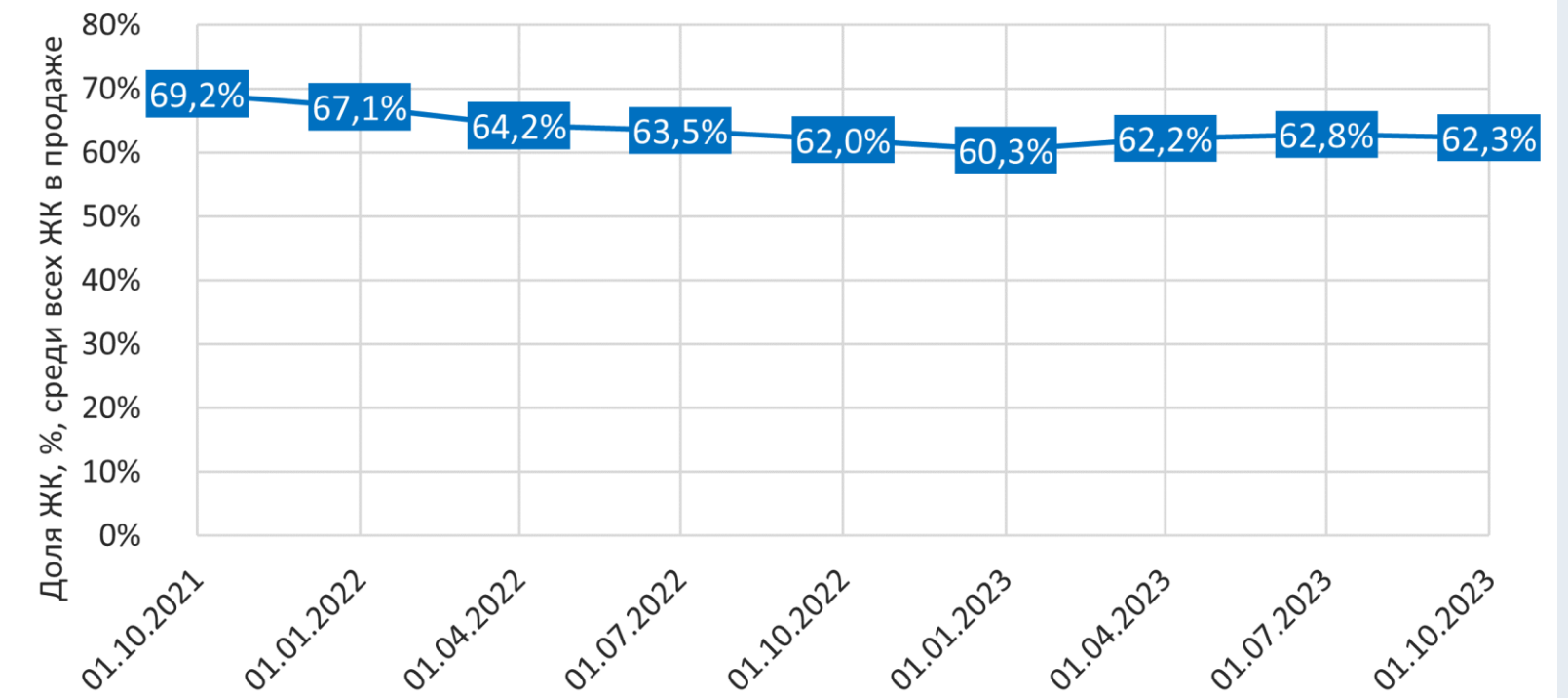
Гармоничный перепад высот секций



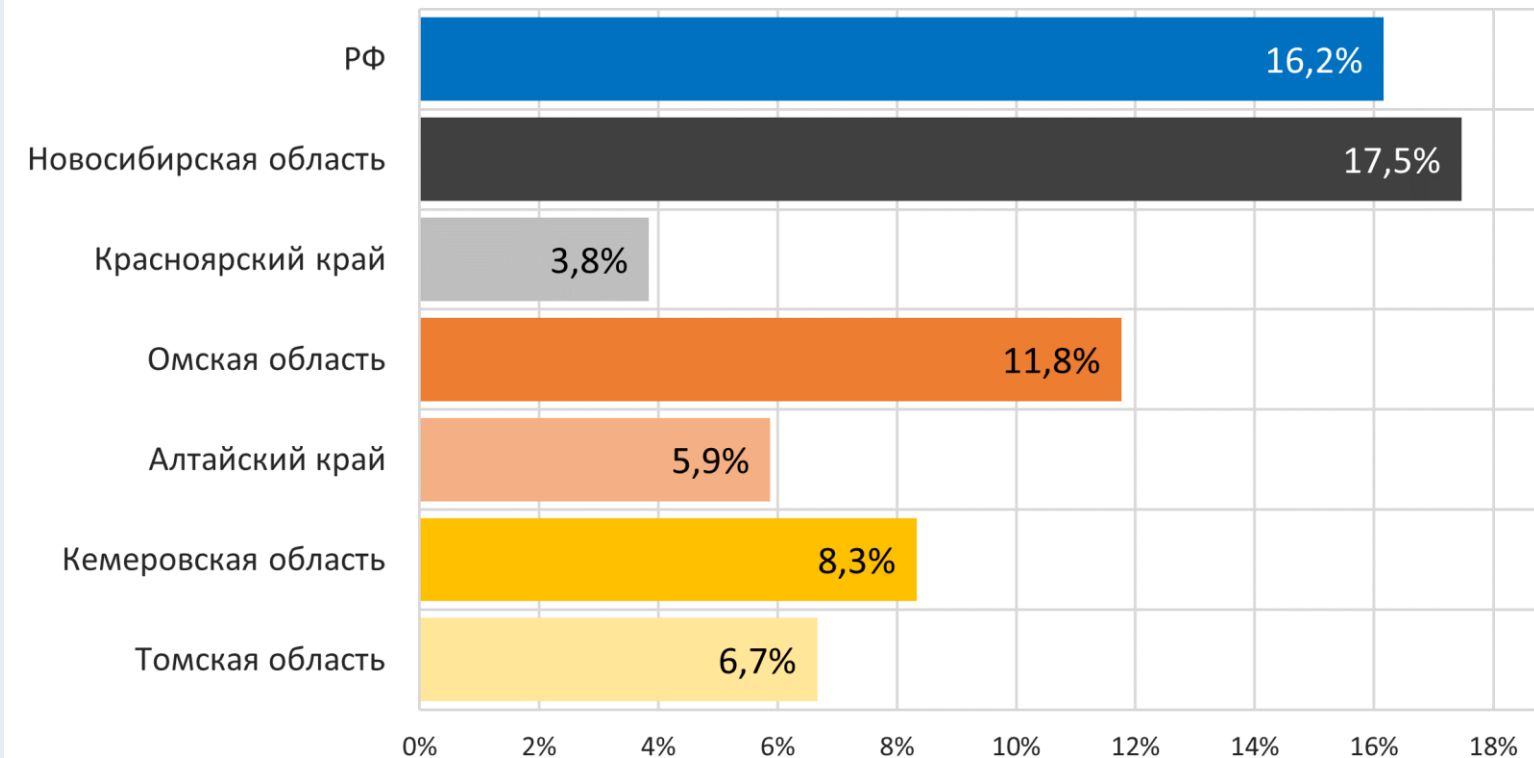
Гармоничный фронтальный перепад фасада



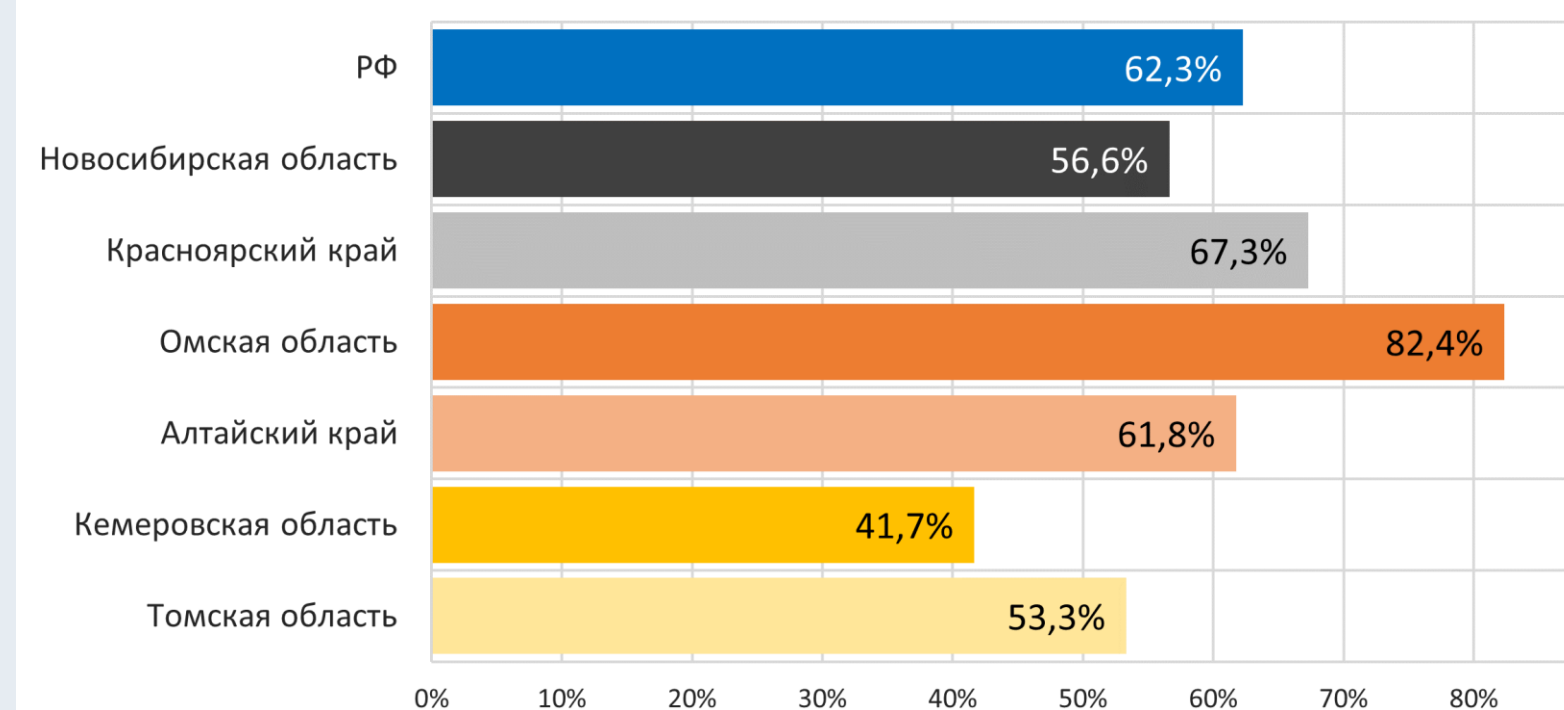
Повторяющиеся фасады, превращающие застройку в одинаково монотонную



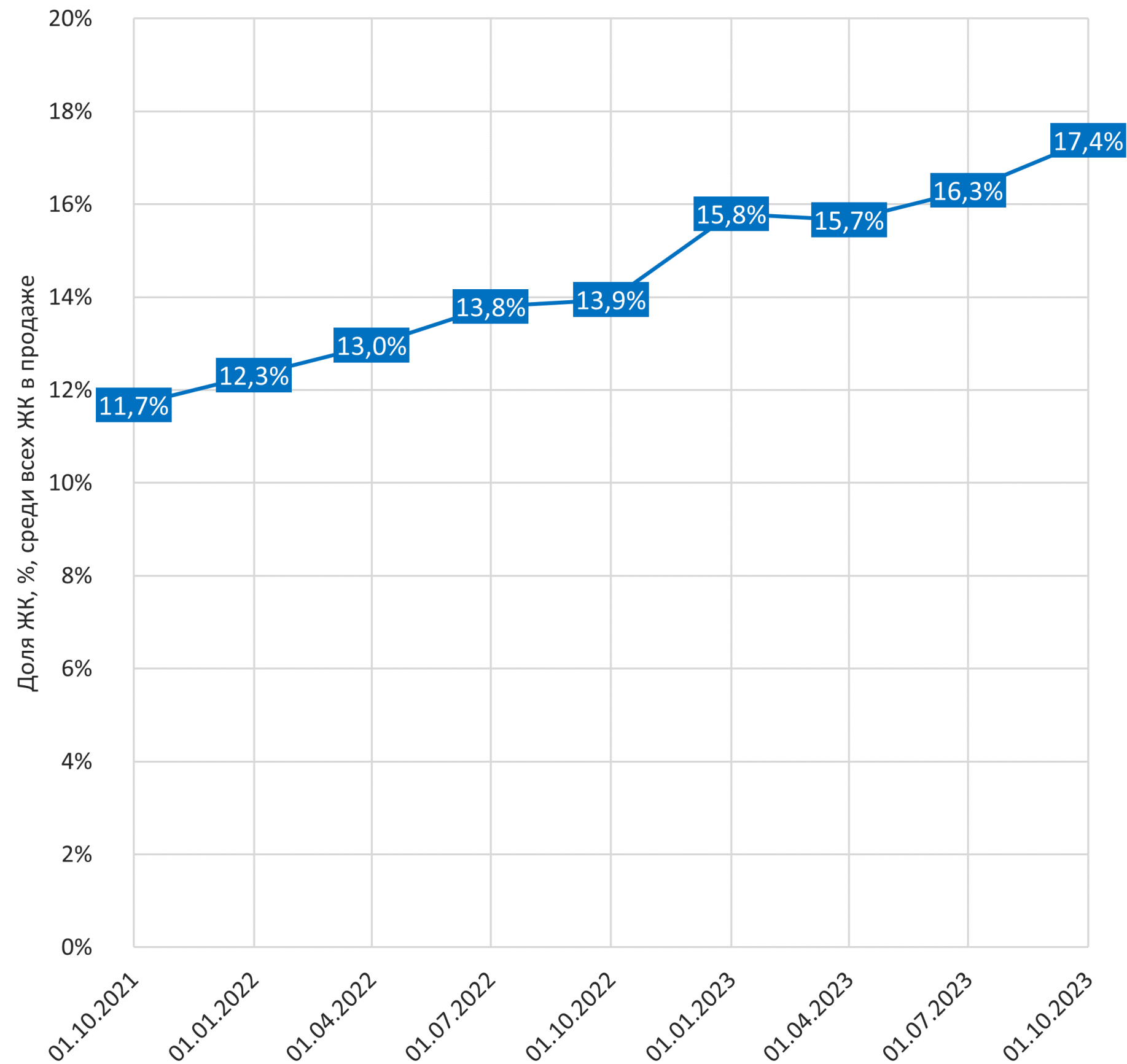
Гармоничный фронтальный перепад фасада



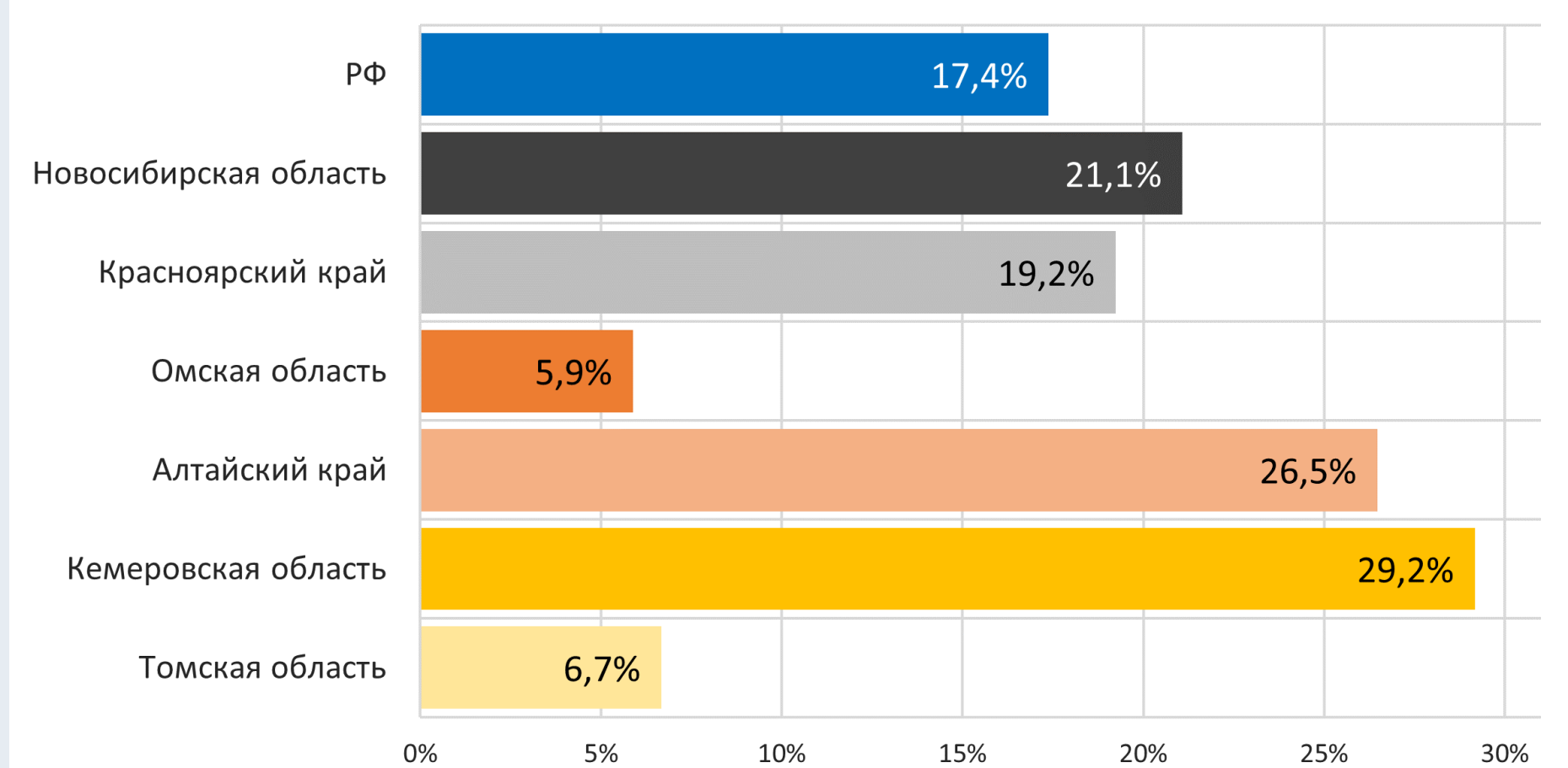
Повторяющиеся фасады, превращающие застройку в одинаково монотонную



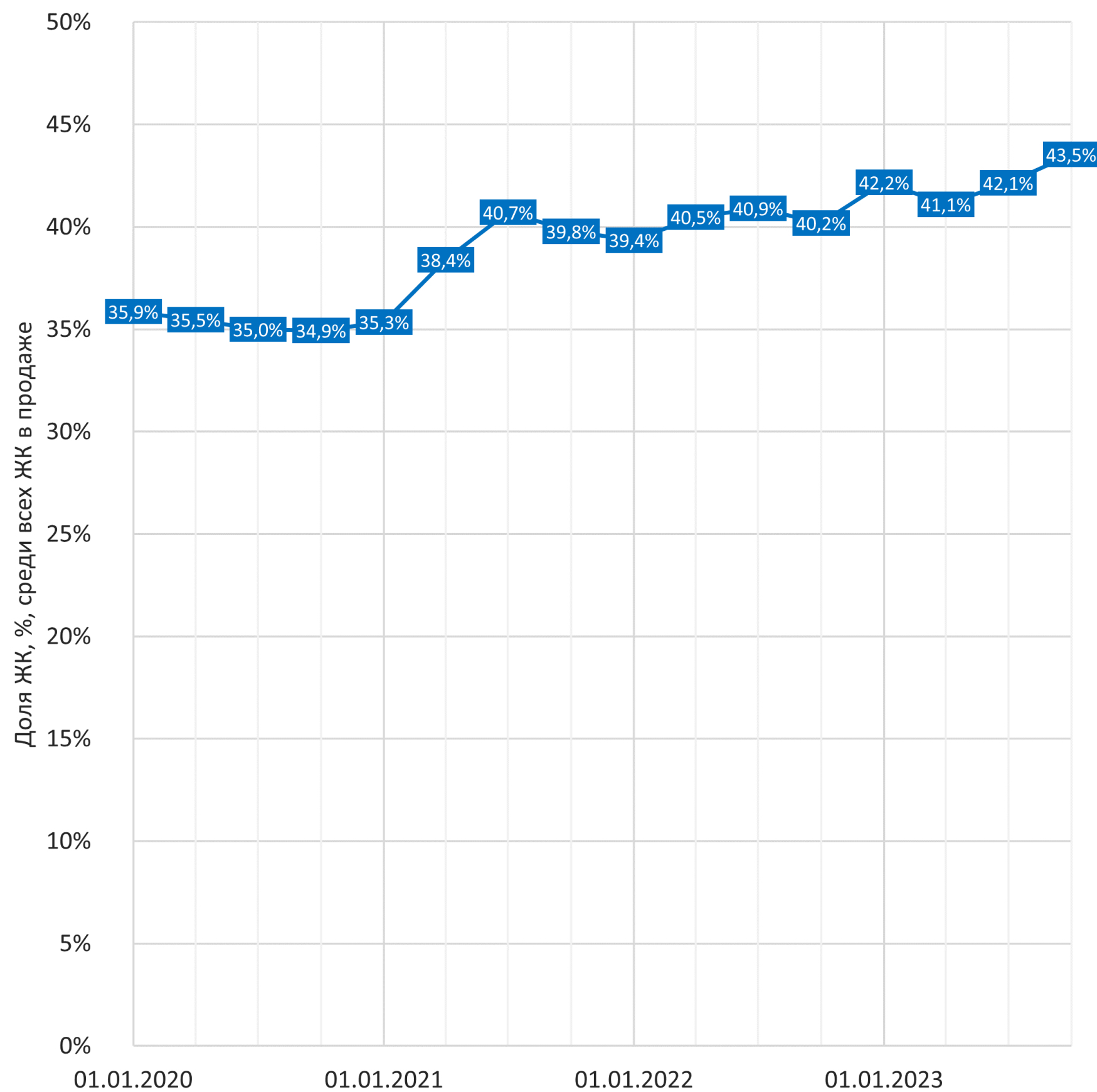
Архитектурная подсветка фасадов



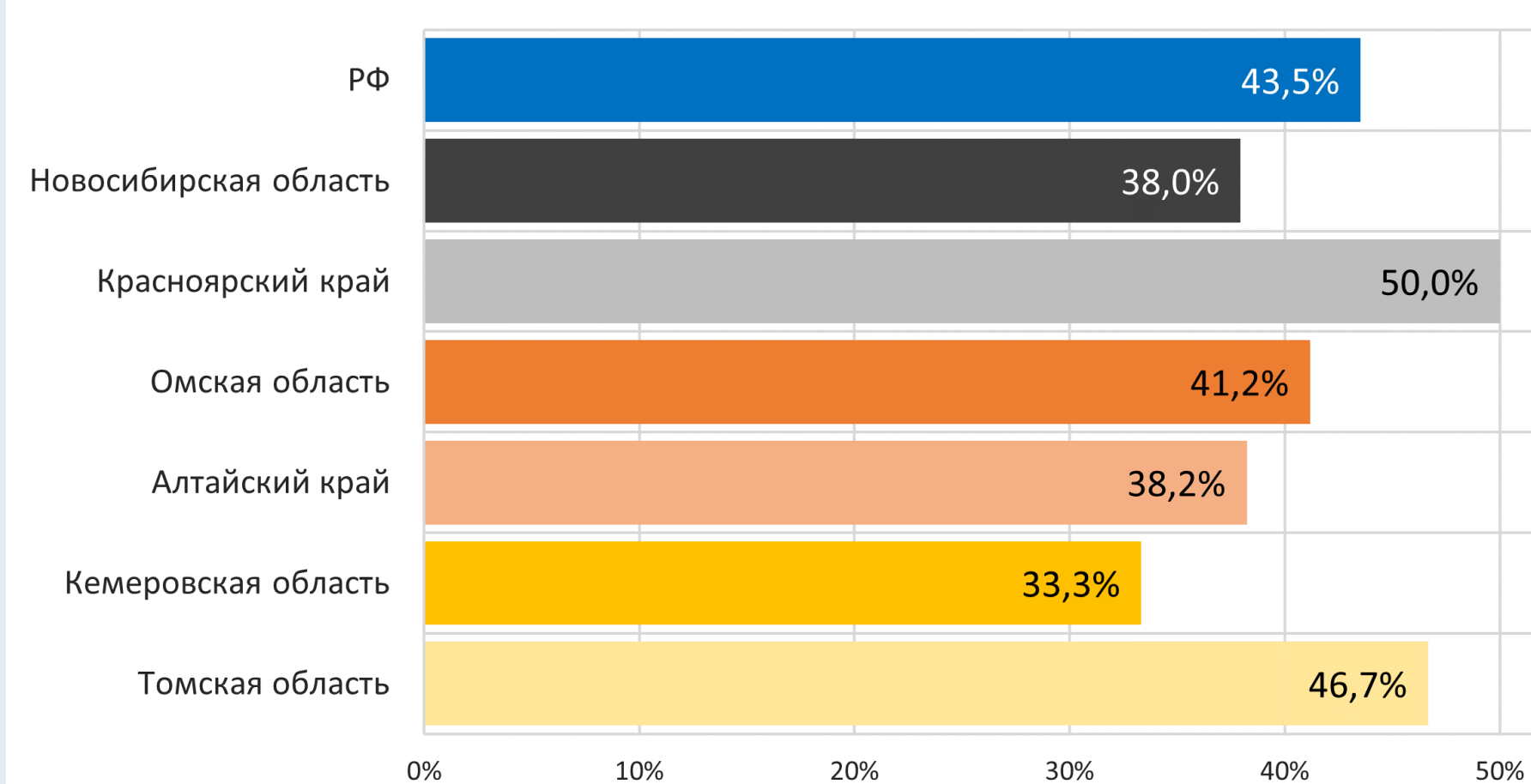
Архитектурная подсветка фасадов



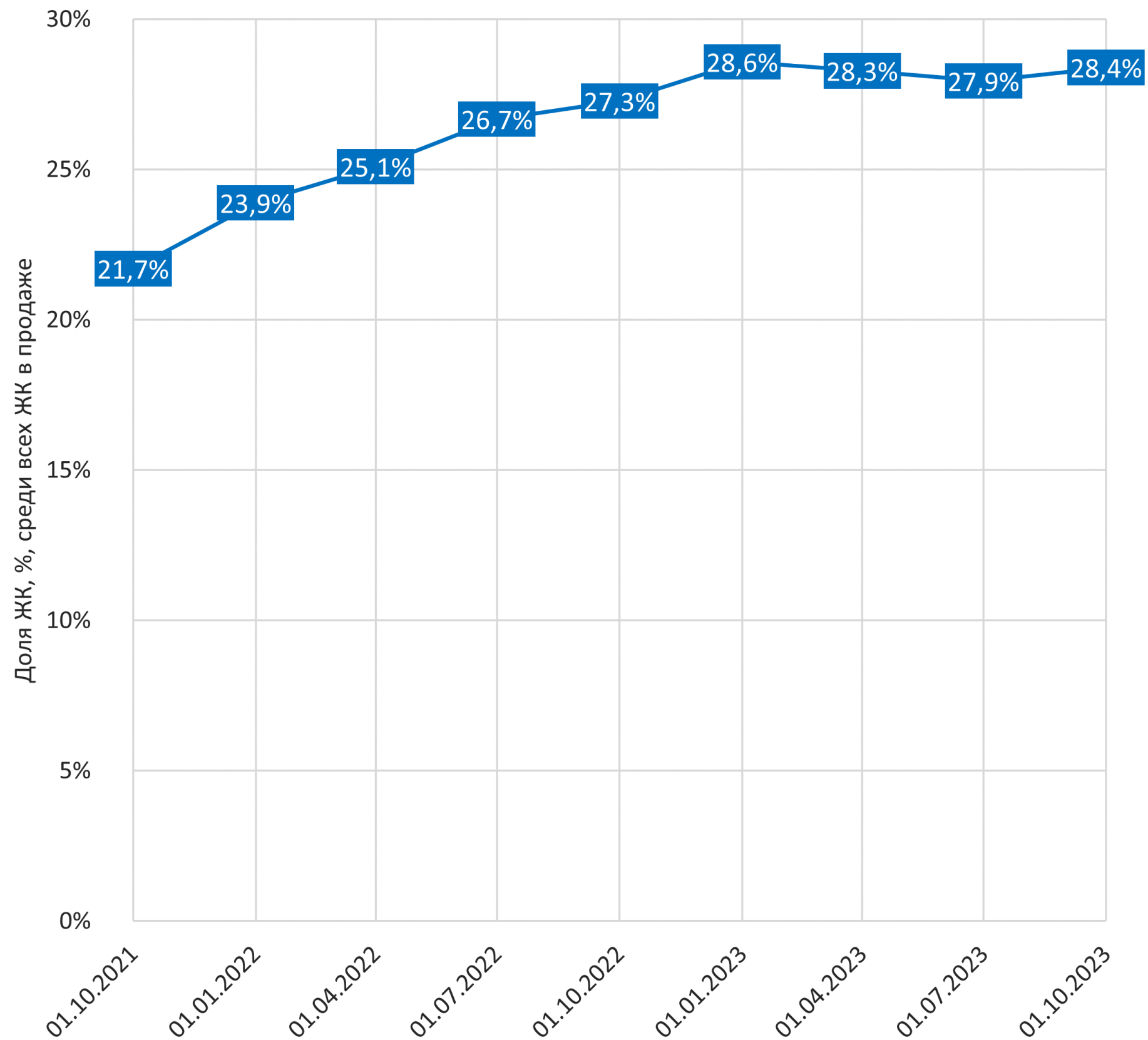
Витринное остекление фасадов первых этажей



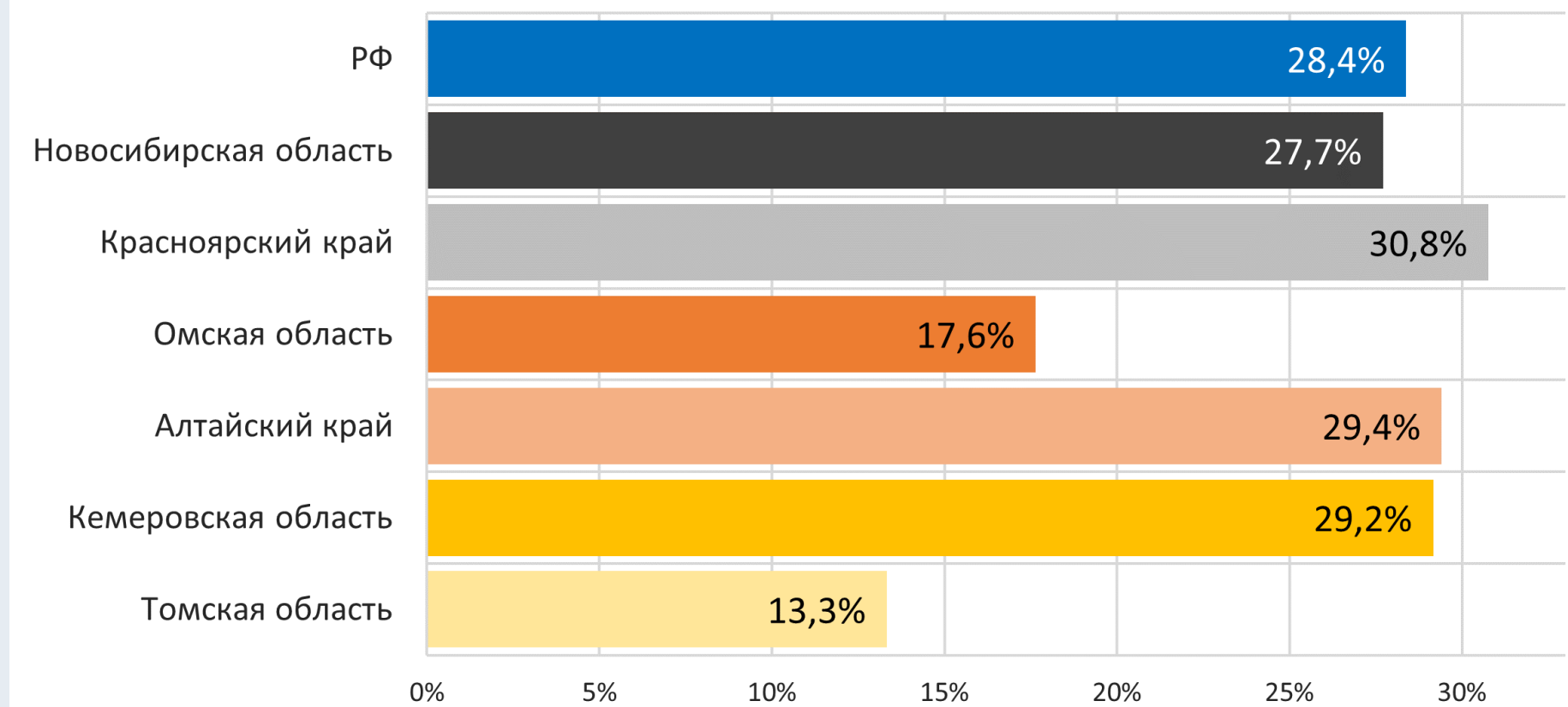
Витринное остекление фасадов первых этажей



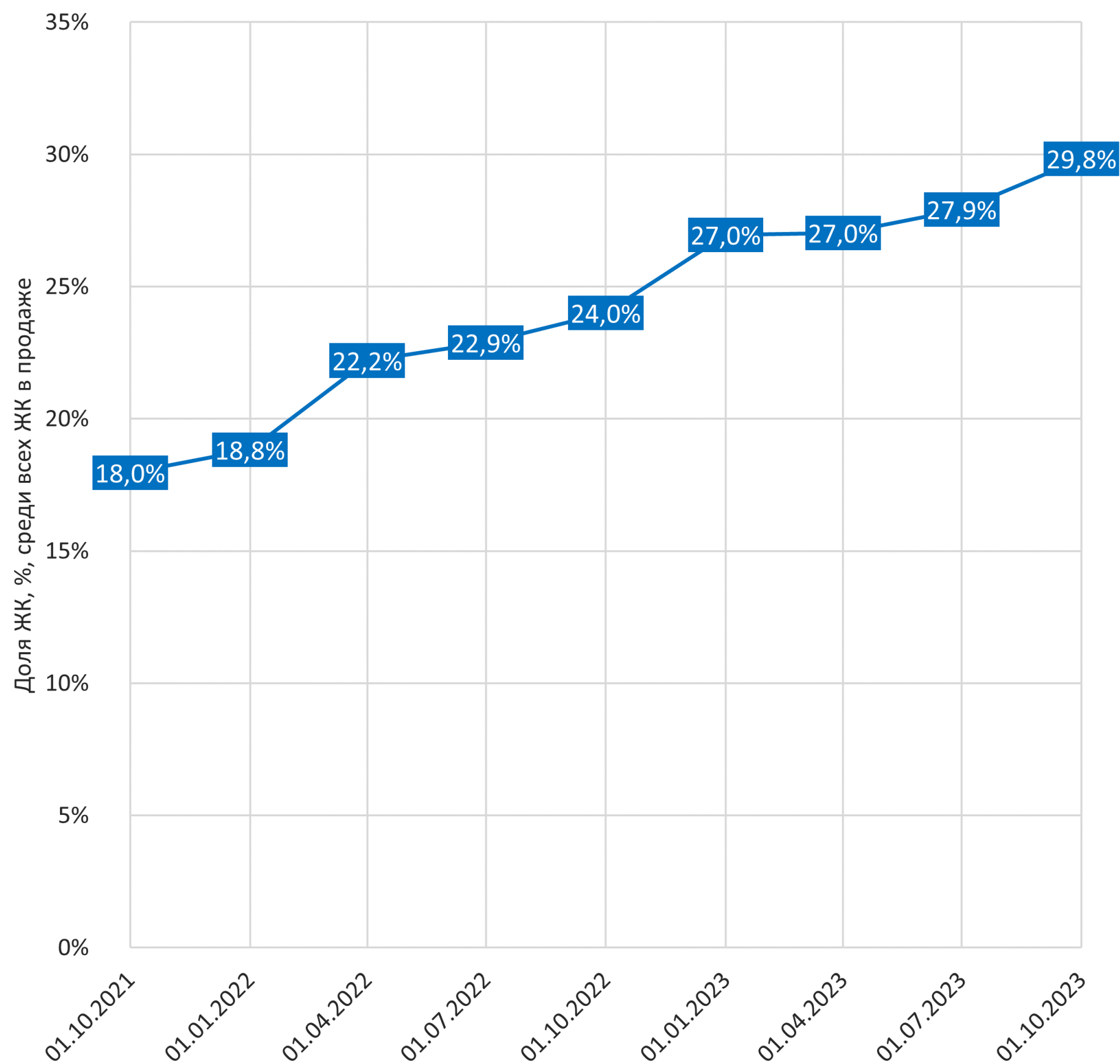
Наличие элементов декора или микромассинга на фасаде



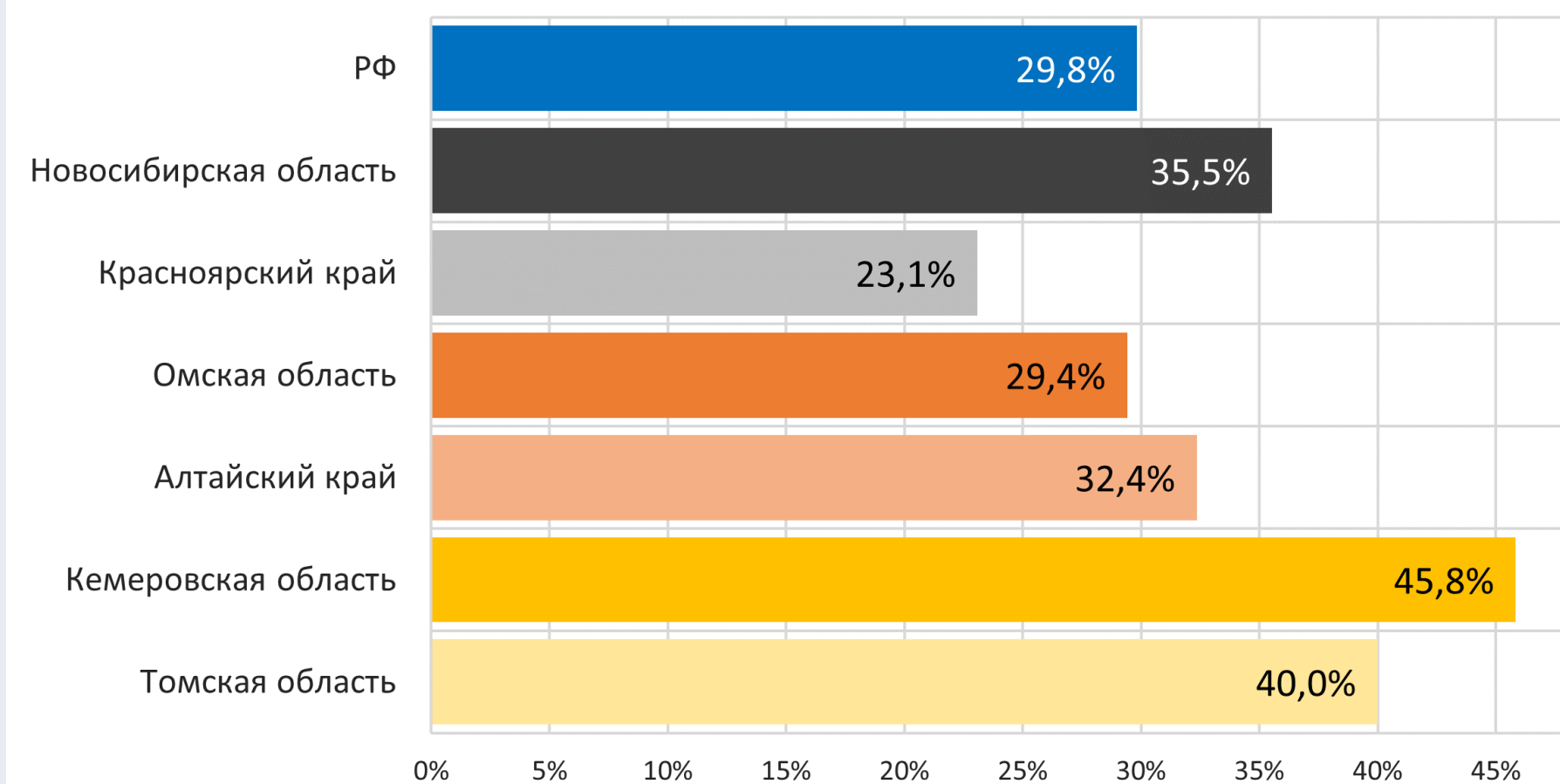
Наличие элементов декора или микромассинга на фасаде

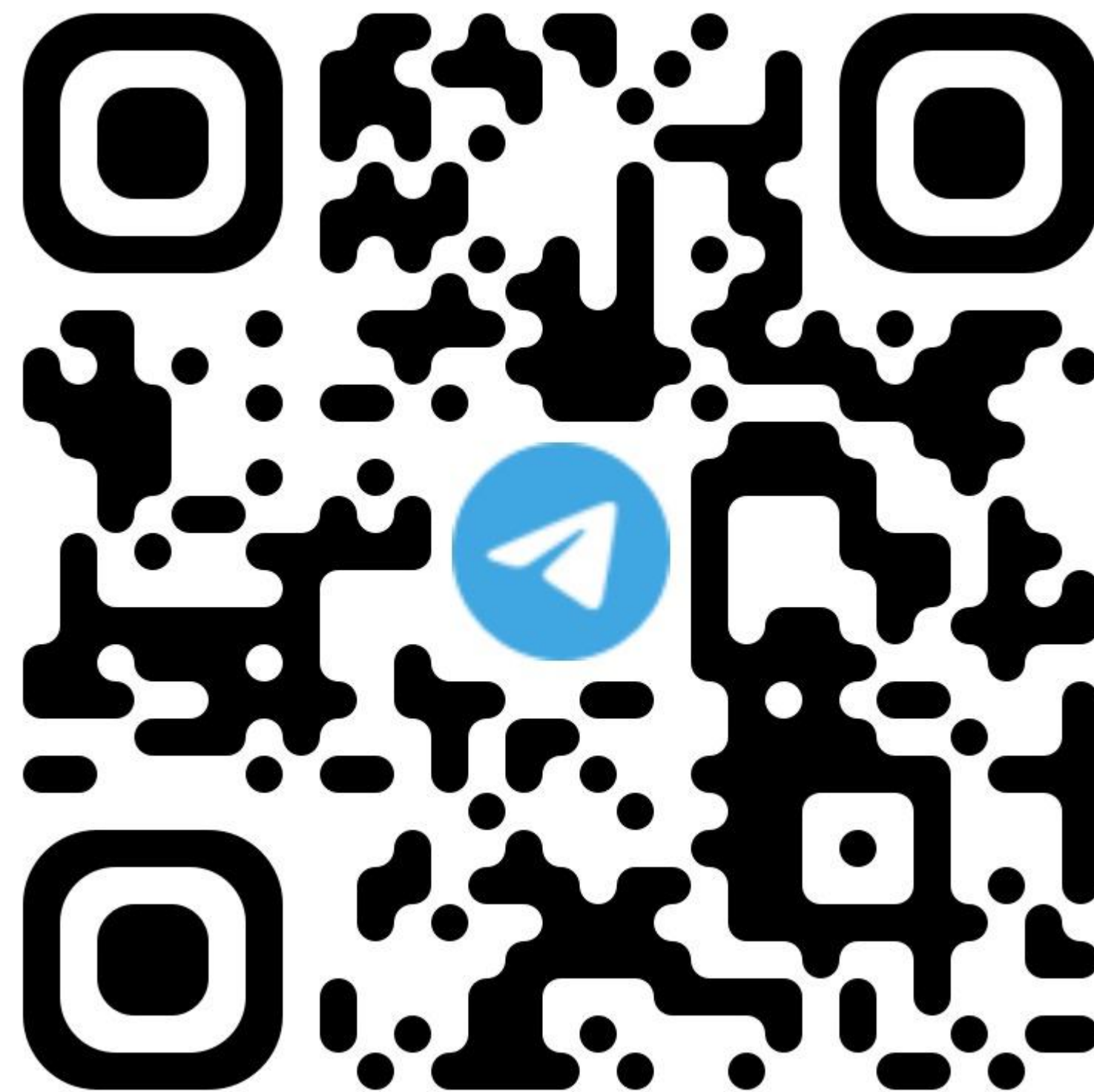


Водосточные трубы спрятаны



Водосточные трубы спрятаны





Блок 1. Тренды архитектуры (выберите 3 основных тренда)

Разновысотные дома в ЖК

Неприемлемость повторяющихся фасадов, превращающих застройку в одинаково монотонную

Гармоничный перепад высот секций

Гармоничный фронтальный перепад фасада

Наличие элементов декора или микромассинга на фасаде

Витринное остекление фасадов первых этажей

Архитектурная подсветка фасадов

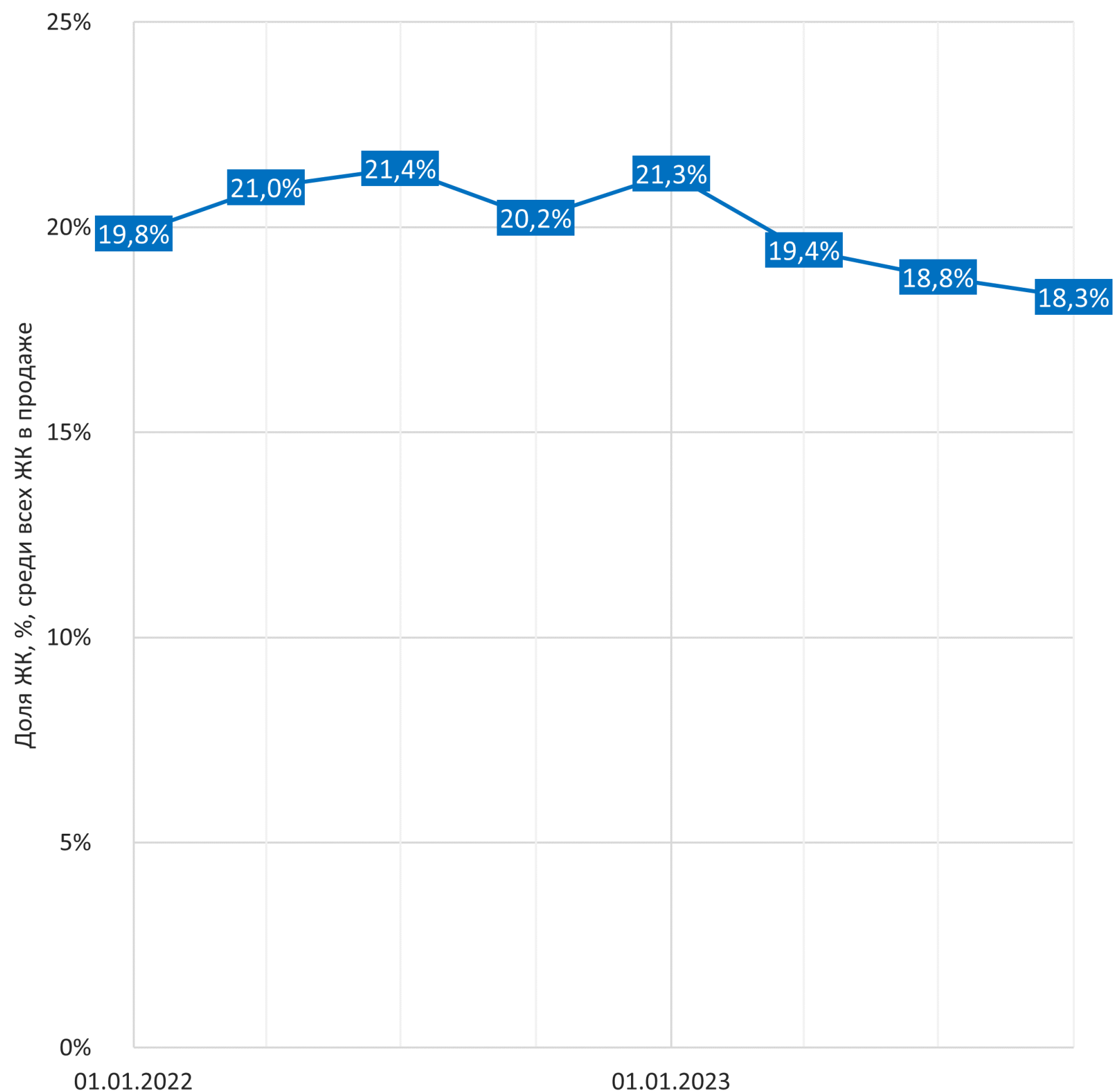
Водосточные трубы спрятаны

Места под внешние блоки кондиционеров (корзины или на лоджиях), дренаж для AirCo в фасаде дома

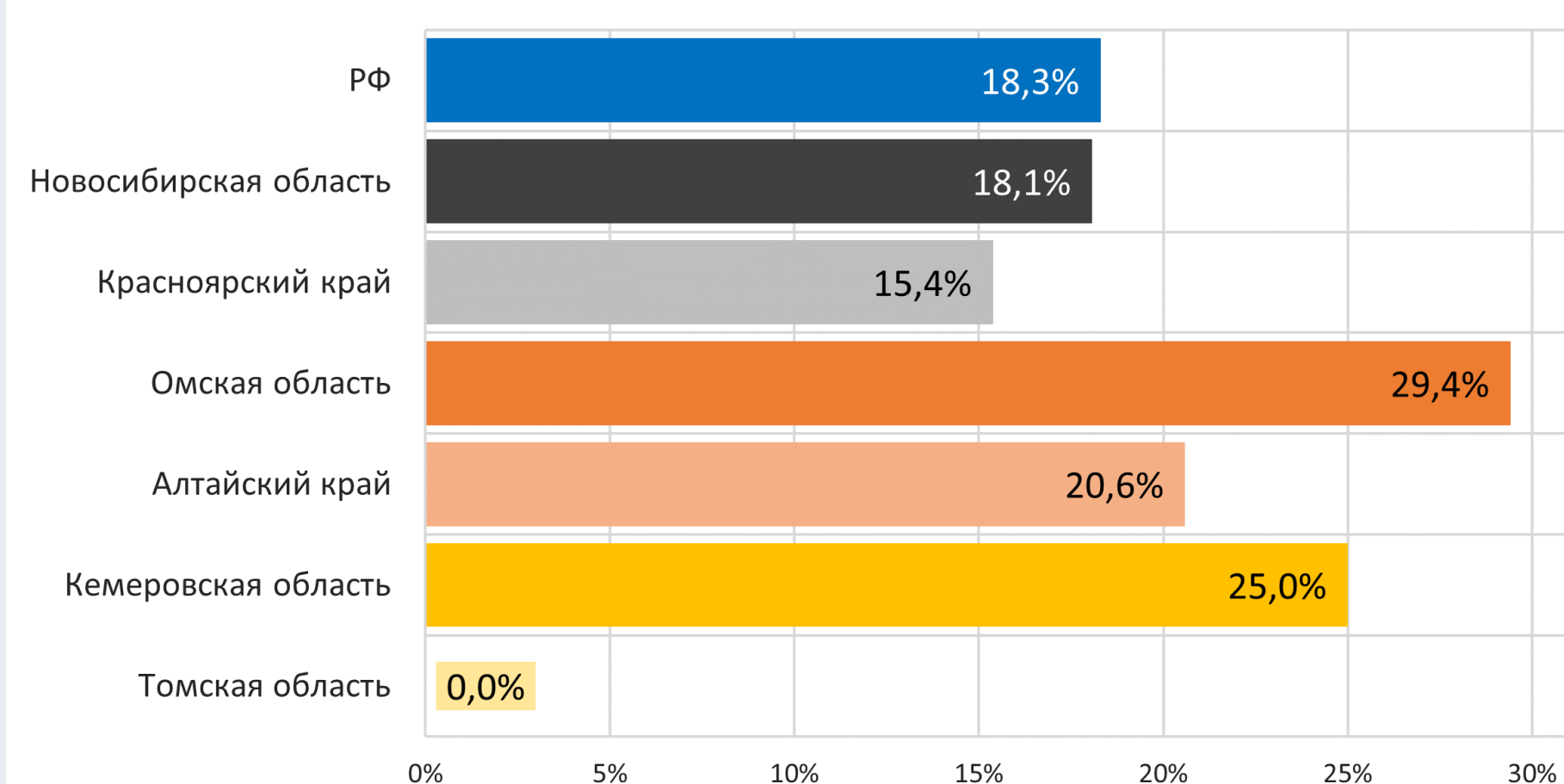
Индивидуальные адресные указатели

УМНАЯ НОВОСТРОЙКА, КОМПЛЕКСНОСТЬ

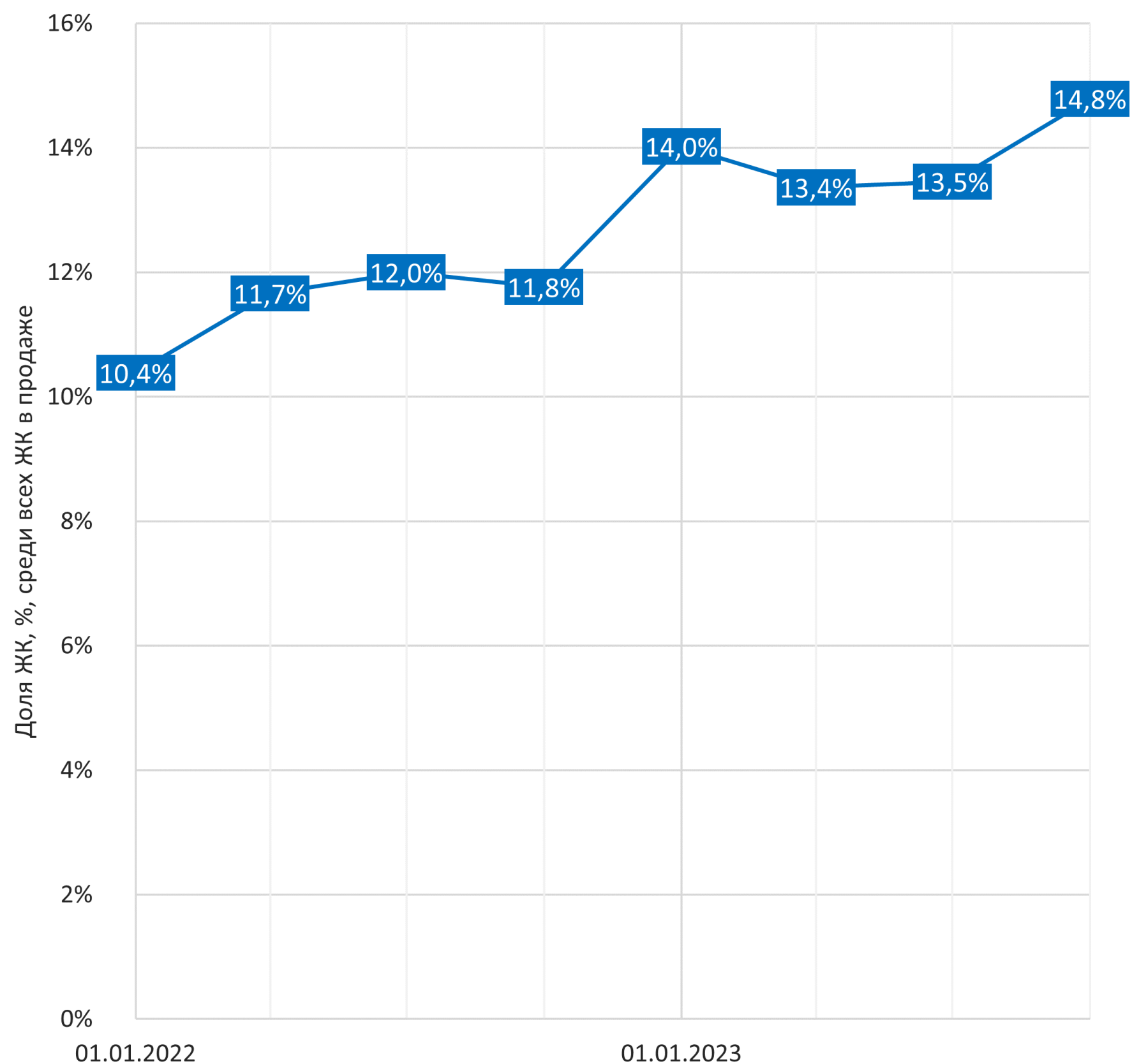
Выбор интернет операторов



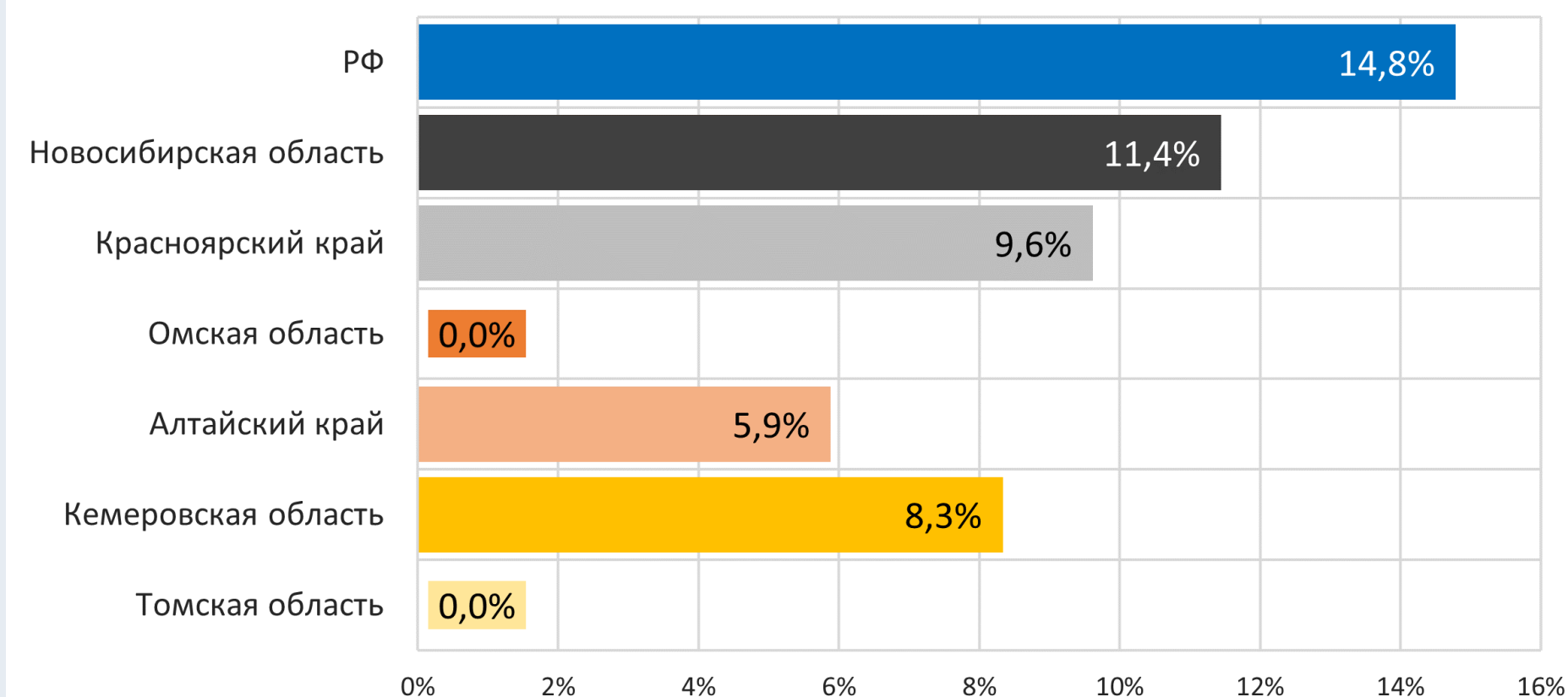
Выбор интернет операторов



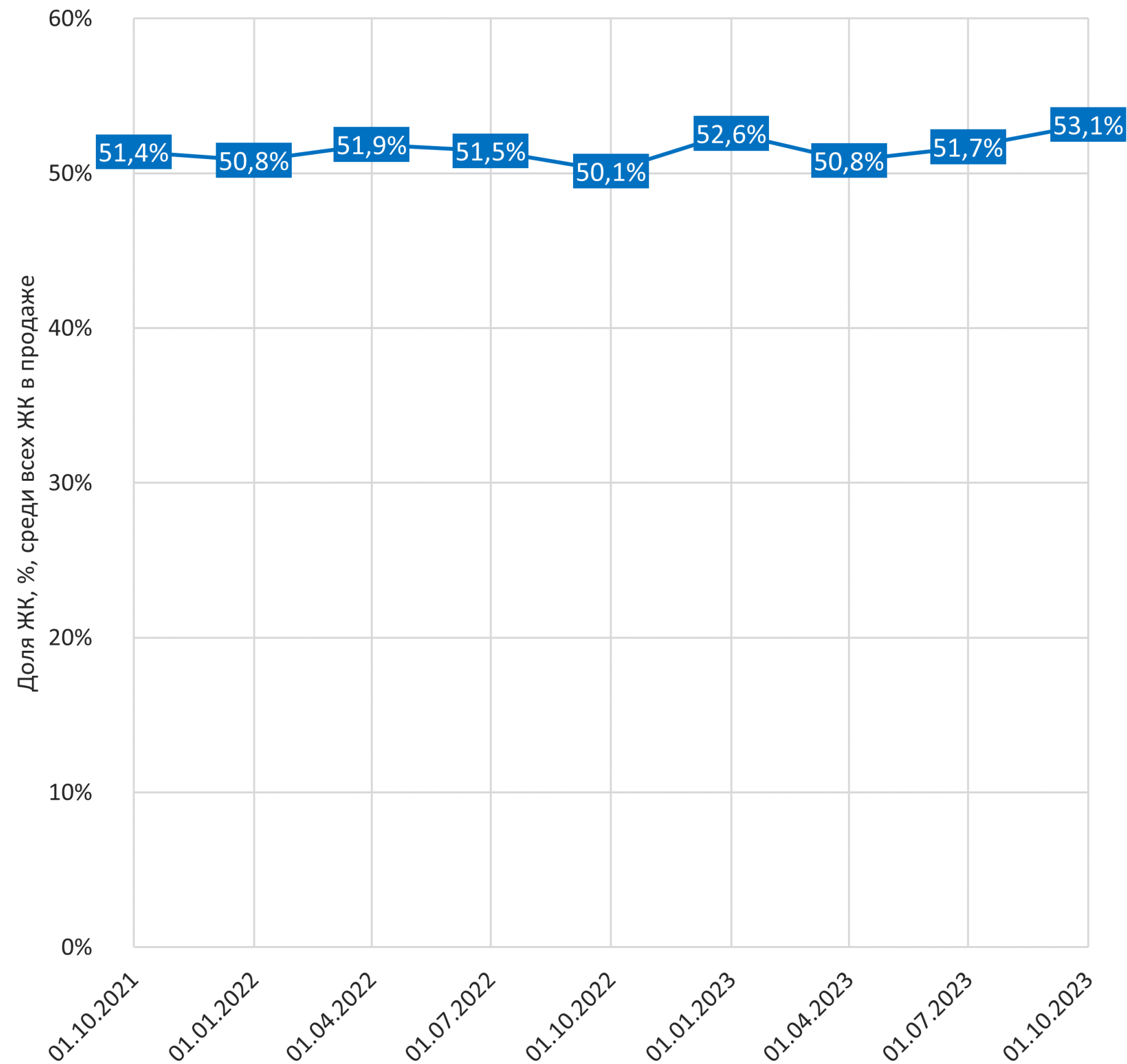
Вход в подъезд по смарт картам или с мобильного приложения



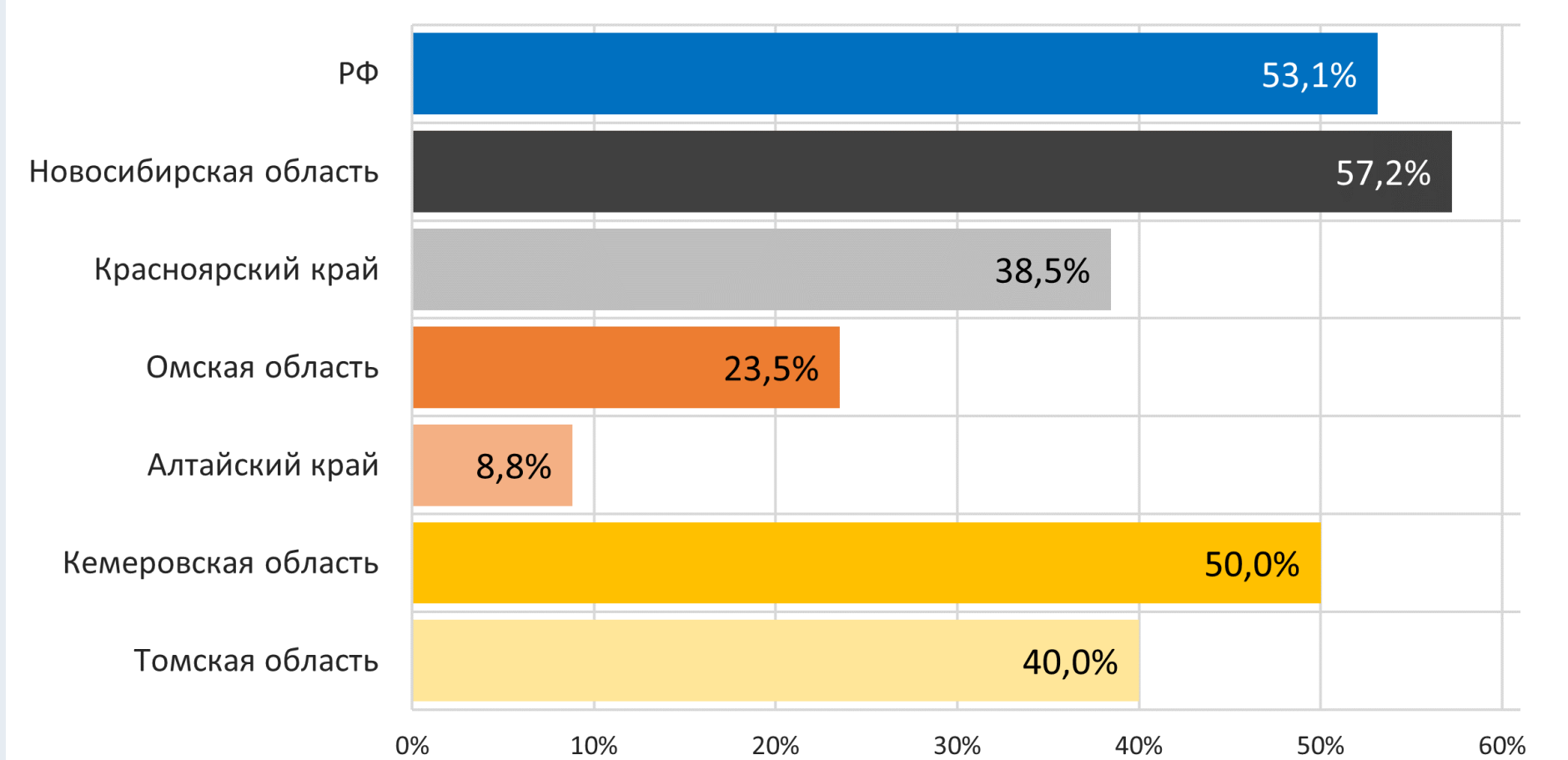
Вход в подъезд по смарт картам или с мобильного приложения



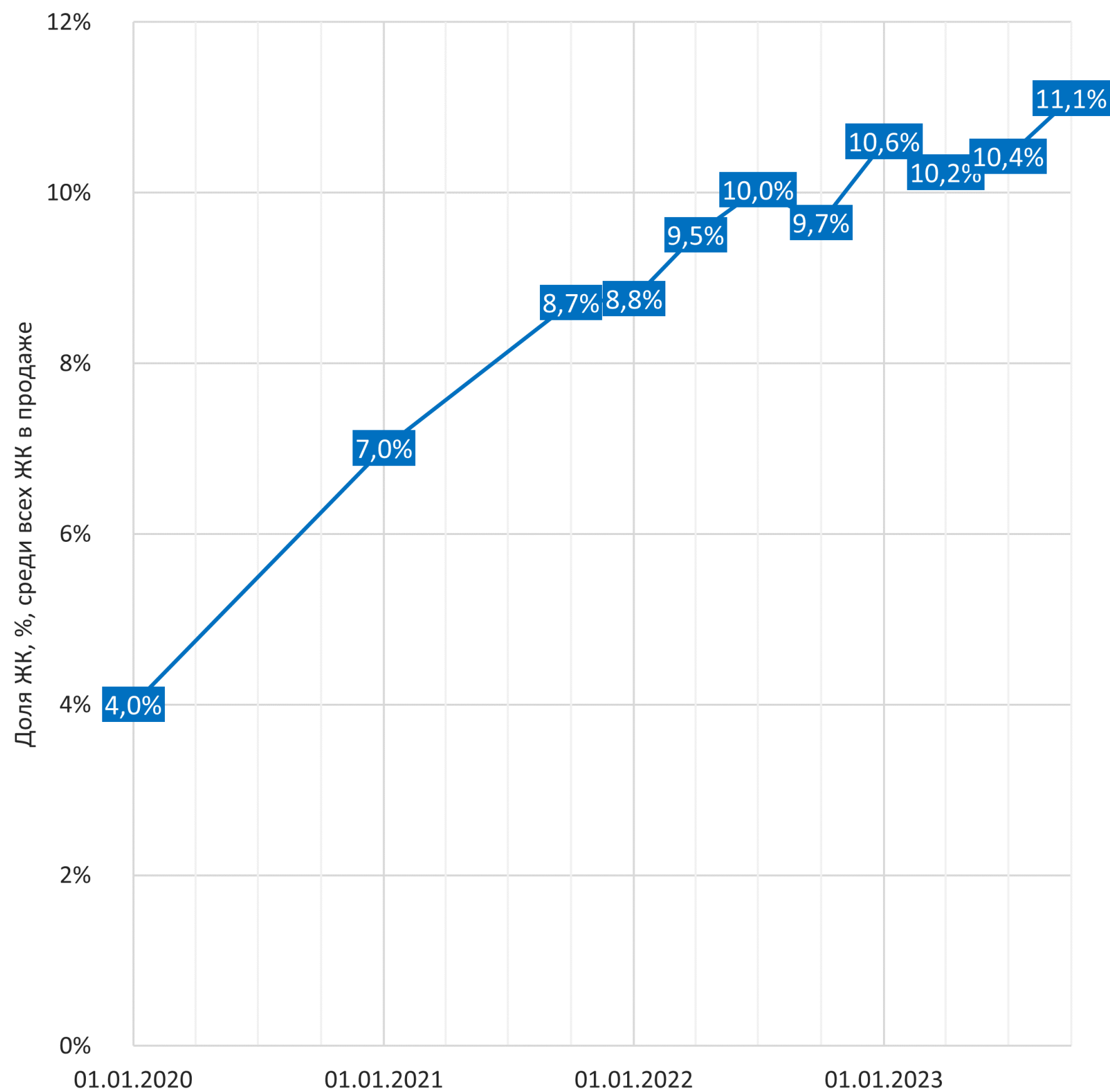
Видеонаблюдение



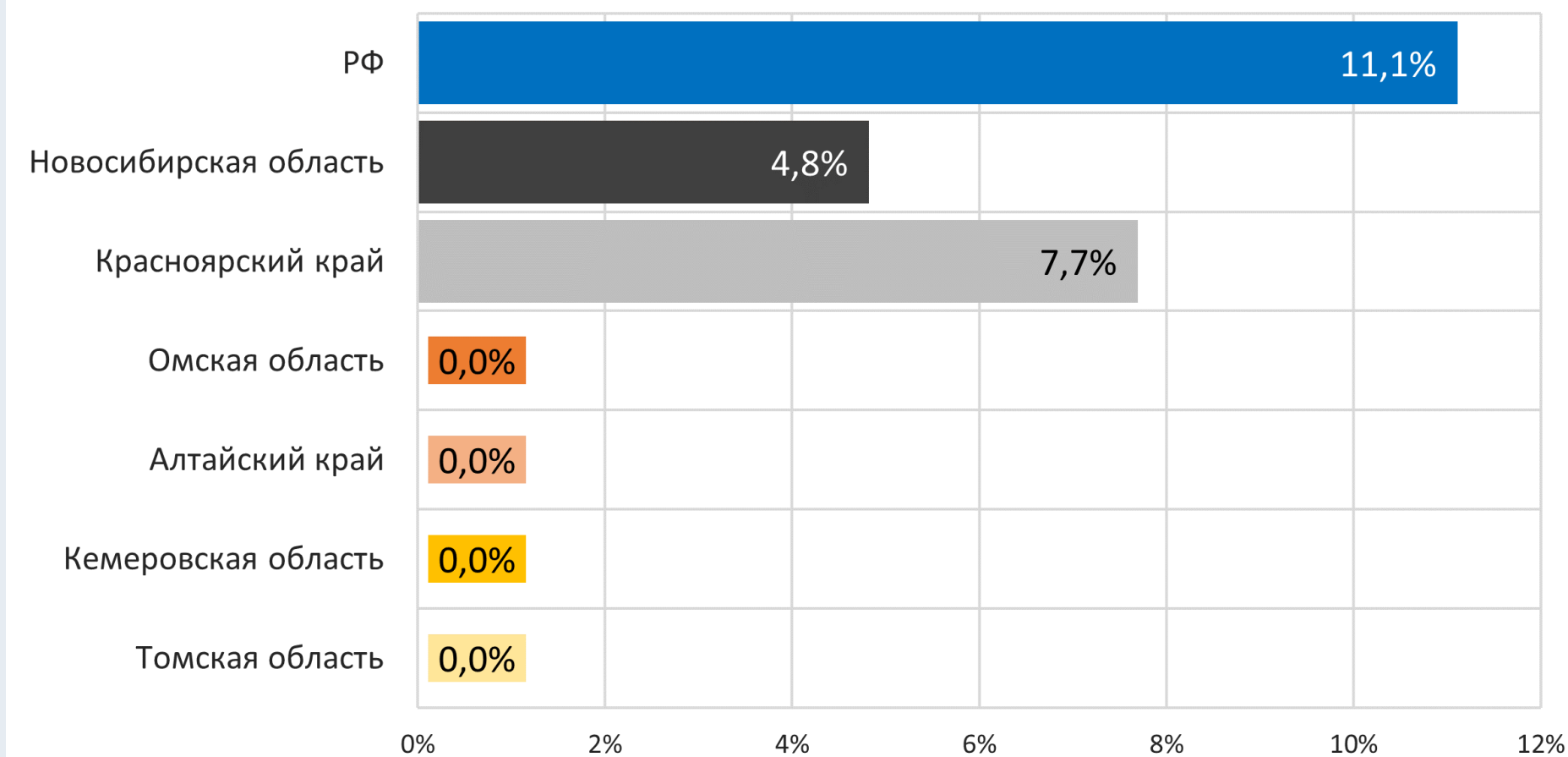
Видеонаблюдение



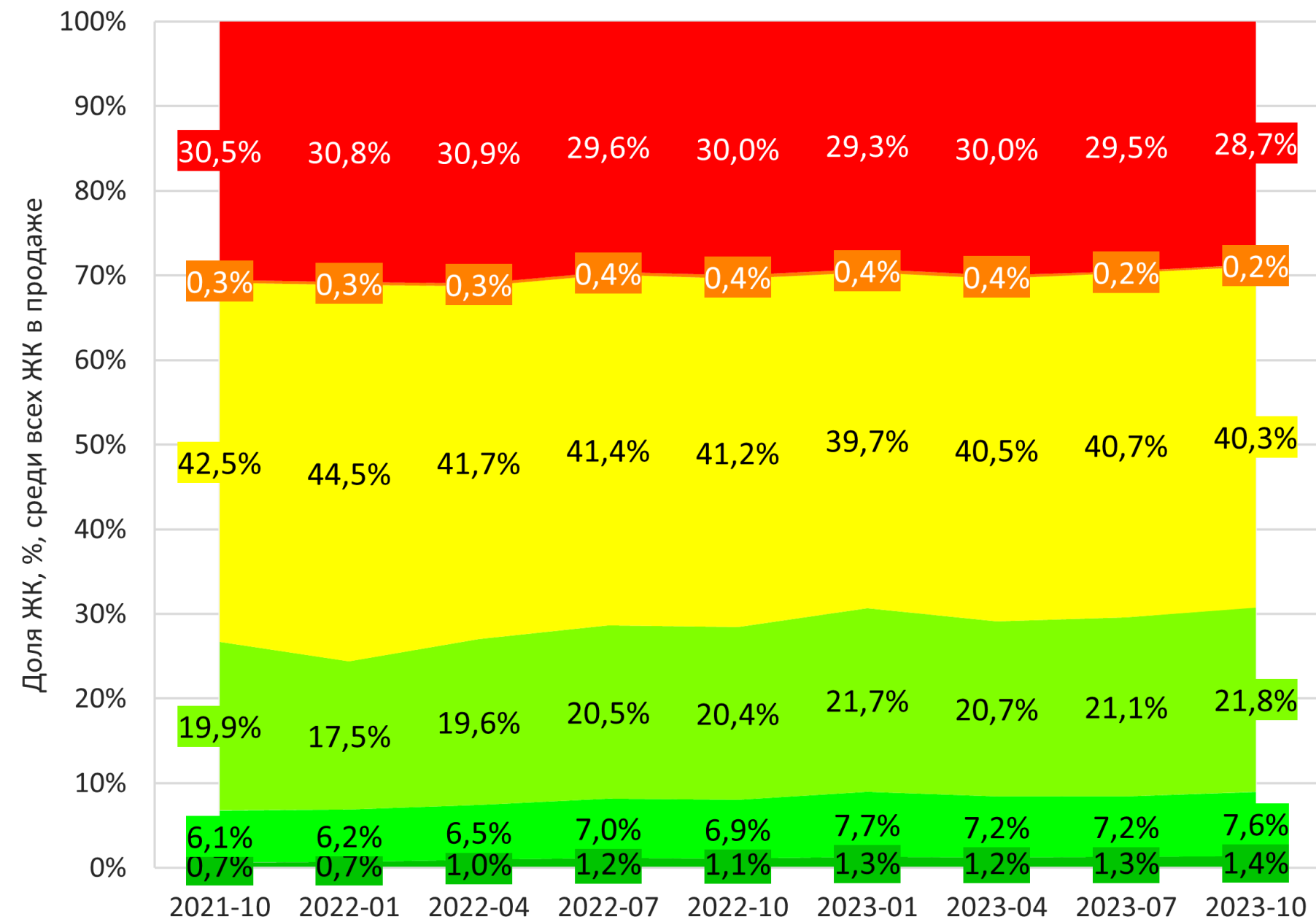
Реклама умного дома



Реклама умного дома



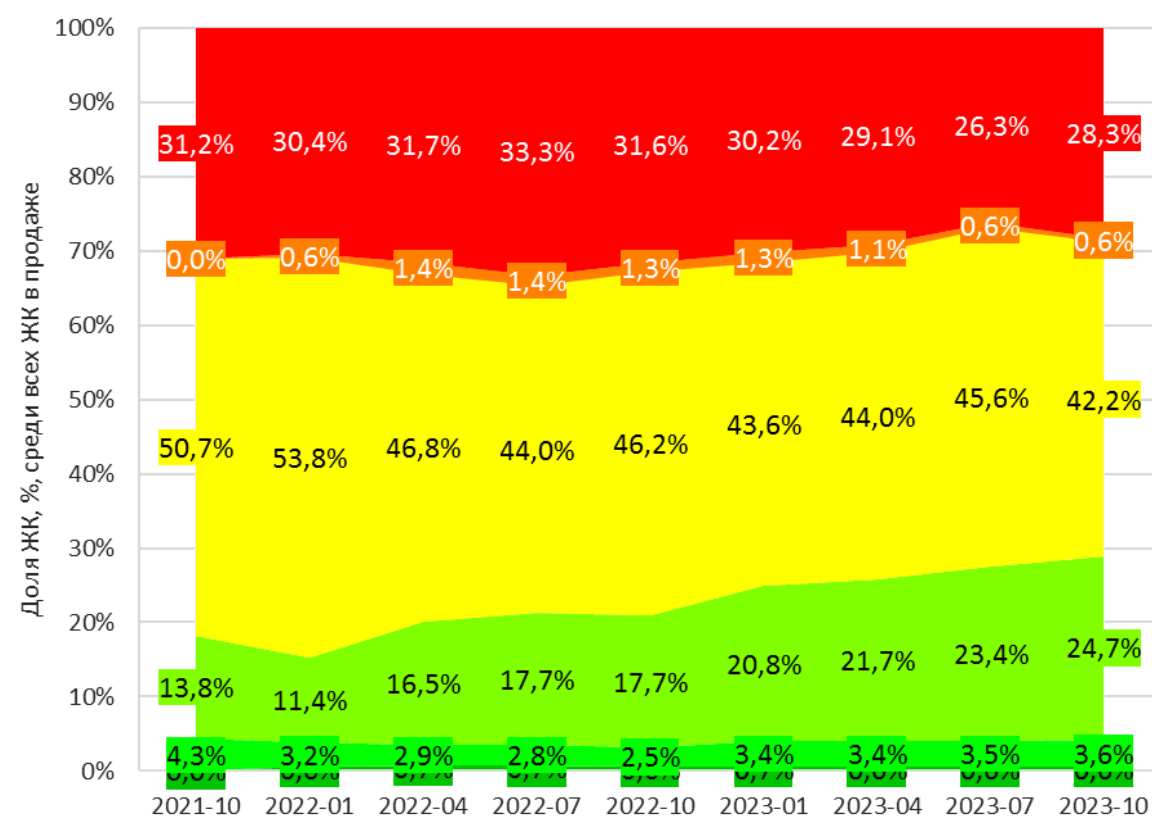
Комплексность строительства



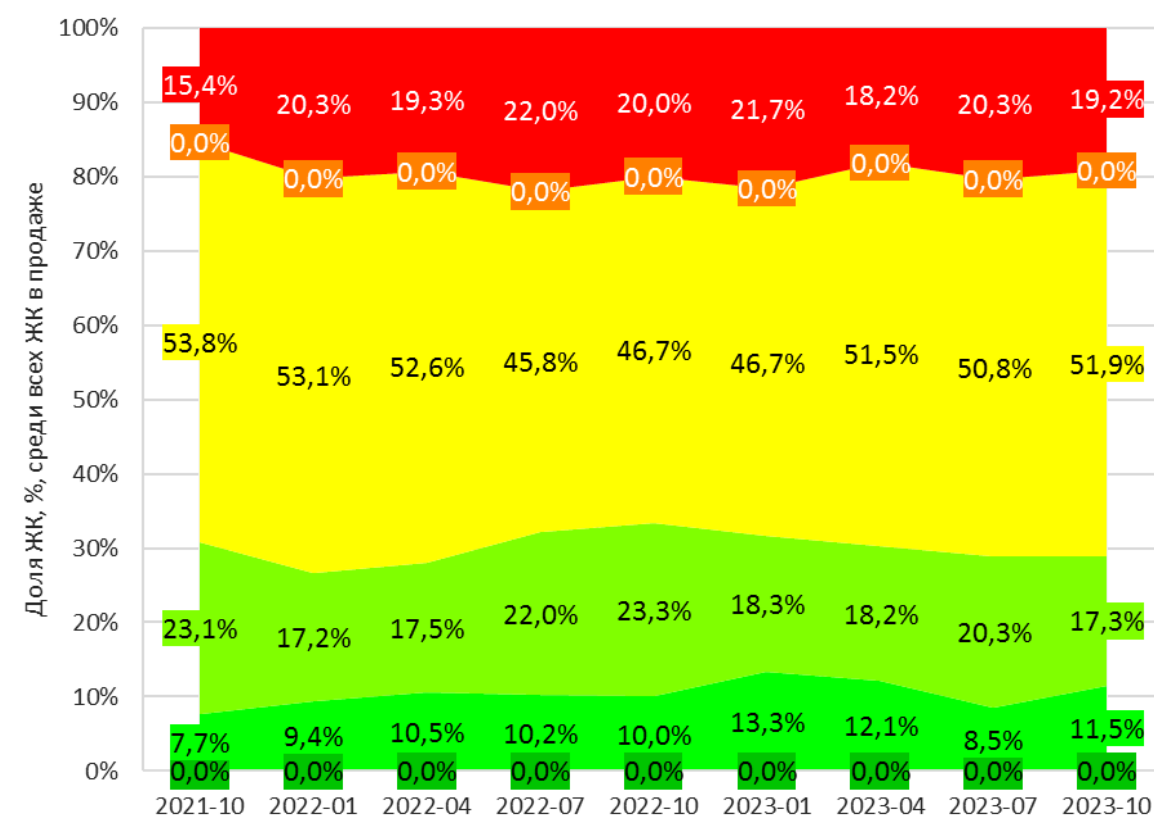
- уплотнительная точечная застройка
- точечная застройка, улучшающая облик города
- до 50 тыс. м² или до 100 домов
- 50-150 тыс. м² или 100-300 домов
- 150-500 тыс. м² или 300-1000 домов
- от 500 тыс. м² или более 1000 домов

Комплексность строительства

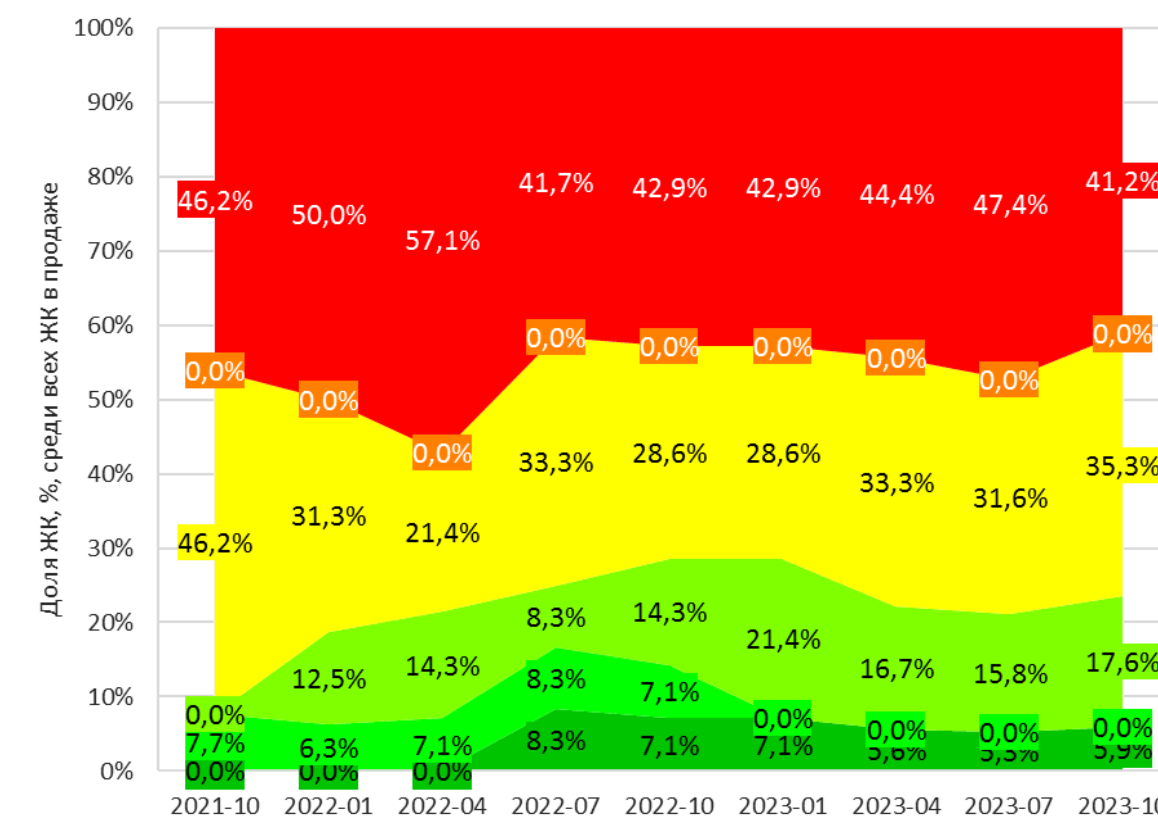
Новосибирская область



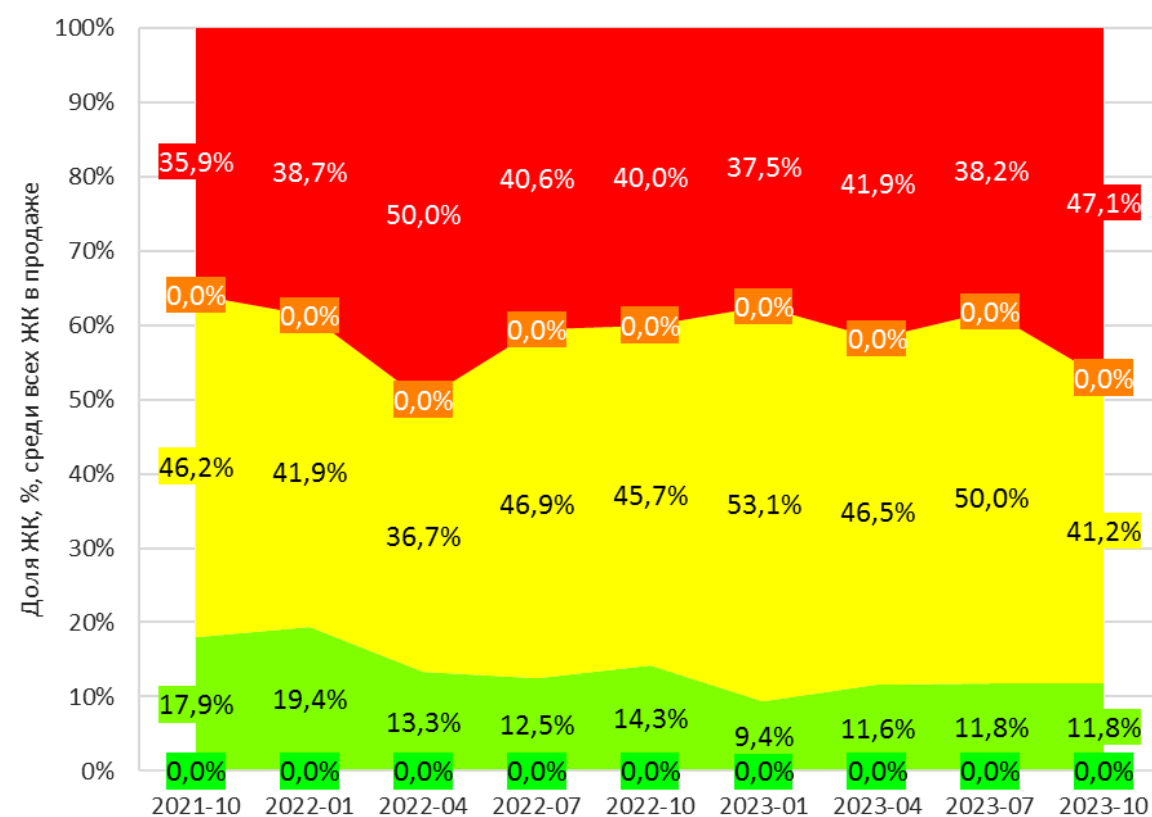
Красноярский край



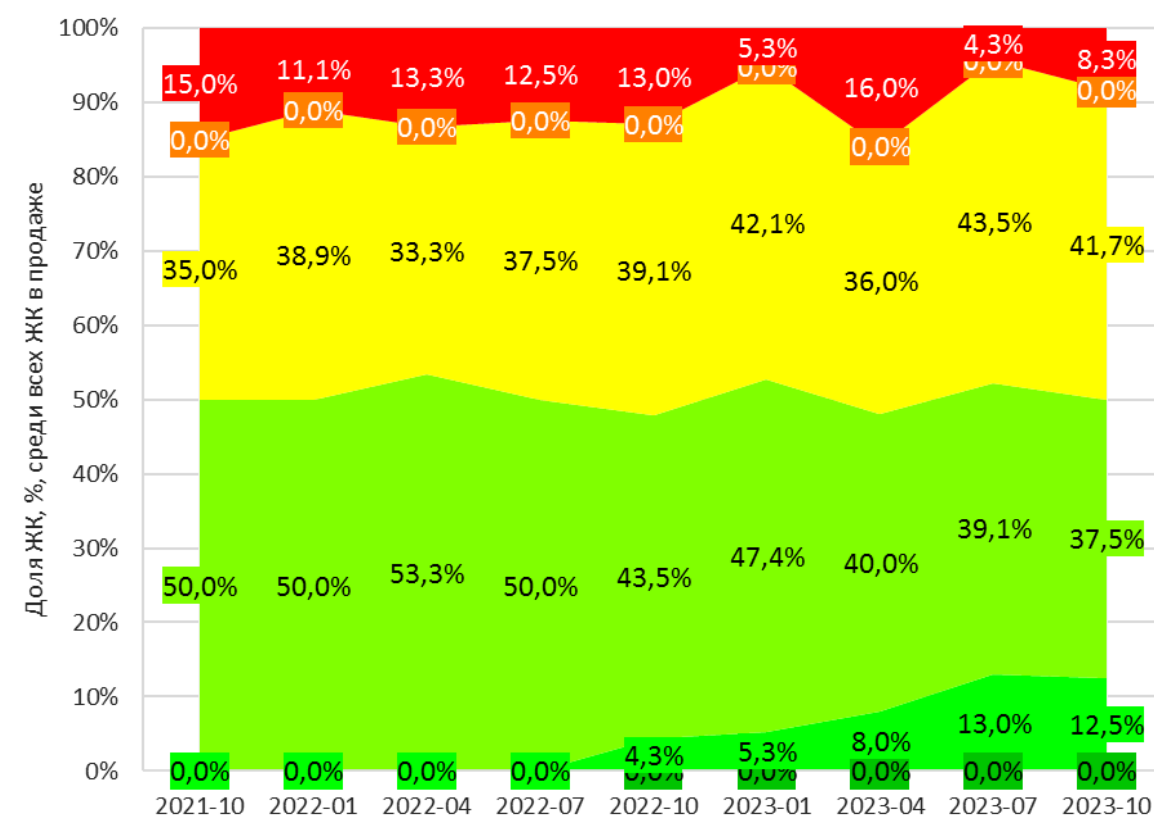
Омская область



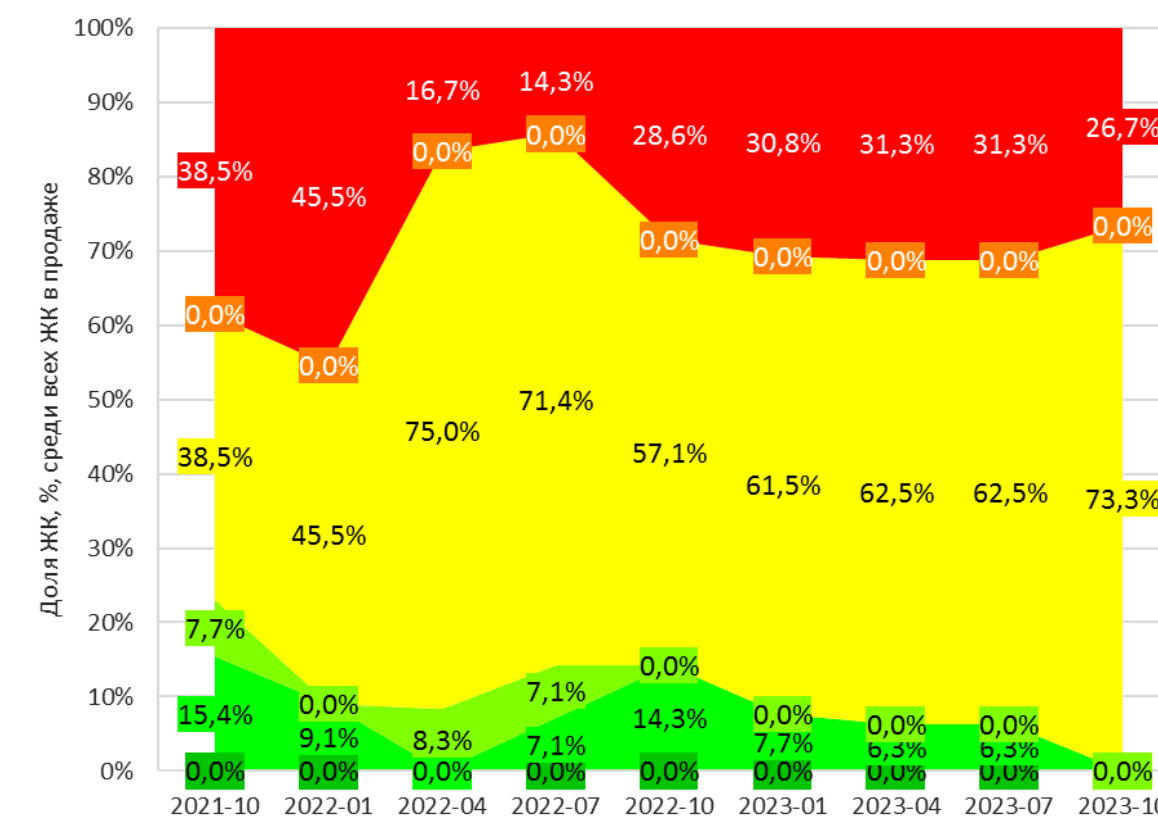
Алтайский край

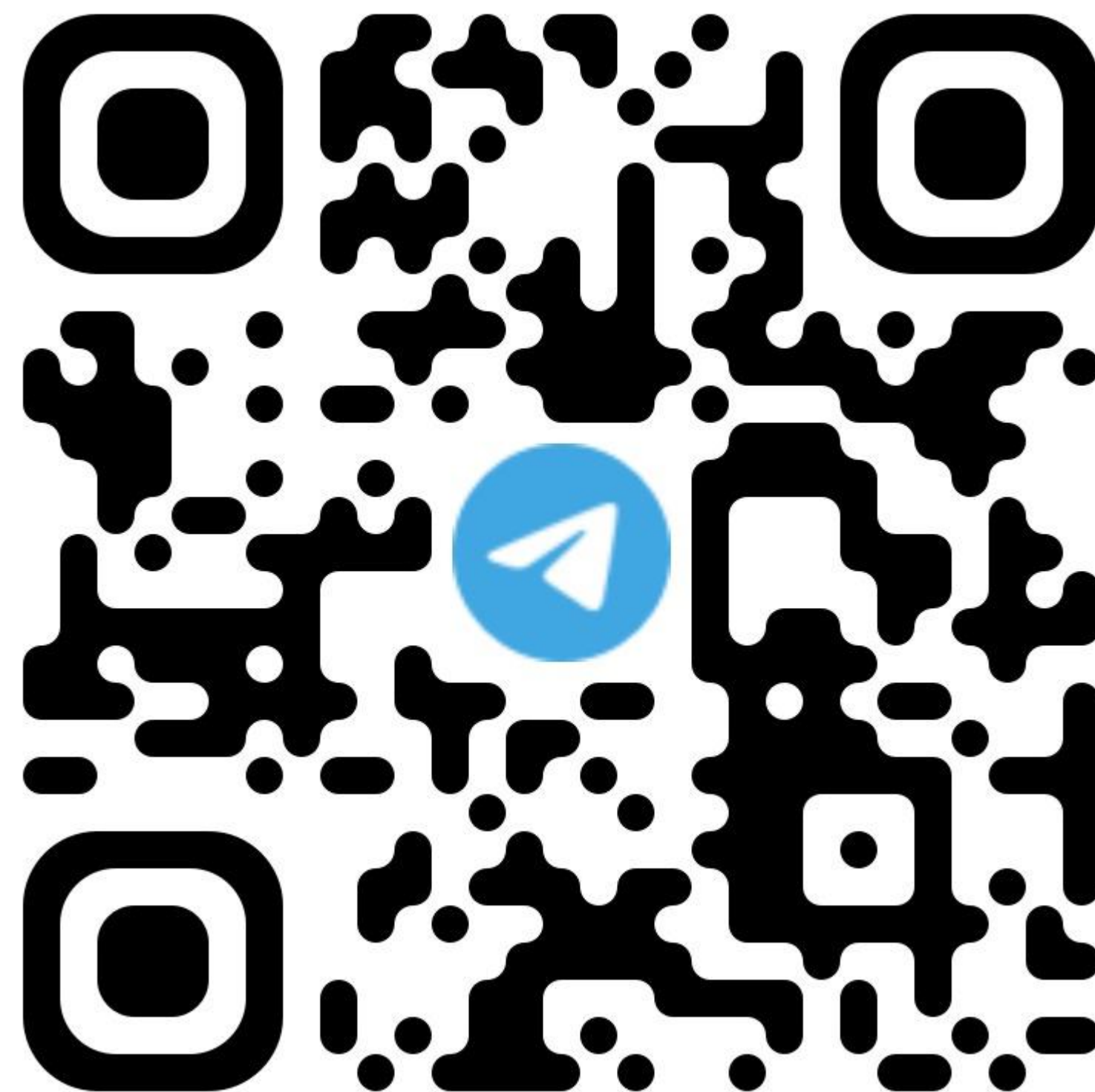


Кемеровская область



Томская область





Блок 2. Тренды умной новостройки (выберите 3 основных тренда)

Мобильное приложение жителя

Высокоскоростной интернет, выбор интернет операторов,

Умная видеодомофония

Видеонаблюдение, видеоаналитика

Бесконтактное открытие замков на территорию, в подъезд

Умный замок в квартиру

Автоматизированная передача в УК показаний счетчиков

Умное управление инженерией дома

Умное управление инженерией квартиры

Умная колонка (голосовое управление)

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

Снижение этажности многоквартирного строительства

Запрет на уплотнительную точечную застройку

Рост плотности комплексной застройки

Опережающее обеспечение школами, детскими садами, поликлиникой в шаговой доступности

Рост доли озелененной территории

Рост доли пешеходных пространств

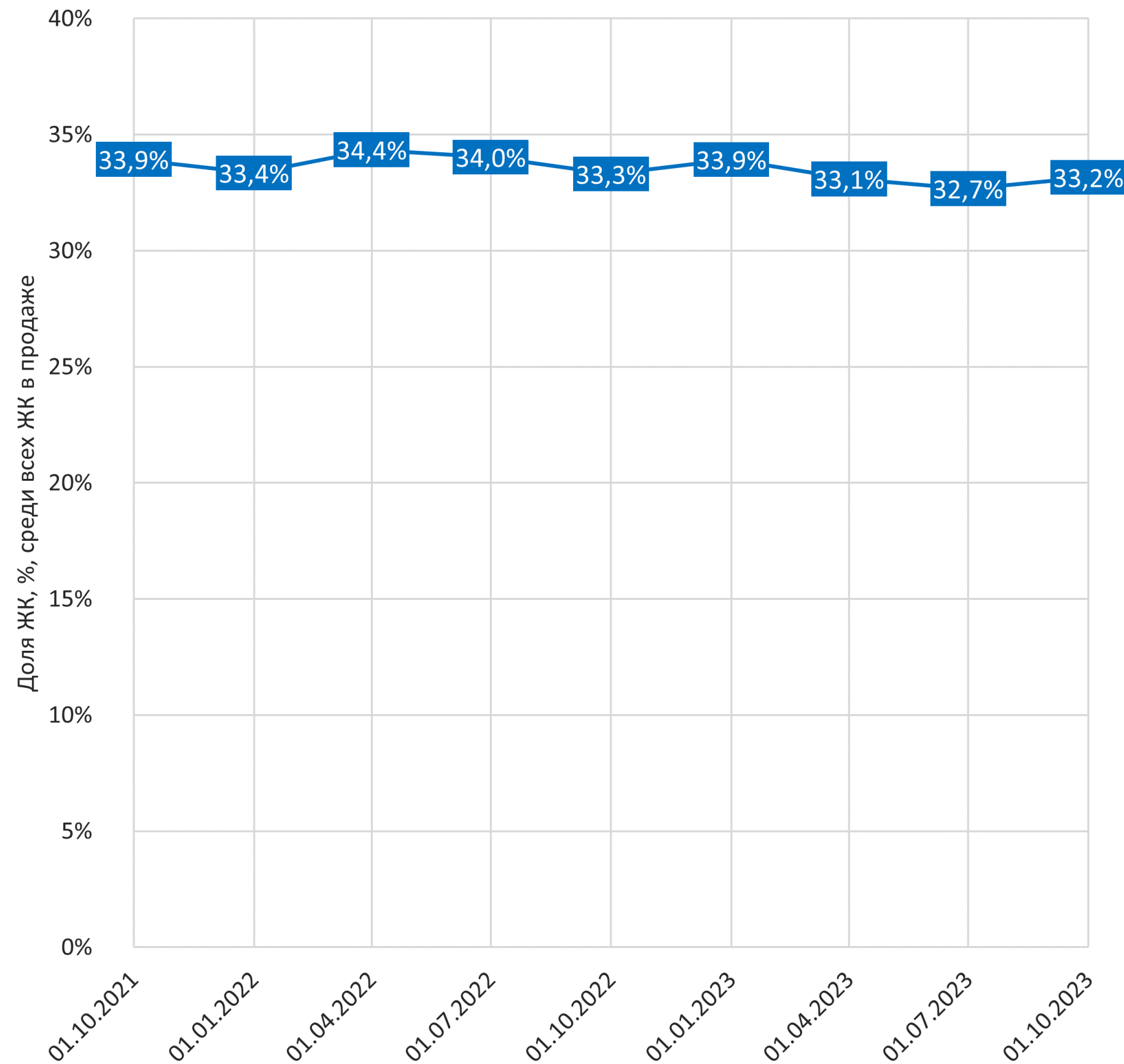
Рост доли территорий детских игровых площадок

Рост доли территорий спорта и физкультуры

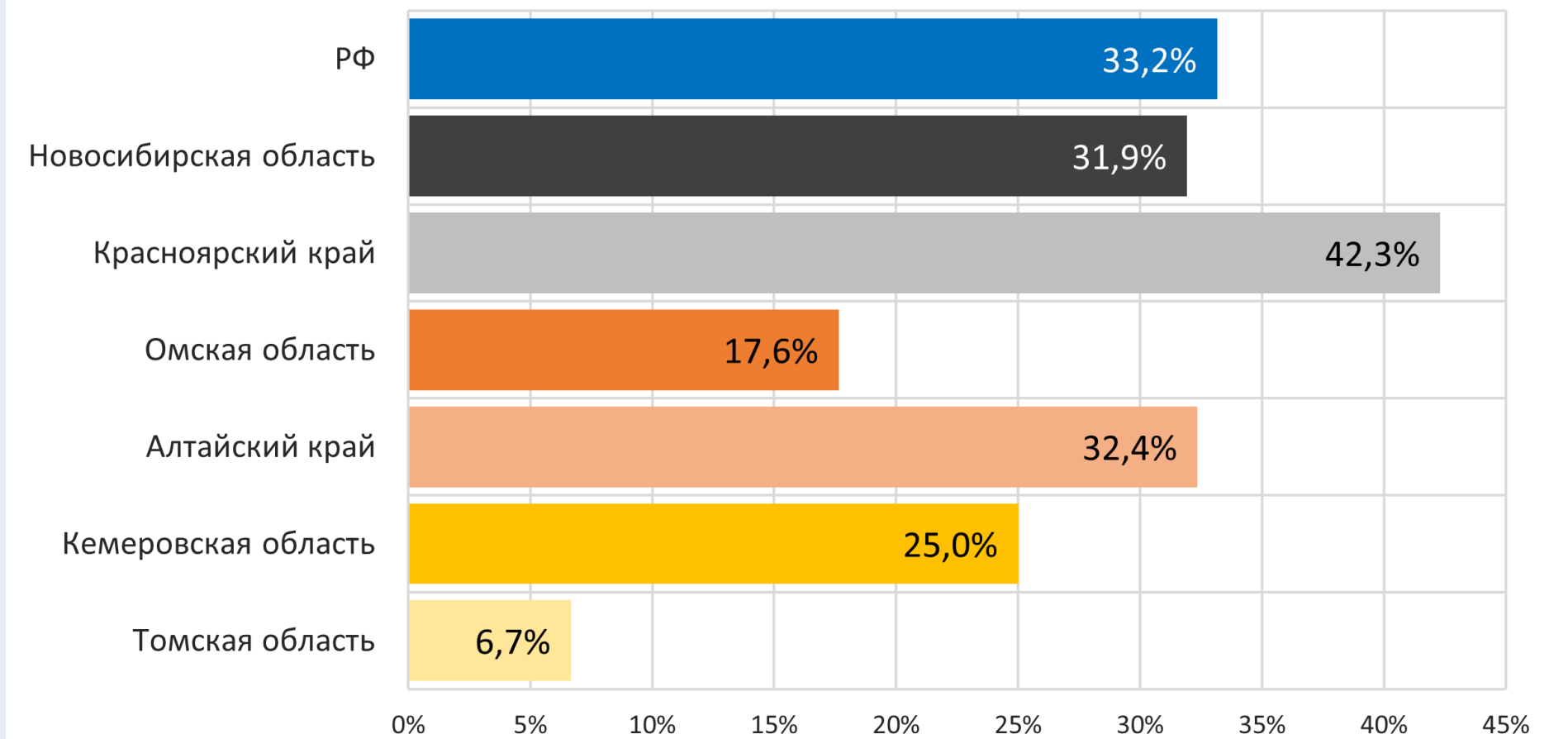
Рост доли коммерческой недвижимости в МКД, смешанная застройка

ВХОДНЫЕ ГРУППЫ, ПОДЪЕЗДЫ, КВАРТИРА

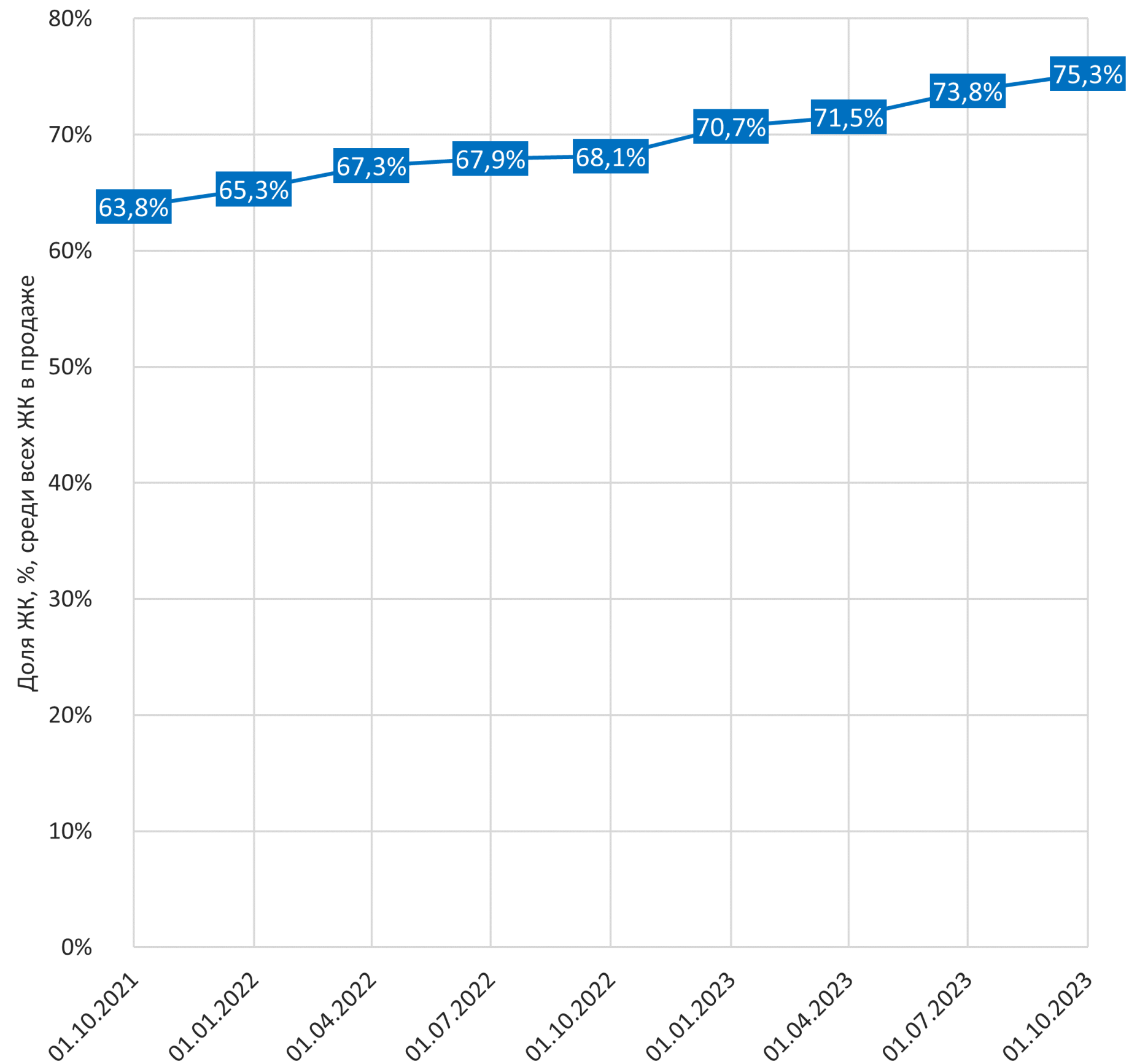
Наличие службы консьержа



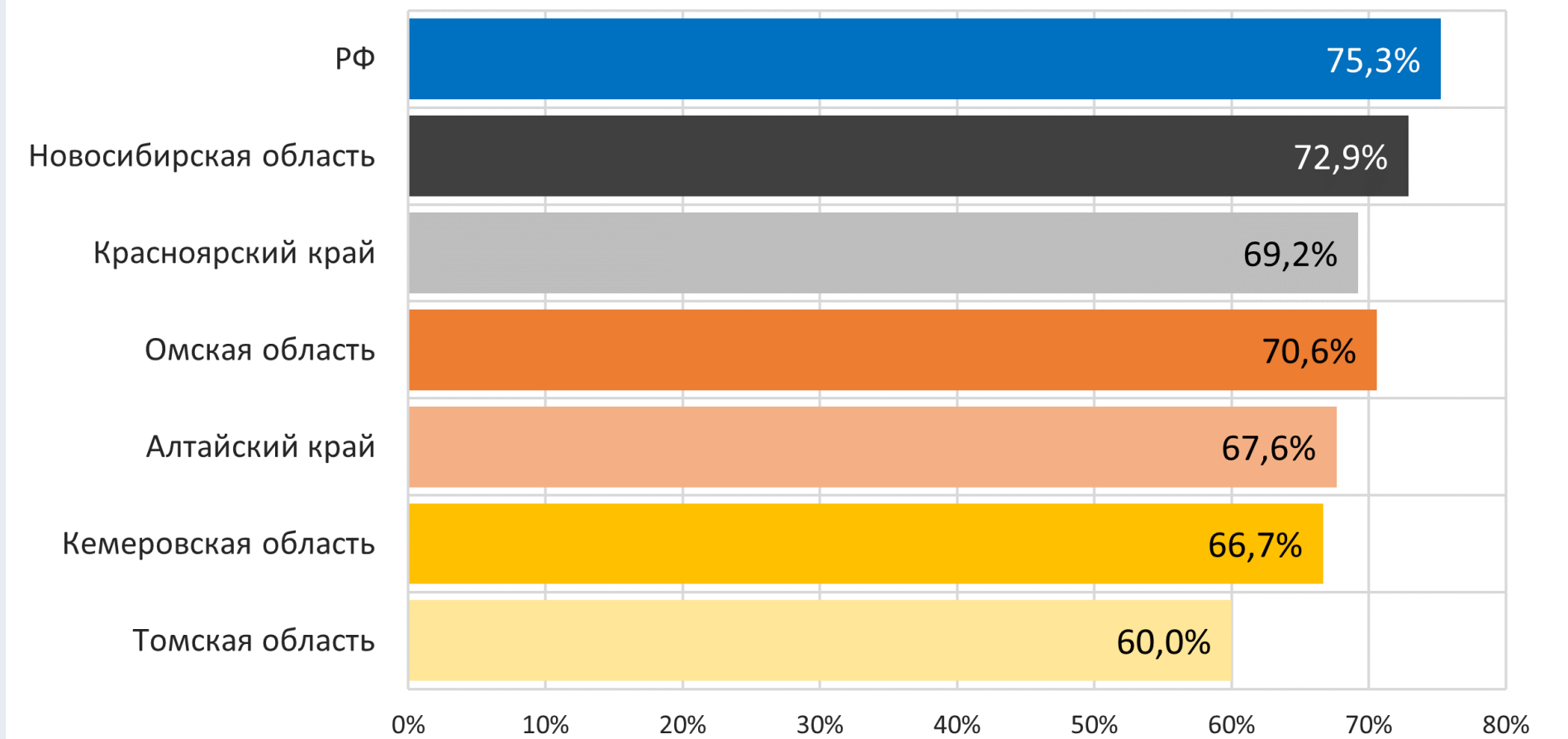
Наличие службы консьержа



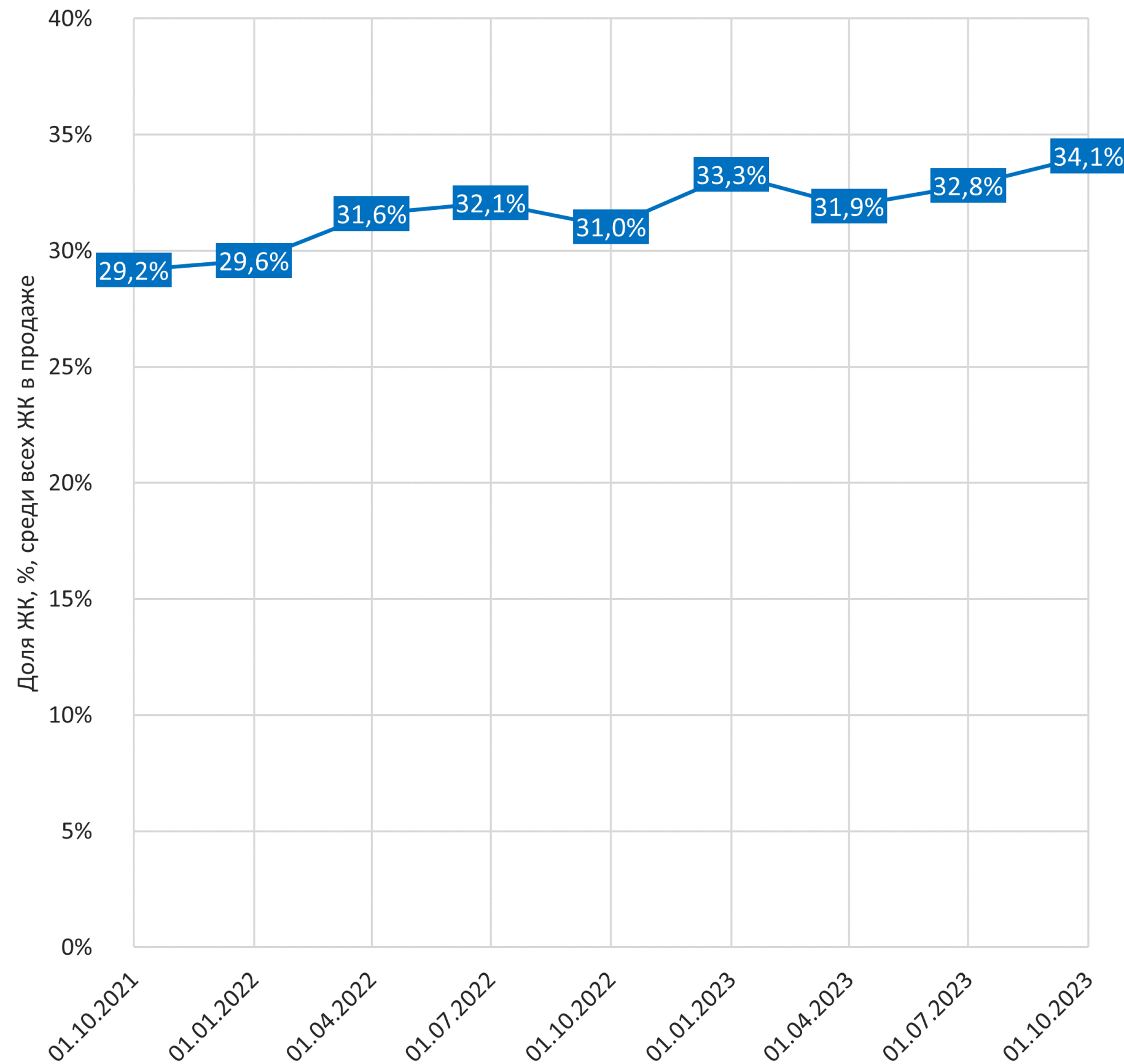
Просторные входные группы



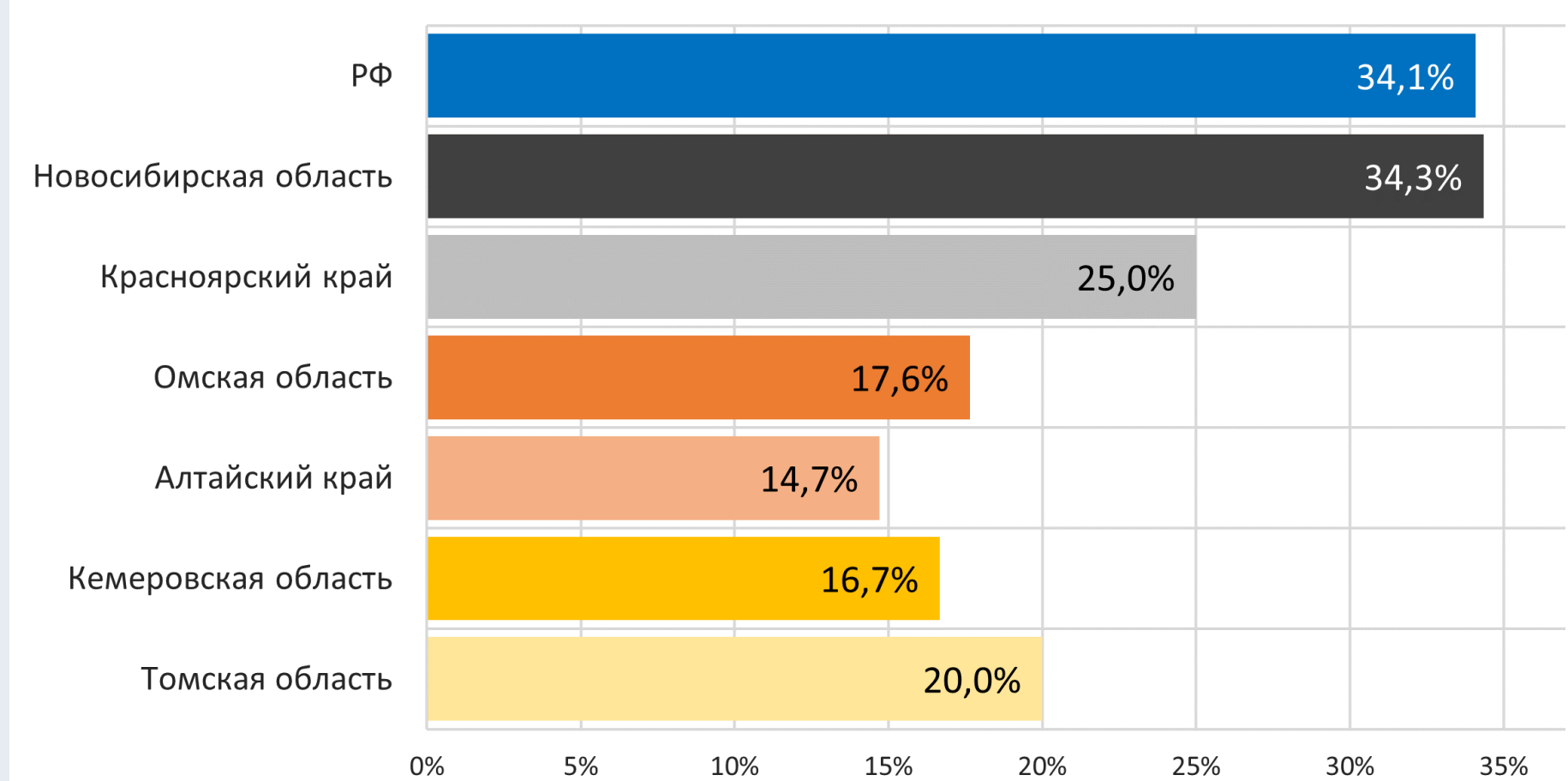
Просторные входные группы



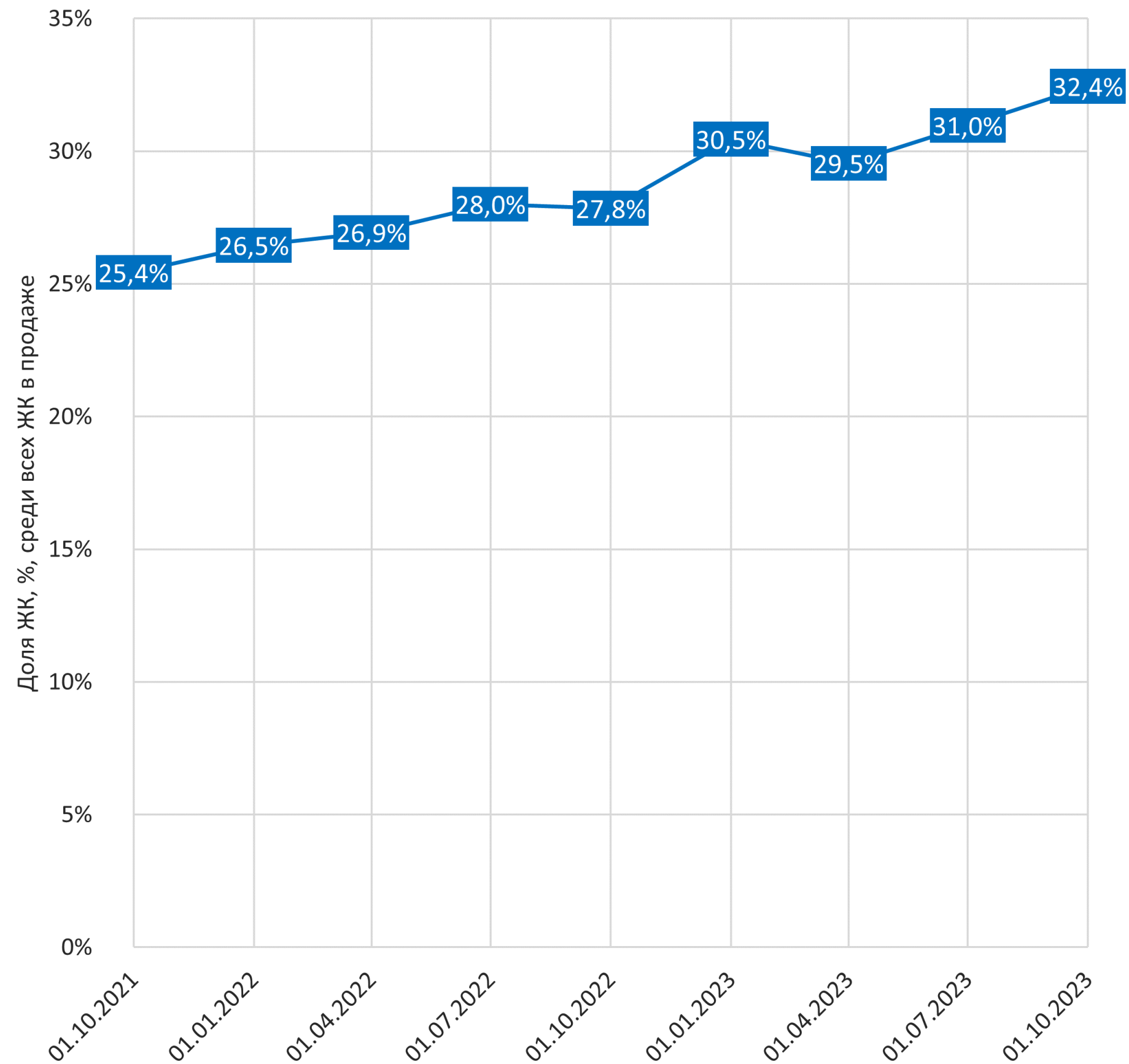
Вход в подъезд на уровне тротуара до лифта



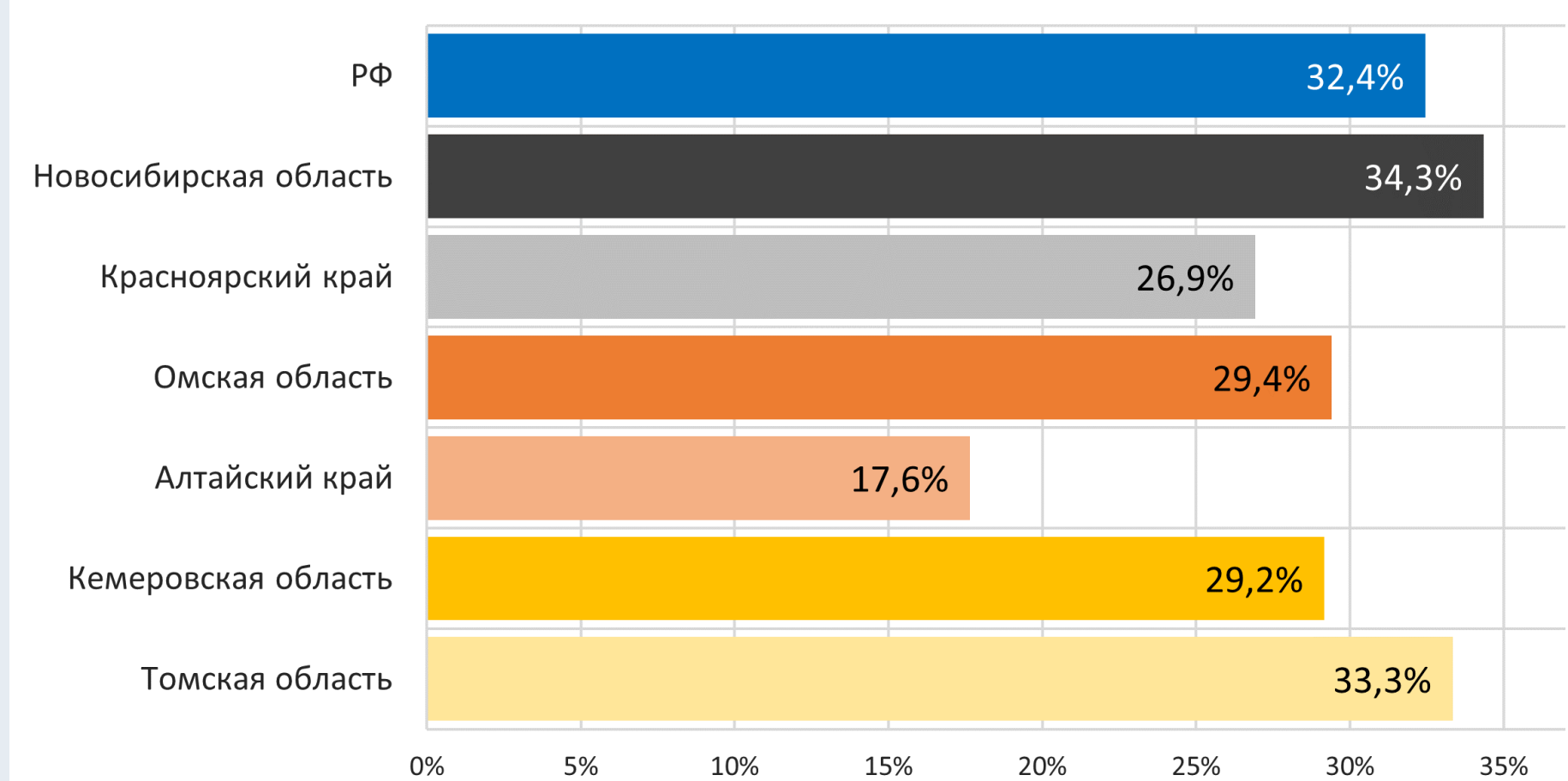
Вход в подъезд на уровне тротуара до лифта



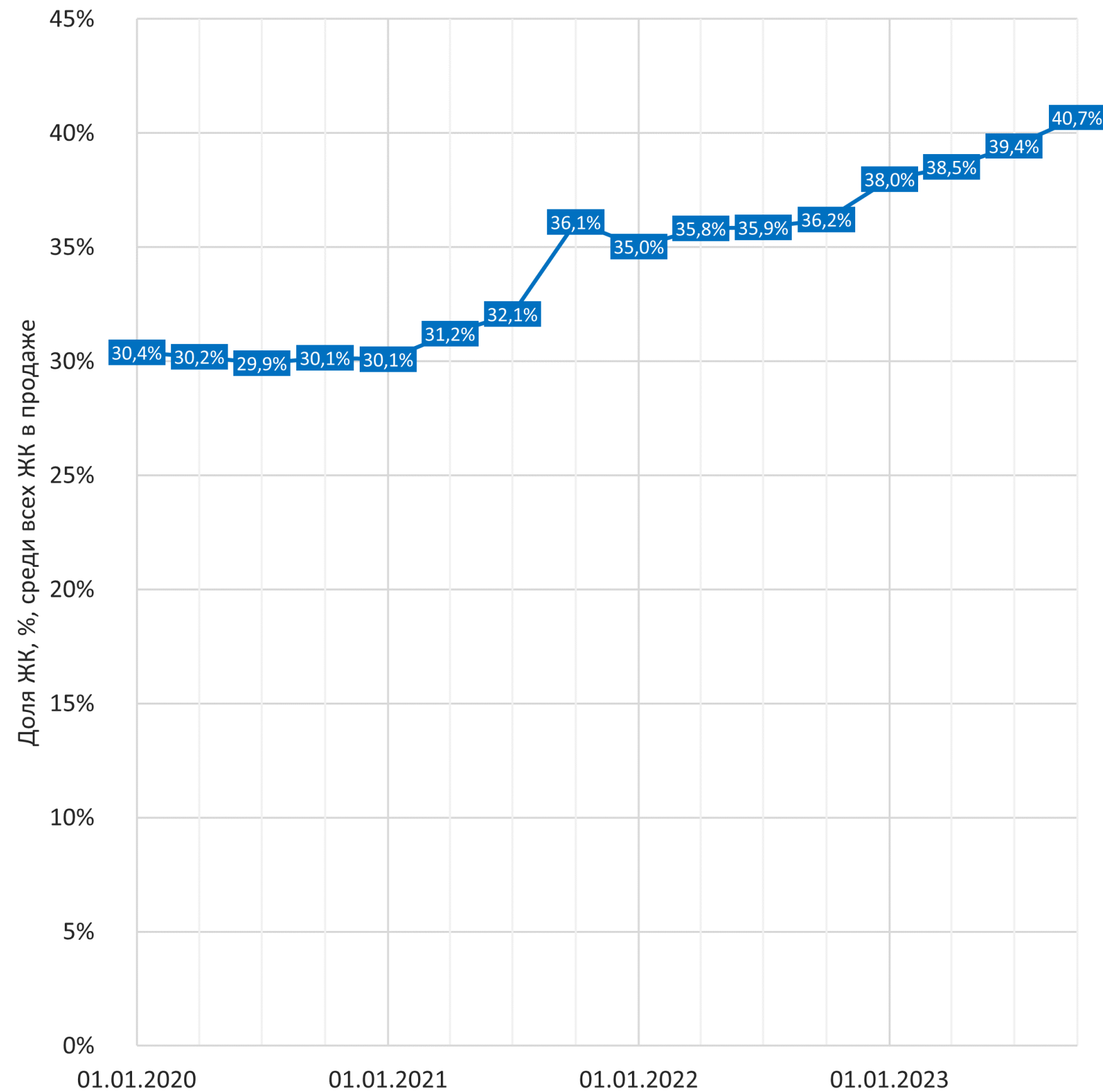
Навигация по подъезду



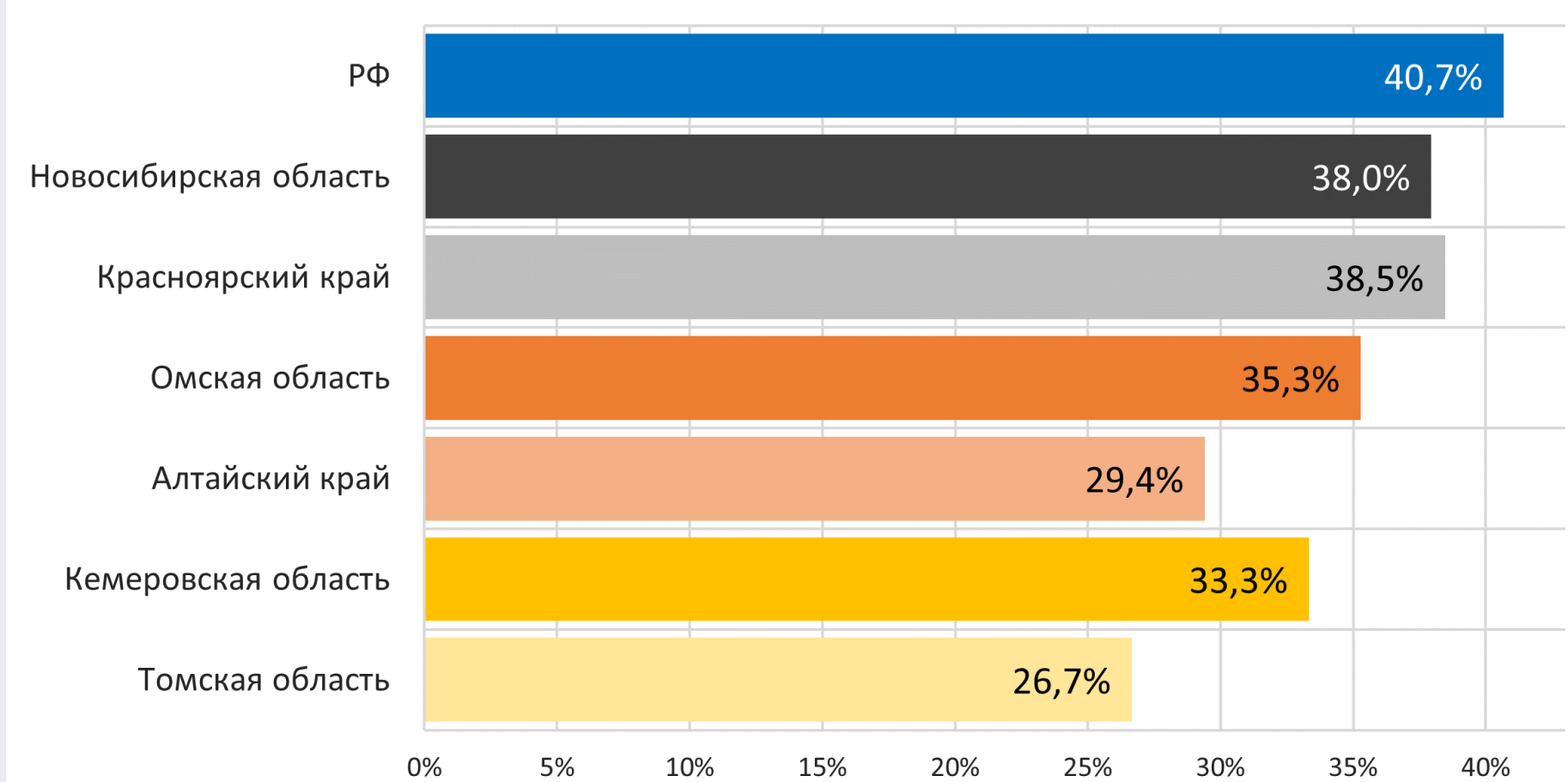
Навигация по подъезду



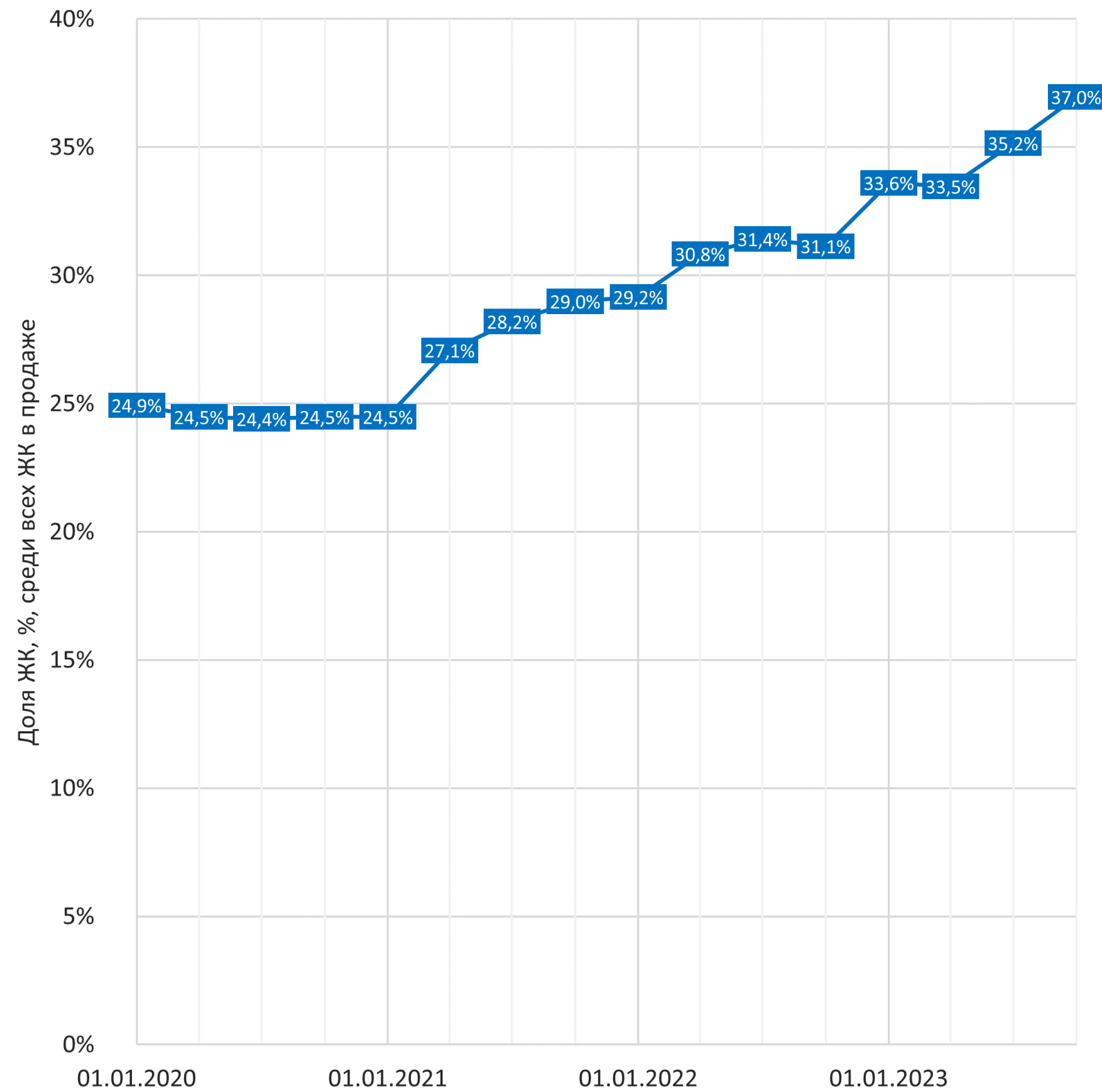
Высота первого этажа от 3,5 метров



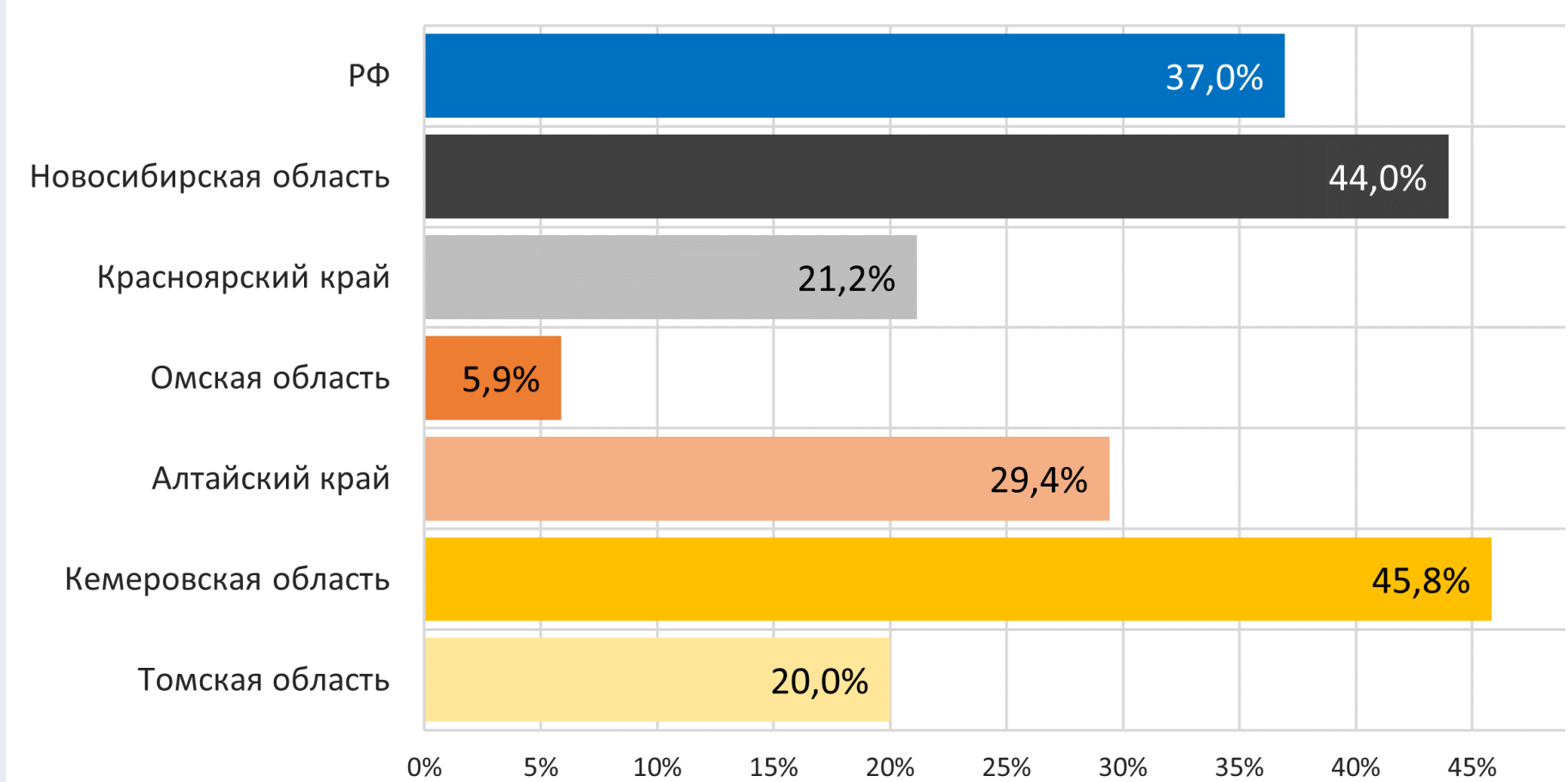
Высота первого этажа от 3,5 метров



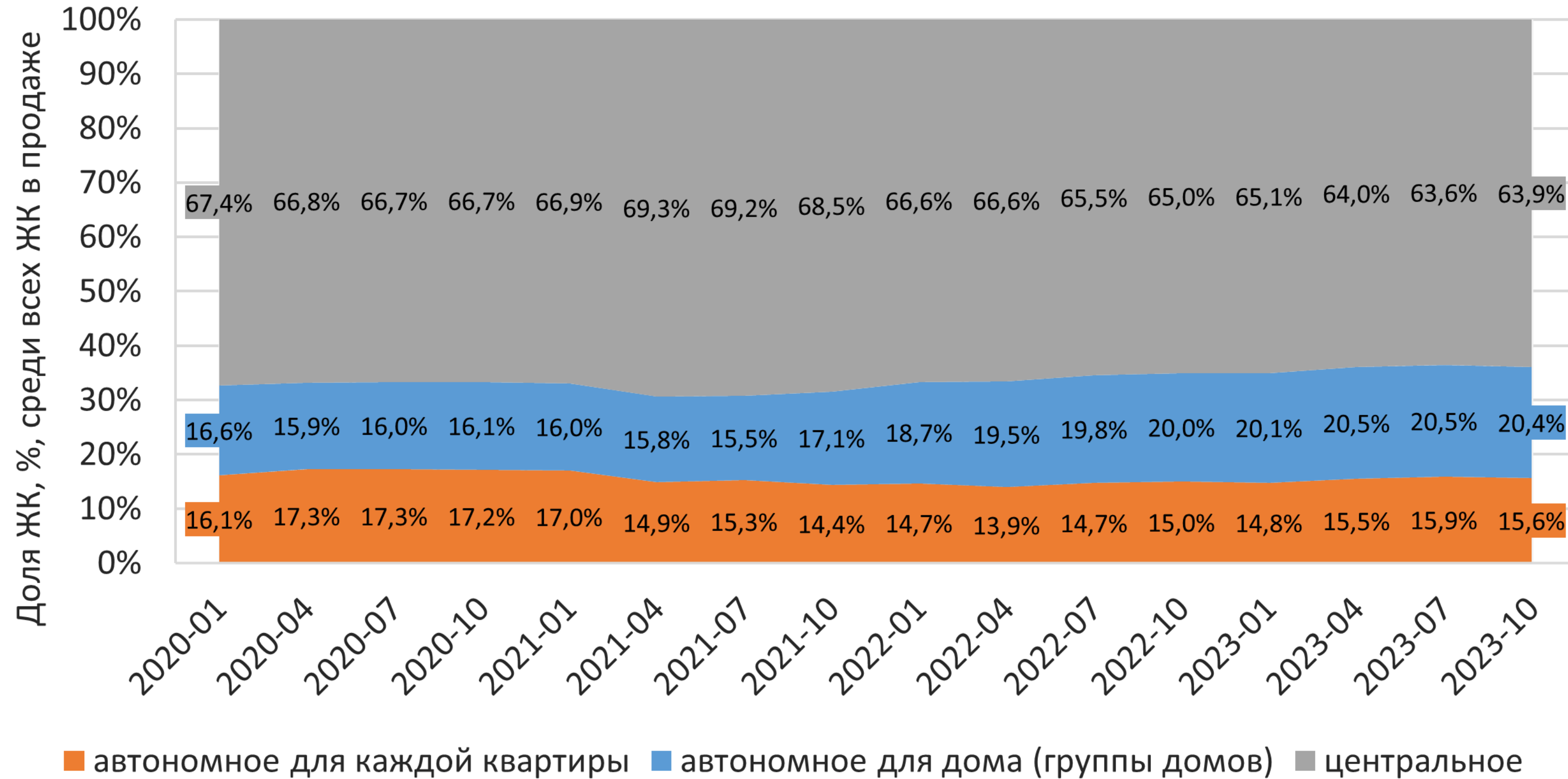
Возможность приобретения кладовых



Возможность приобретения кладовых

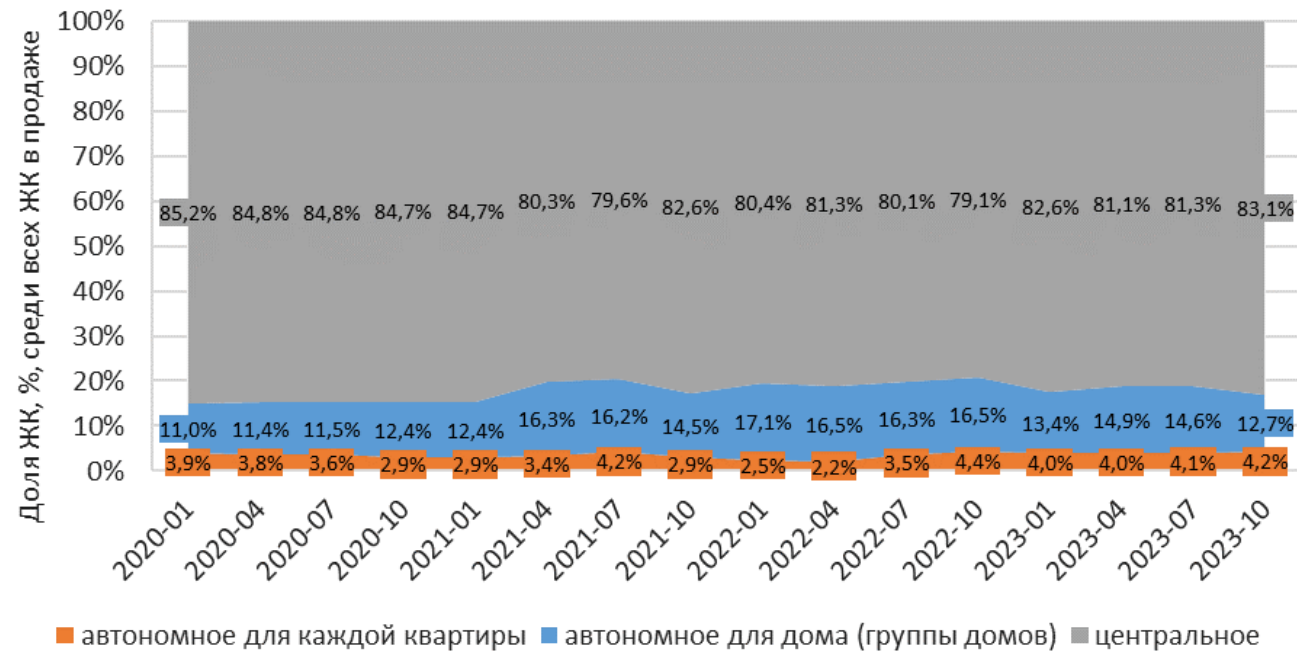


Система отопления

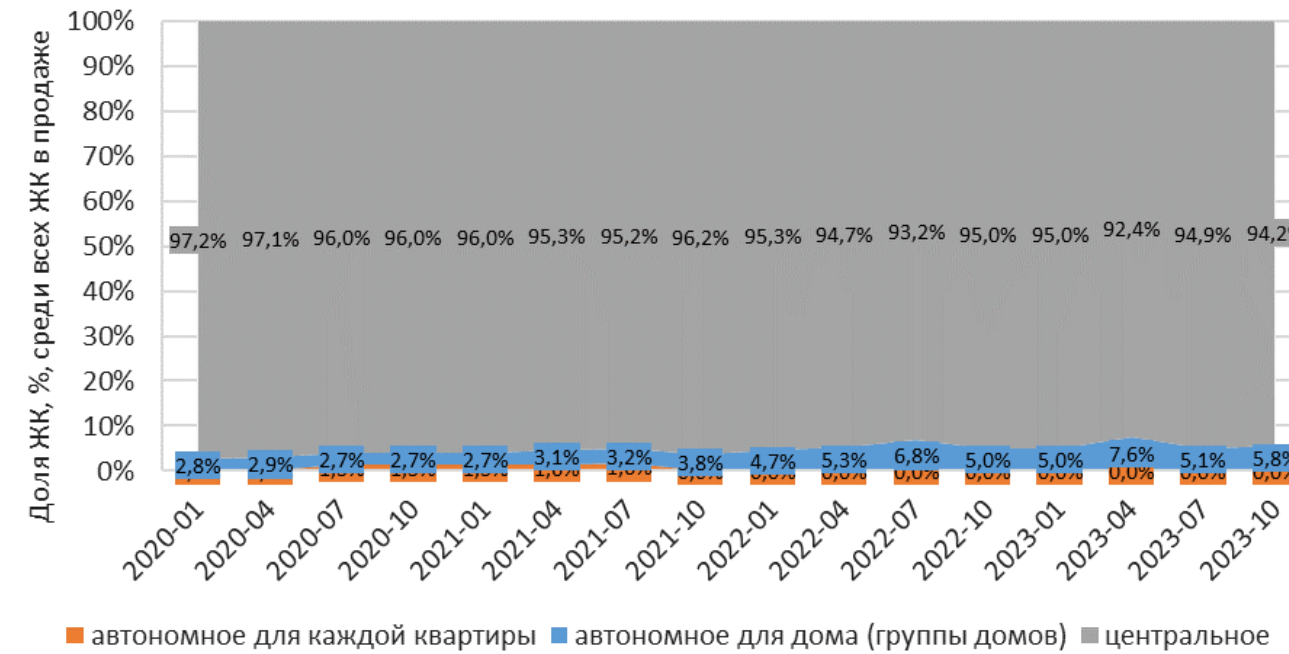


Система отопления

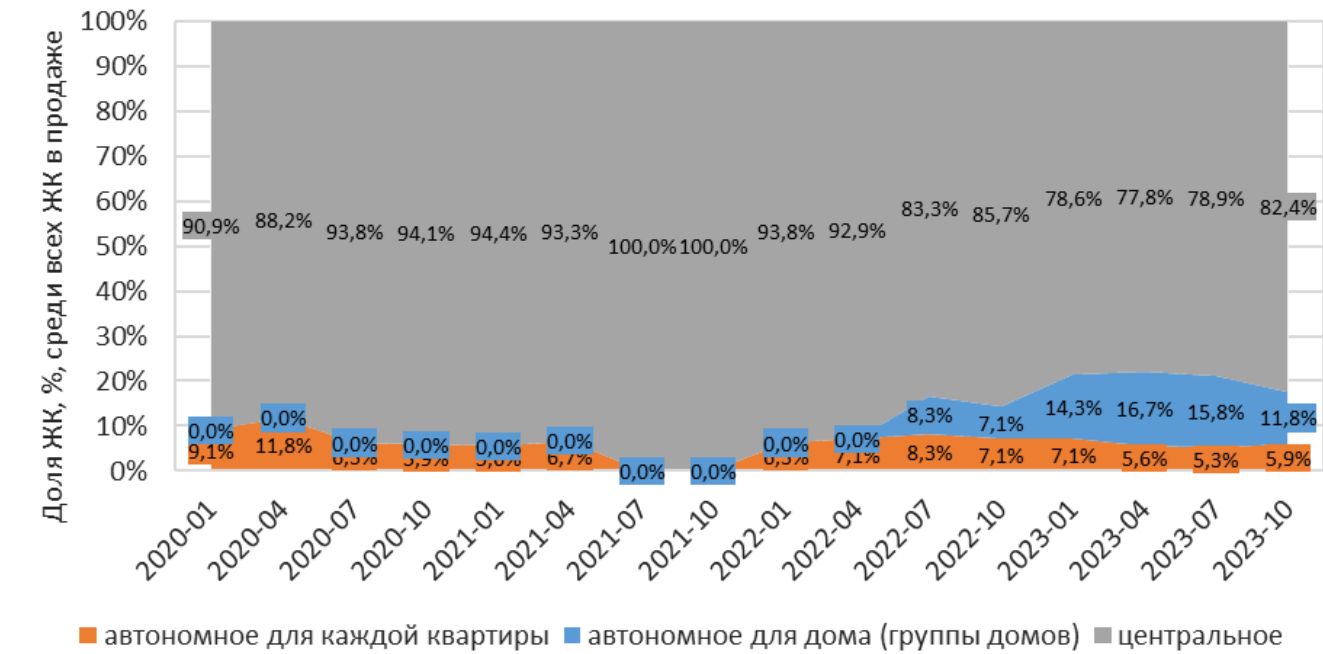
Новосибирская область



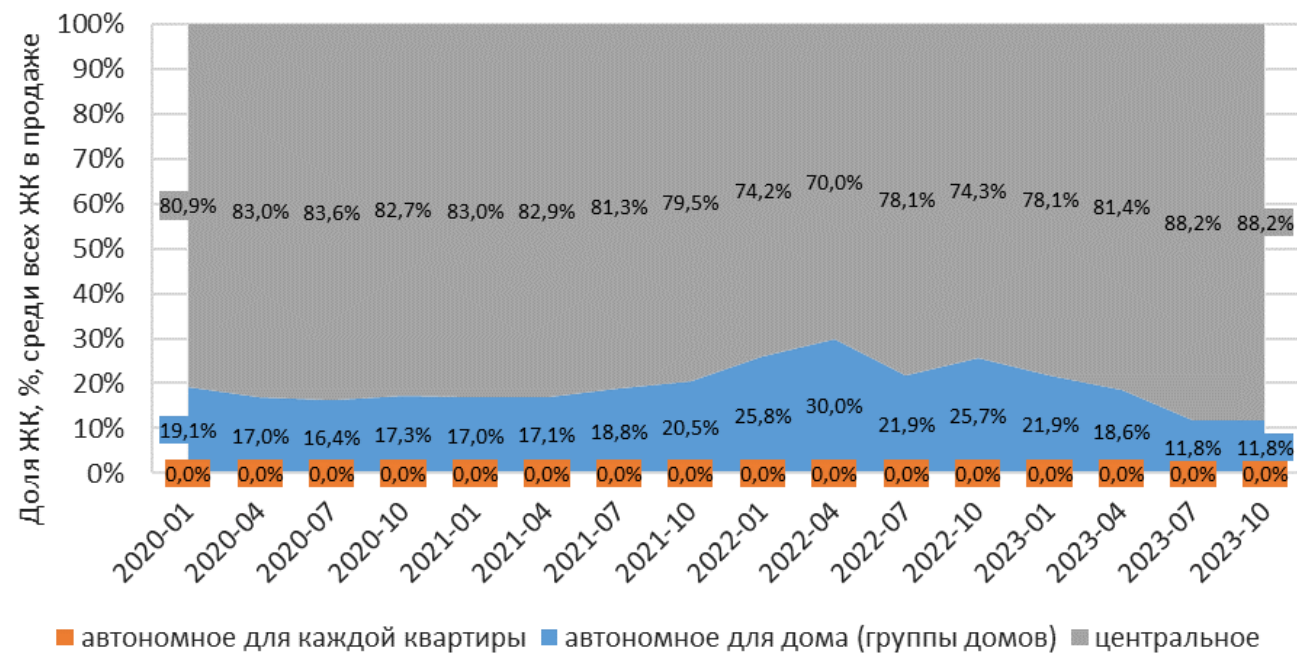
Красноярский край



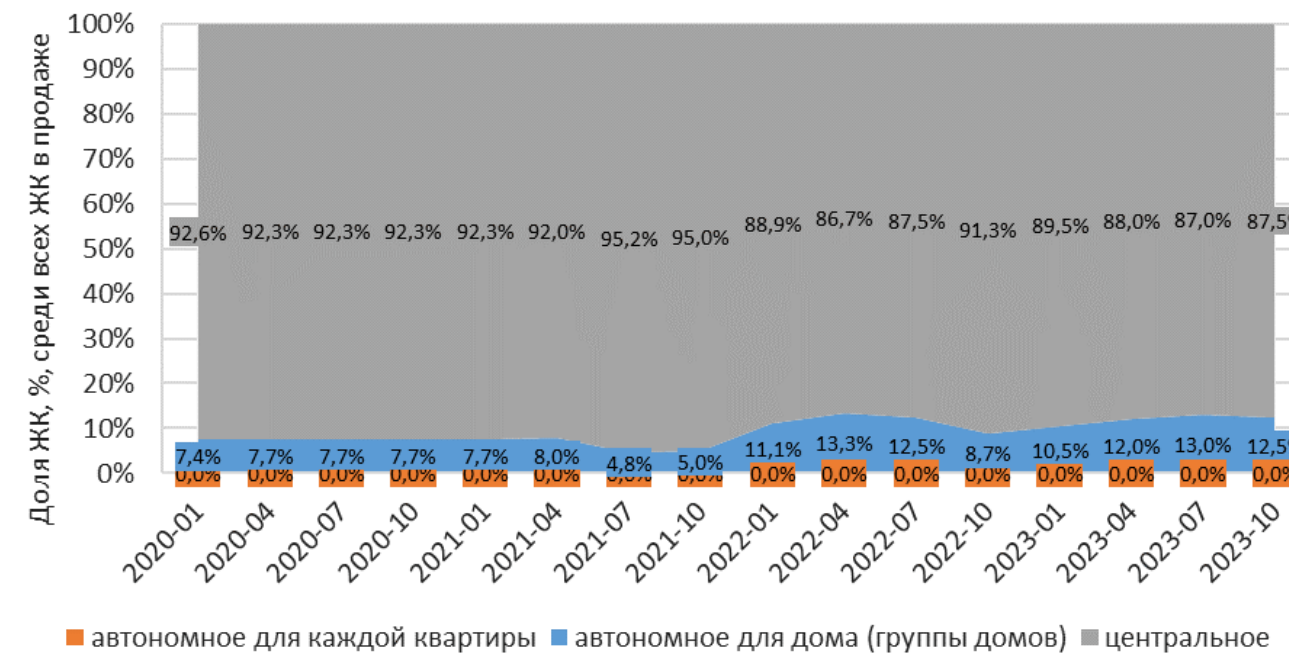
Омская область



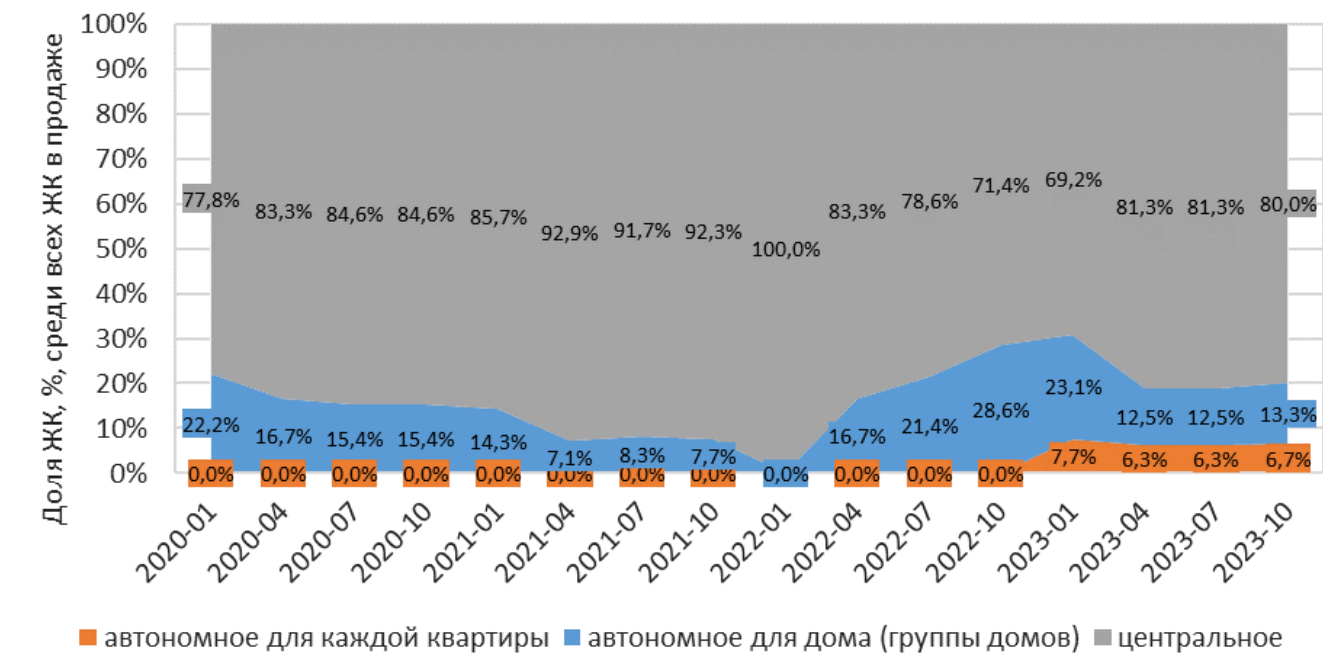
Алтайский край



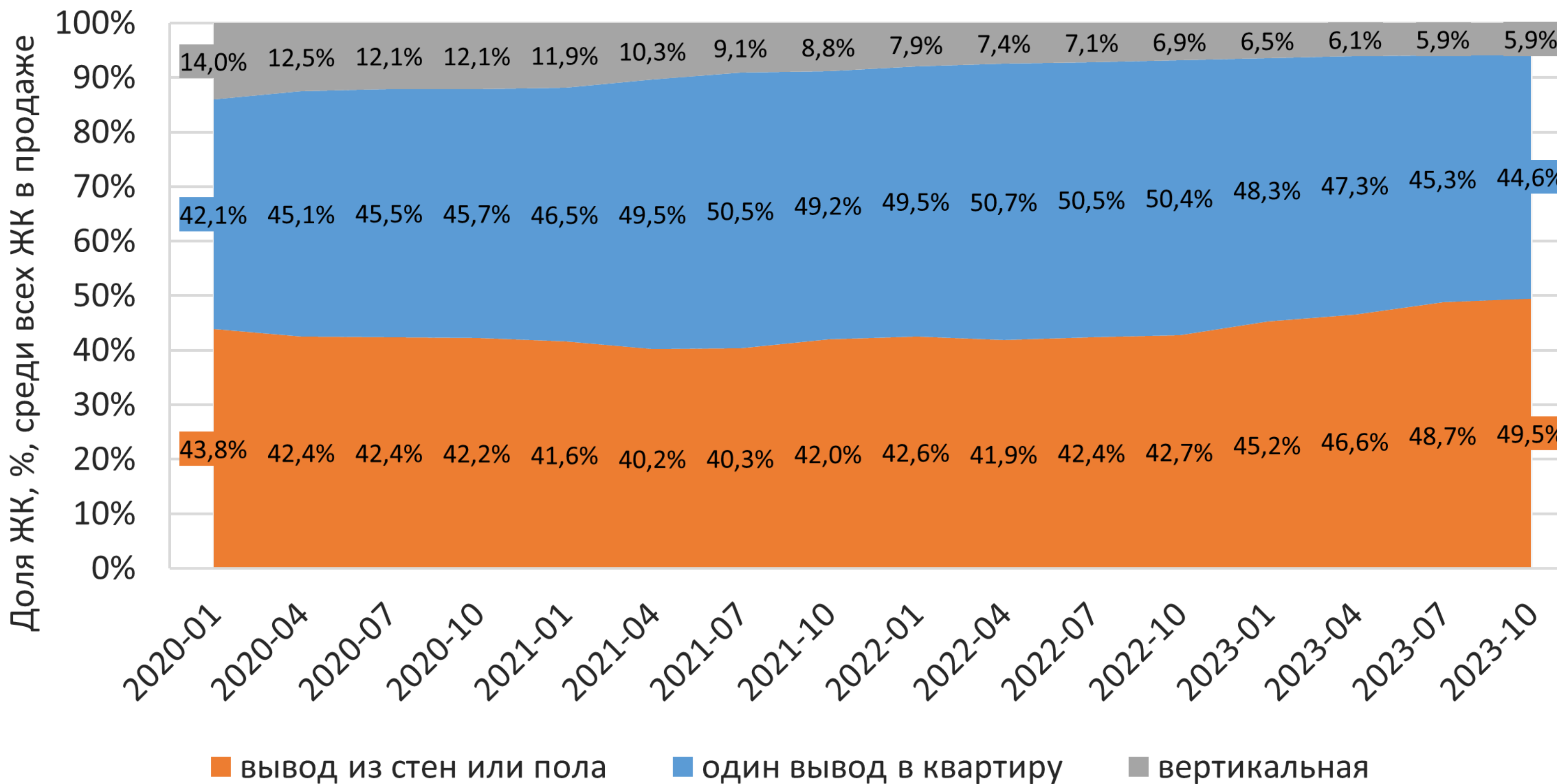
Кемеровская область



Томская область

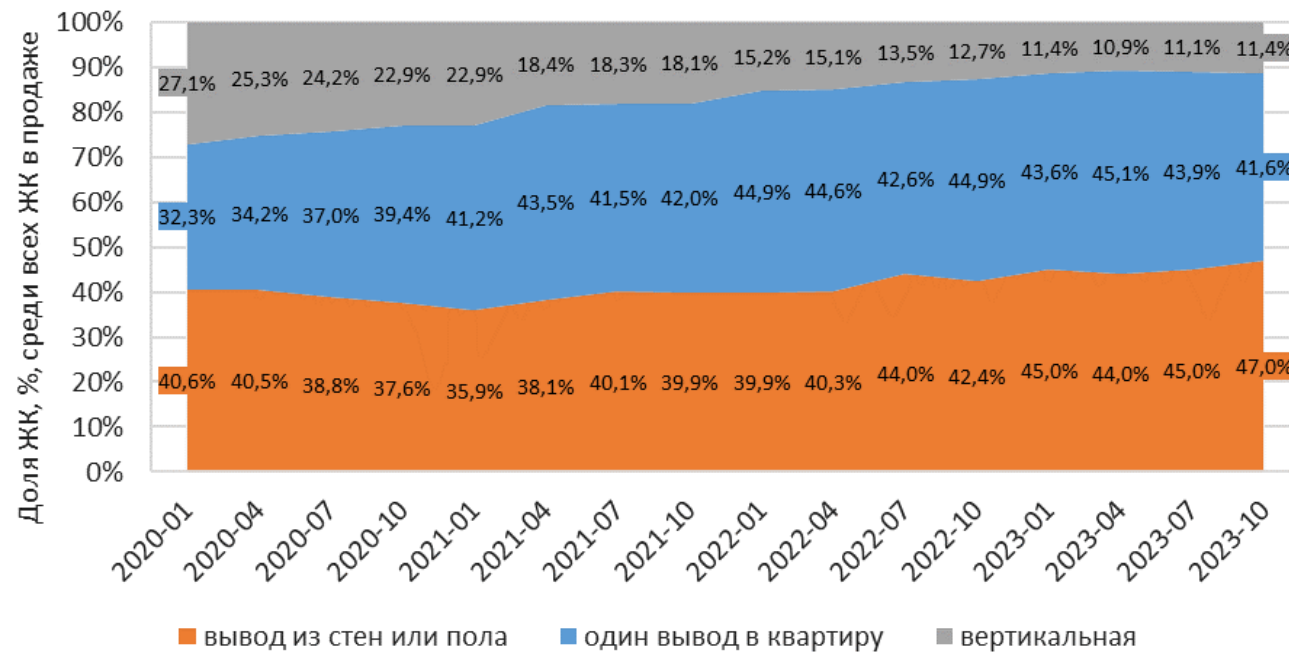


Разводка коммуникаций отопления

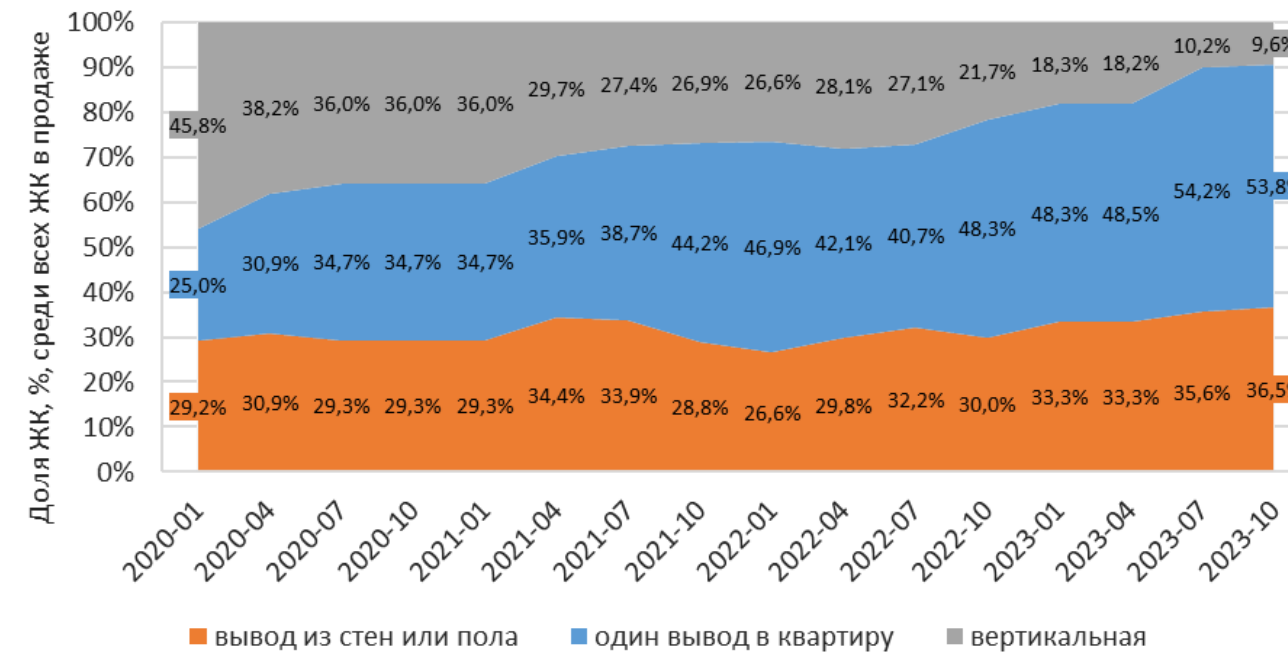


Разводка коммуникаций отопления

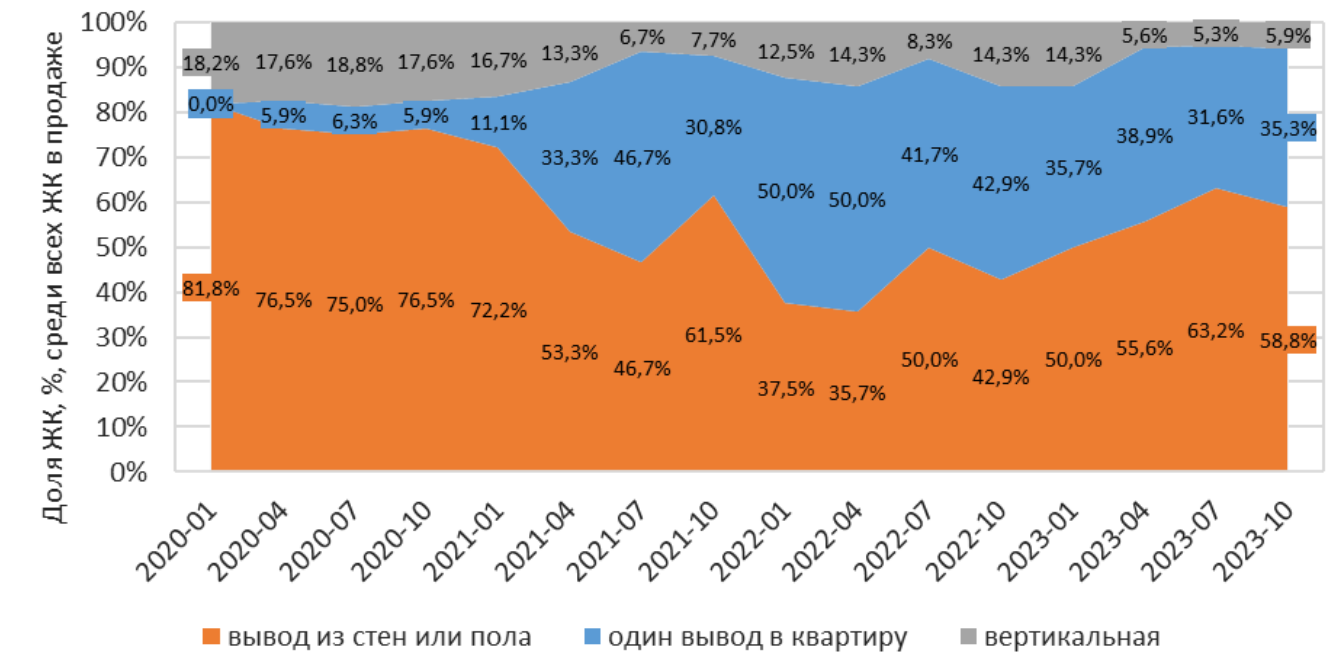
Новосибирская область



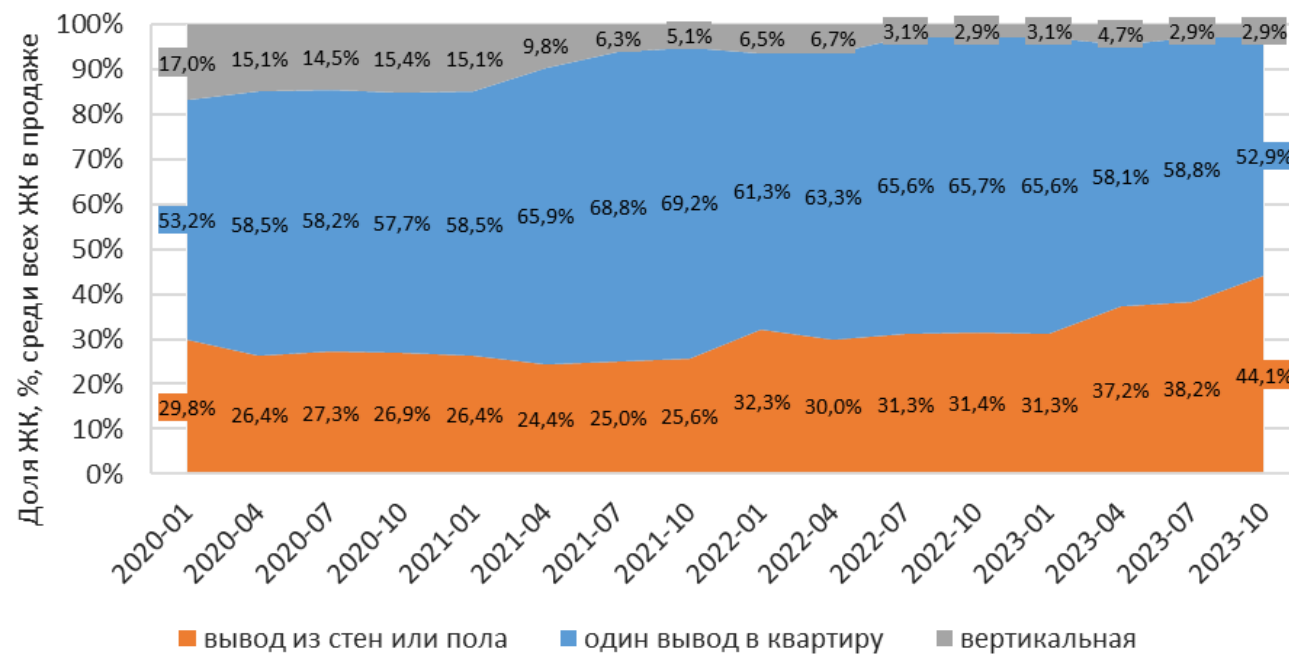
Красноярский край



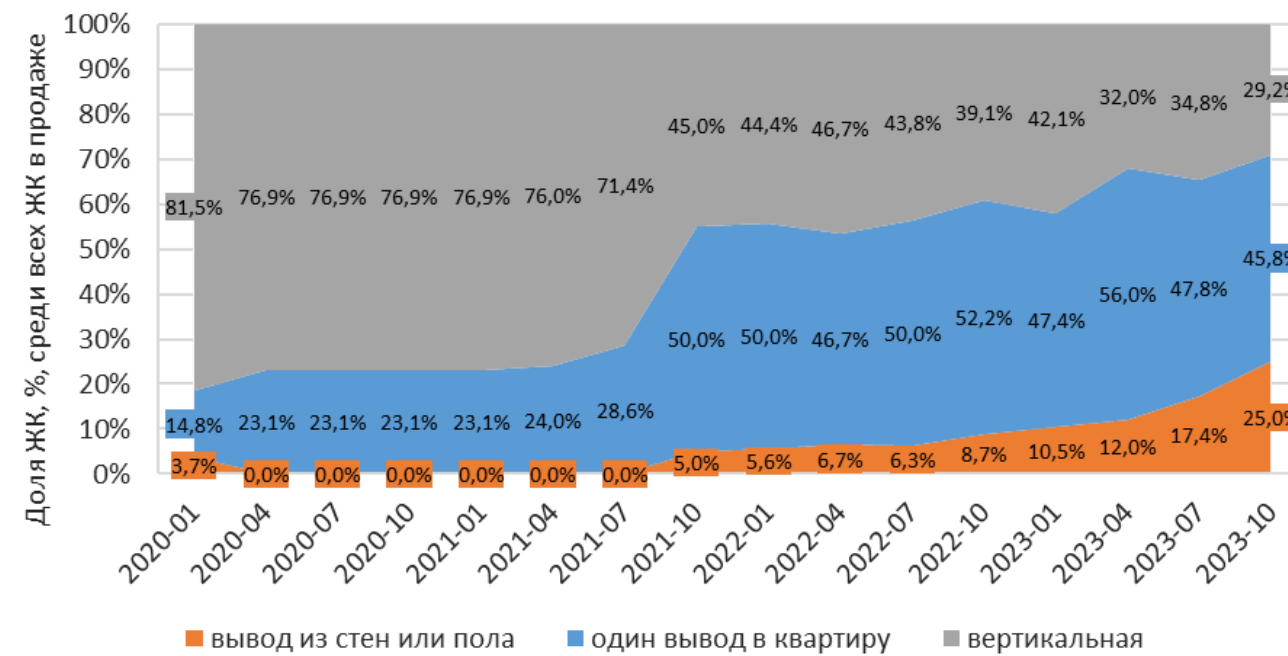
Омская область



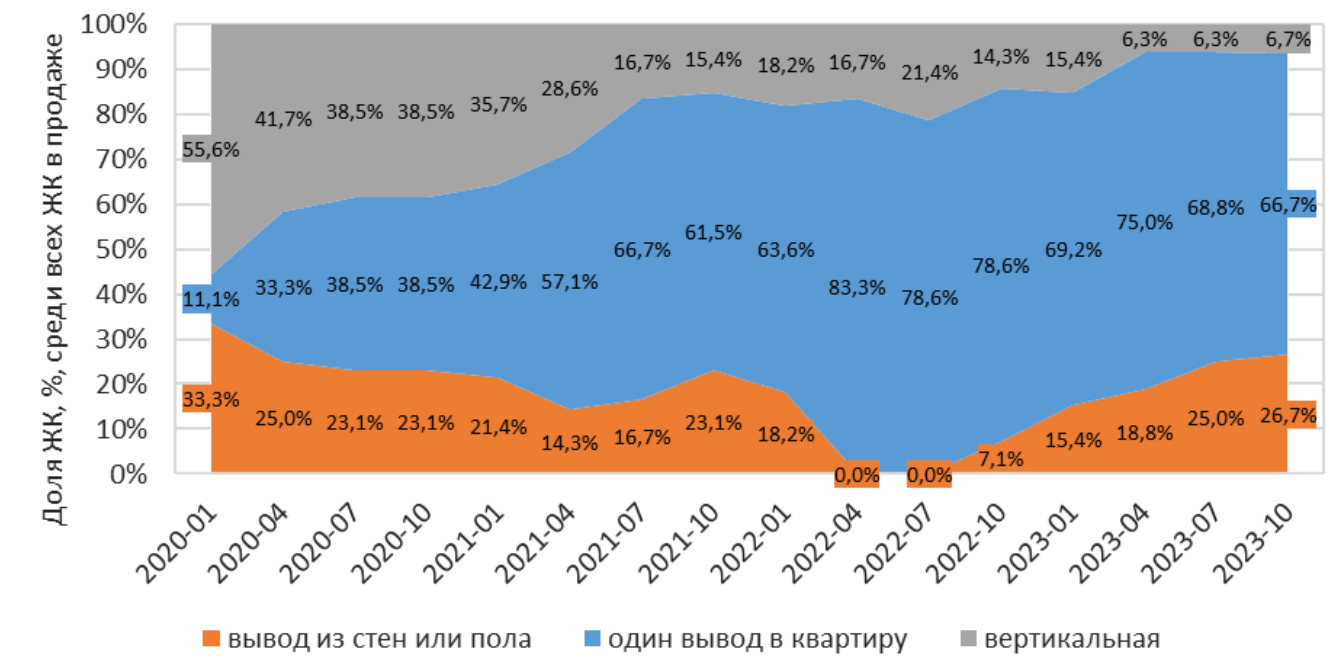
Алтайский край



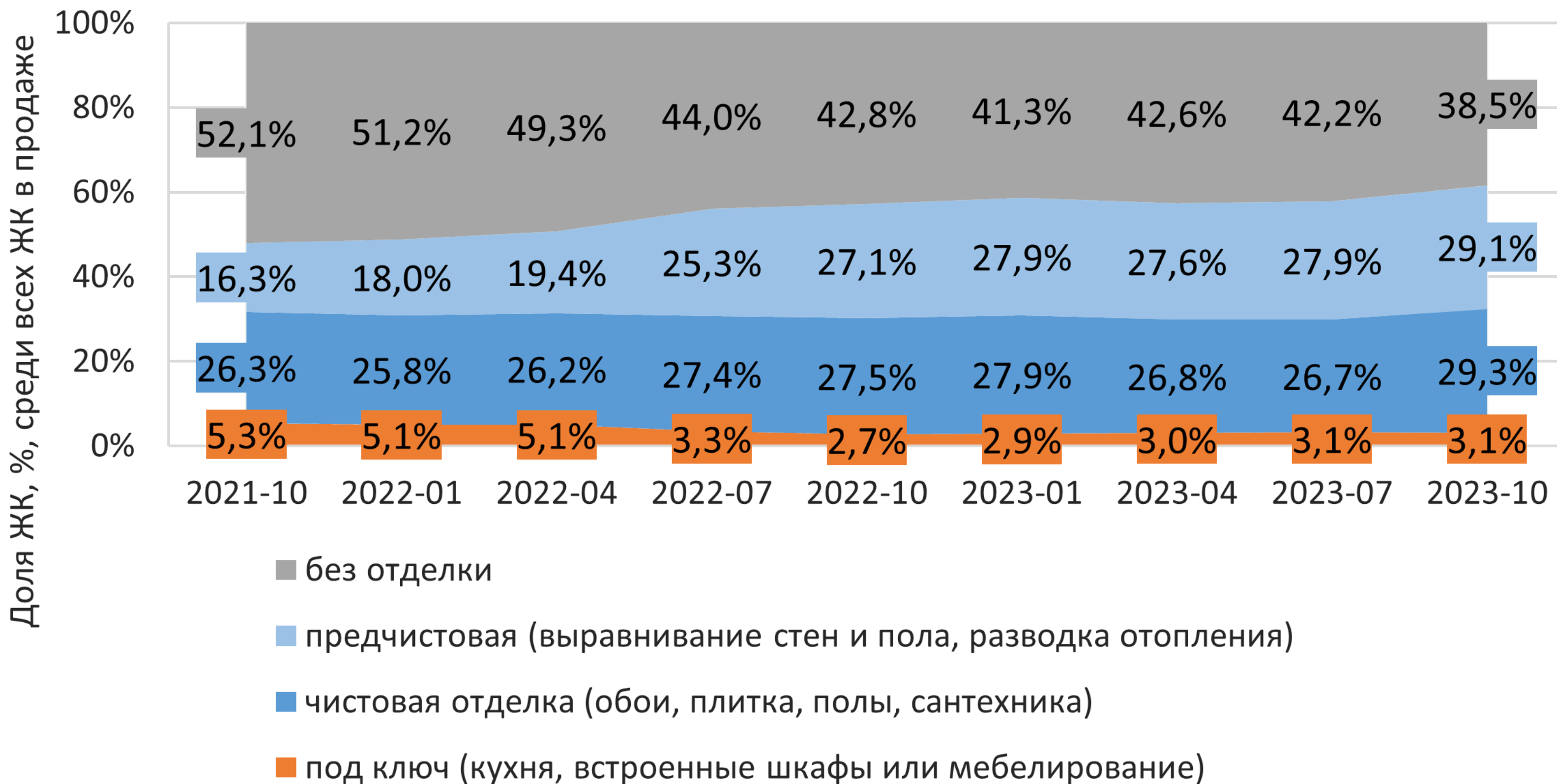
Кемеровская область



Томская область

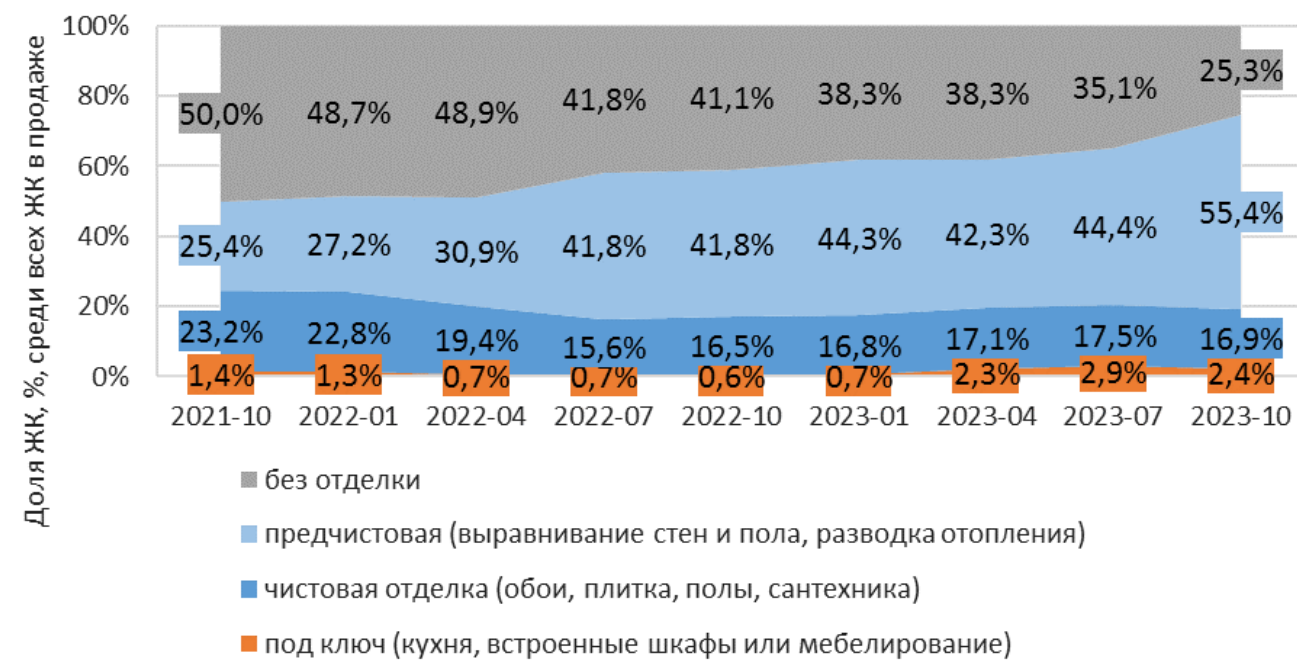


Отделка большинства квартир

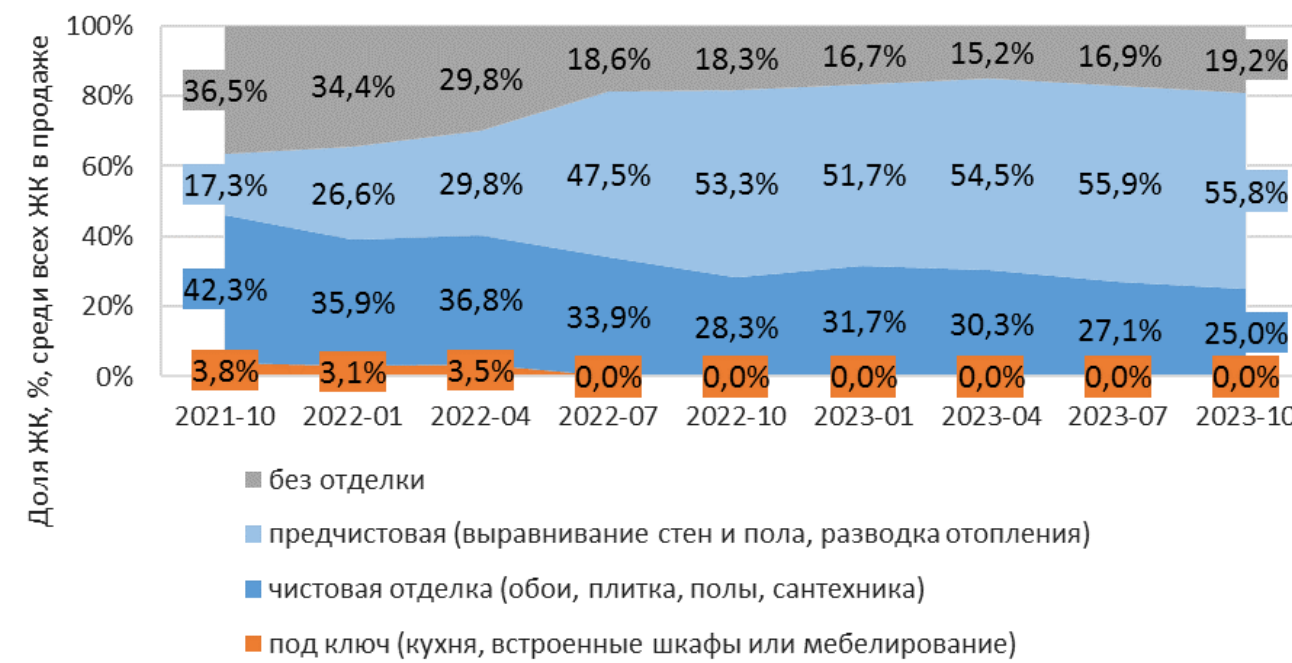


Отделка большинства квартир

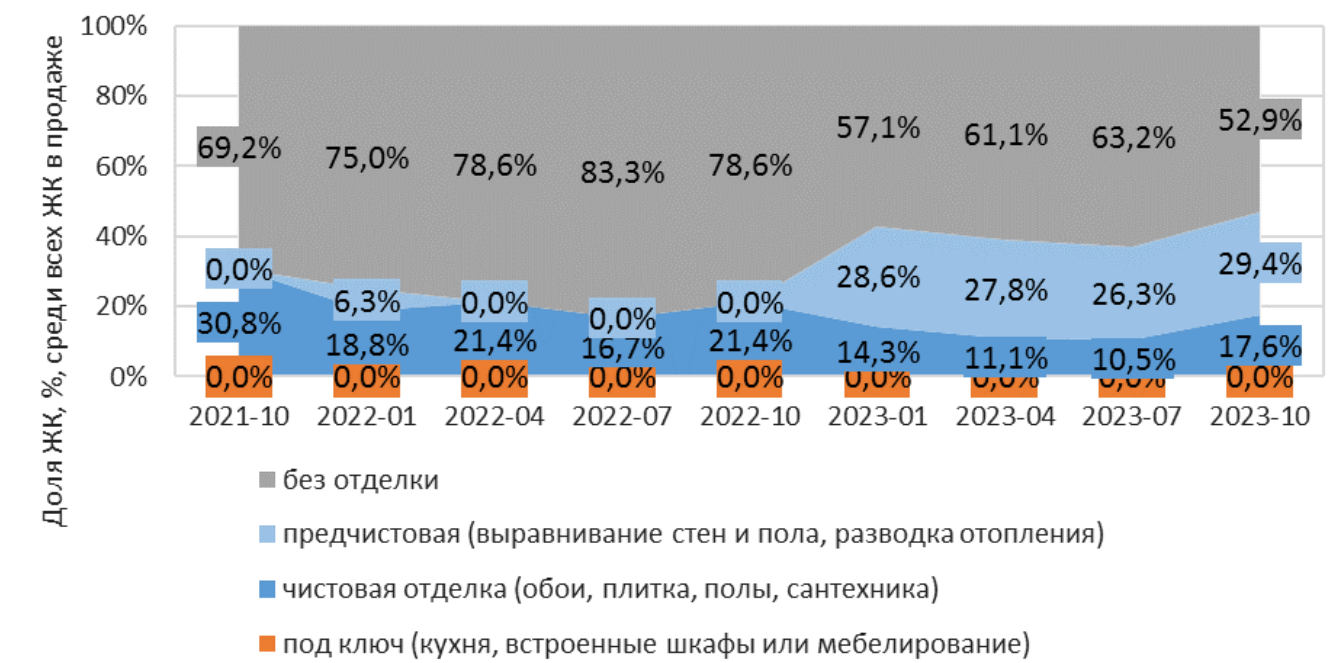
Новосибирская область



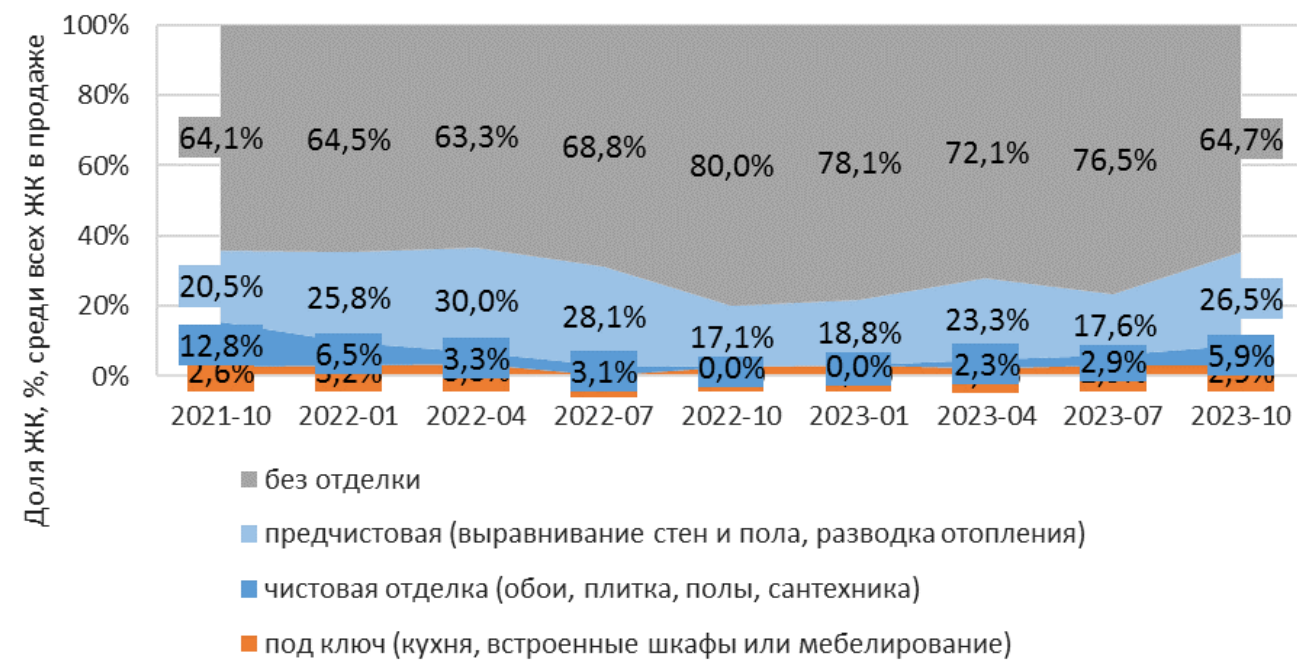
Красноярский край



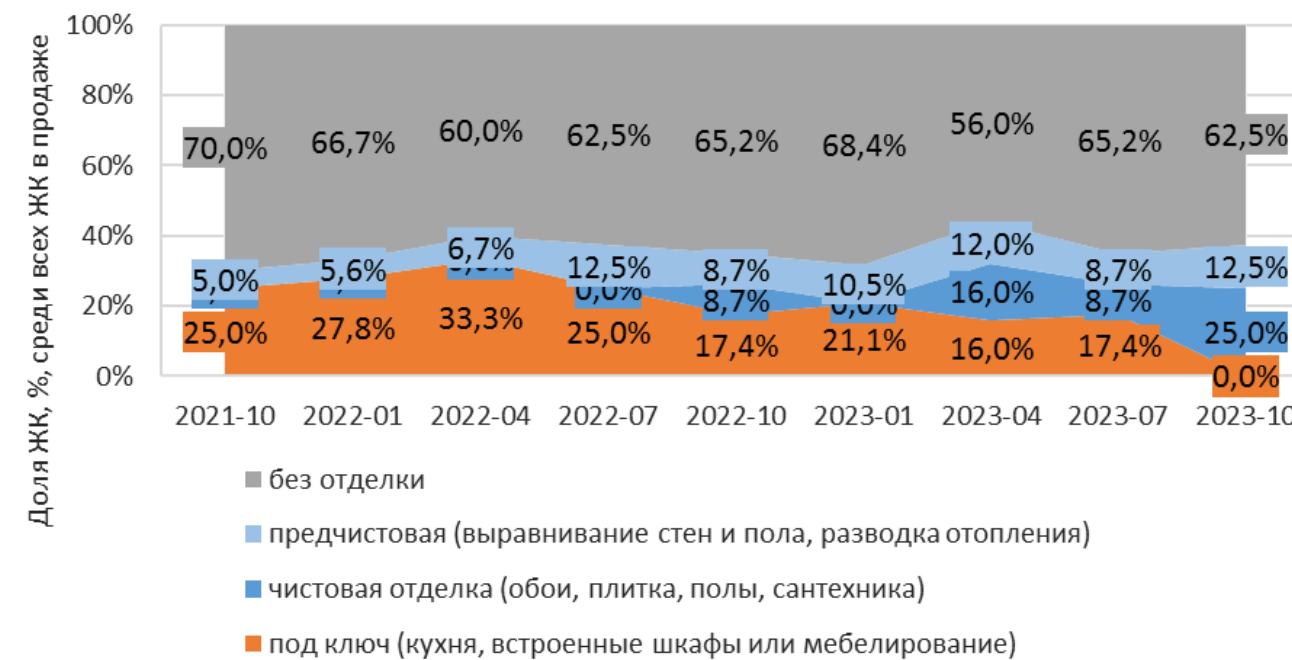
Омская область



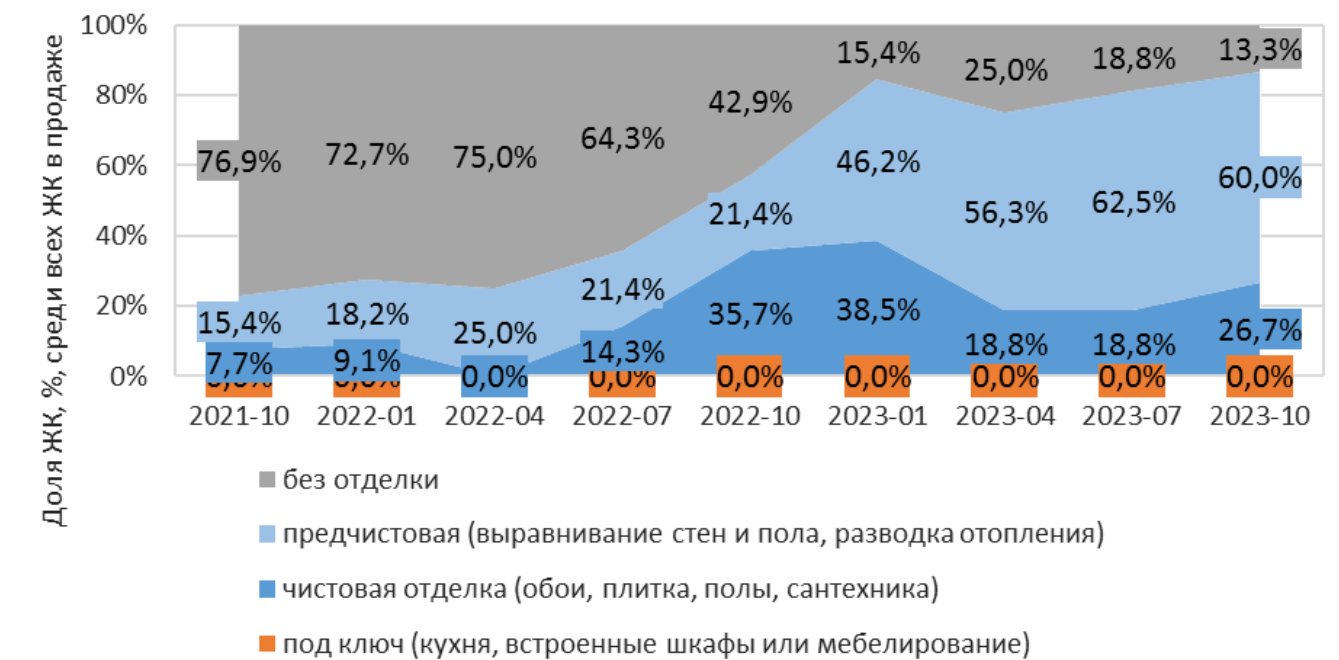
Алтайский край



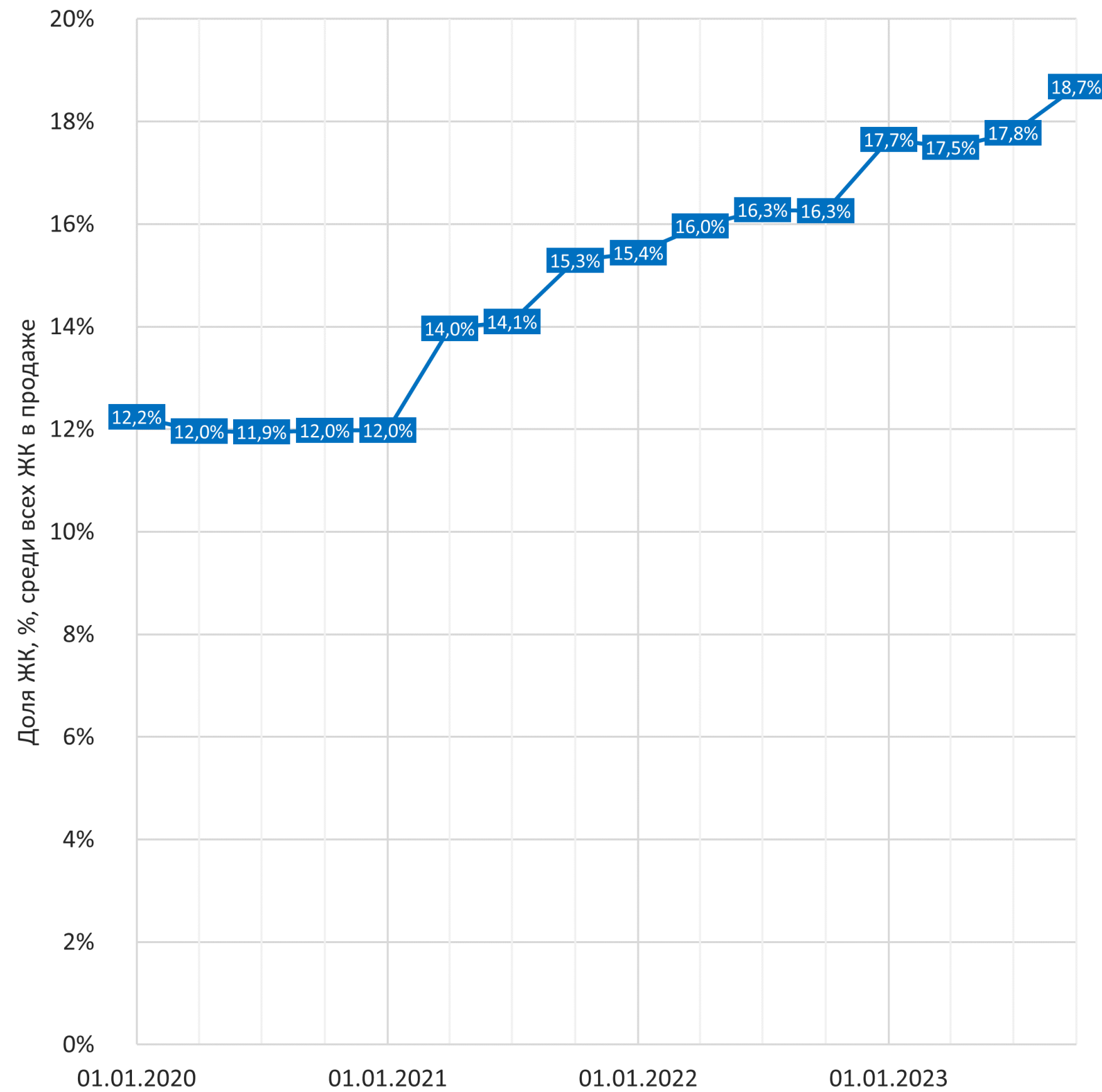
Кемеровская область



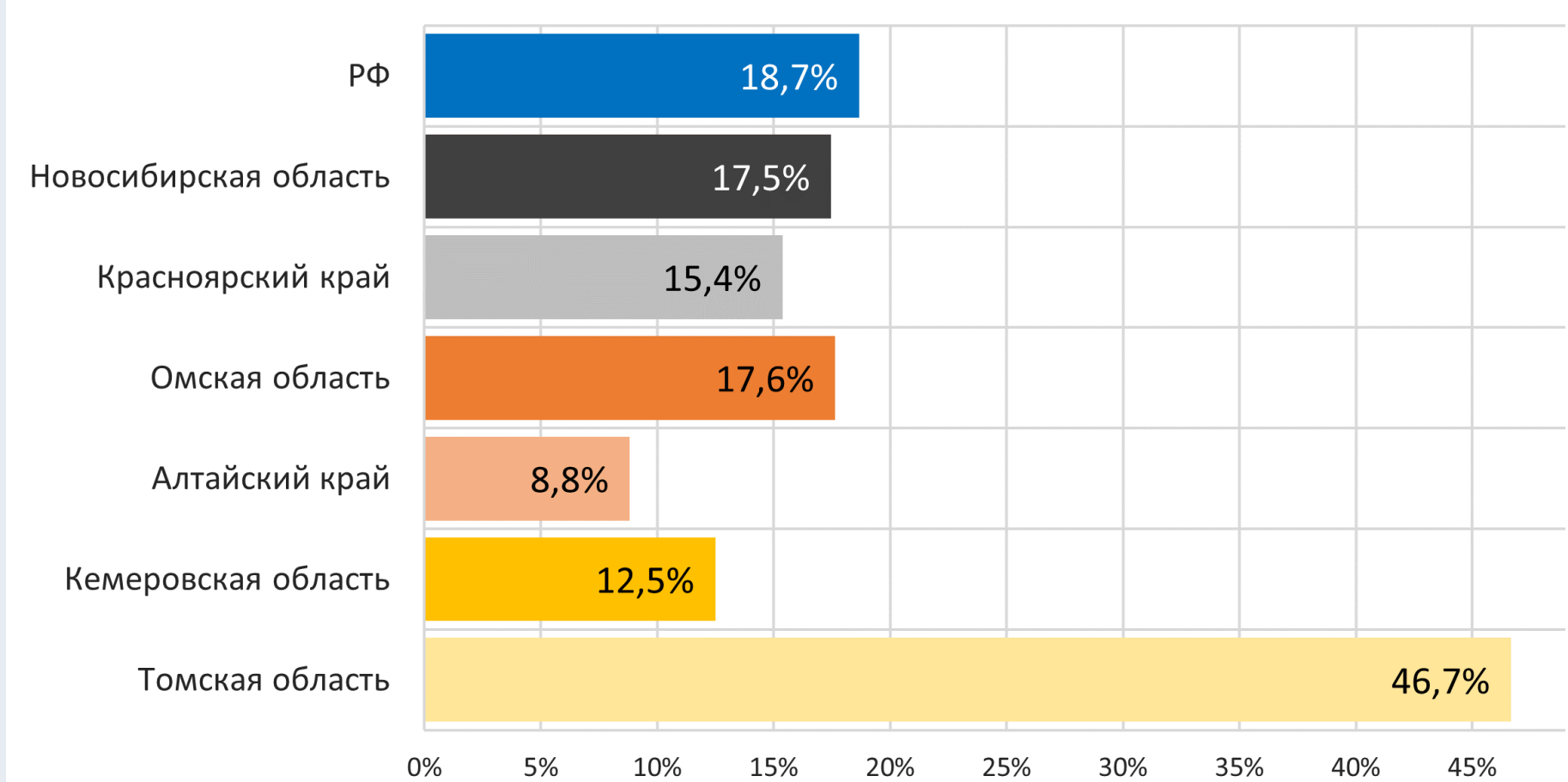
Томская область



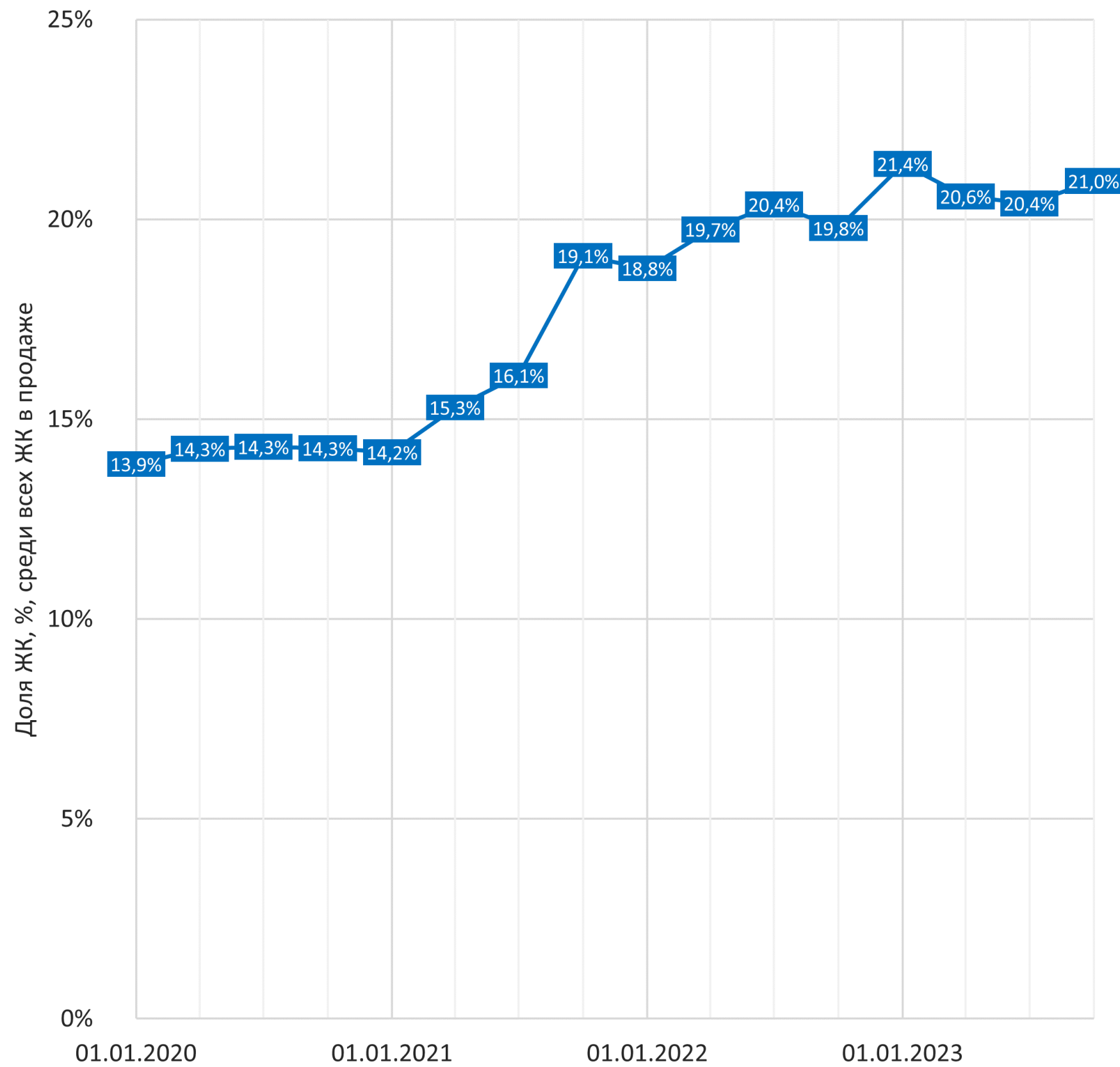
Квартиры с террасами



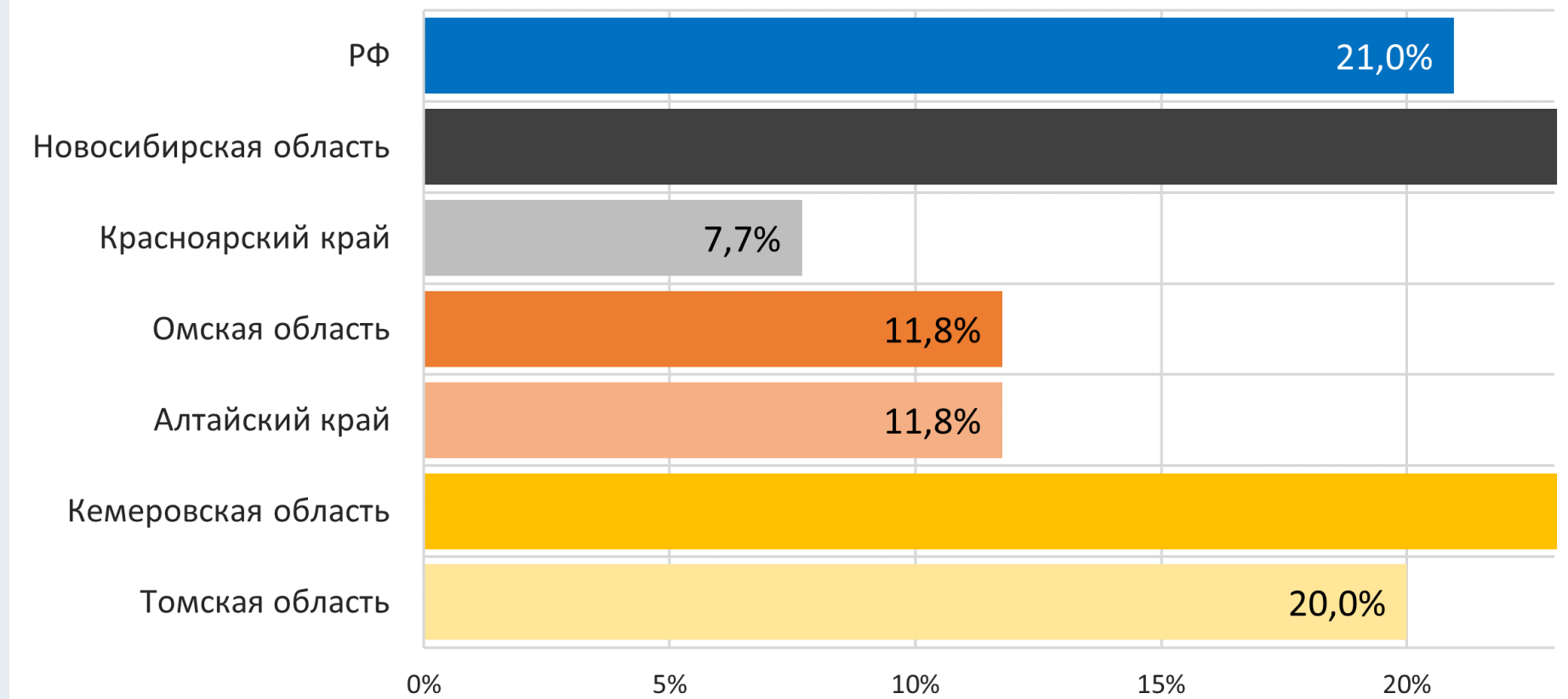
Квартиры с террасами



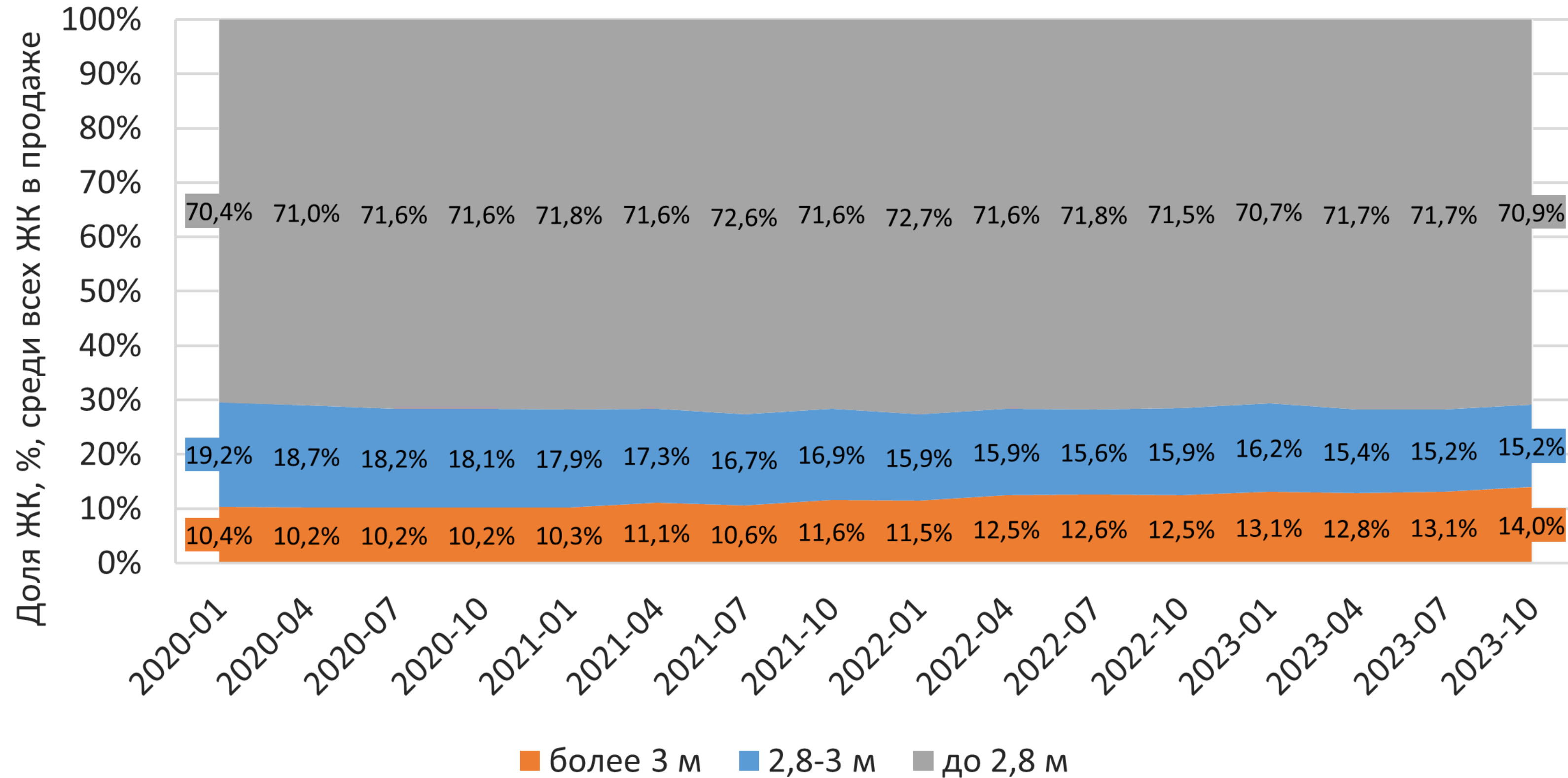
Большие окна в квартирах (подоконники до 50 см или панорамные окна)



Большие окна в квартирах (подоконники до 50 см или панорамные окна)

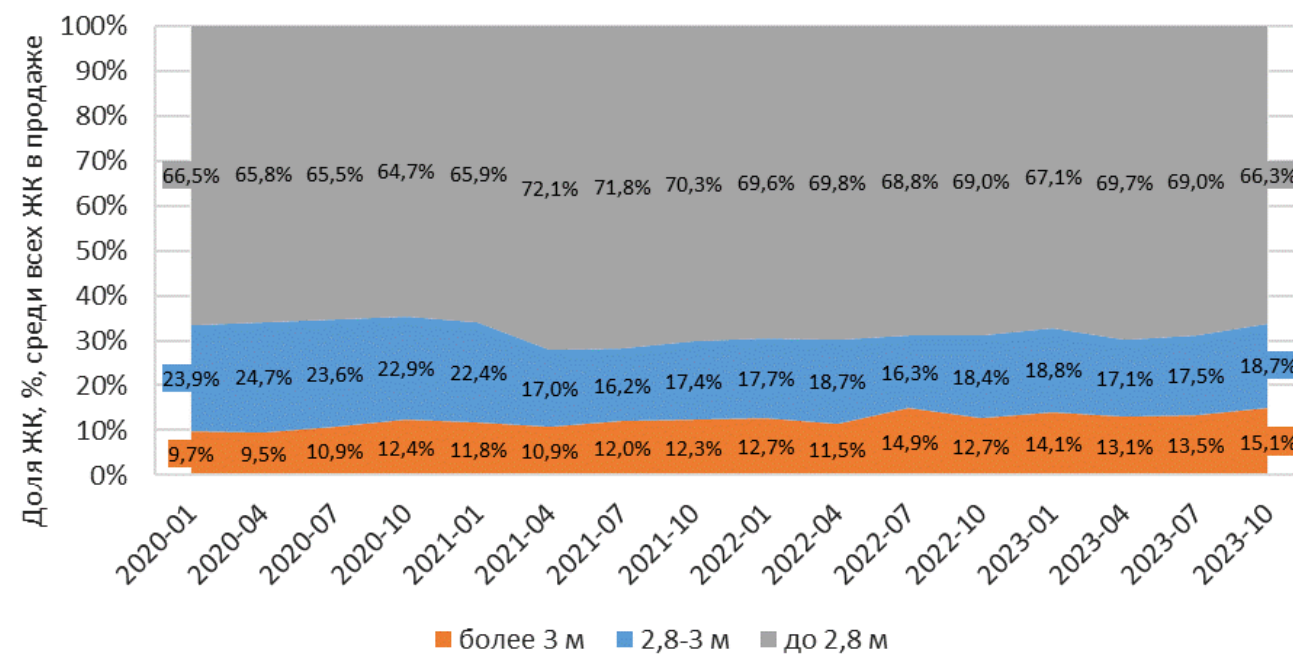


Высота потолков квартир

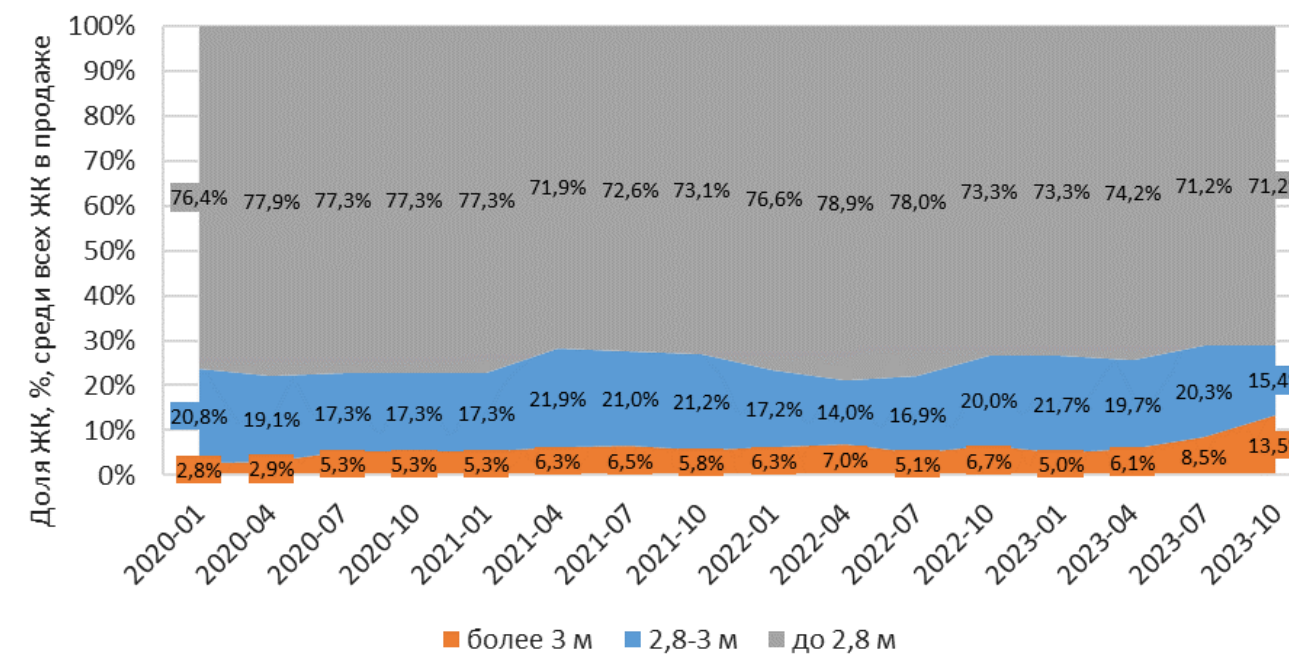


Высота потолков квартир

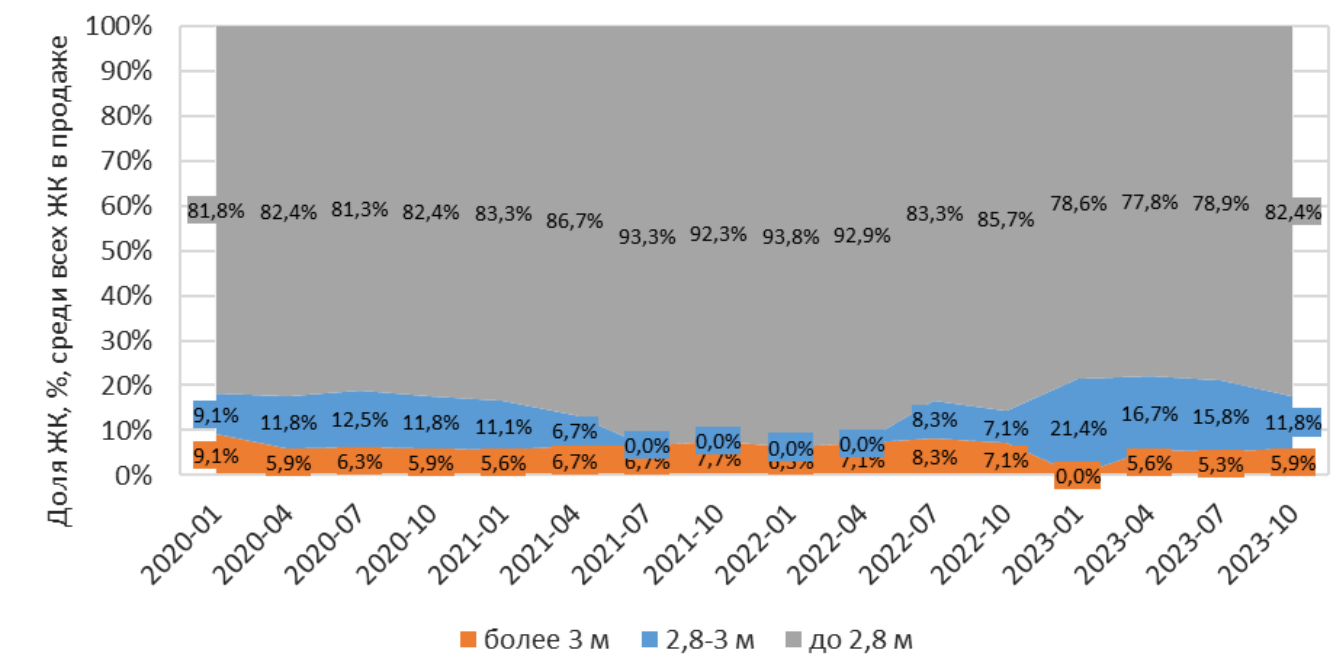
Новосибирская область



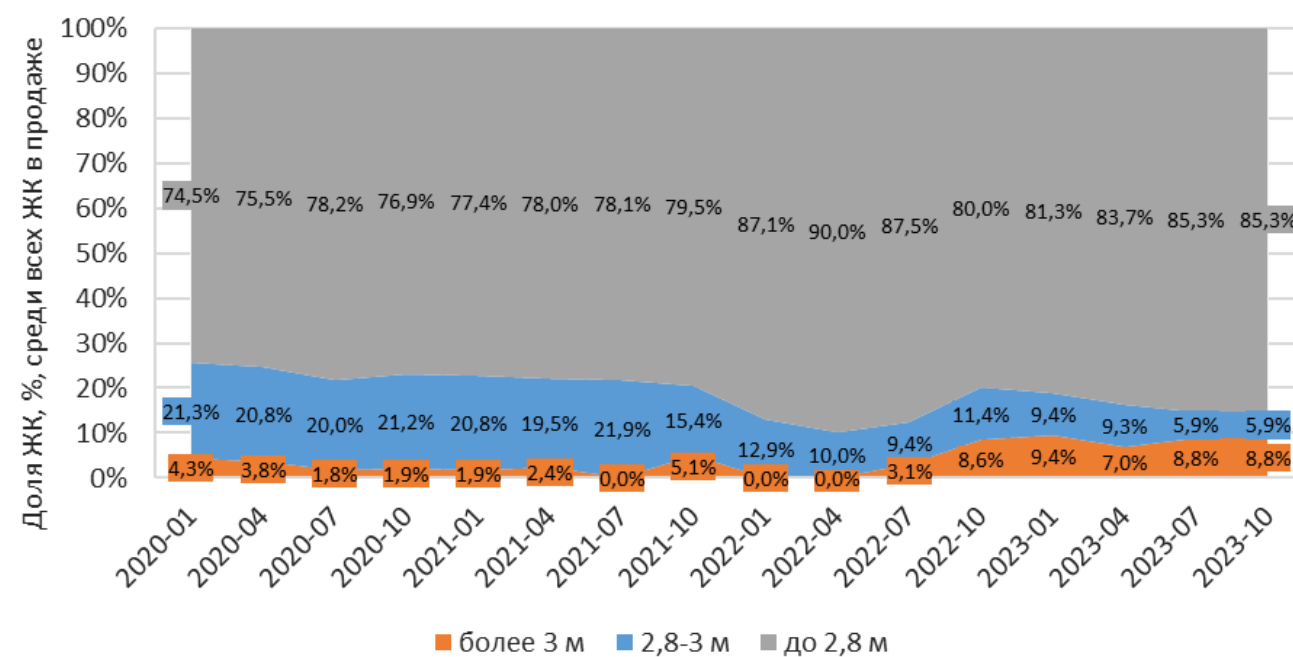
Красноярский край



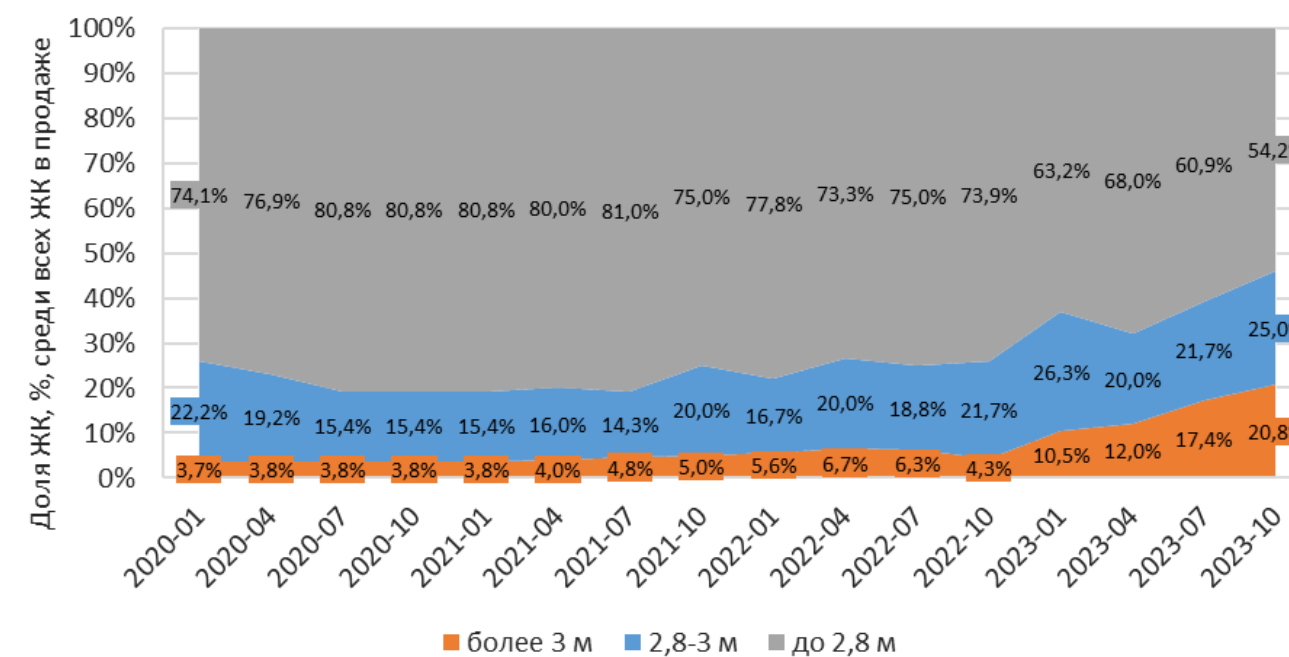
Омская область



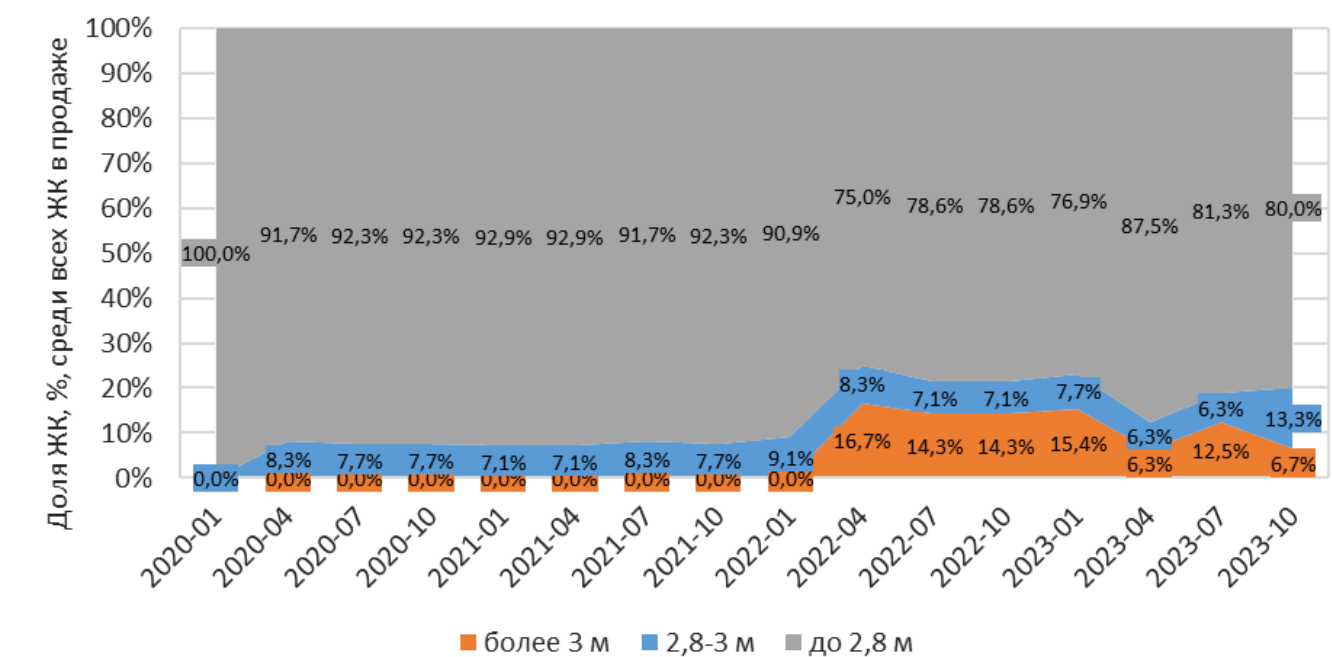
Алтайский край



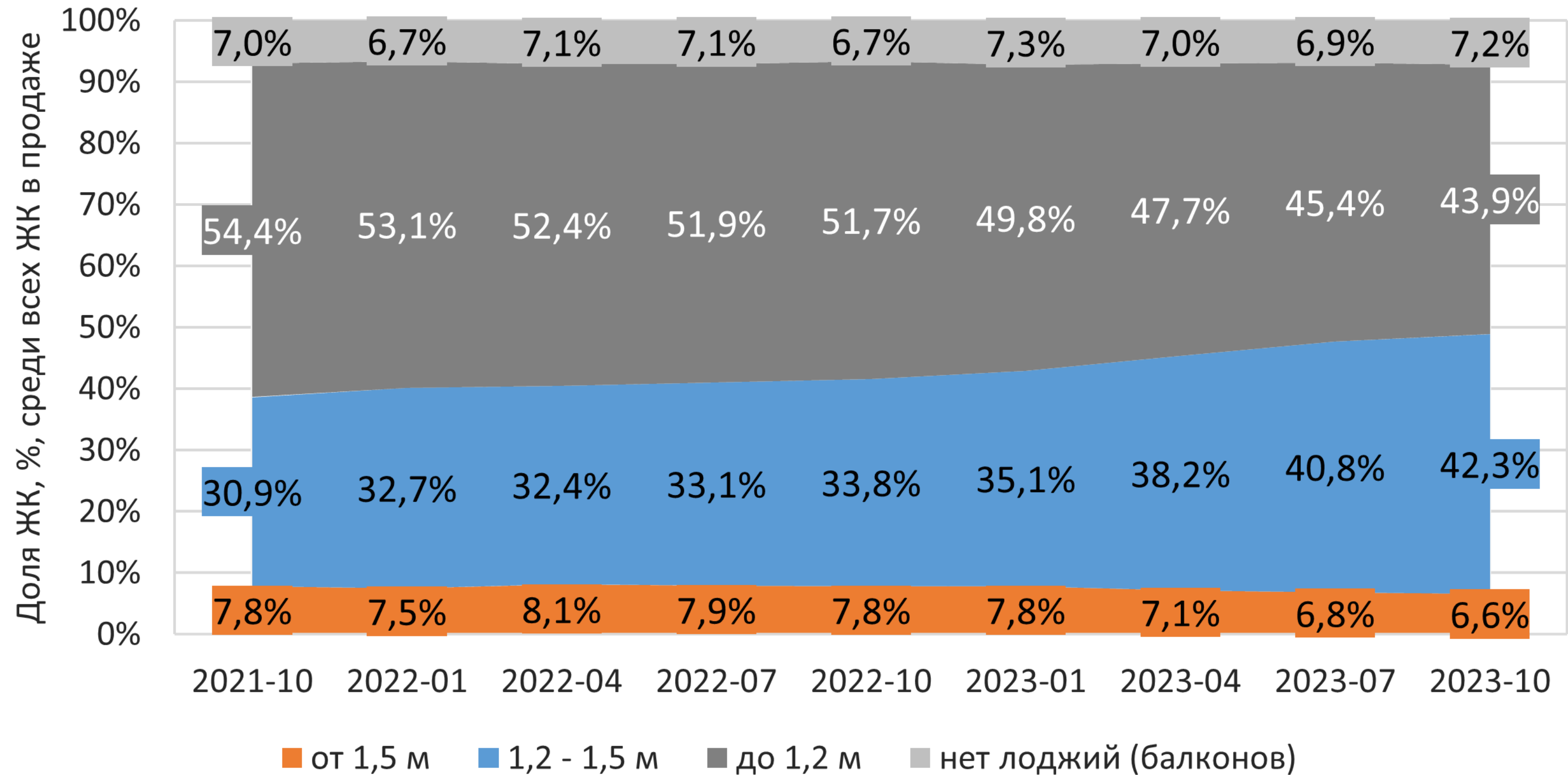
Кемеровская область



Томская область

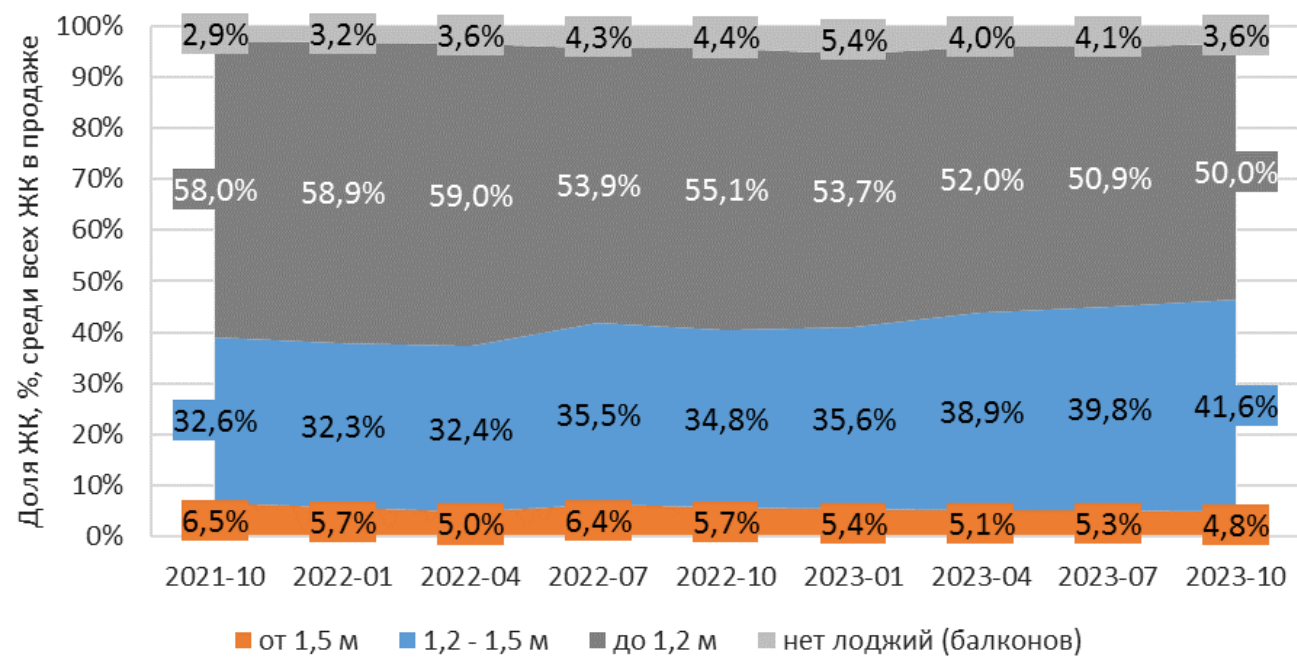


Глубина лоджий (балконов)

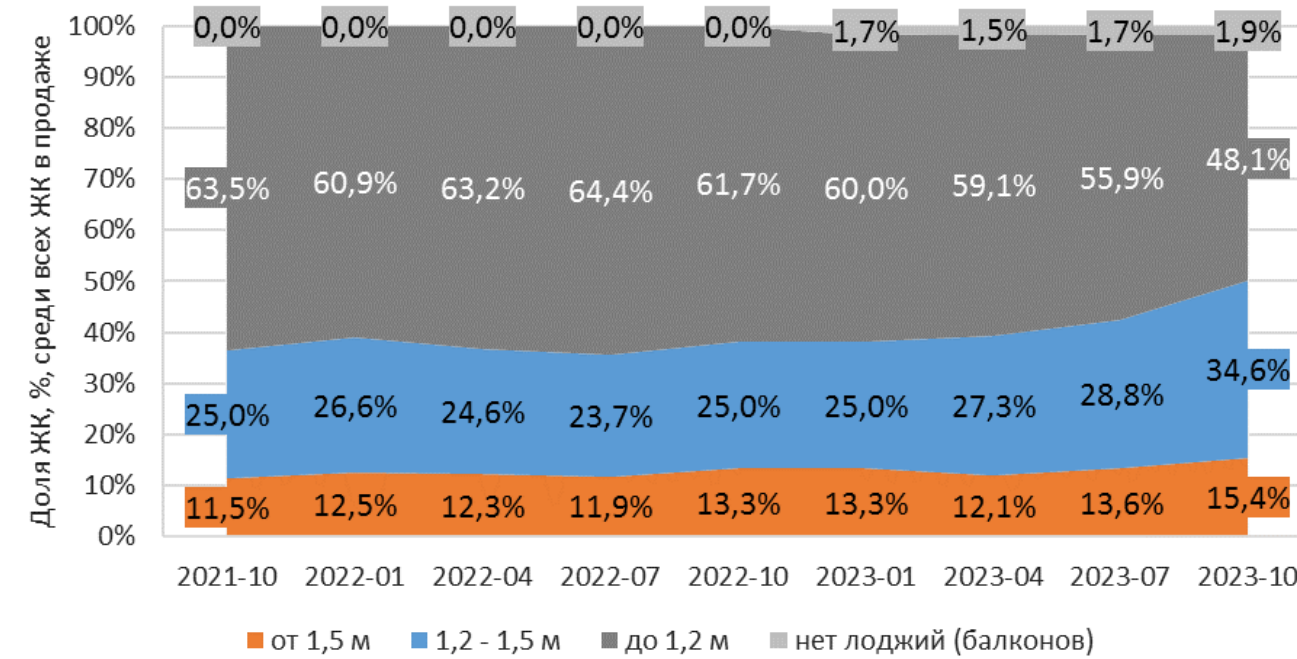


Глубина лоджий (балконов)

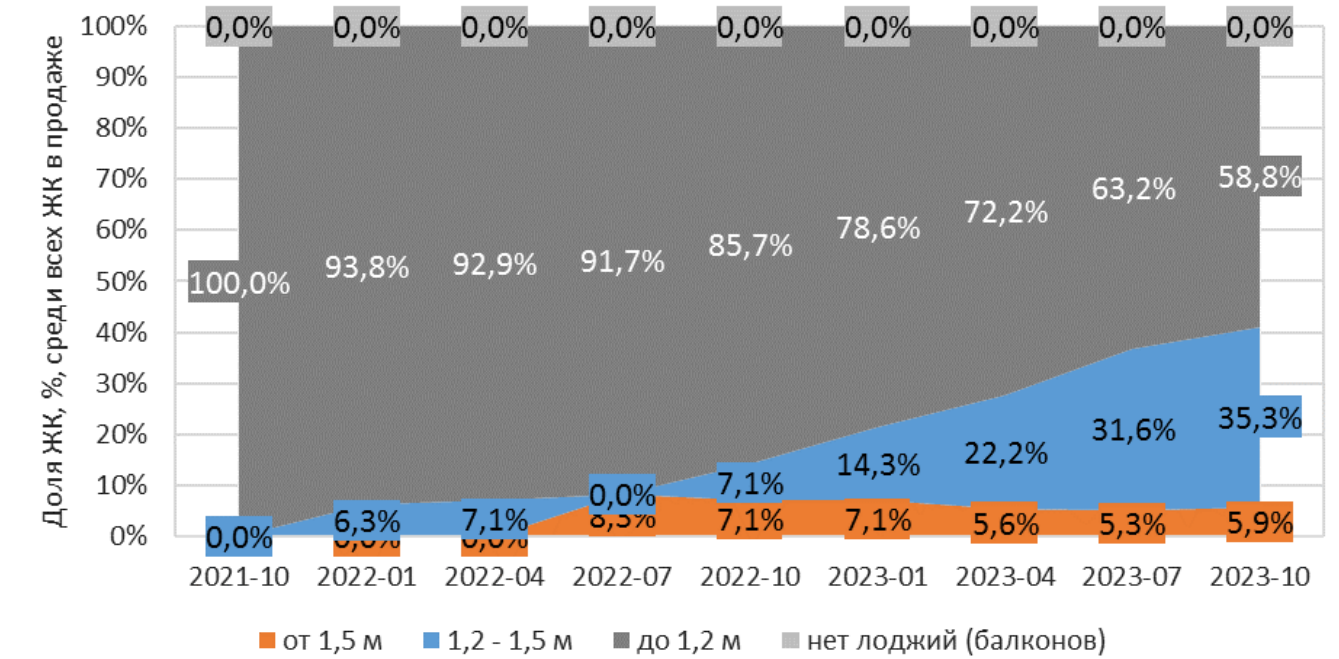
Новосибирская область



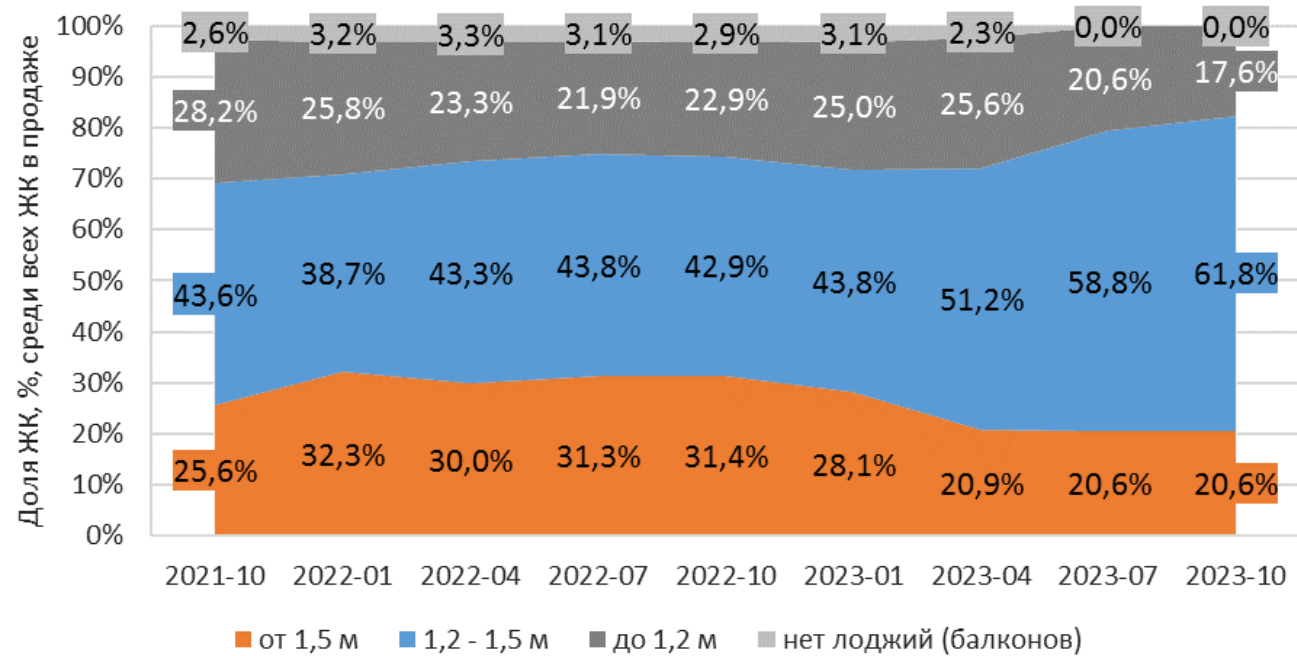
Красноярский край



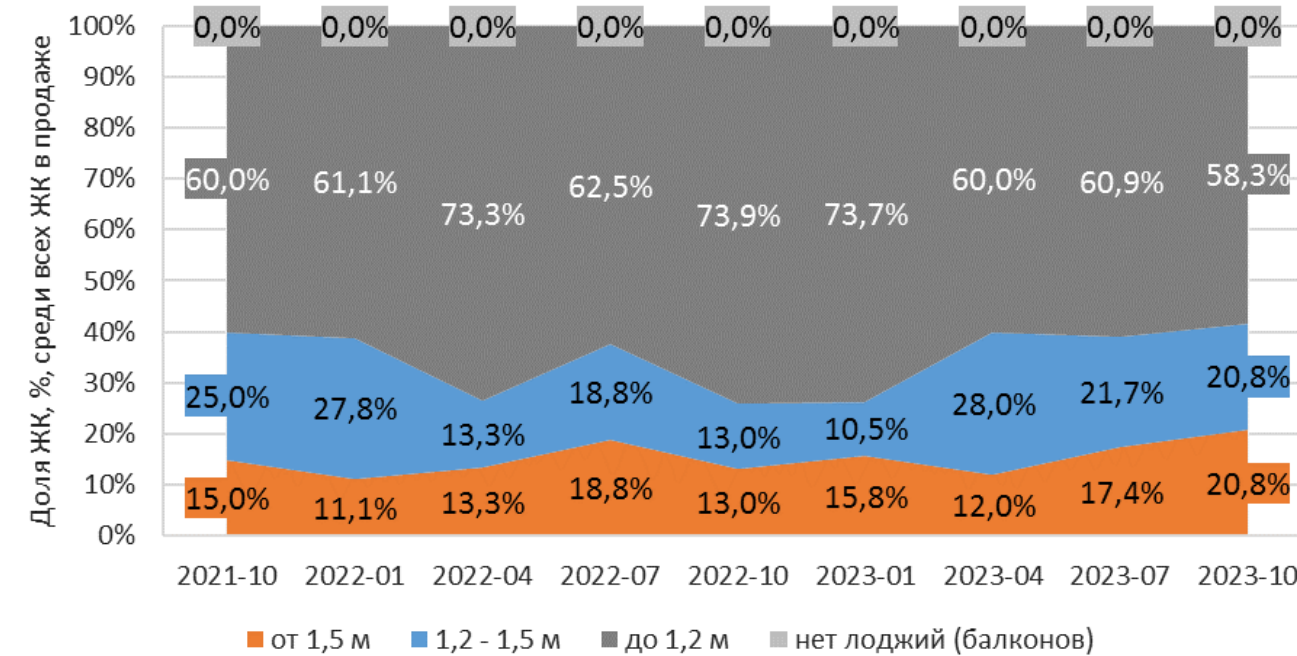
Омская область



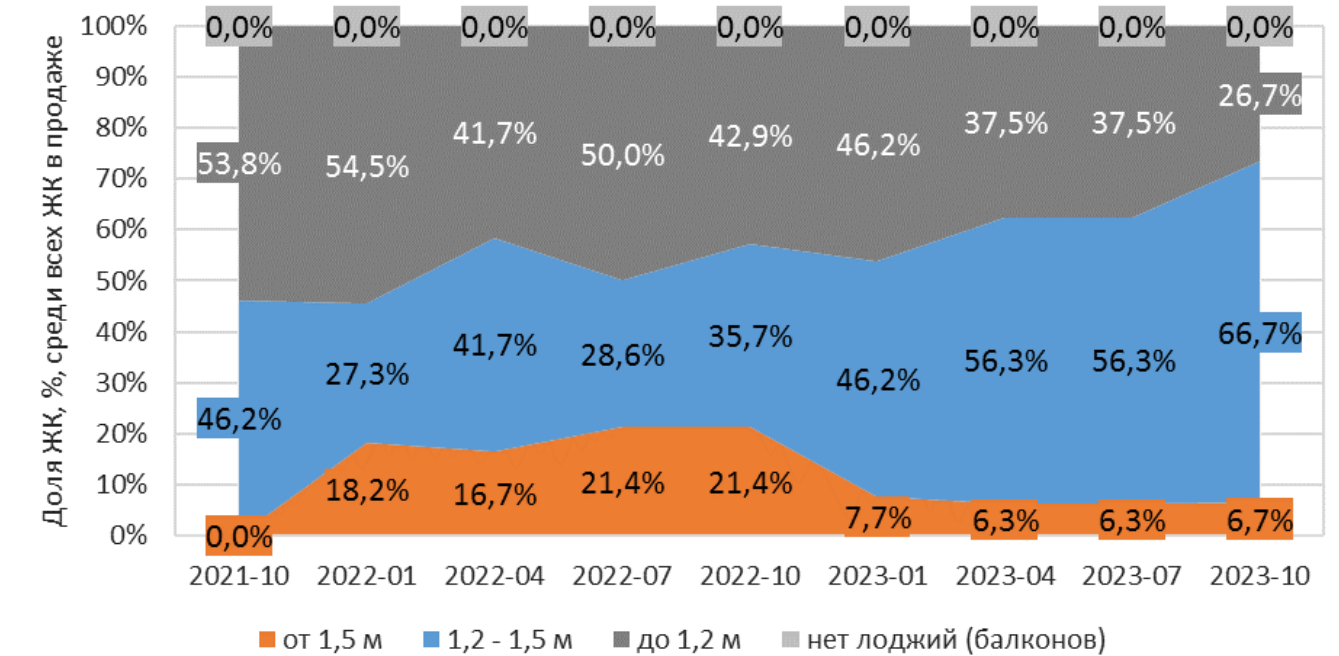
Алтайский край



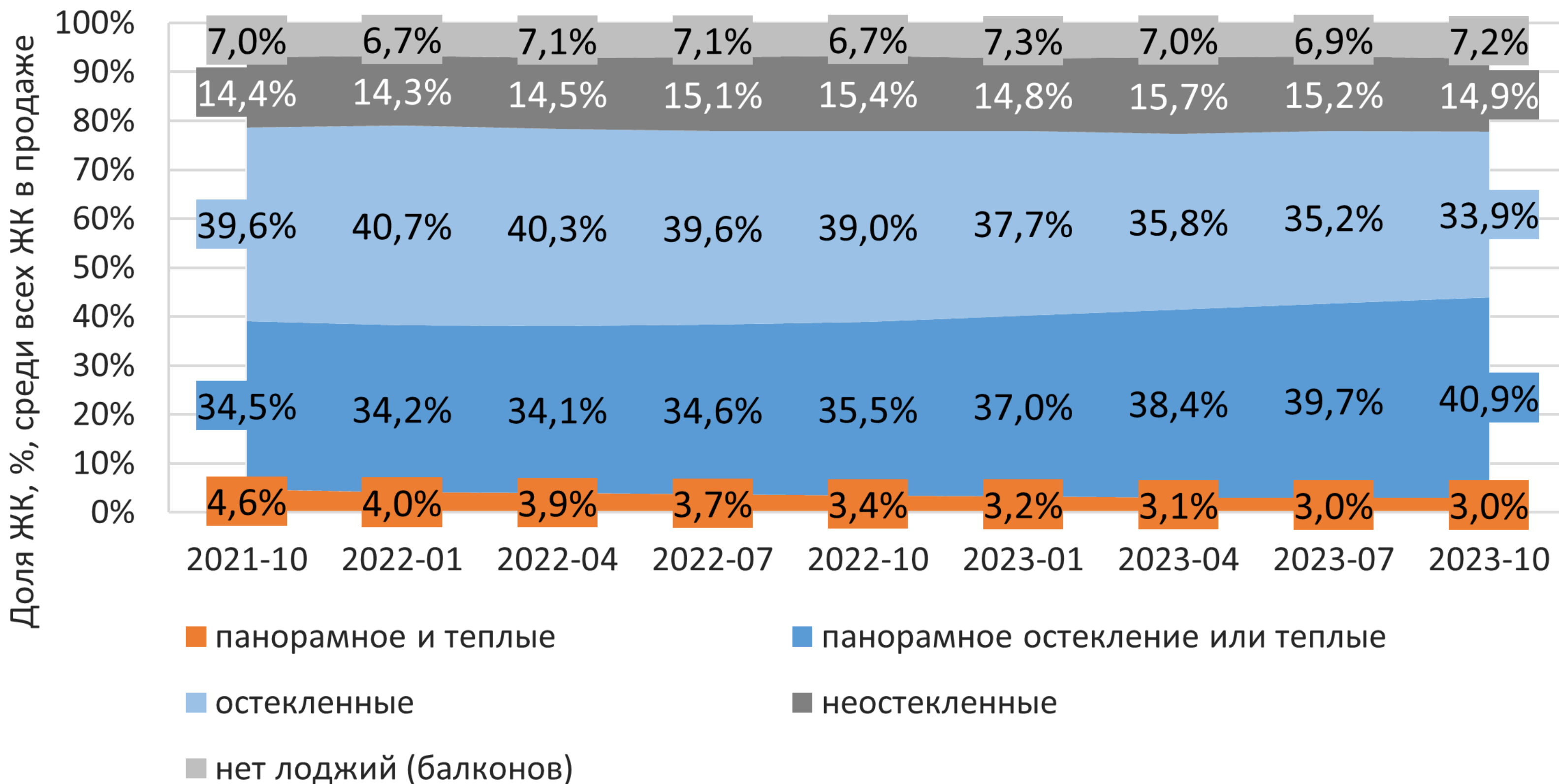
Кемеровская область



Томская область

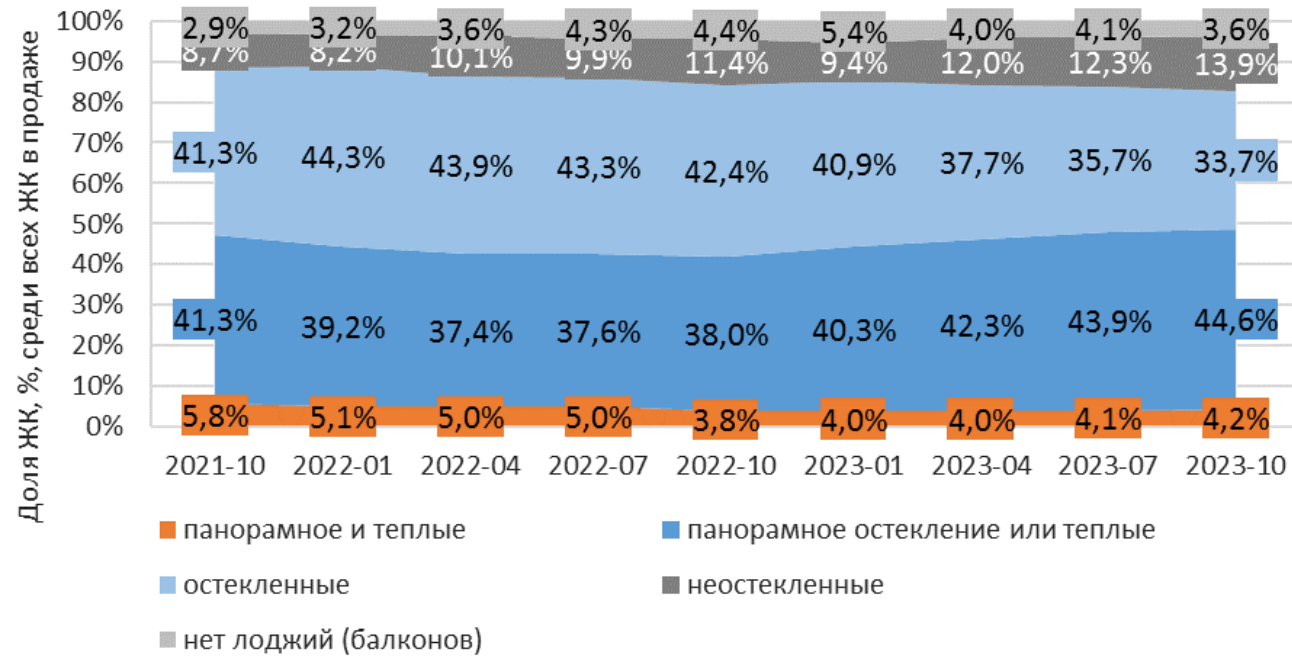


Обустройство лоджий (балконов)

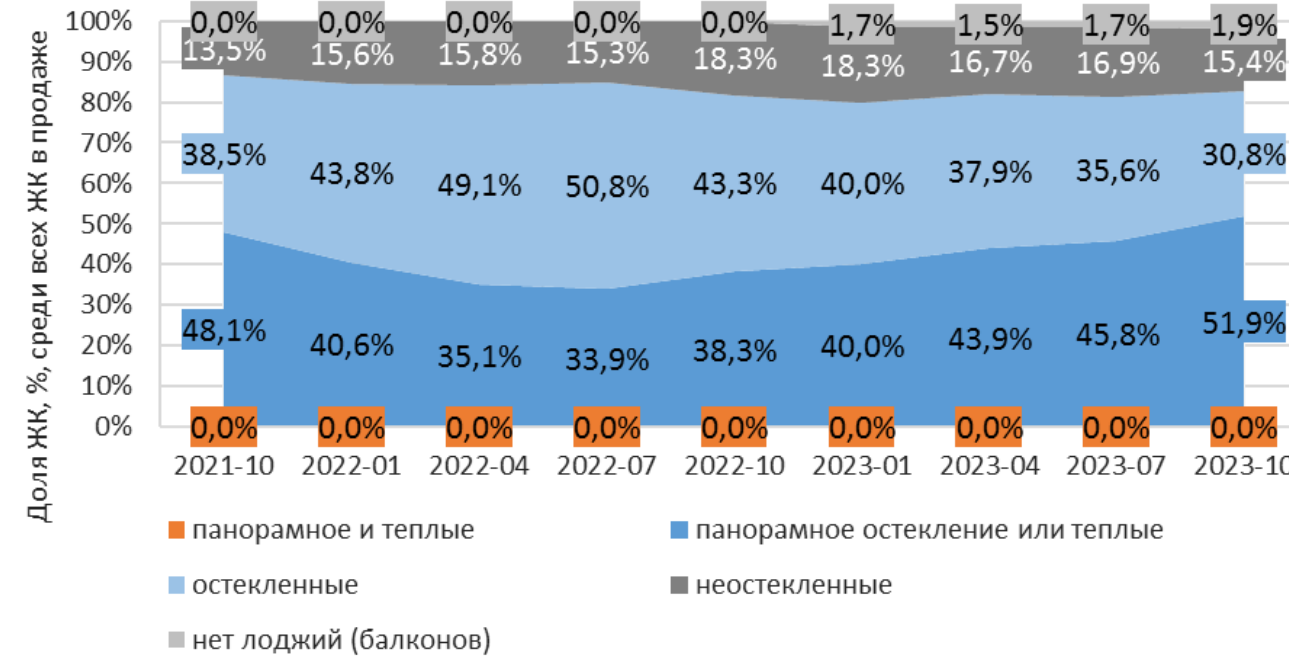


Обустройство лоджий (балконов)

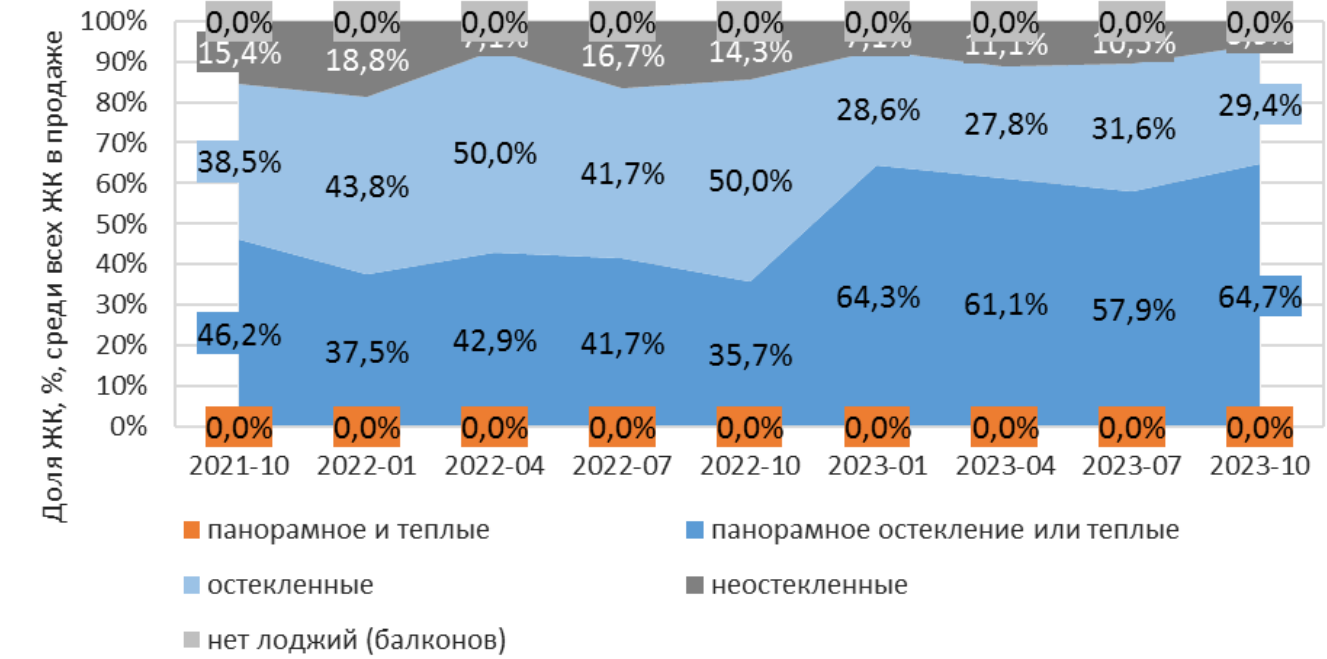
Новосибирская область



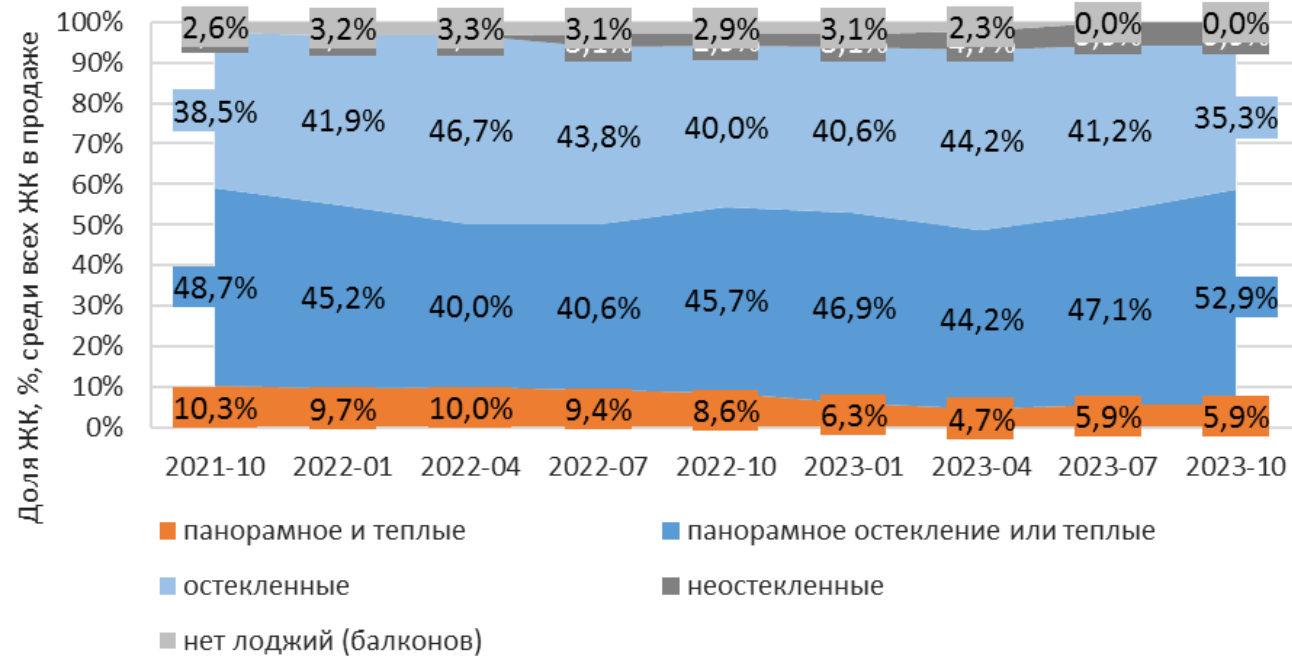
Красноярский край



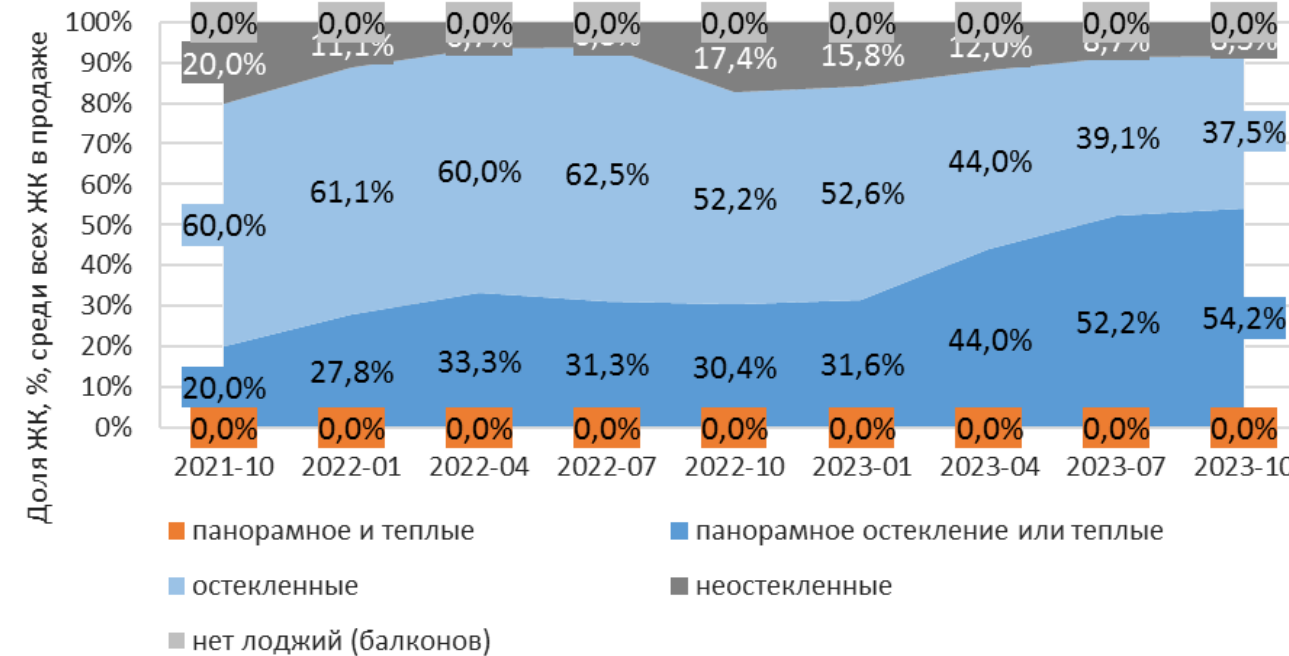
Омская область



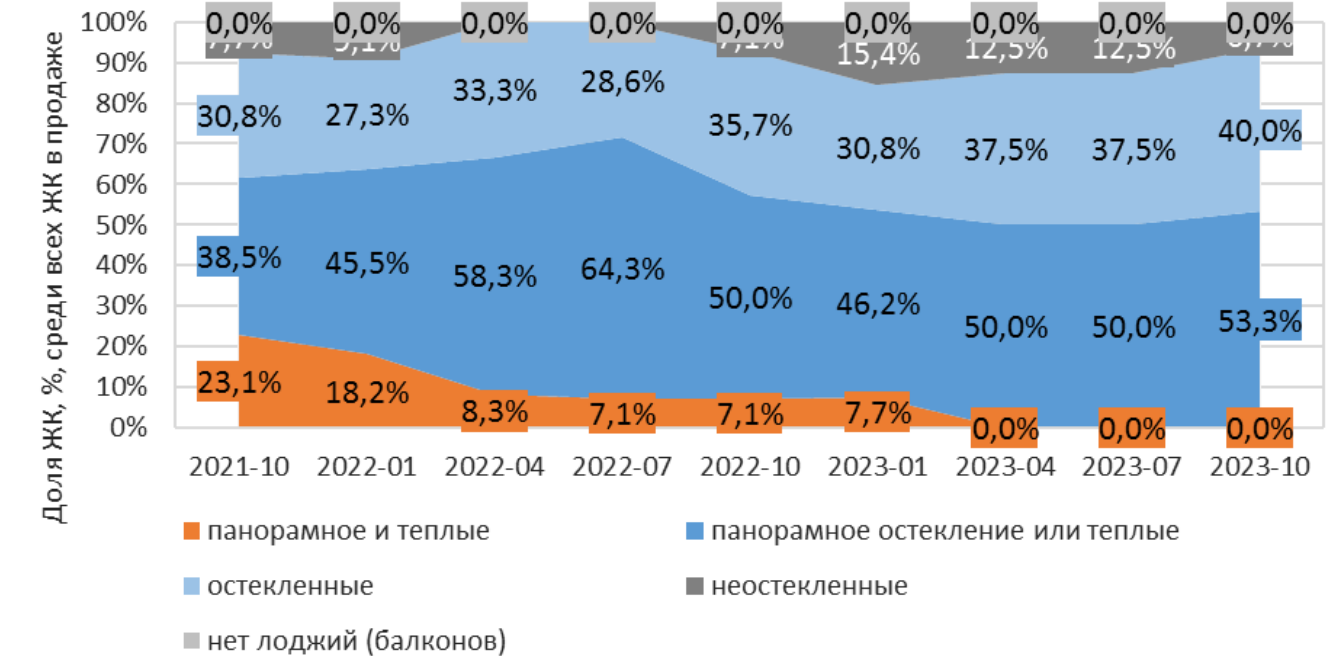
Алтайский край

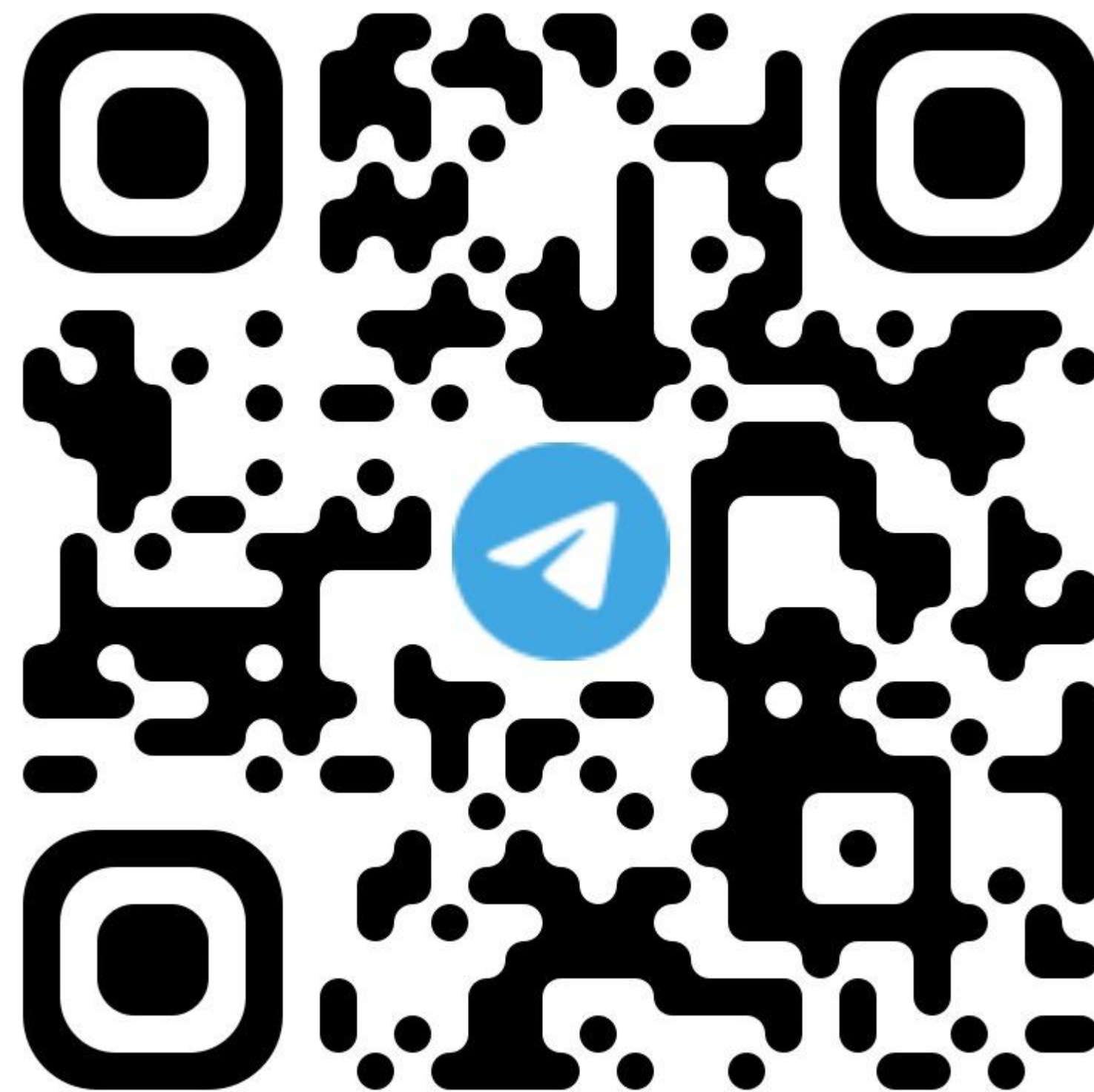


Кемеровская область



Томская область





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

Наличие электронной службы консьержа

Сквозные подъезды

Вход в подъезд на уровне тротуара

Индивидуальный дизайн входных групп

Прозрачные входные двери и входные группы

Наличие места хранения колясок и велосипедов

Возможность приобретения кладовых

Навигация по подъезду

Инженерные ниши скрыты и эстетично оформлены

Просторные входные группы

Блок 5. Тренды квартиры (выберите 3 основных тренда)

Индивидуальное отопление

Принудительная вентиляция

Рост уровня отделки квартир, меблированные квартиры

Рост высоты потолков квартир

Большие окна в квартирах

Места для хранения (гардеробные)

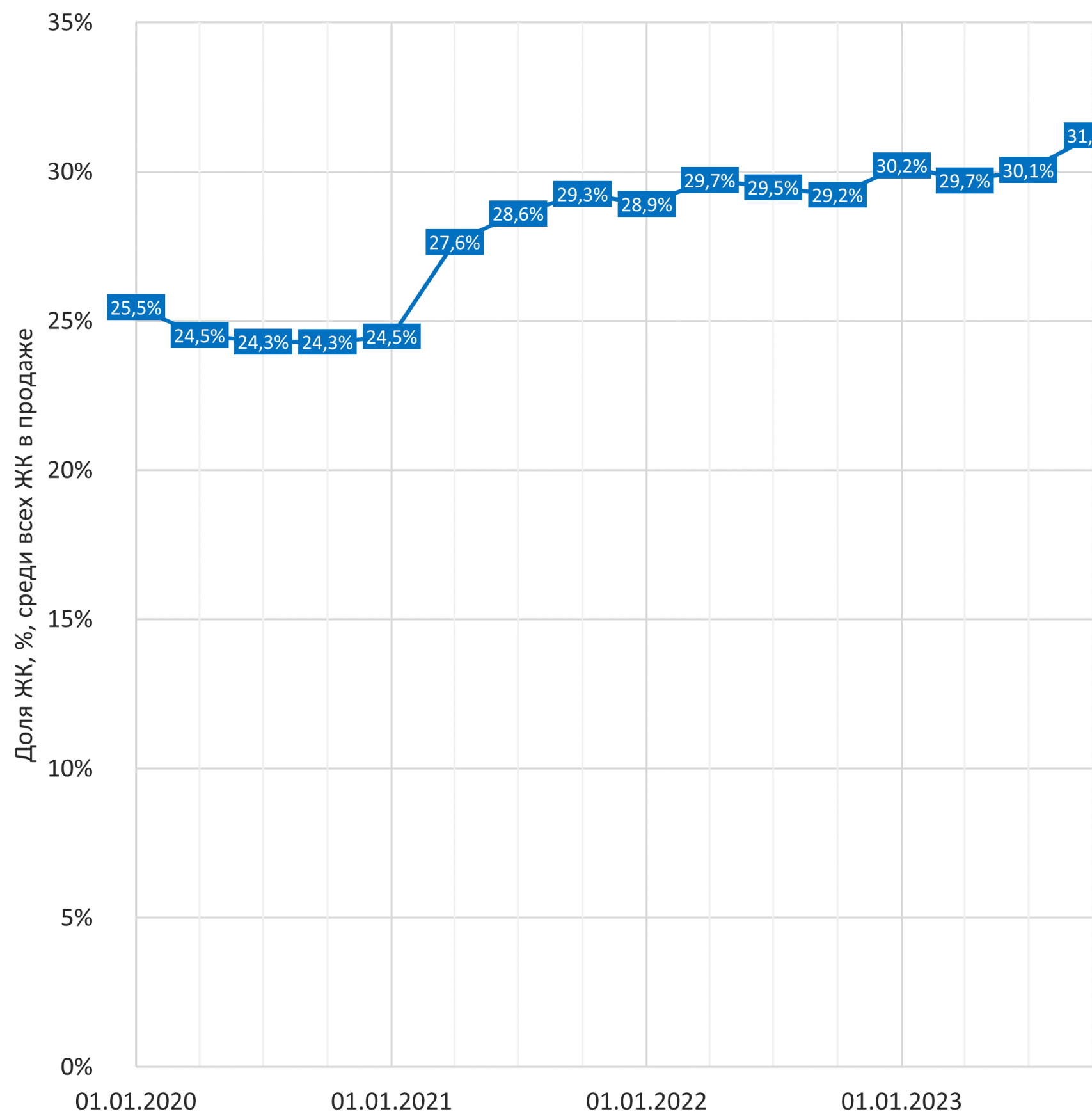
Квартиры с террасами

Остекление, утепление лоджий, панорамные лоджии, глубокие лоджии

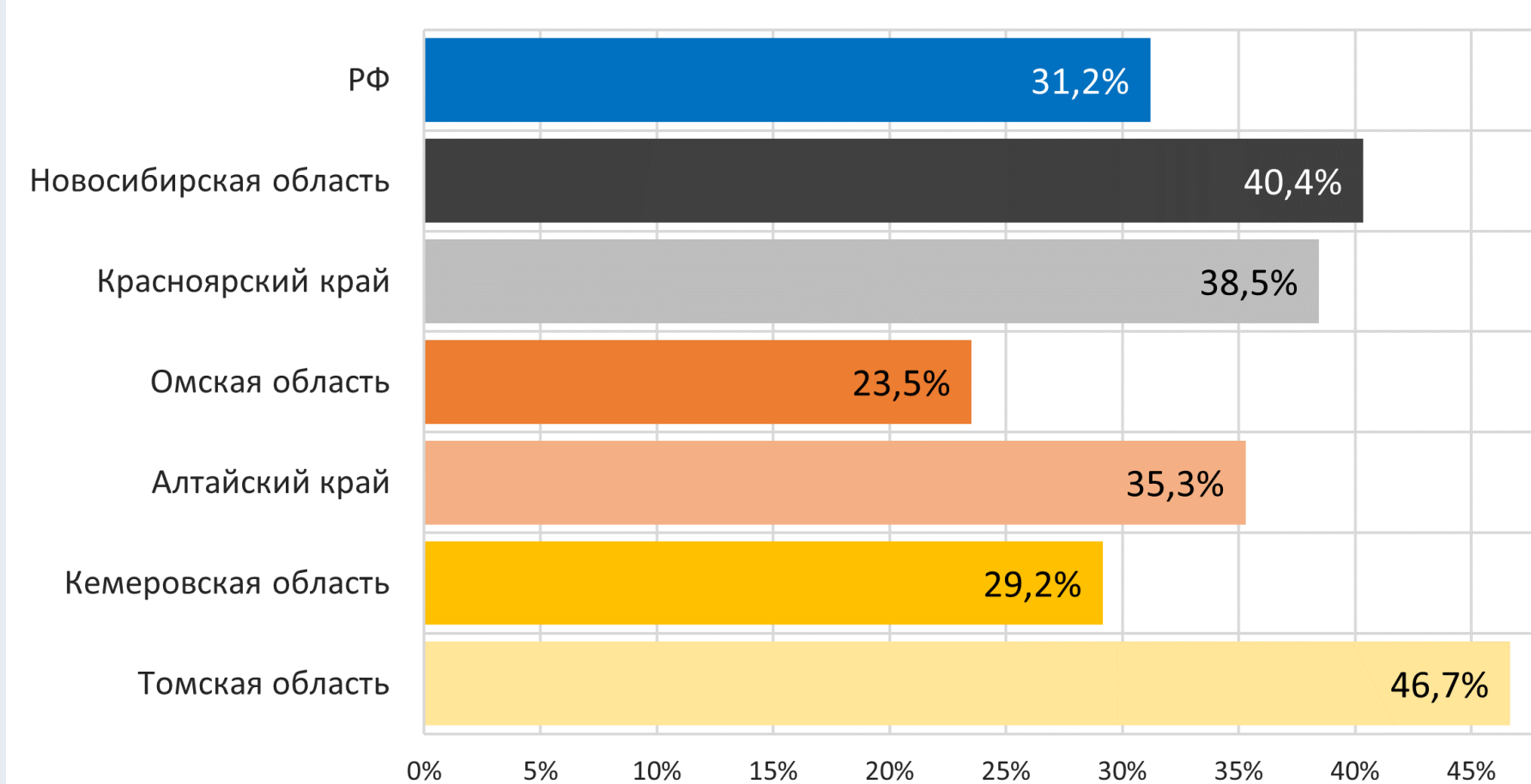
Качественная вода

ПАРКОВОЧНОЕ И ДВОРОВОЕ ПРОСТРАНСТВО

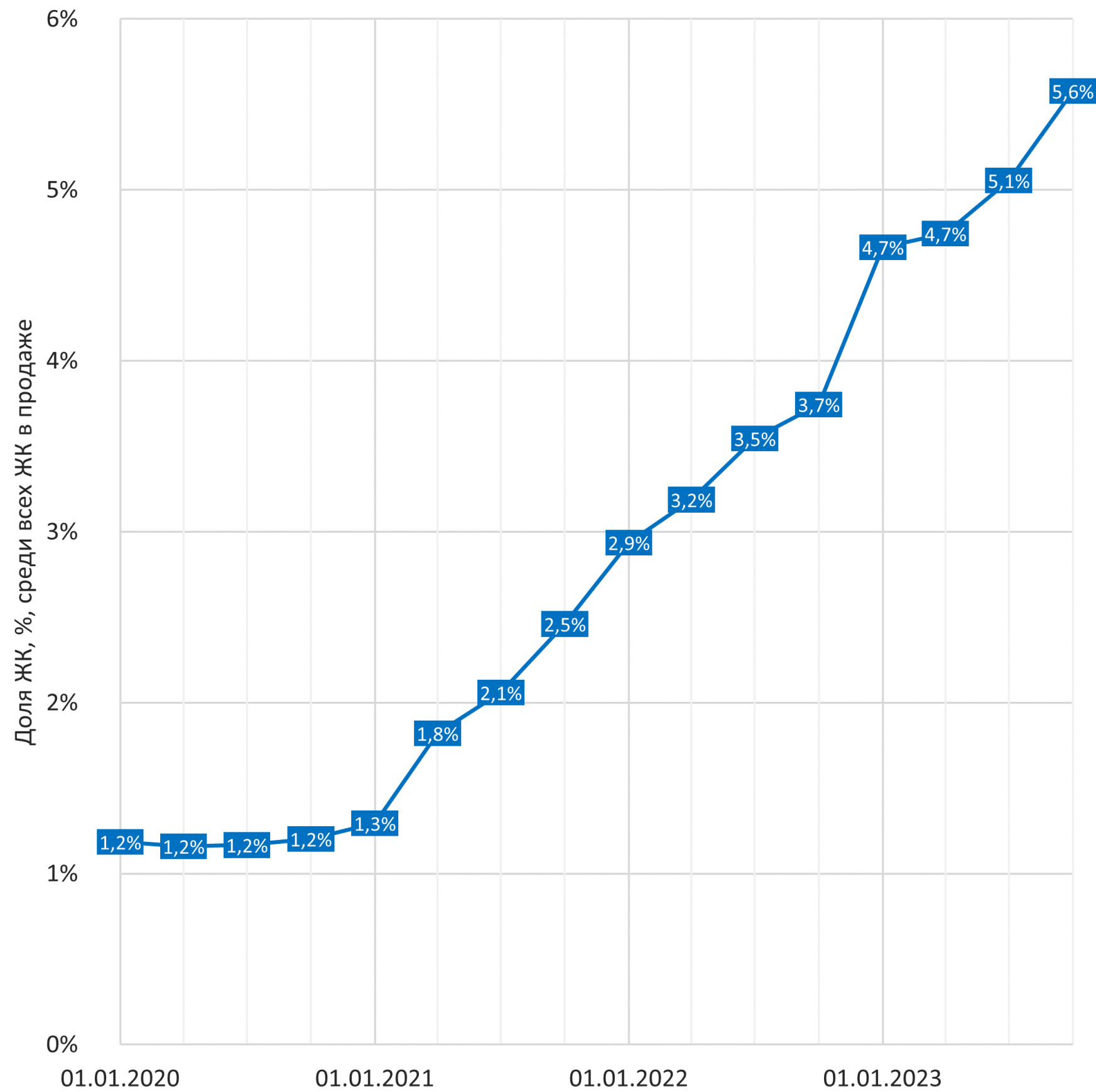
Лифт в паркинг



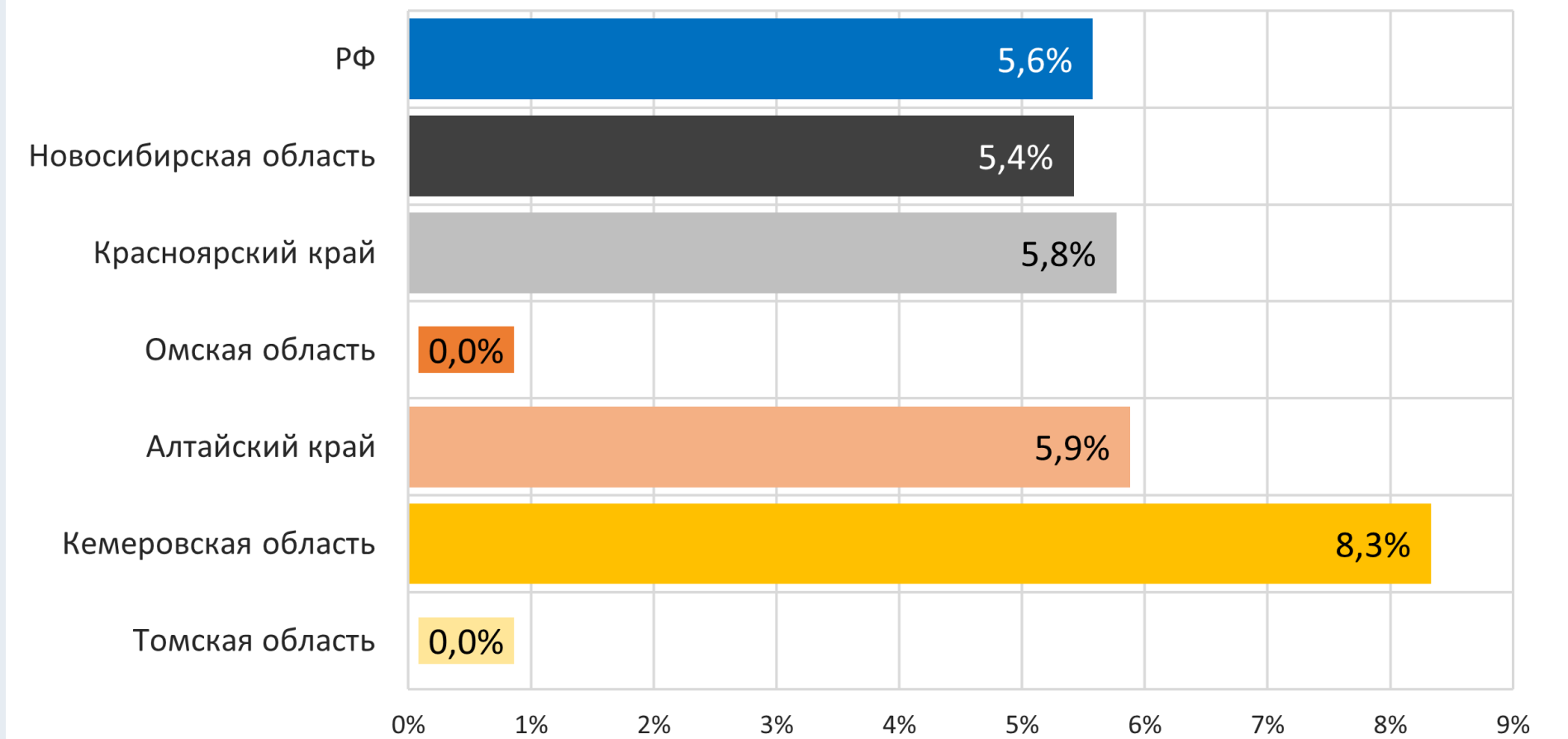
Лифт в паркинг



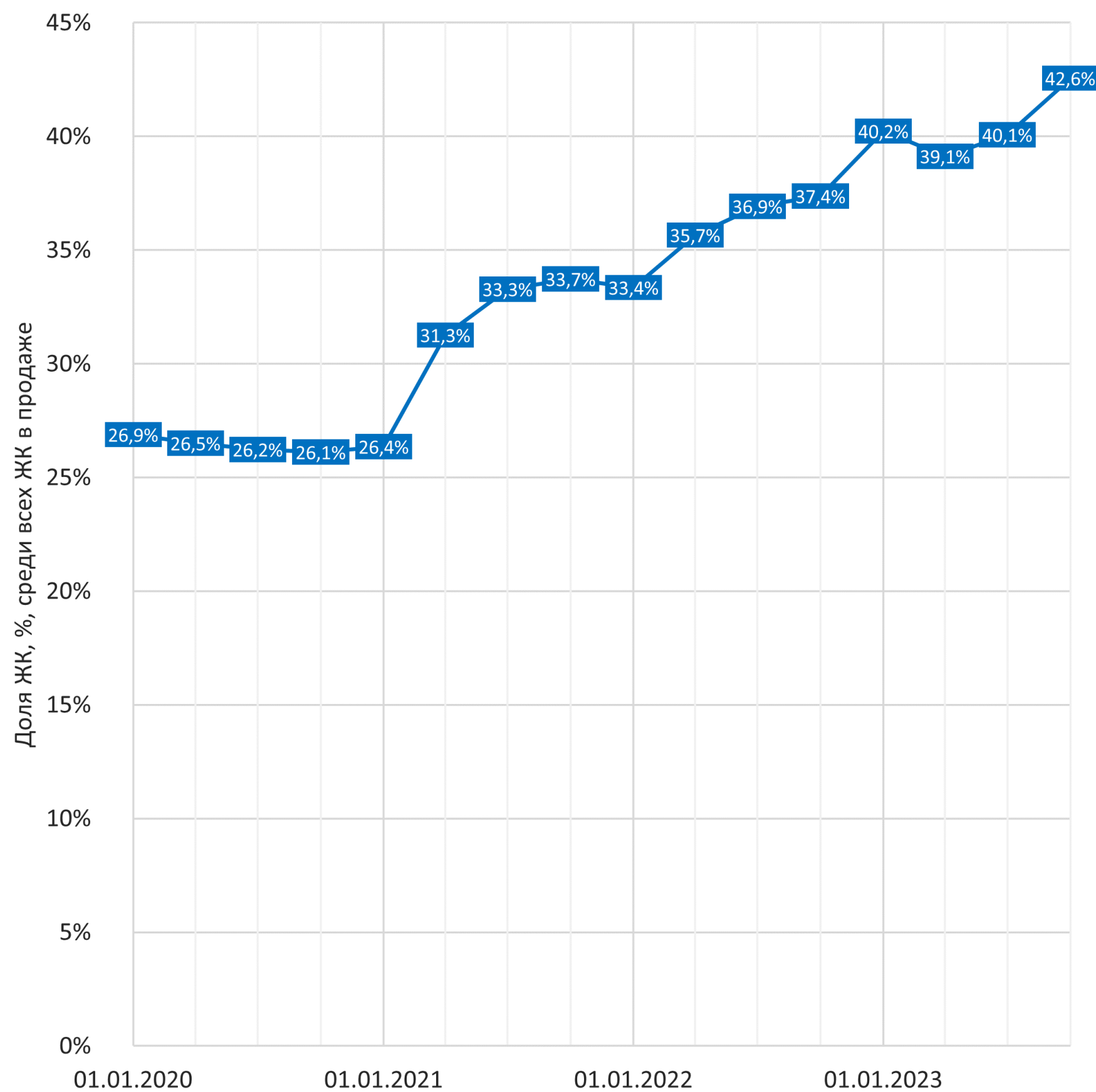
Зарядка для электромобилей



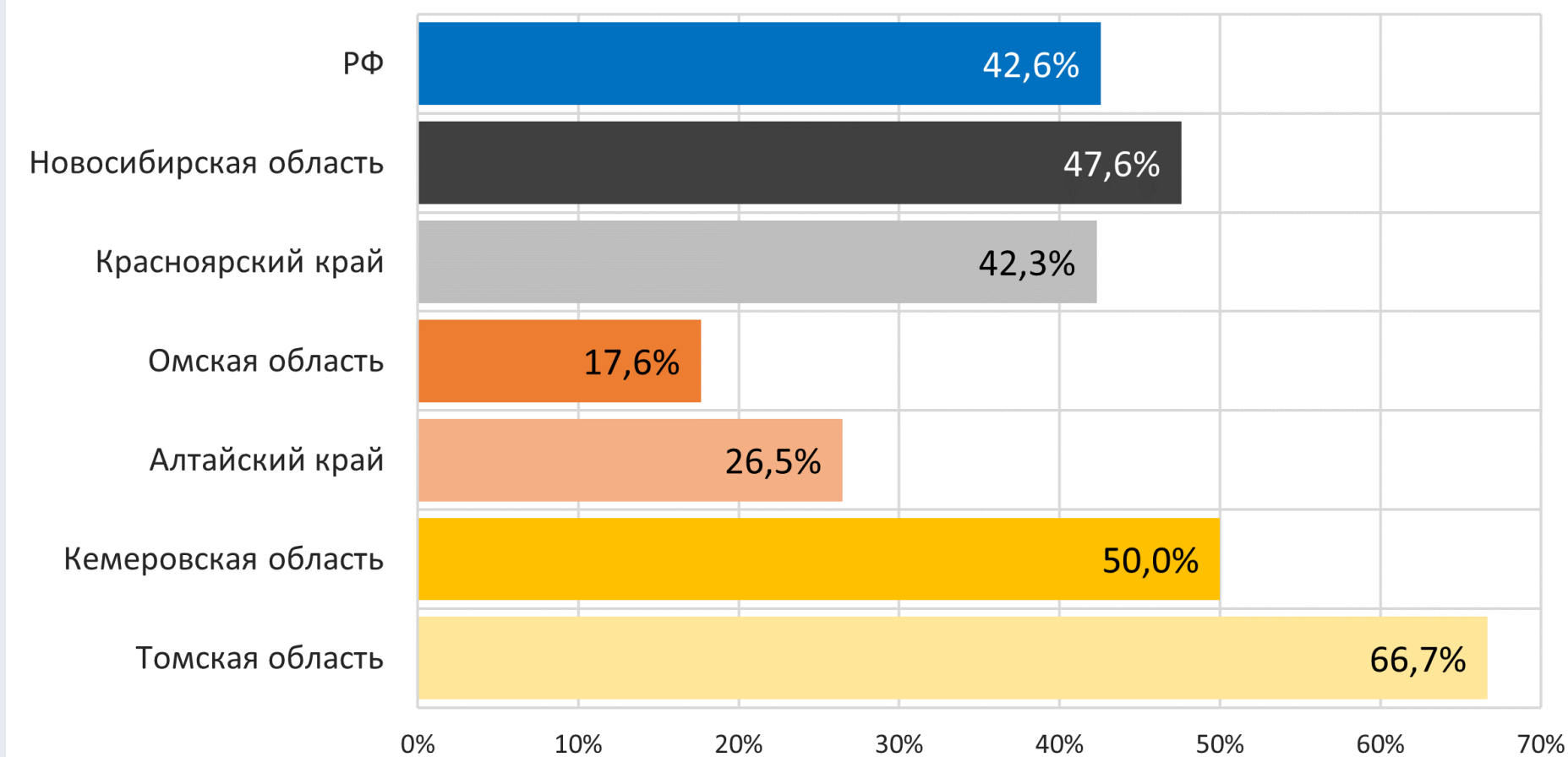
Зарядка для электромобилей



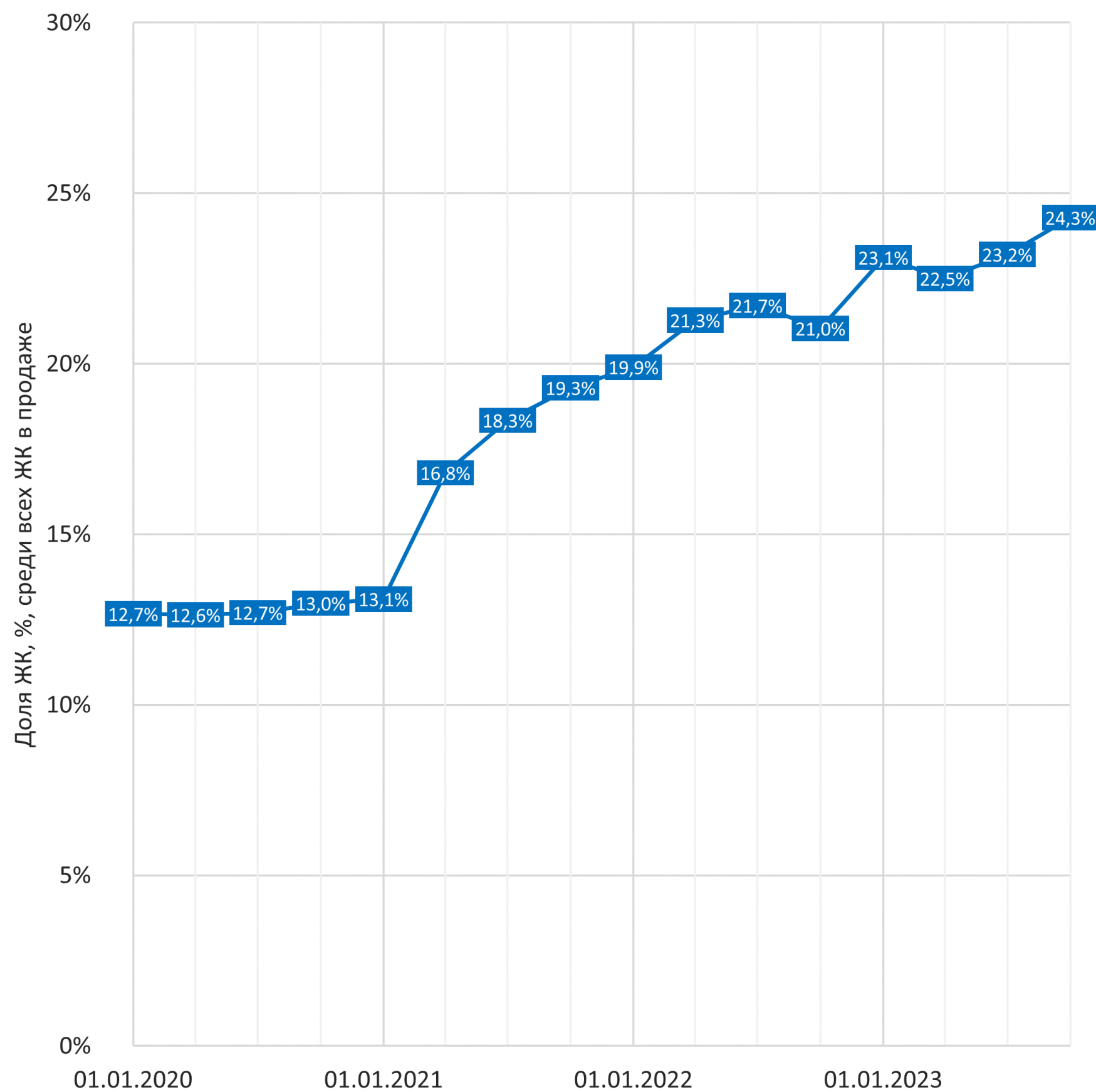
Двор без машин



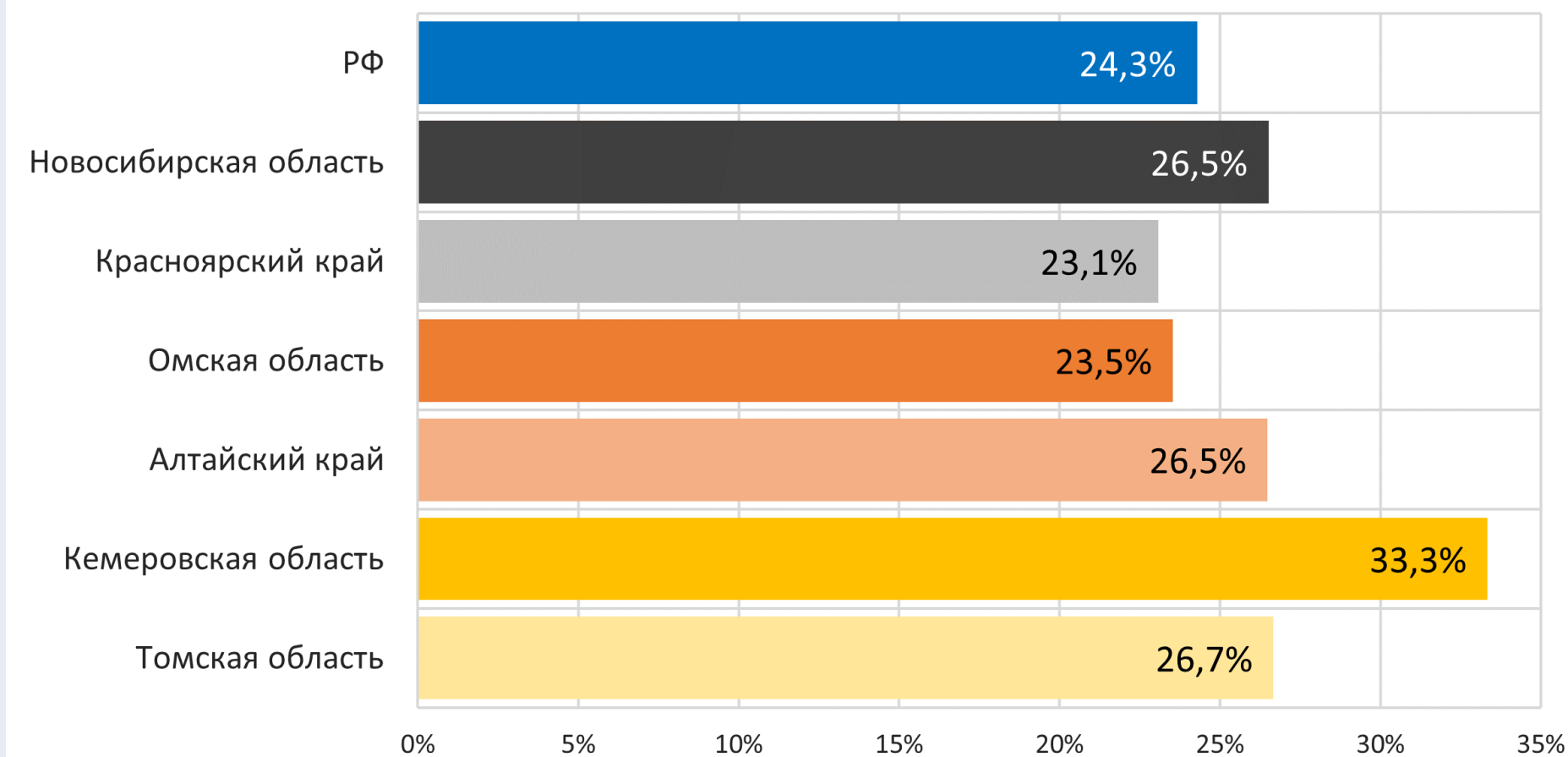
Двор без машин



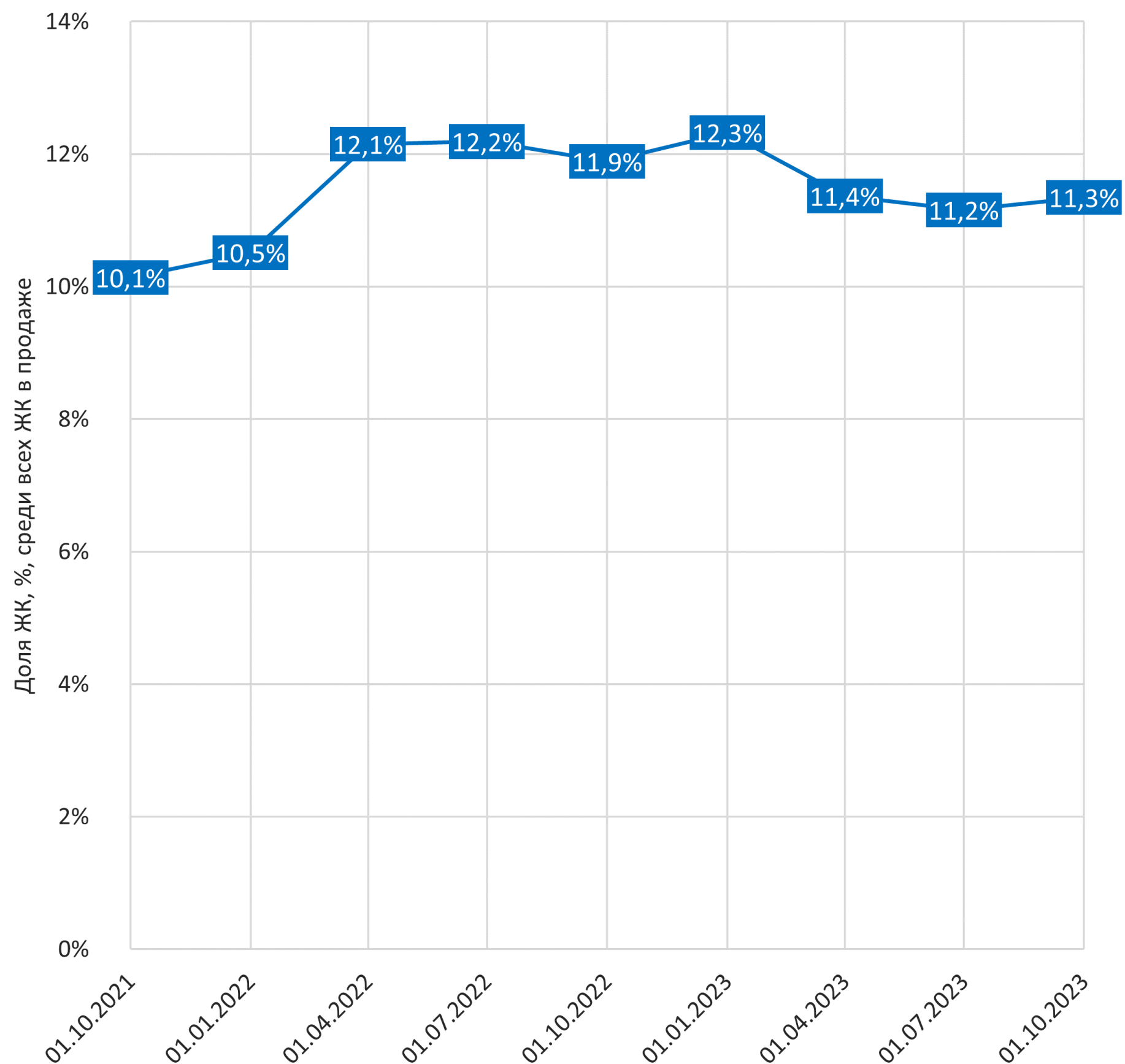
Сквозные подъезды



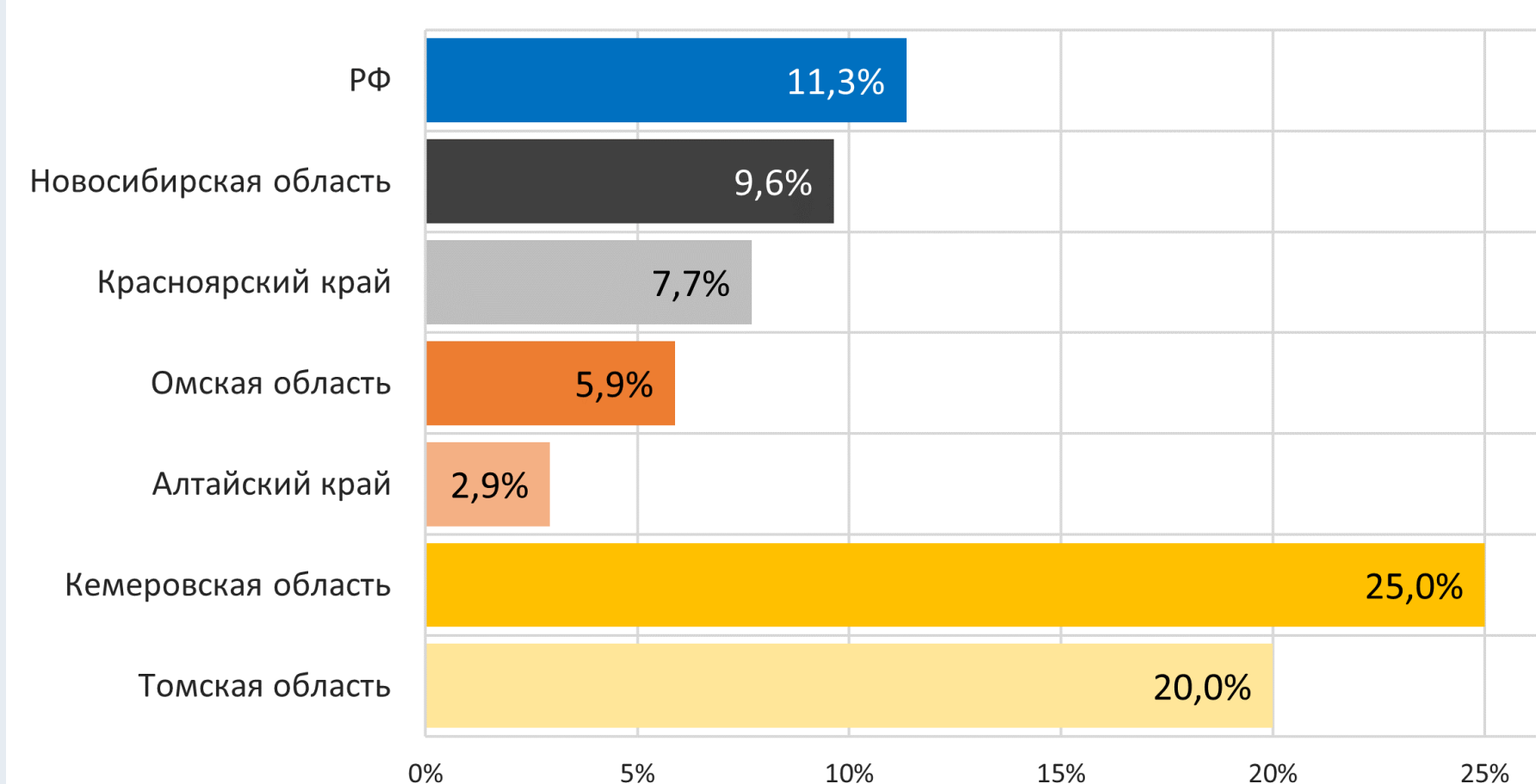
Сквозные подъезды



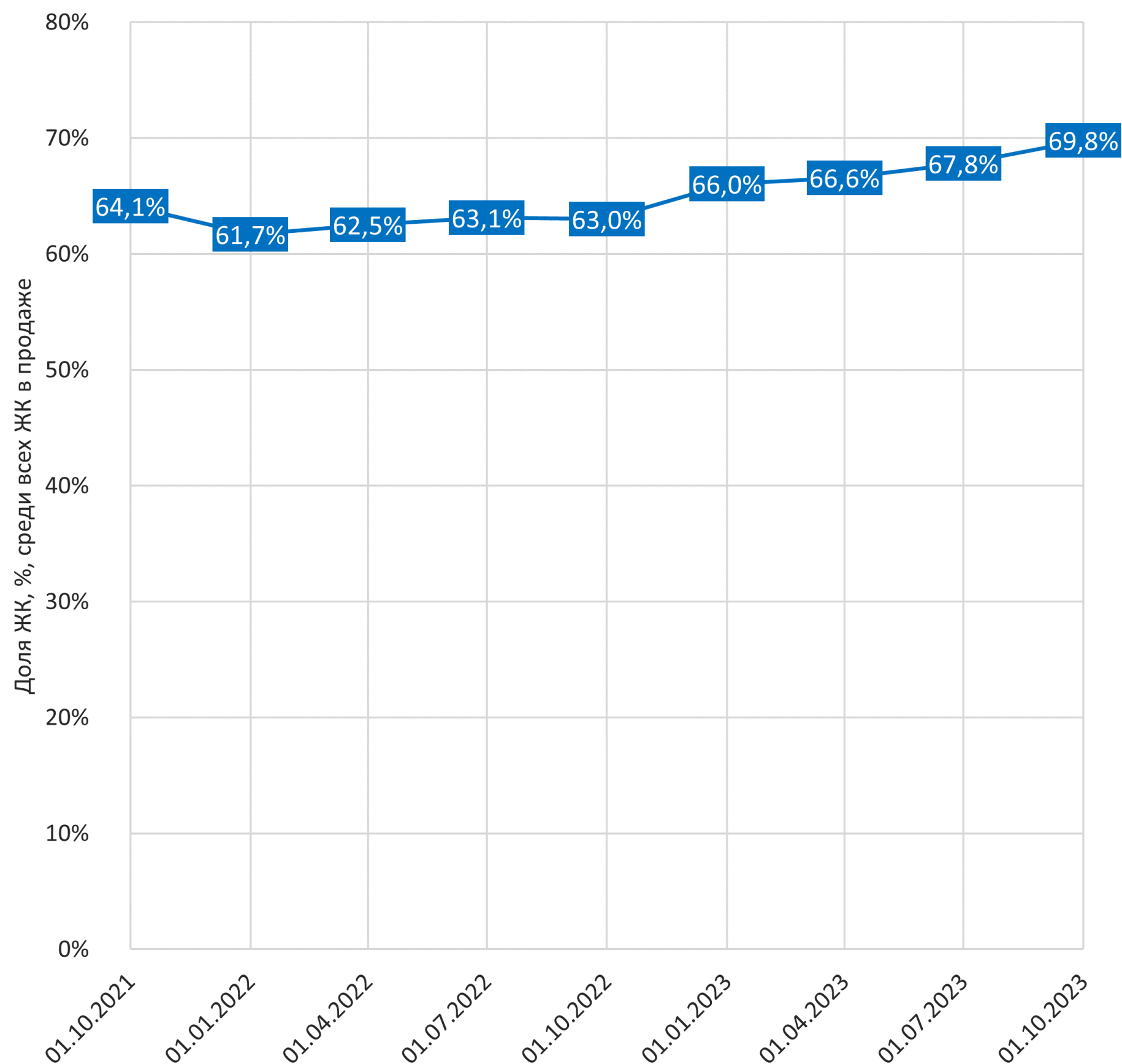
Пешеходная улица внутри жилого комплекса



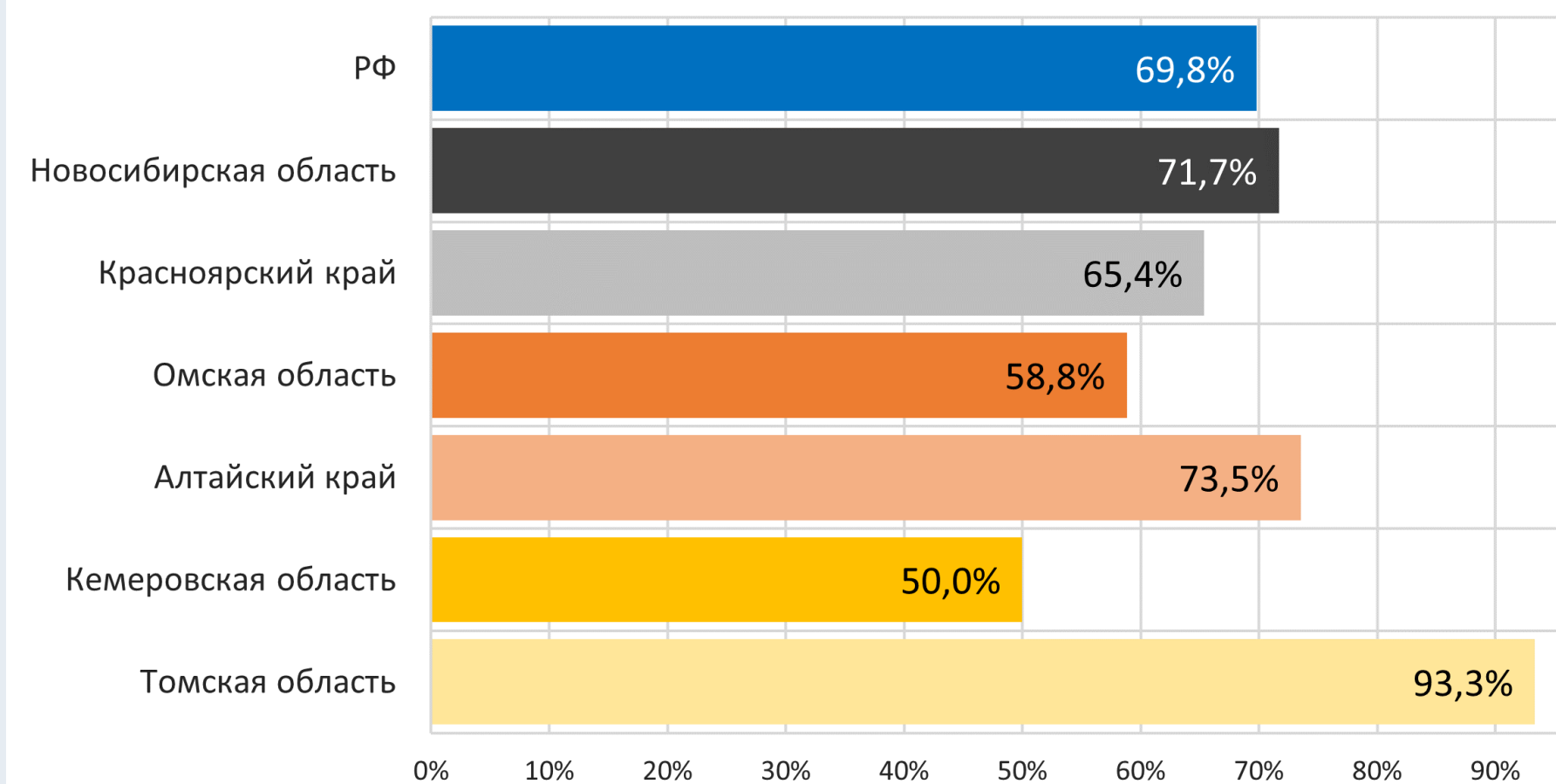
Пешеходная улица внутри жилого комплекса



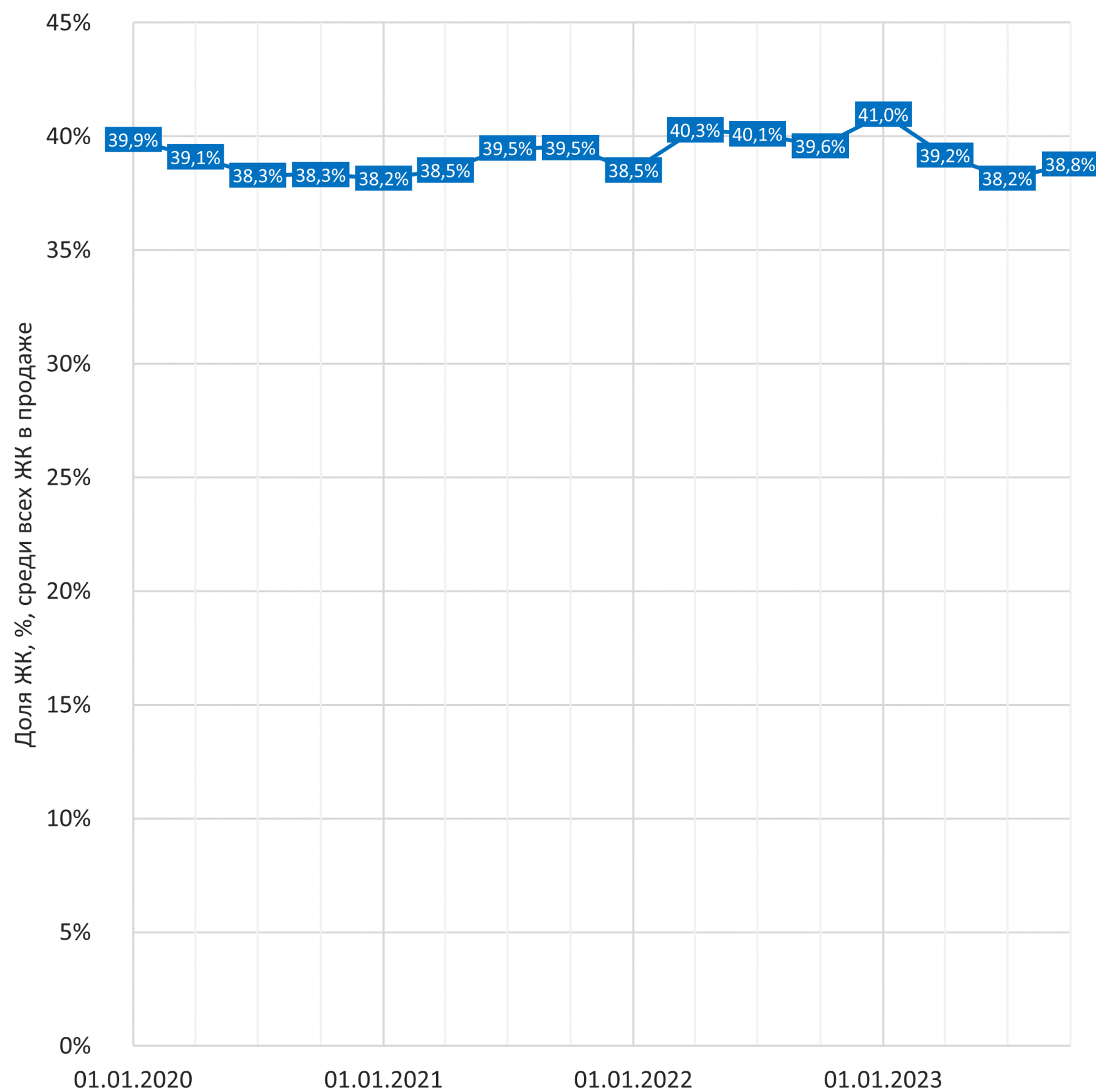
Мощение пешеходных путей



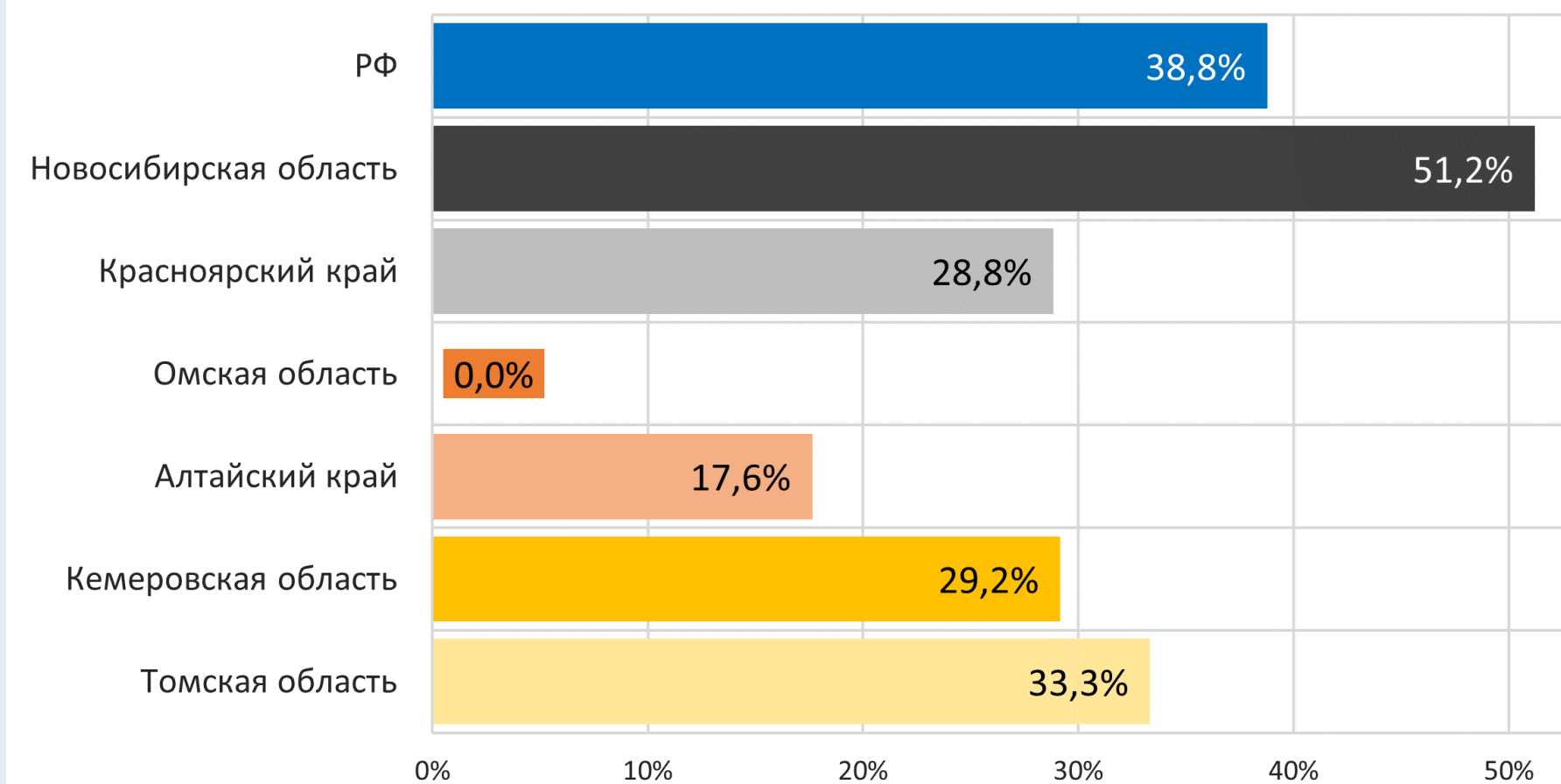
Мощение пешеходных путей



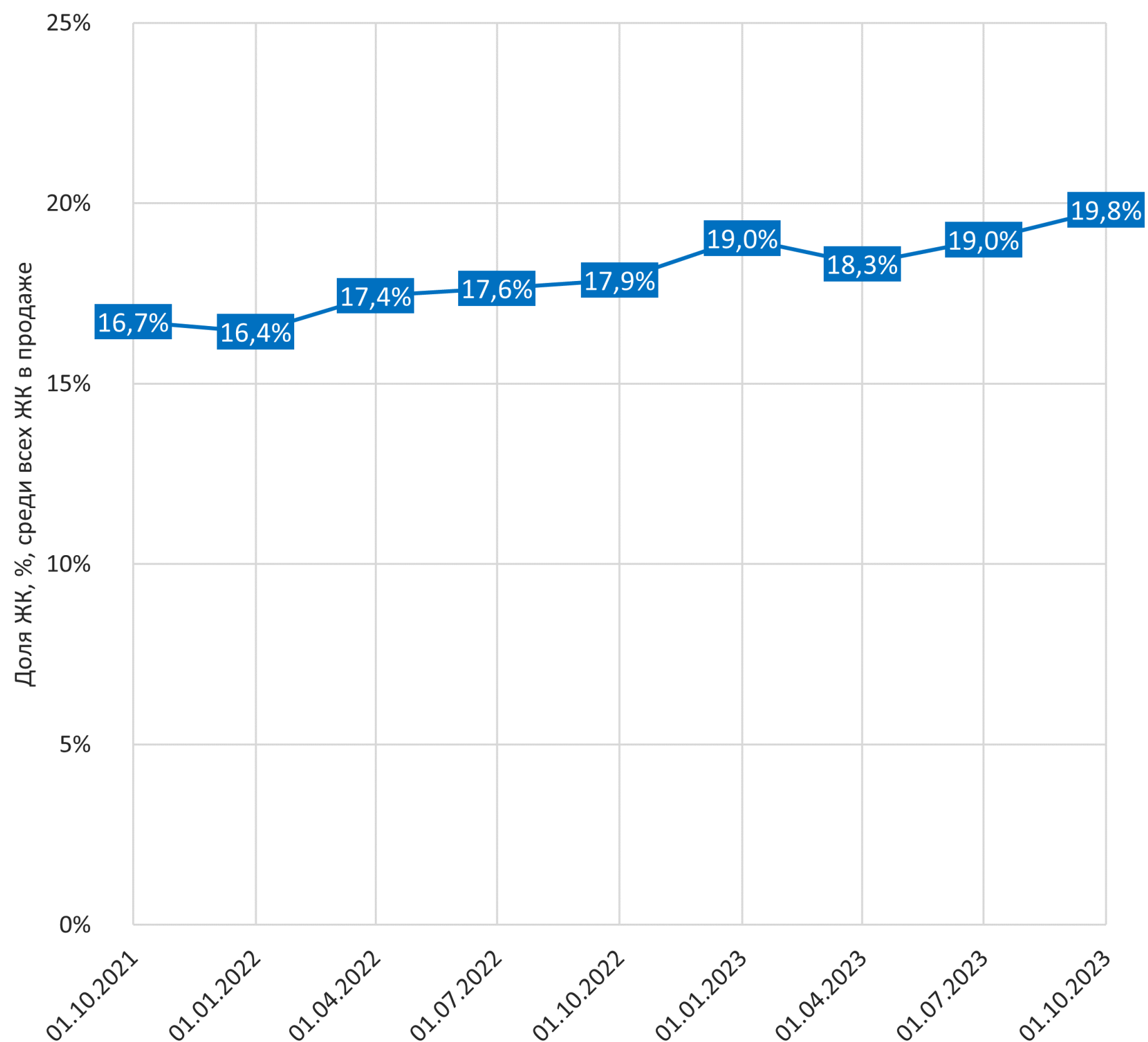
Огороженная территория



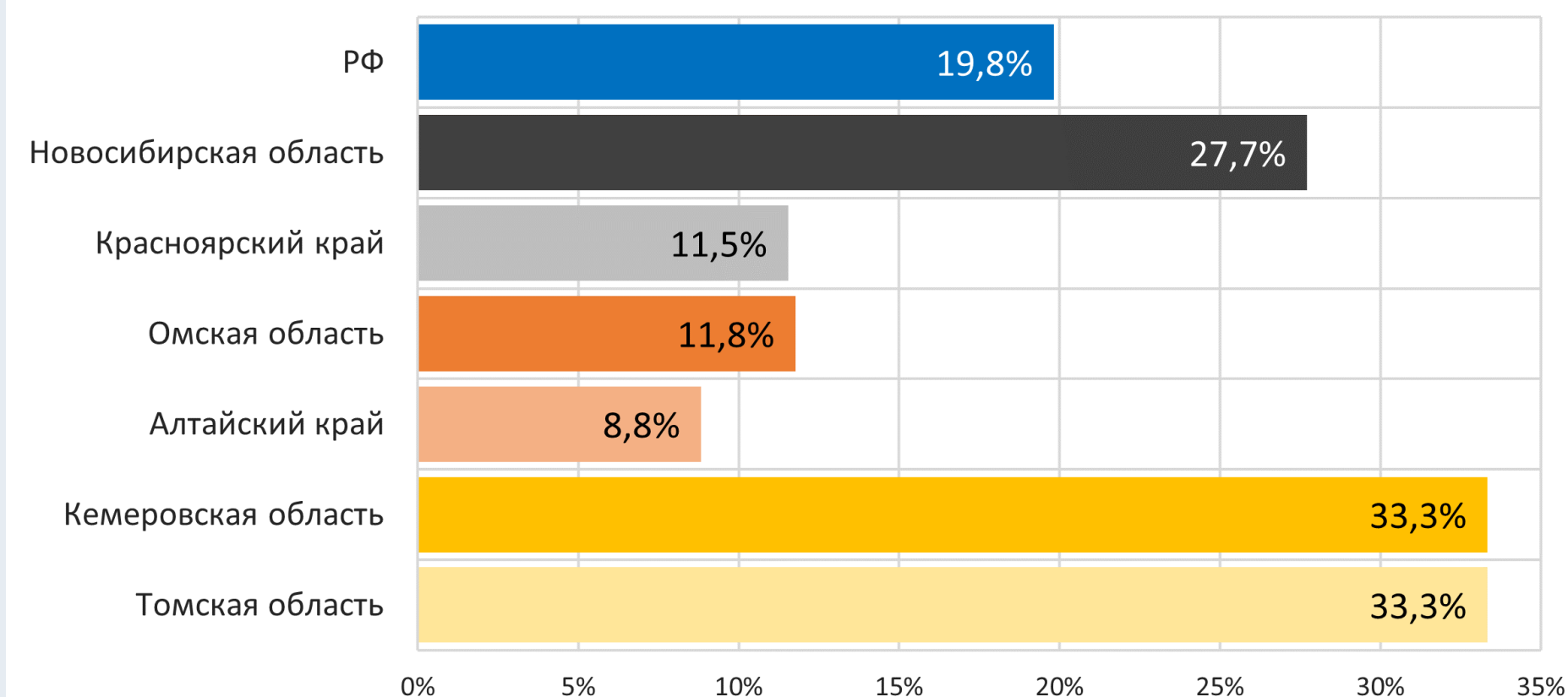
Огороженная территория



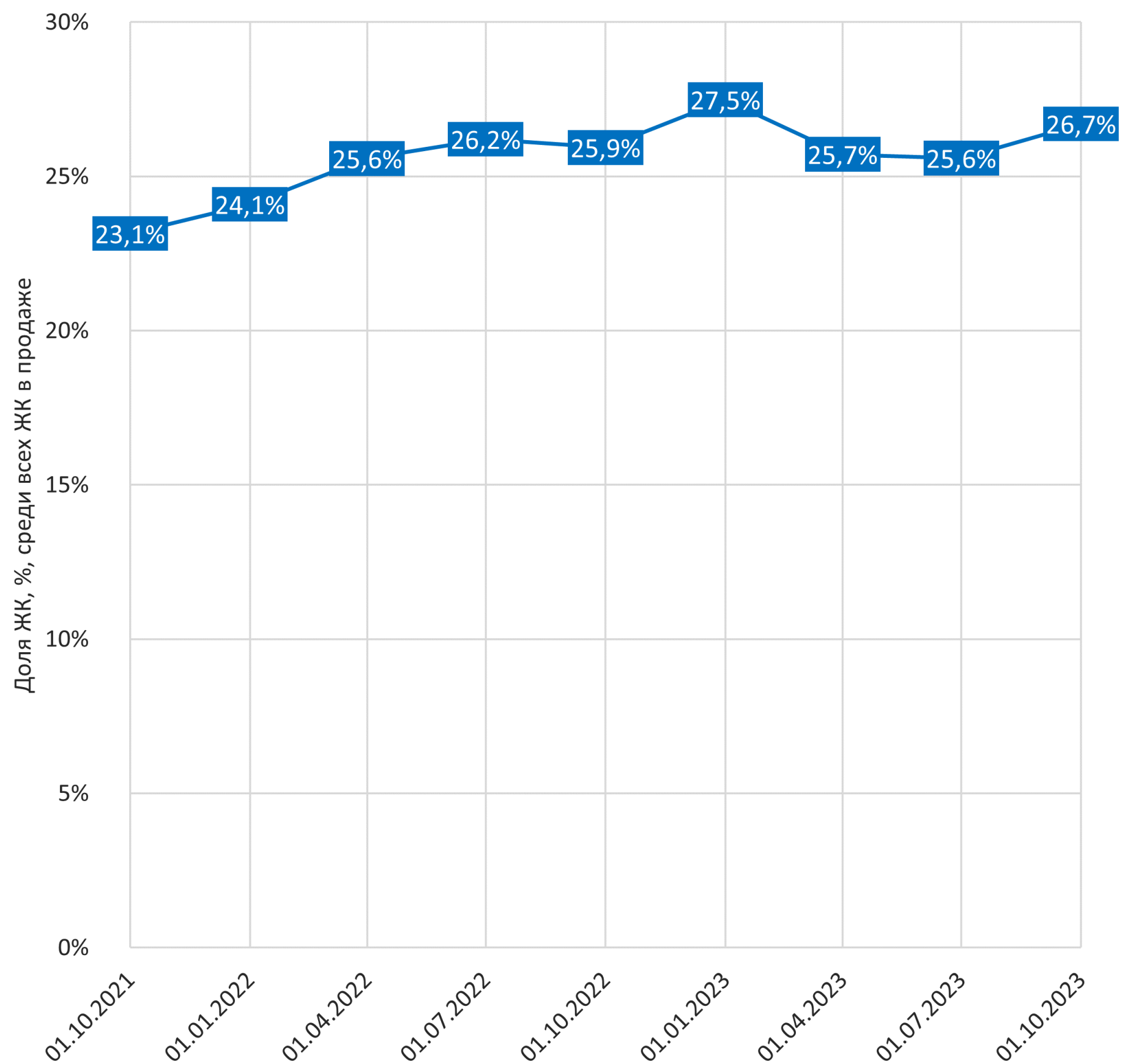
Озеленение двора кустарниками и деревьями с учетом четырех сезонов



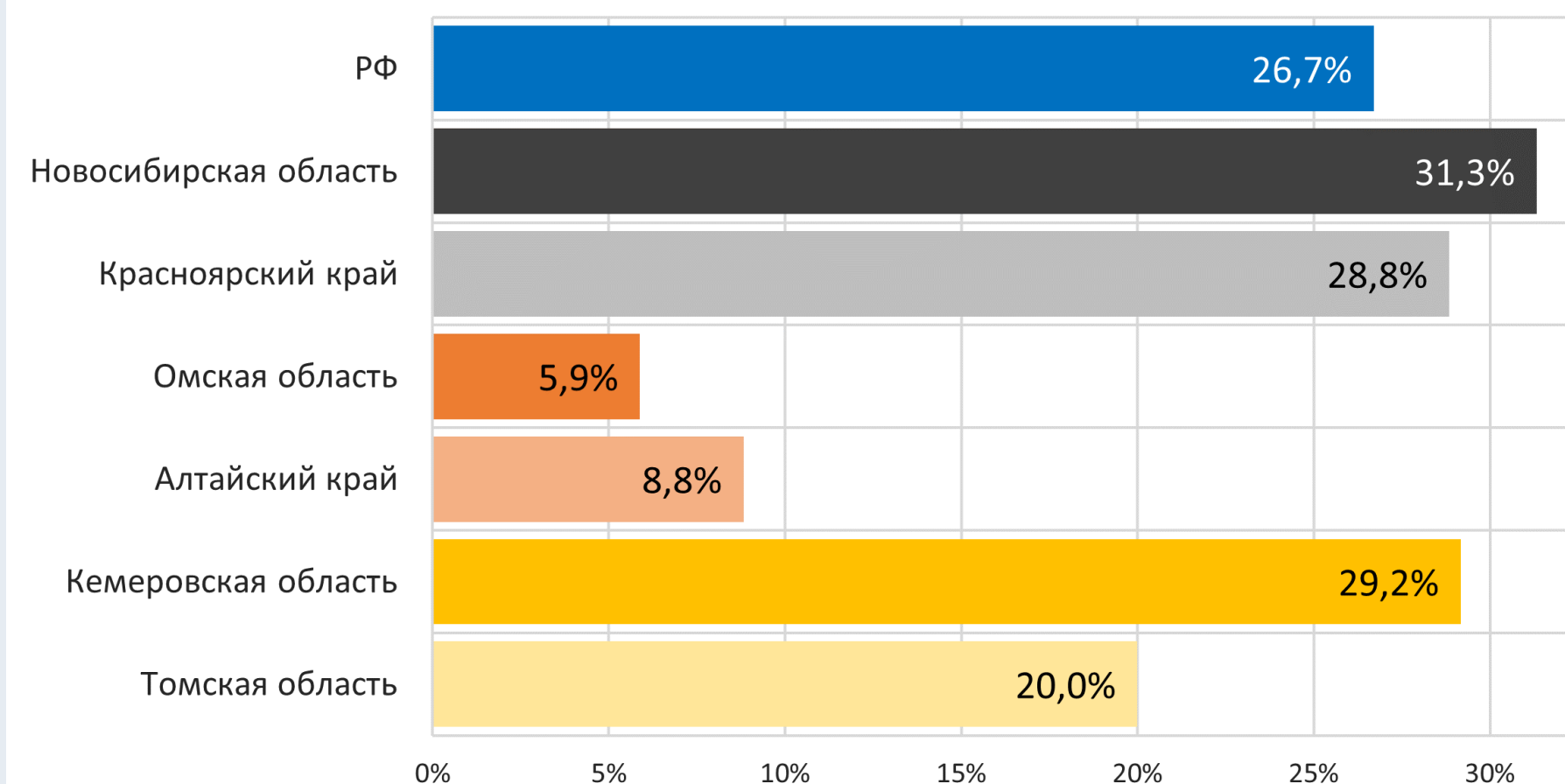
Озеленение двора кустарниками и деревьями с учетом четырех сезонов



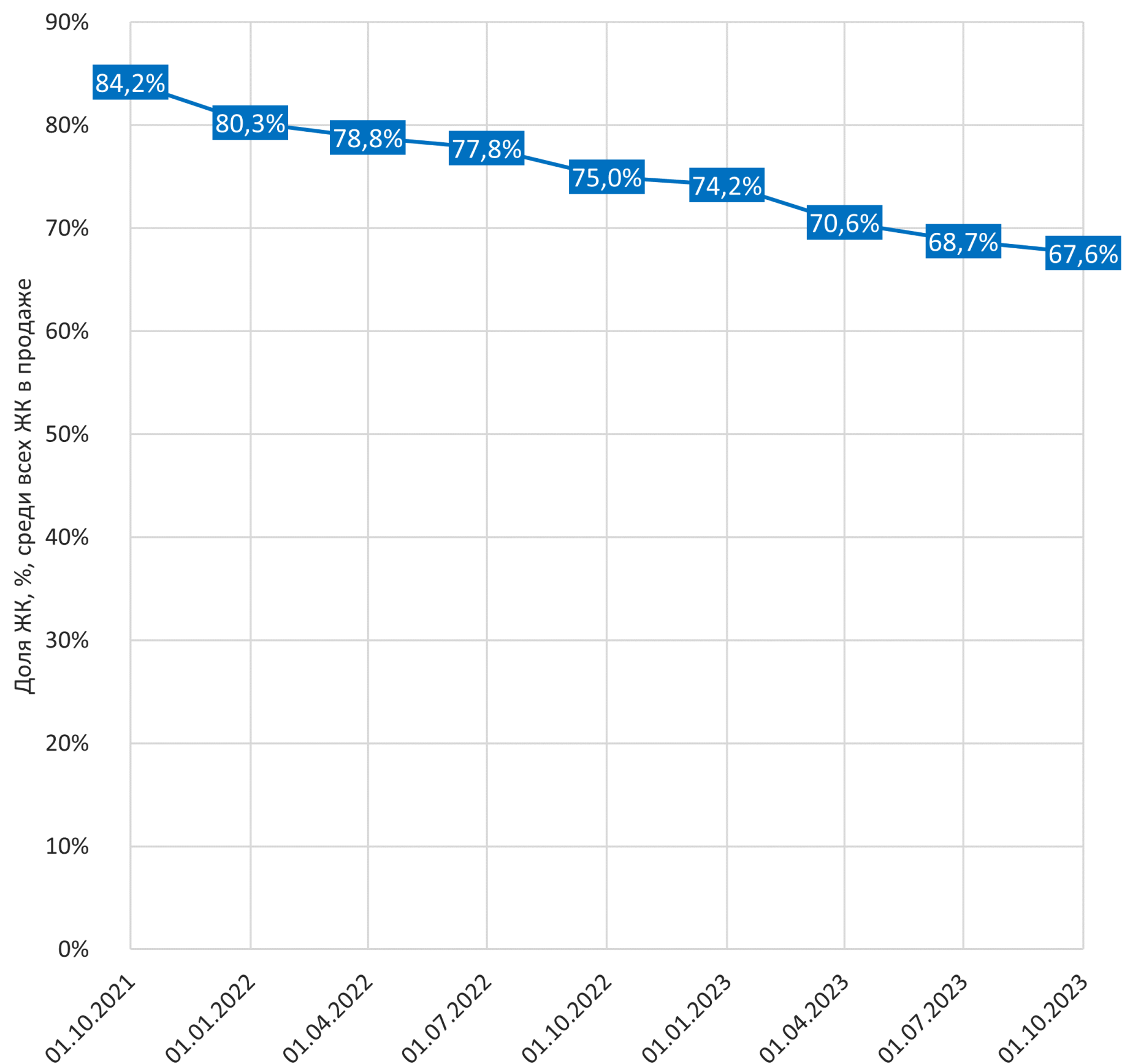
Ландшафтный дизайн



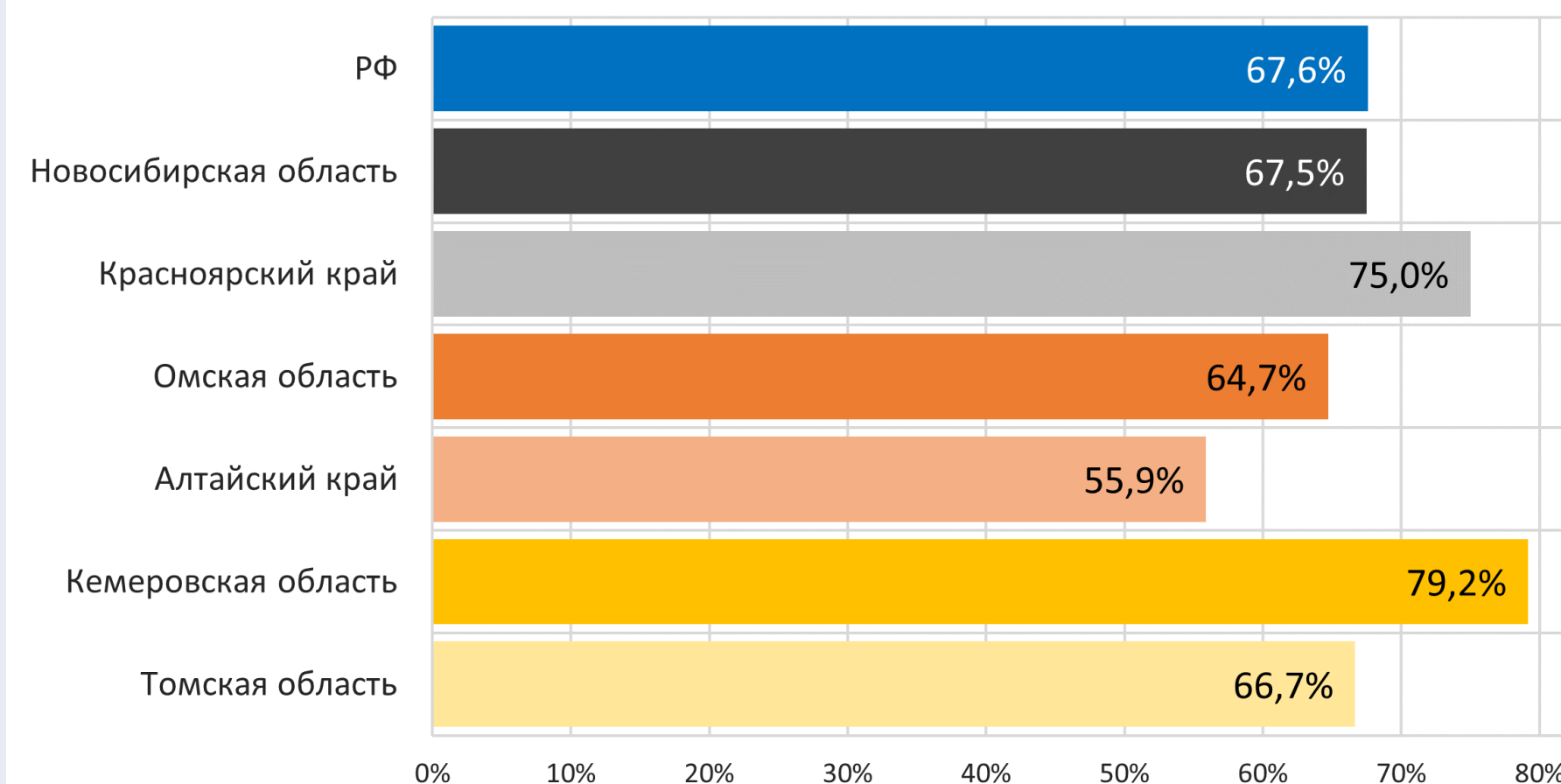
Ландшафтный дизайн



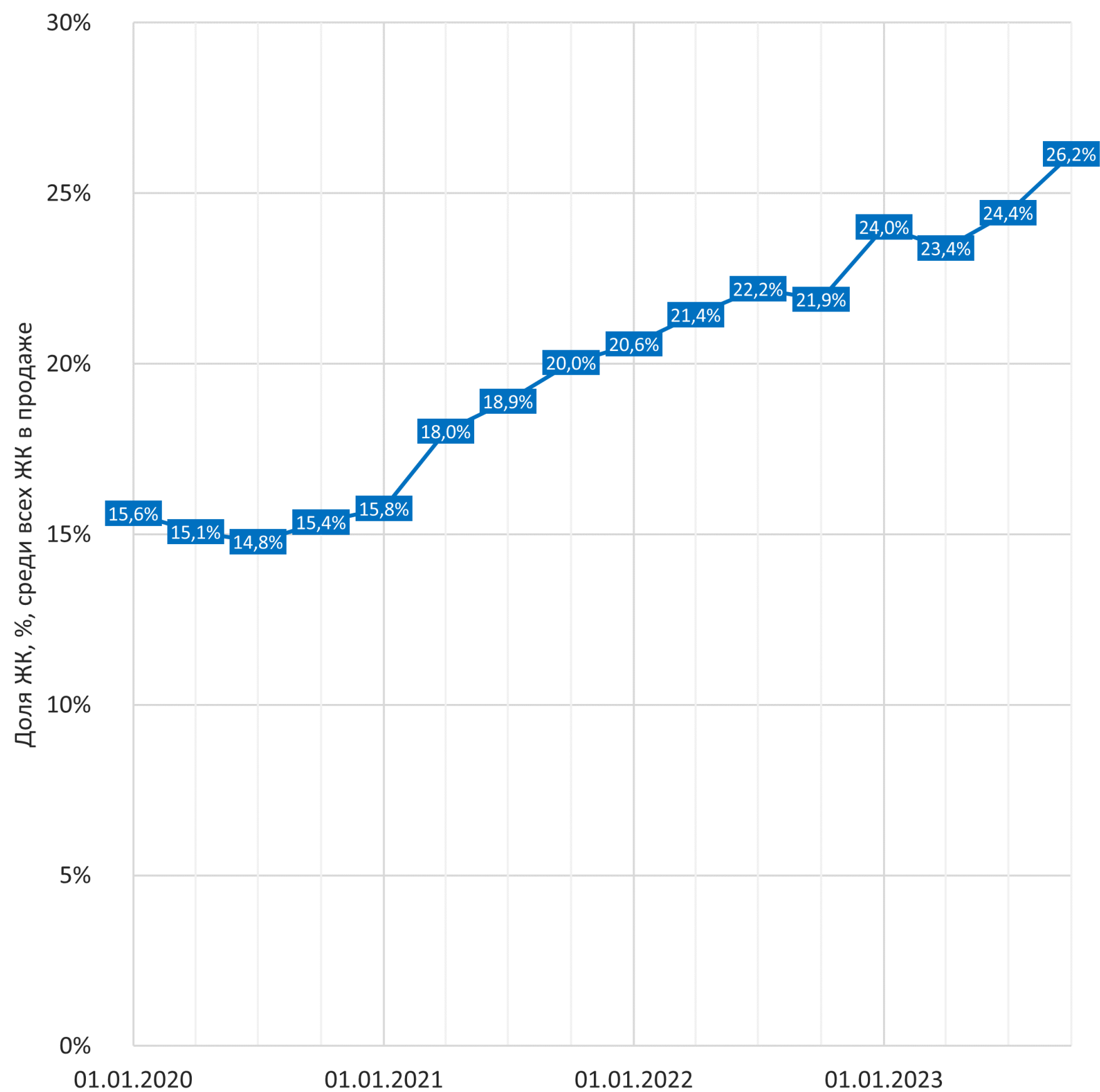
Летняя программа спорта



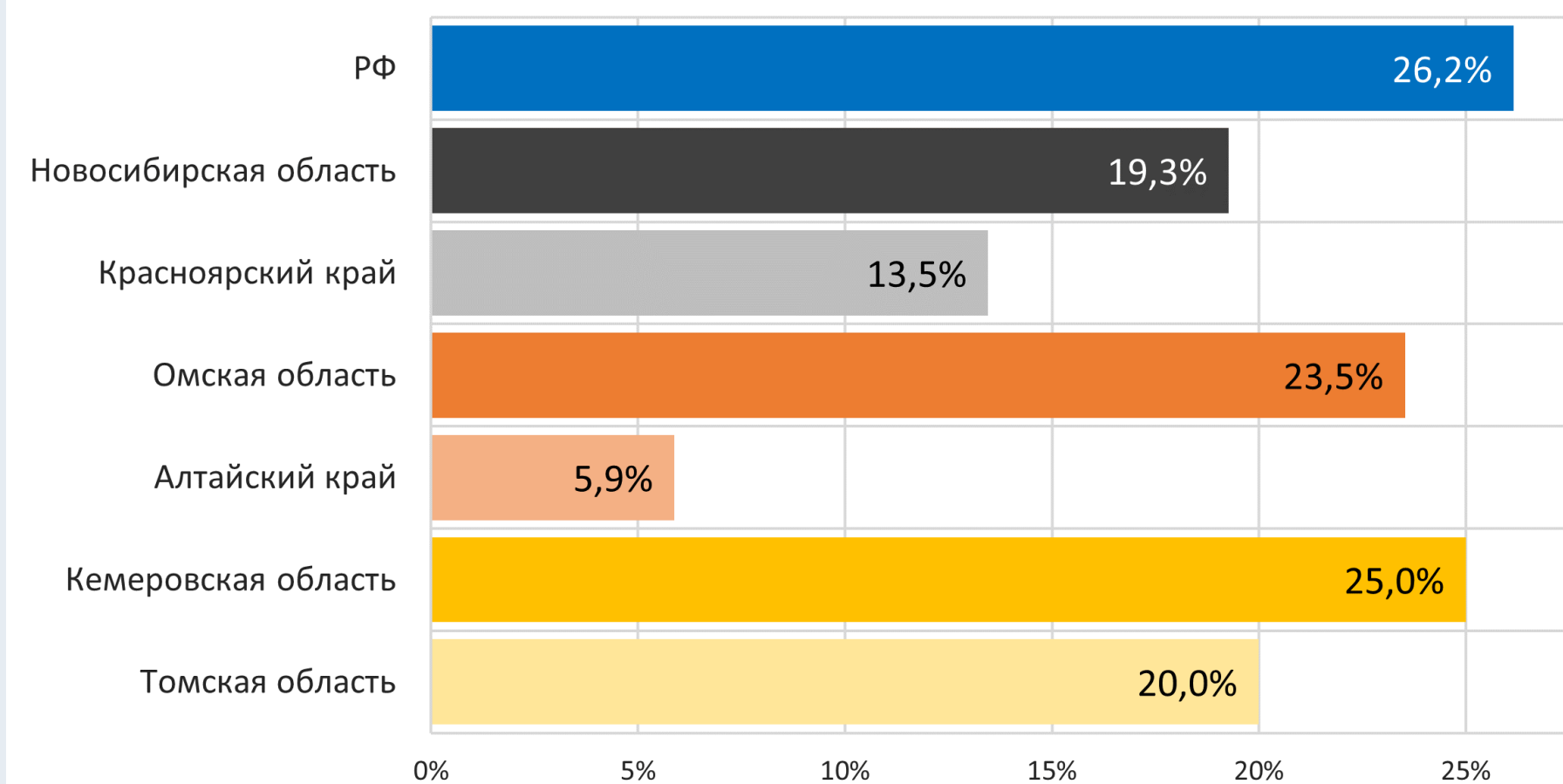
Летняя программа спорта



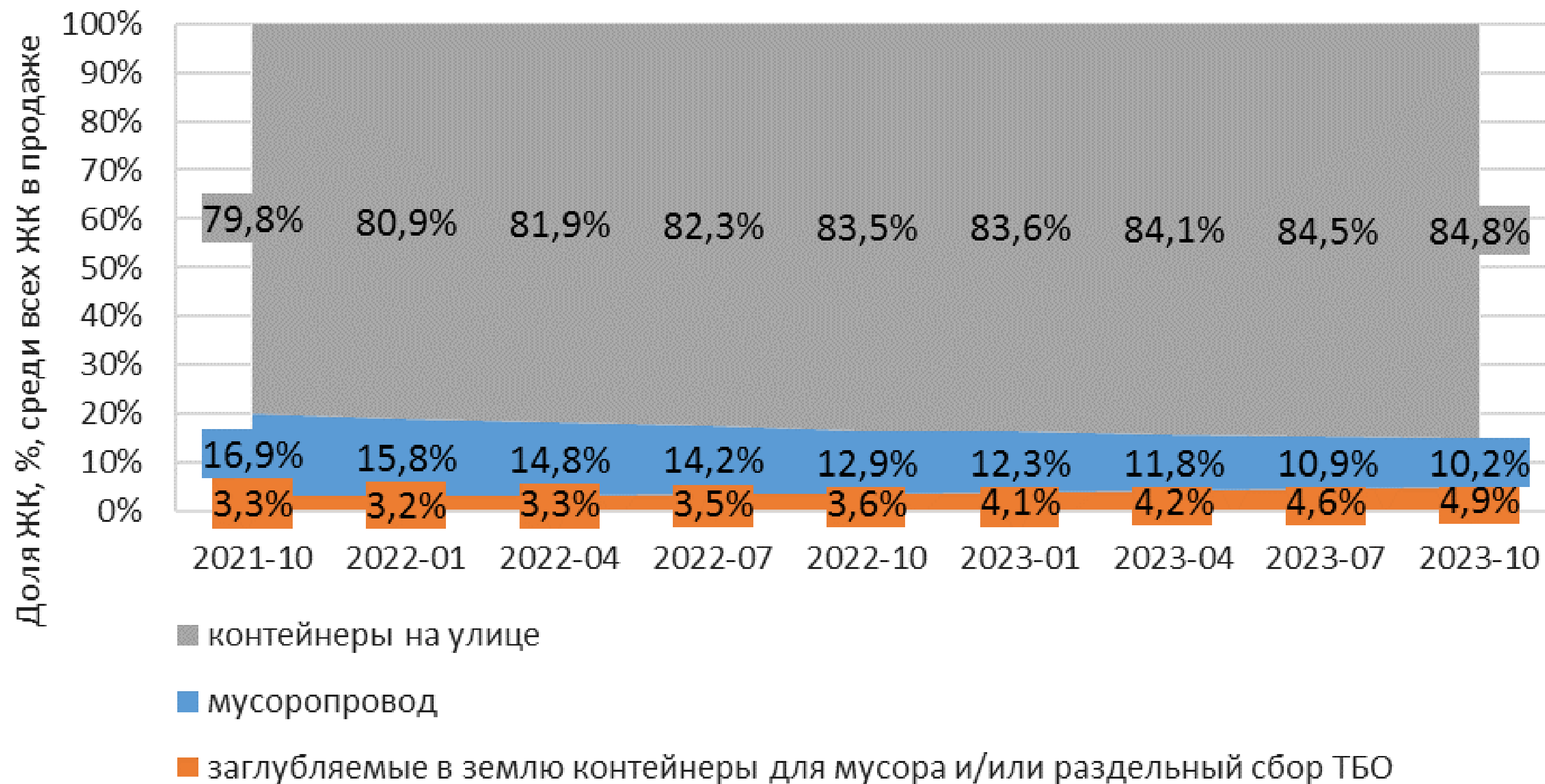
Велопарковка



Велопарковка

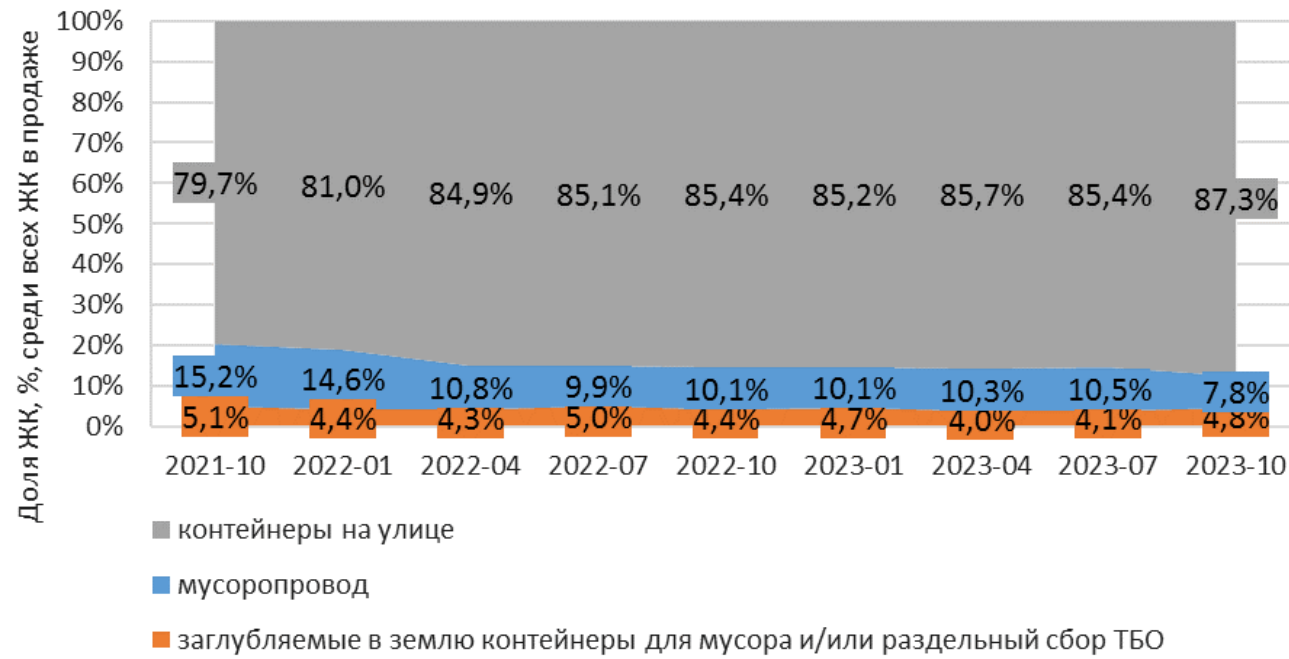


Мусороудаление

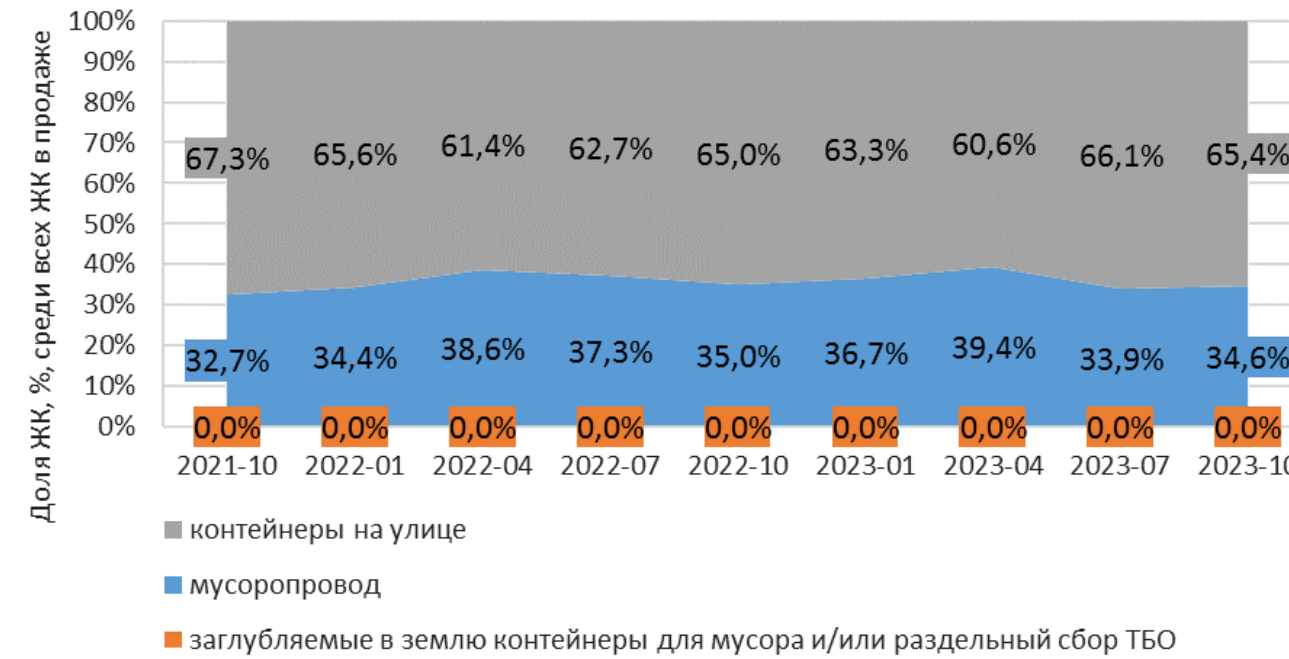


Мусороудаление

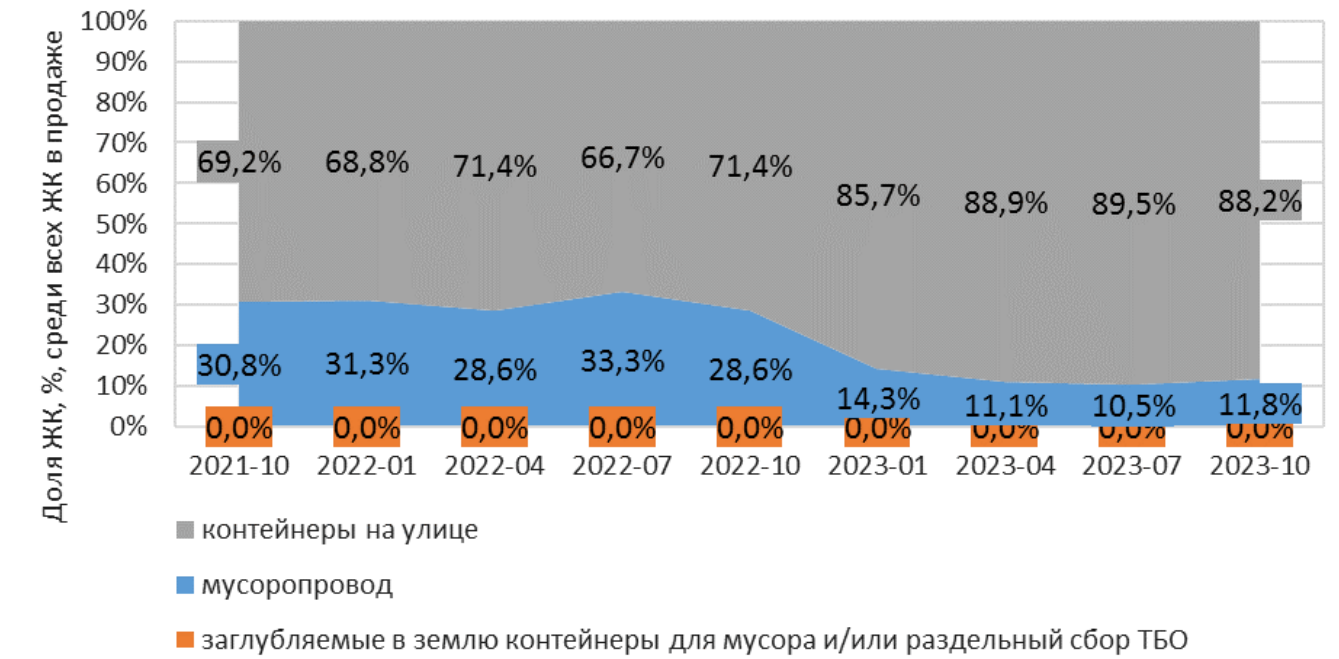
Новосибирская область



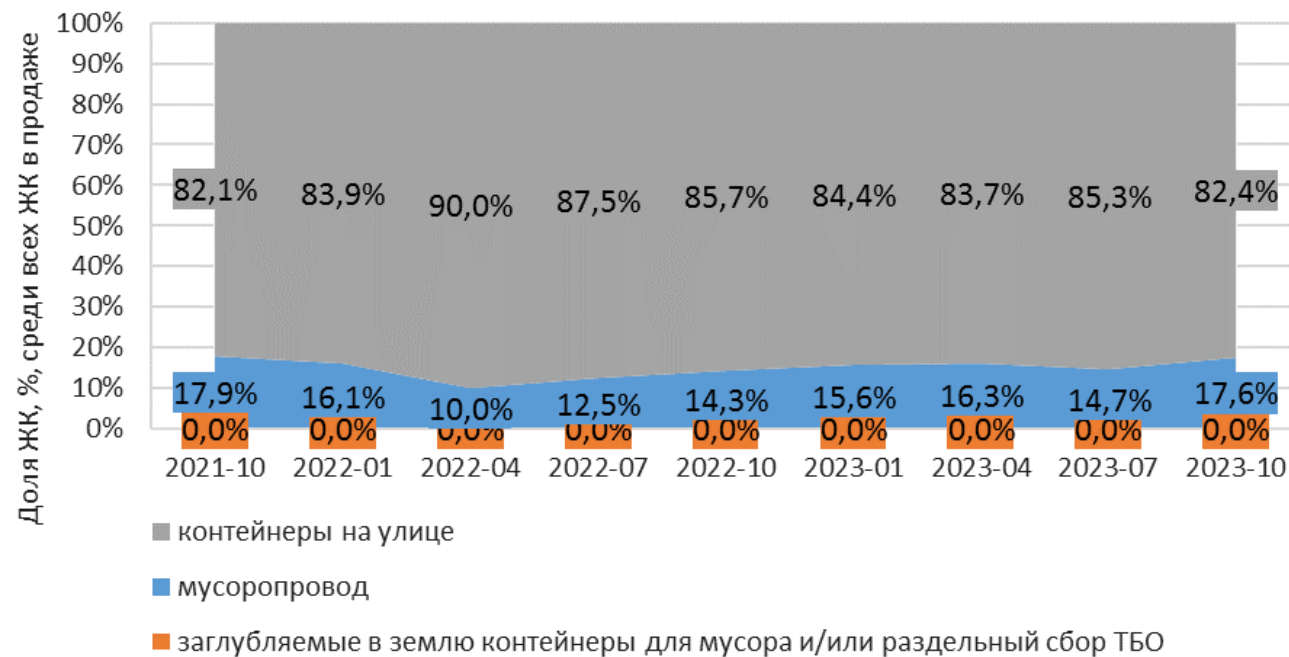
Красноярский край



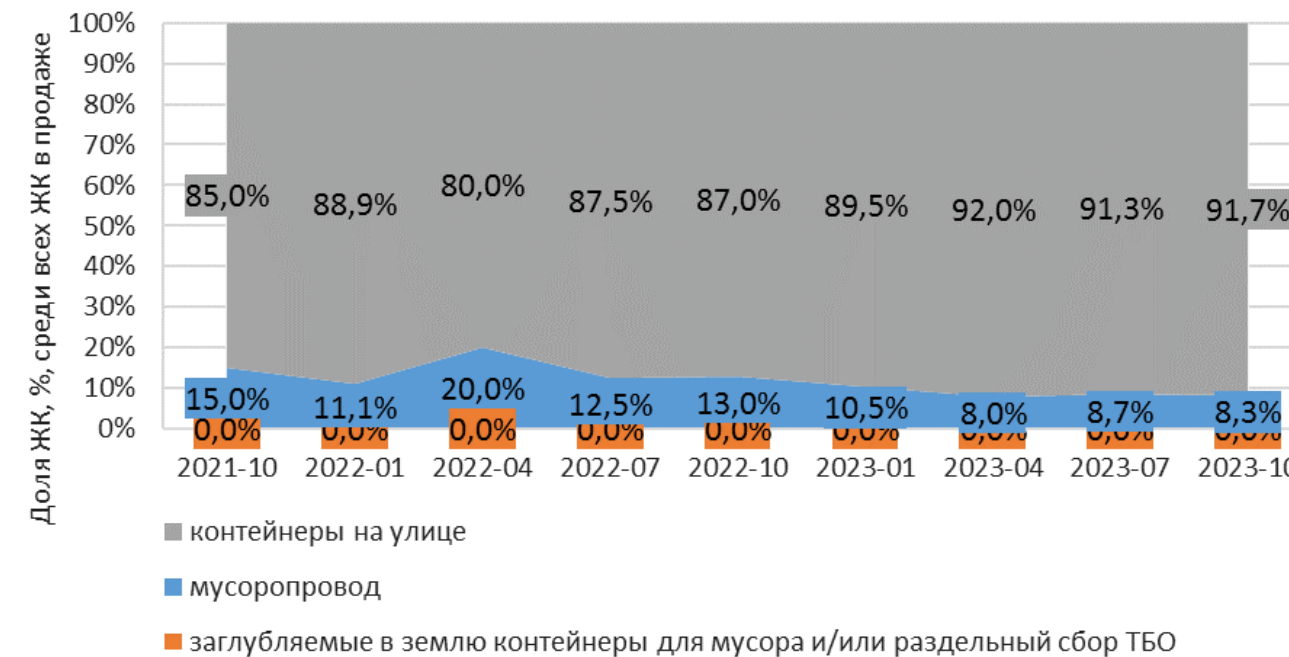
Омская область



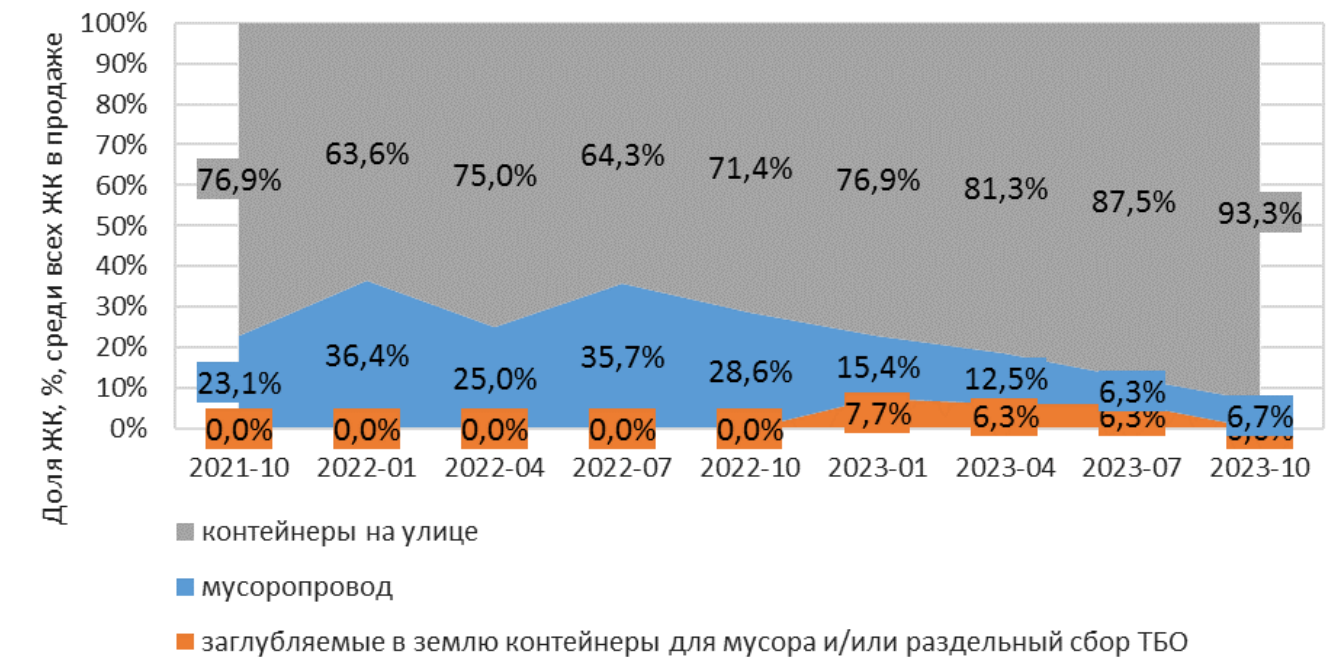
Алтайский край



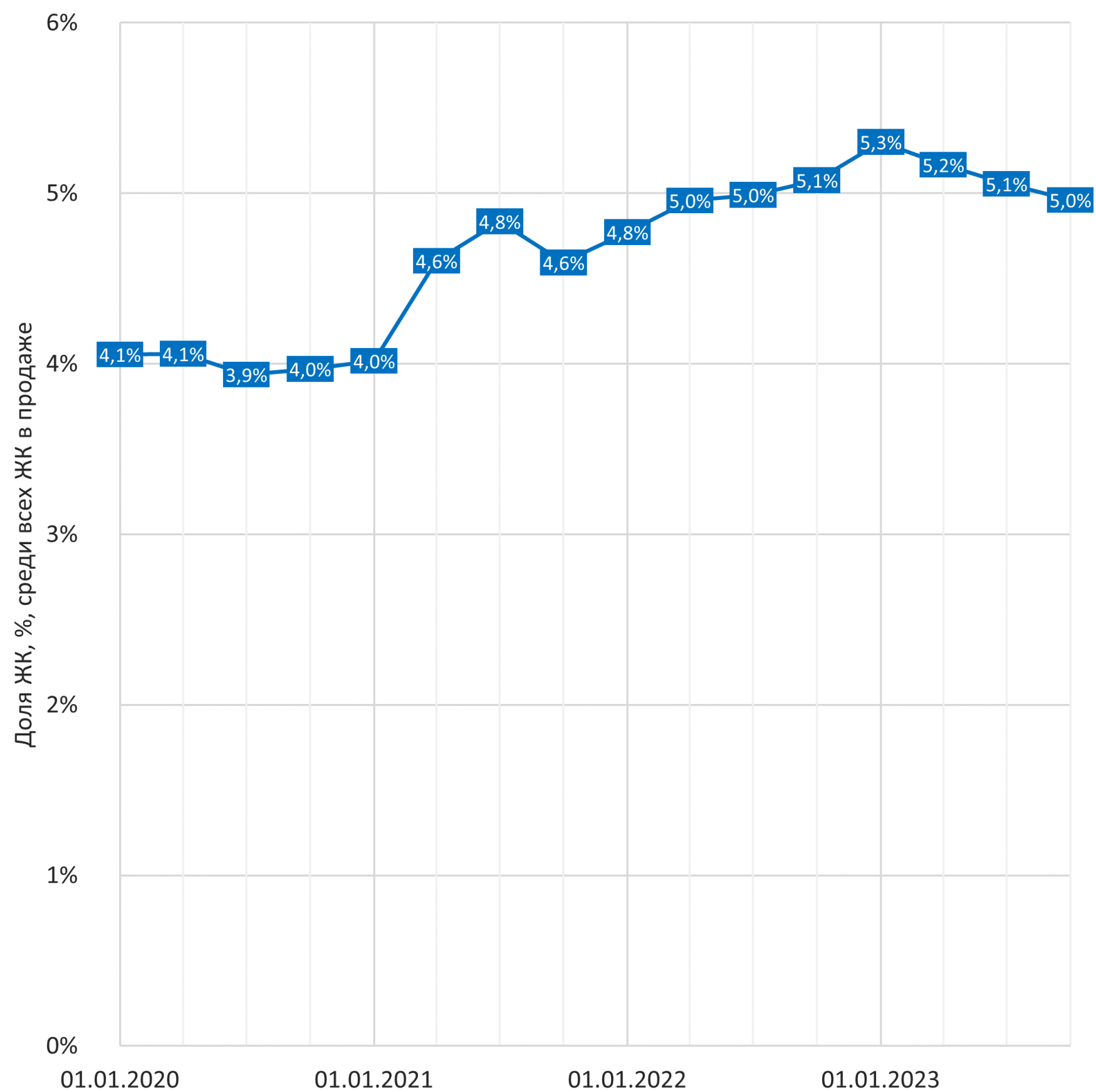
Кемеровская область



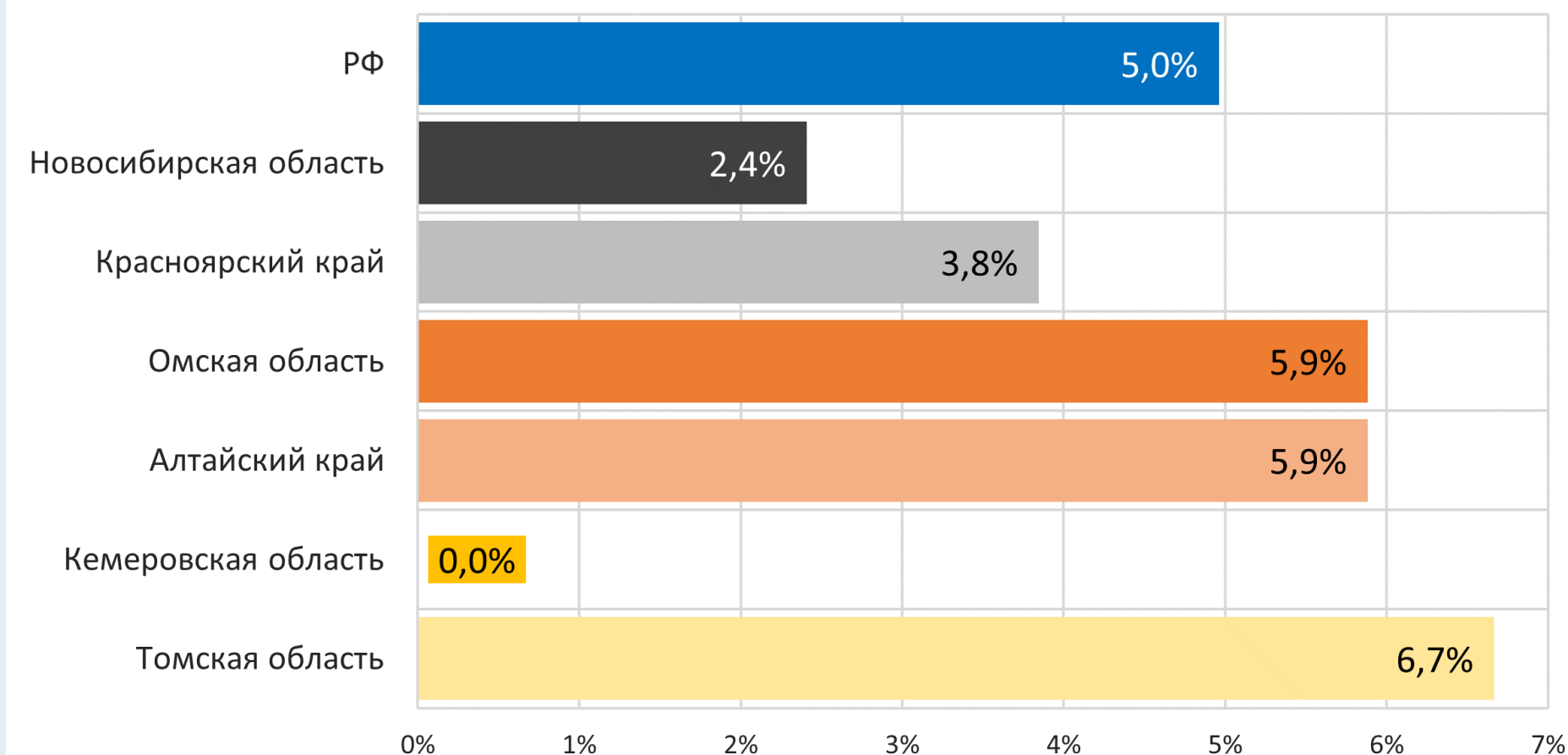
Томская область

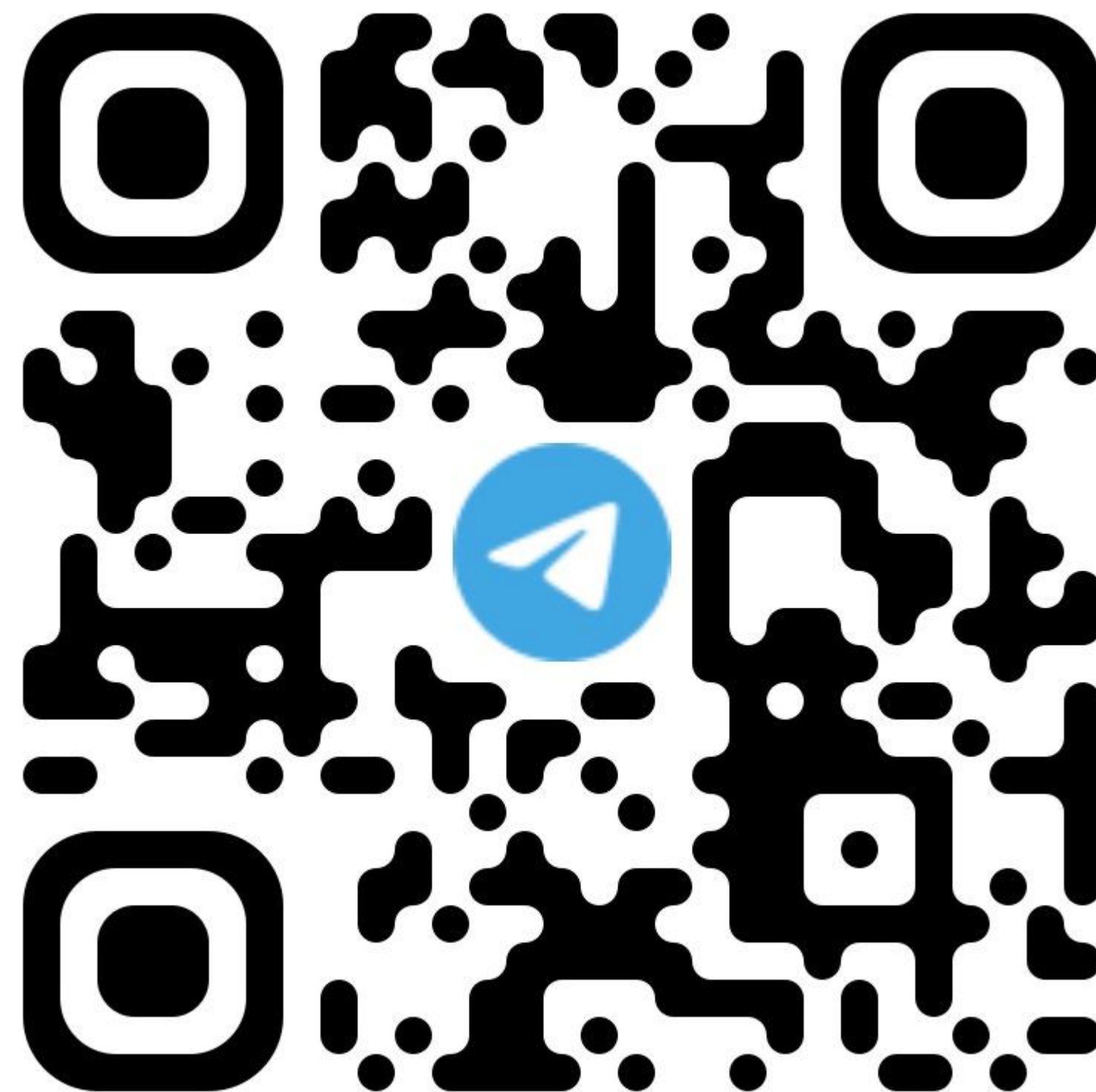


Двор на эксплуатируемой кровле дома



Двор на эксплуатируемой кровле дома





Блок 6. Тренды парковочного пространства (выберите 3 основных тренда)

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

Блок 7. Тренды дворового пространства (выберите 3 основных тренда)

Двор без машин

Пешеходные пространства внутри жилого комплекса

Мощение пешеходных путей

Озеленение с учетом 4-х сезонов, ландшафтный дизайн, автополив

Разнообразные программы спорта, велопарковки

Огороженная территория

Инфраструктура для владельцев животных

Мусорные контейнеры заглублены в землю, отдельный сбор ТБО

Разнообразие игровых программ в детских зонах

Малые архитектурные формы, арт-объекты

Зона массовых мероприятий

Многоуровневое освещение

Чаты и группы застройщиков

1. **Оценка деловой активности девелоперов** (161, чат для участников ежемесячного правительственного опроса PMI)
2. **EP3 Чат юристов** (630, обсуждение юридических тем)
3. **EP3 Чат продуктологов и маркетологов** (220, обсуждение методологии оценки потребительских качеств новостроек)
4. **EP3 Чат пиарщиков** (150, сбор комментариев застройщиков на запросы СМИ)
5. **EP3 IT-чат** (220, чат для обсуждения цифровизации в девелопменте жилья)
6. **Споры по отделке квартир** (90, чат для обмена судебной практикой по спорам о качестве квартир в новостройках)
7. **EP3 Чат КРТ** (214, чат для обмена опытом участия застройщиков в проектах КРТ)
8. **EP3 Управление себестоимостью** (новый чат для обсуждения вопросов себестоимости девелоперских проектов)





 **ЕРЗ** Единый
ресурс
застройщиков



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