



# Тренды девелоперского продукта

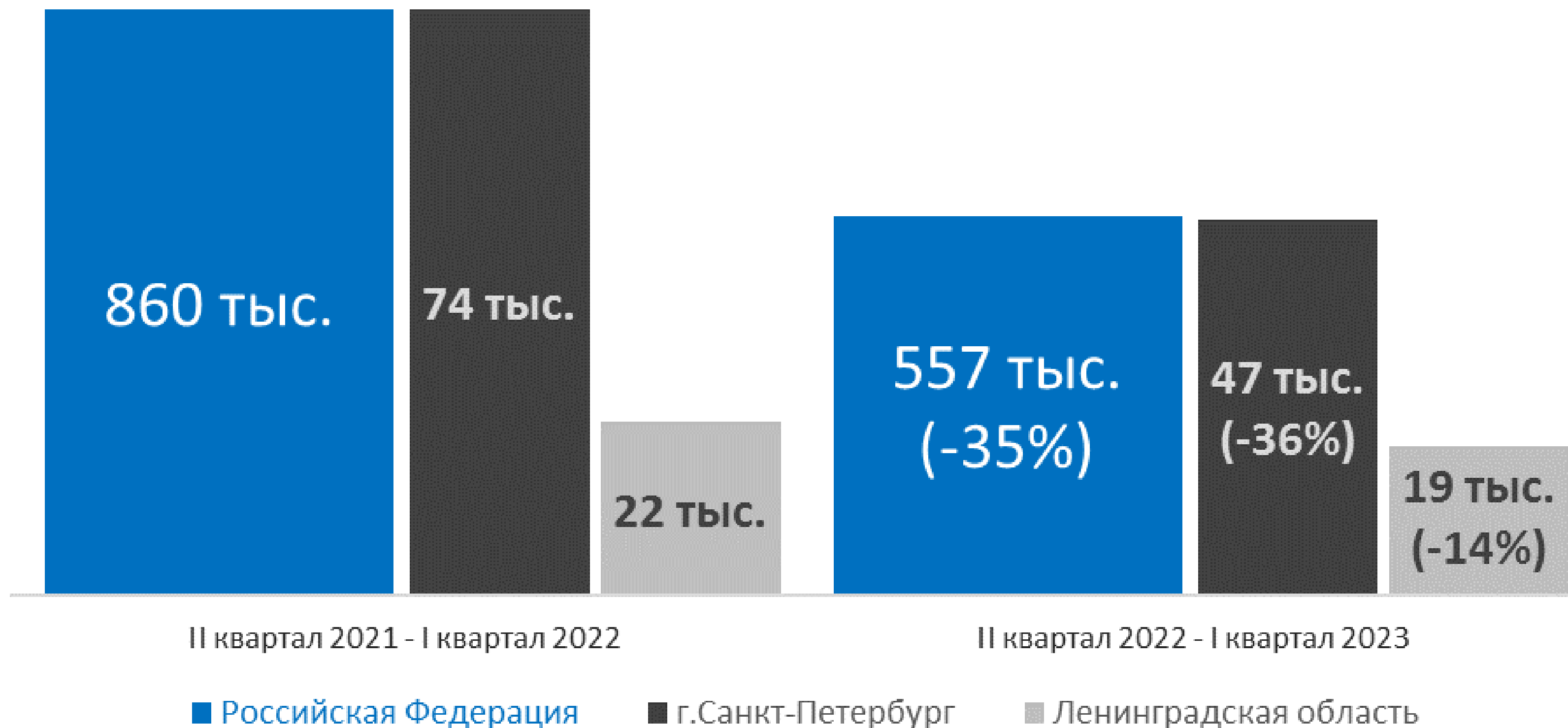


**Кирилл Холопик**

руководитель аппарата НОЗА,  
руководитель портала EP3.РФ

**22 июня 2023 г.**

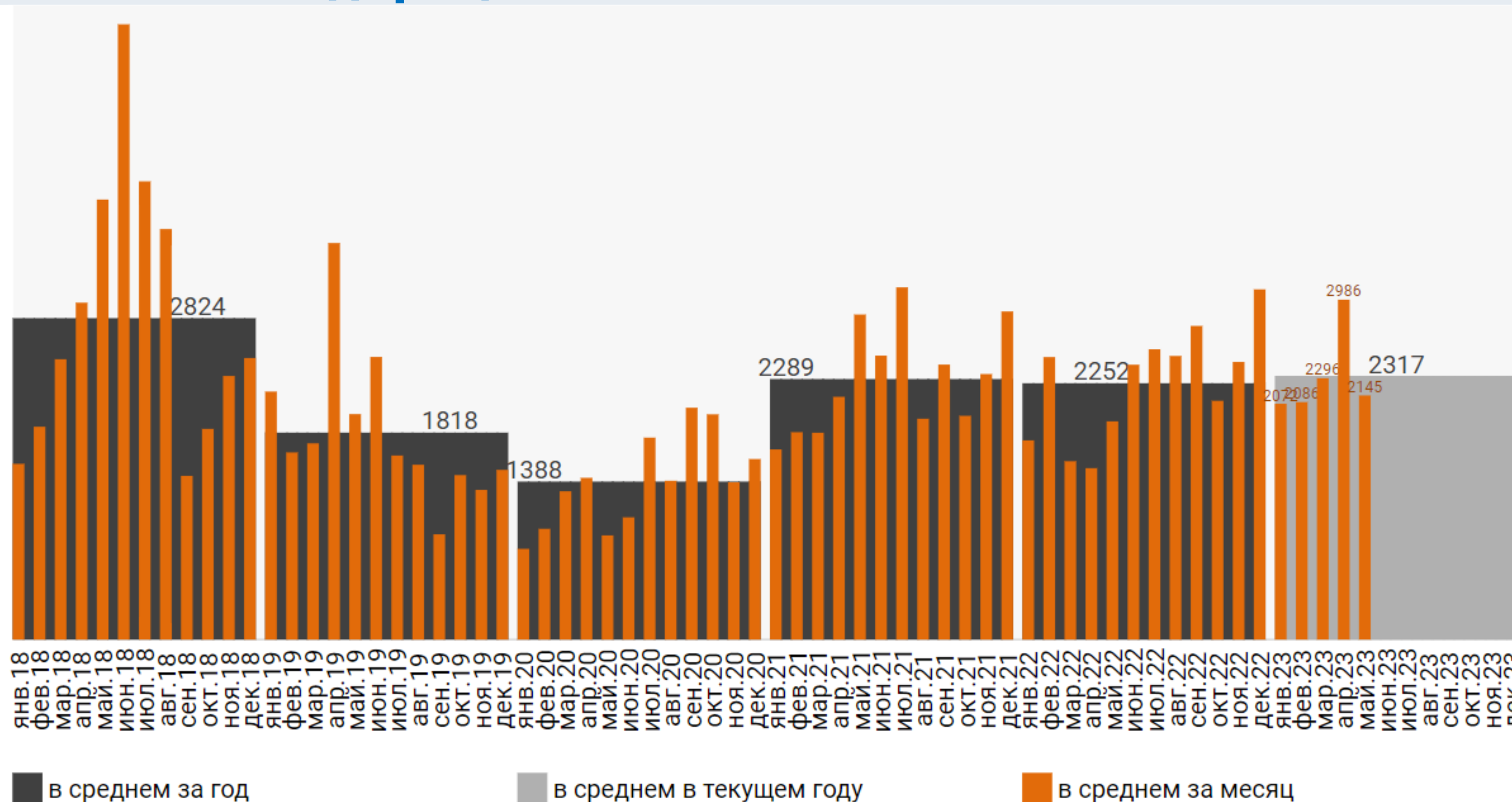
### Продажи квартир по ДДУ



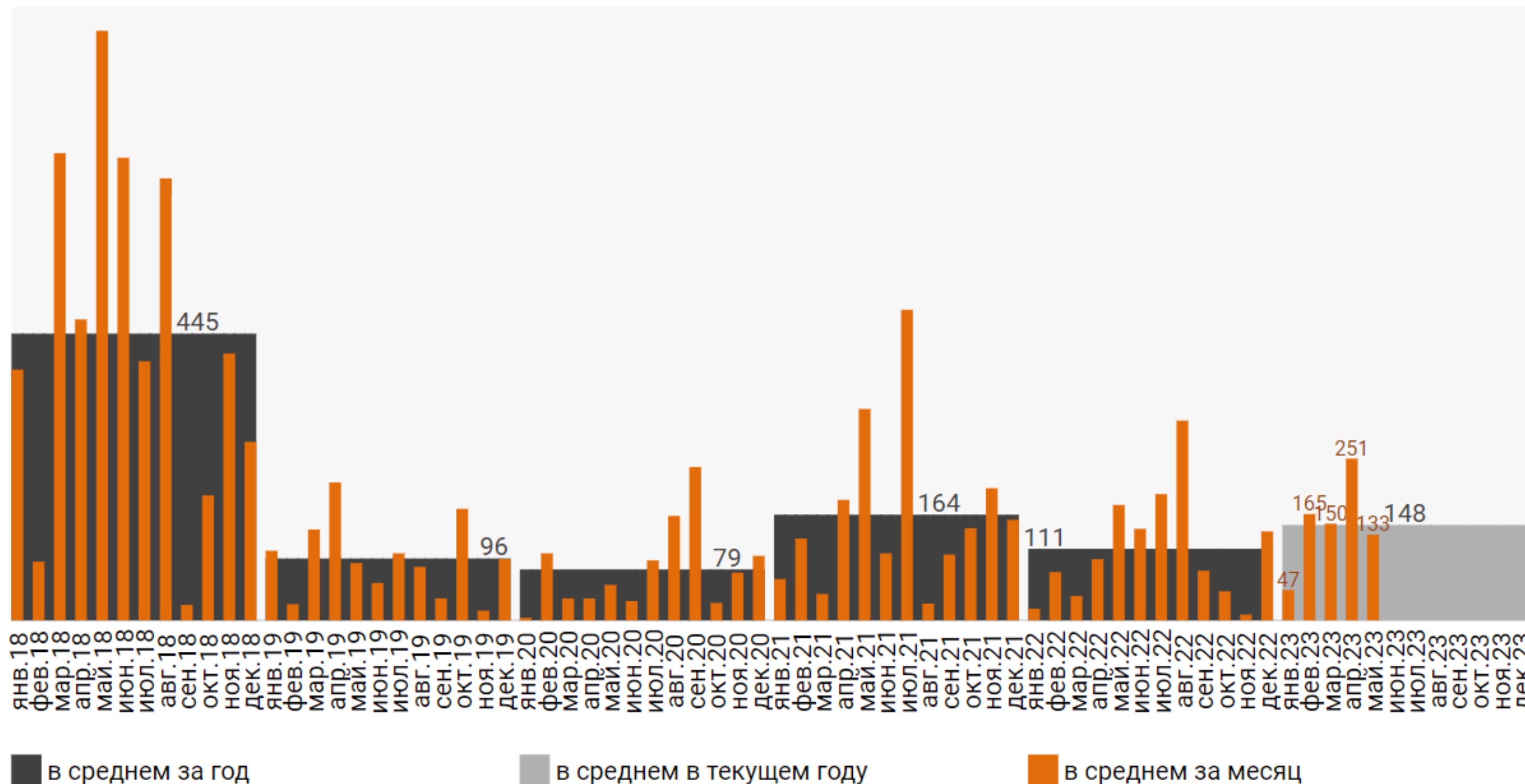
**В связи с падением продаж (можно выбрать много вариантов)**

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

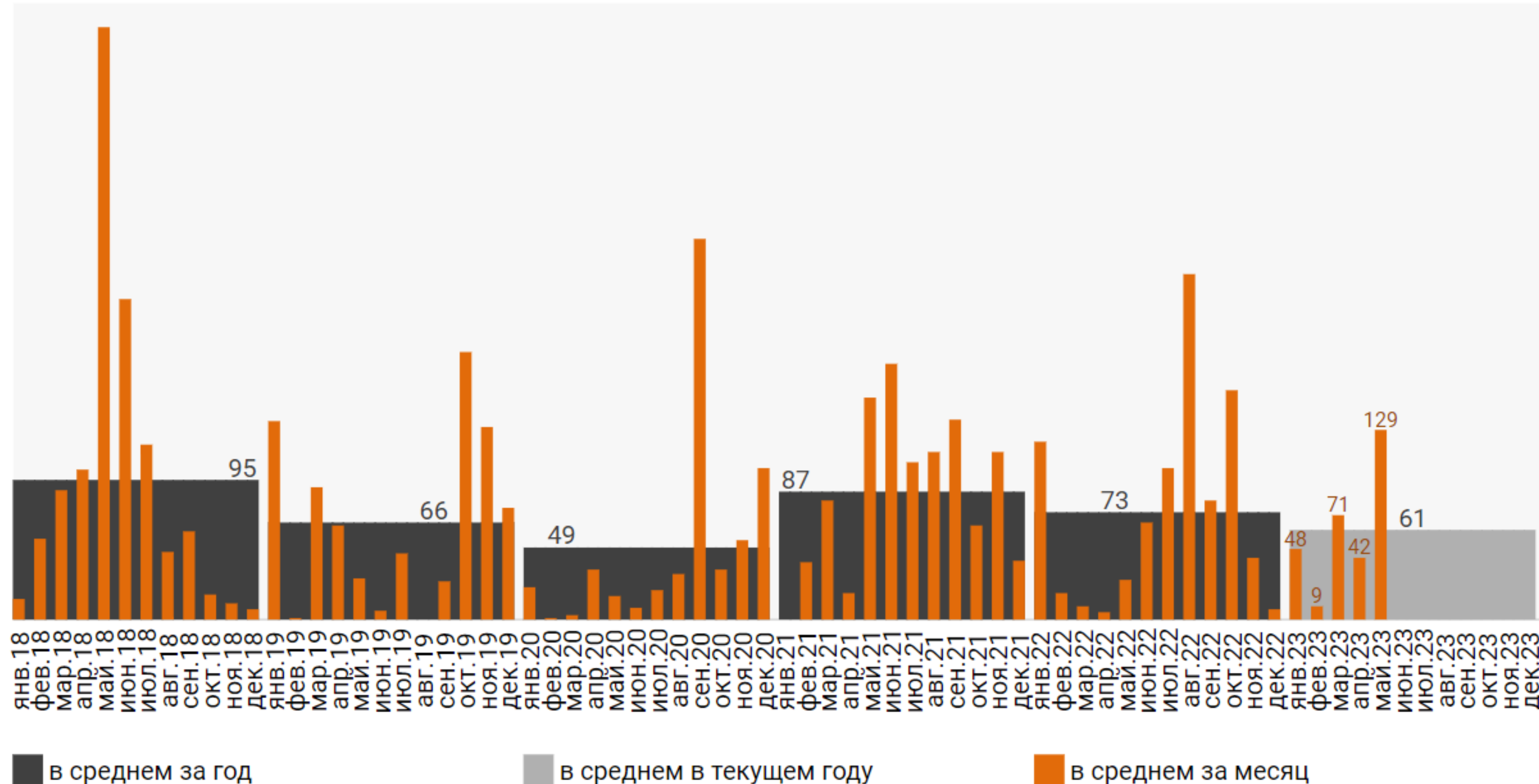
# ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС (в среднем, квартир в день) в Российской Федерации



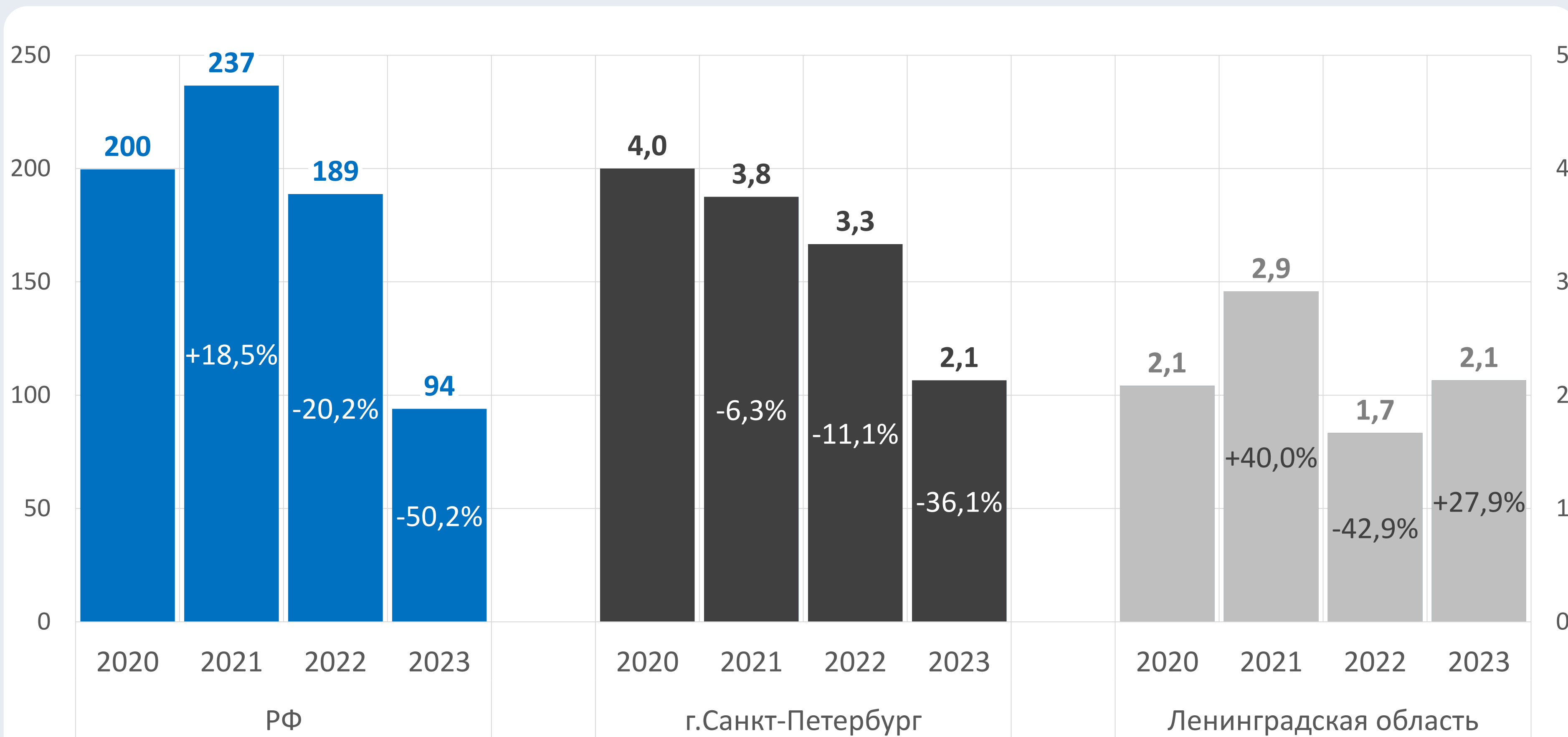
# ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС (в среднем, квартир в день) в Санкт-Петербурге



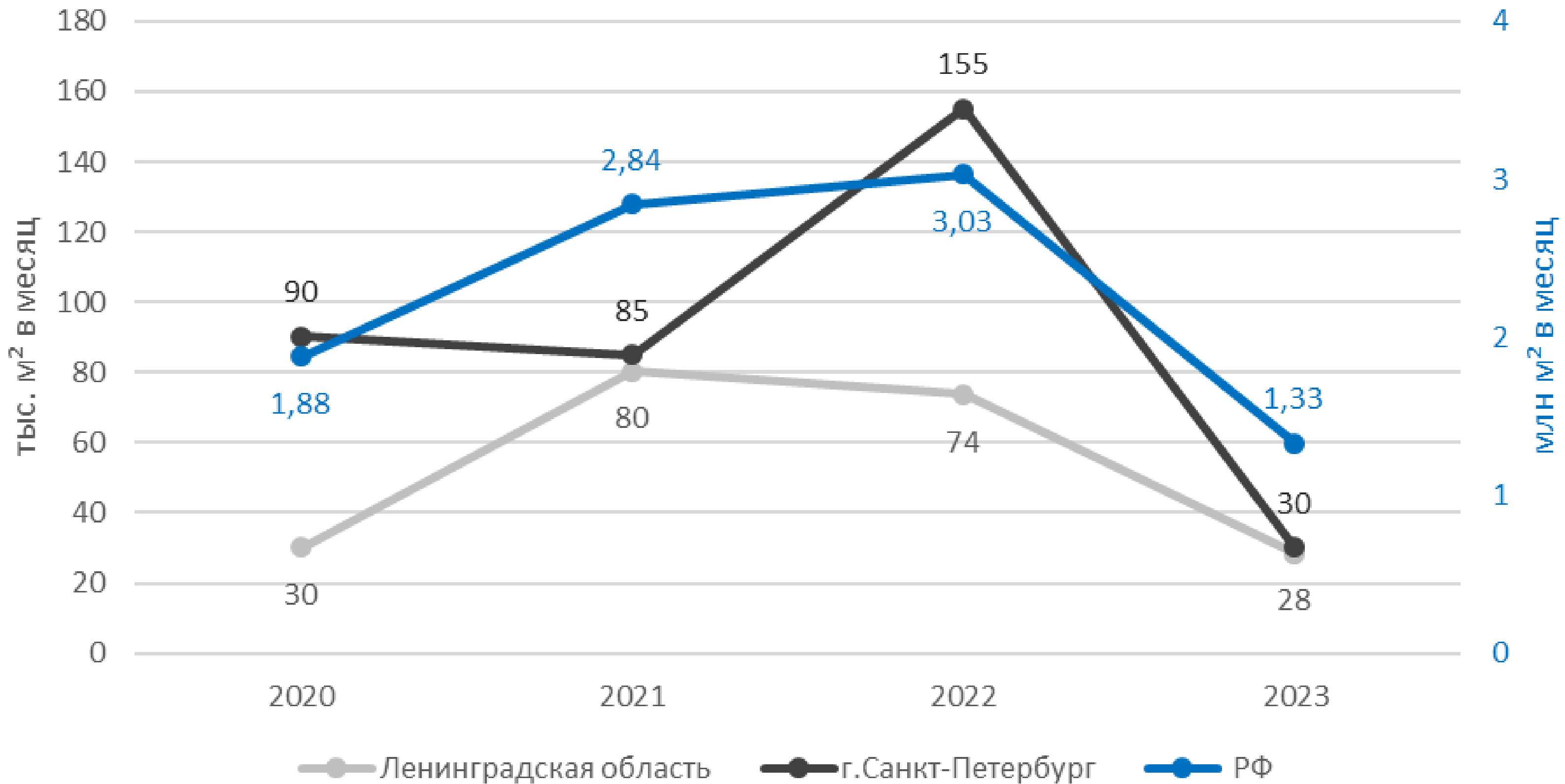
# ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС (в среднем, квартир в день) в Ленинградской области



## ДИНАМИКА СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ, ПОЛУЧИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

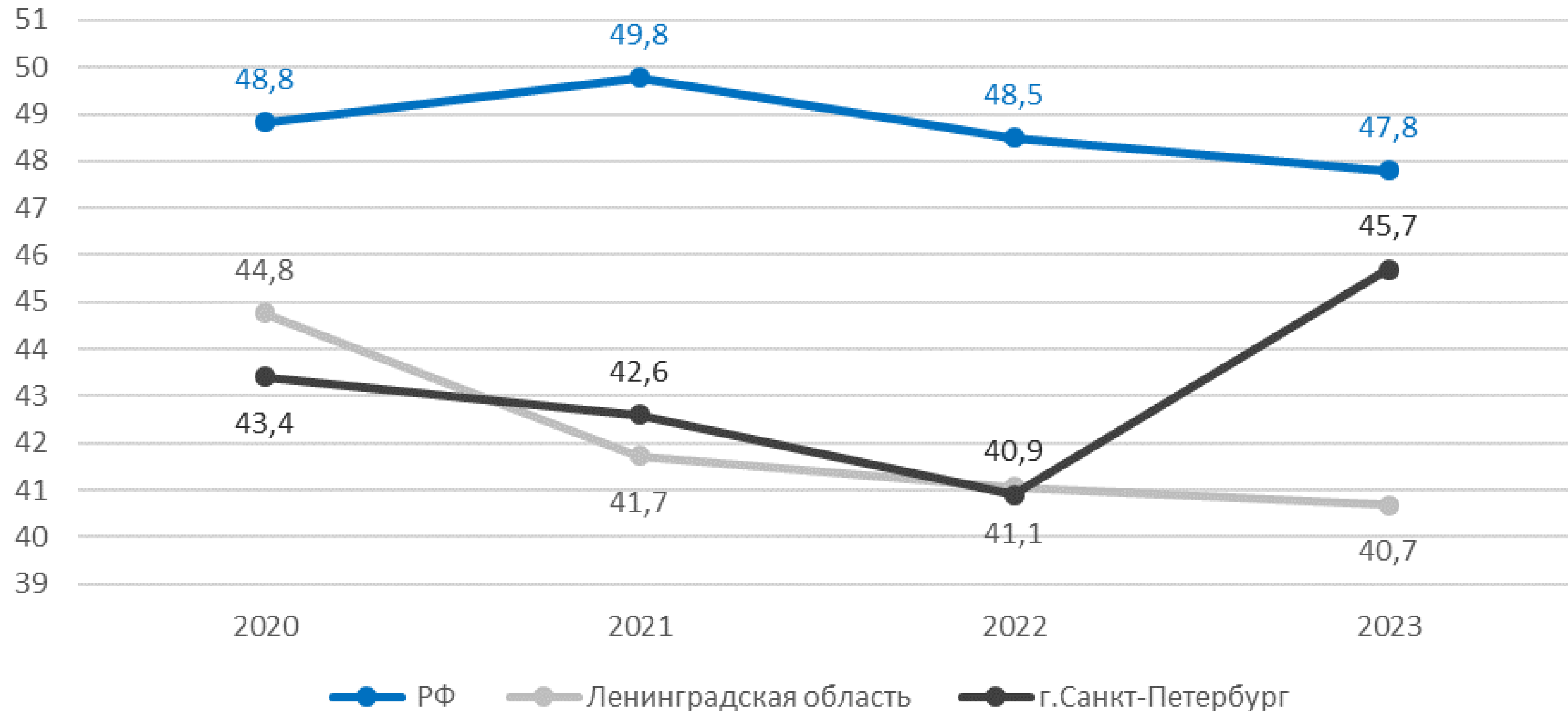


## Динамика выдачи РИС, среднемесячная

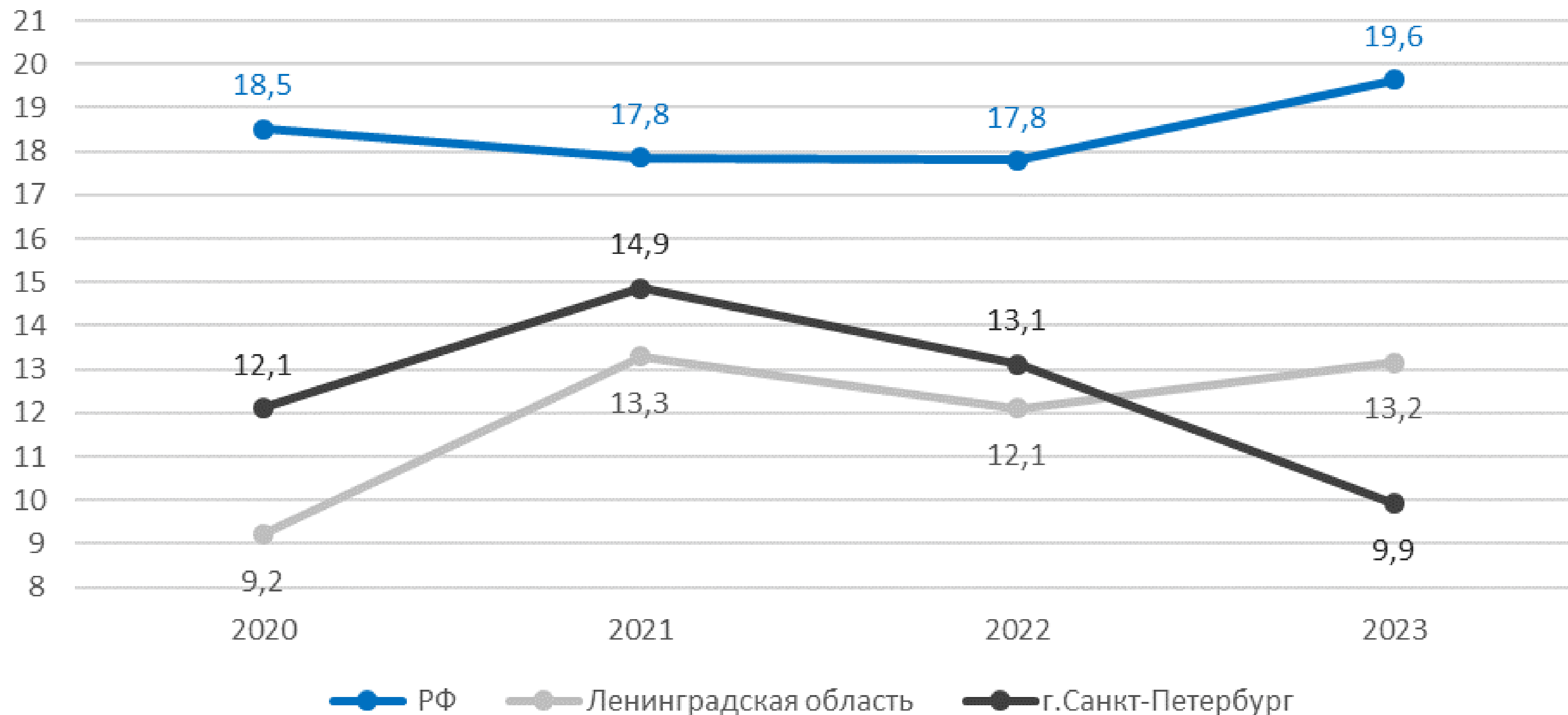




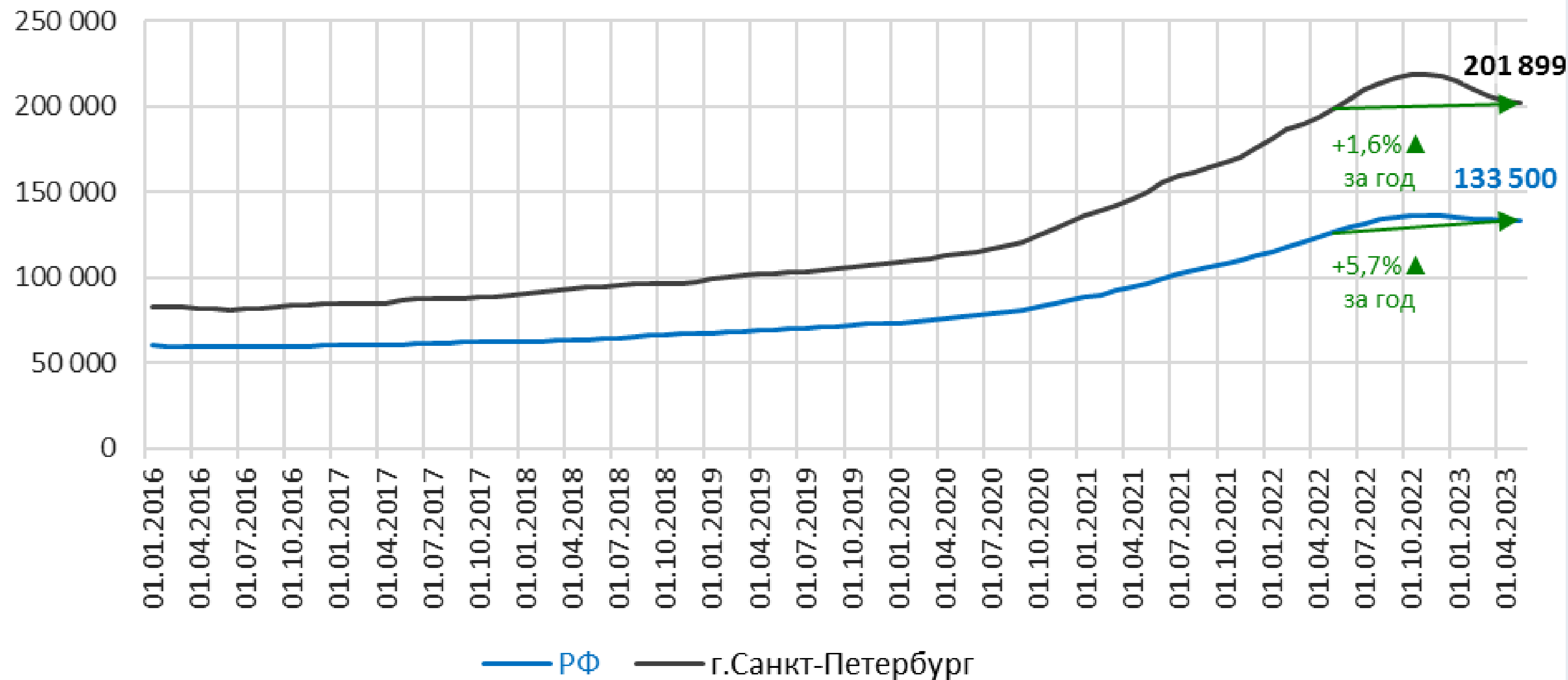
## Средняя площадь жилых единиц в зависимости от года выдачи разрешения на строительство, м<sup>2</sup>



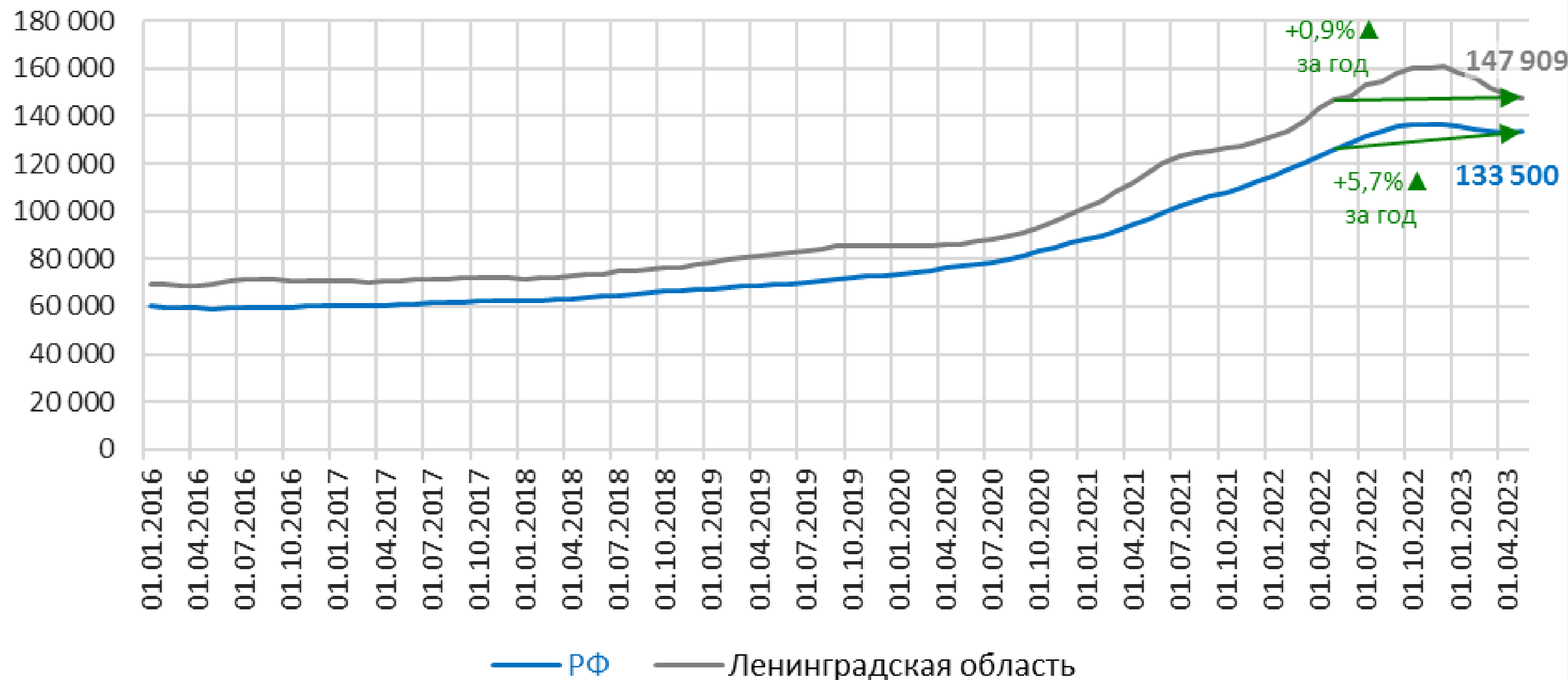
## Средняя этажность жилых единиц в зависимости от года выдачи разрешения на строительство, этажей



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

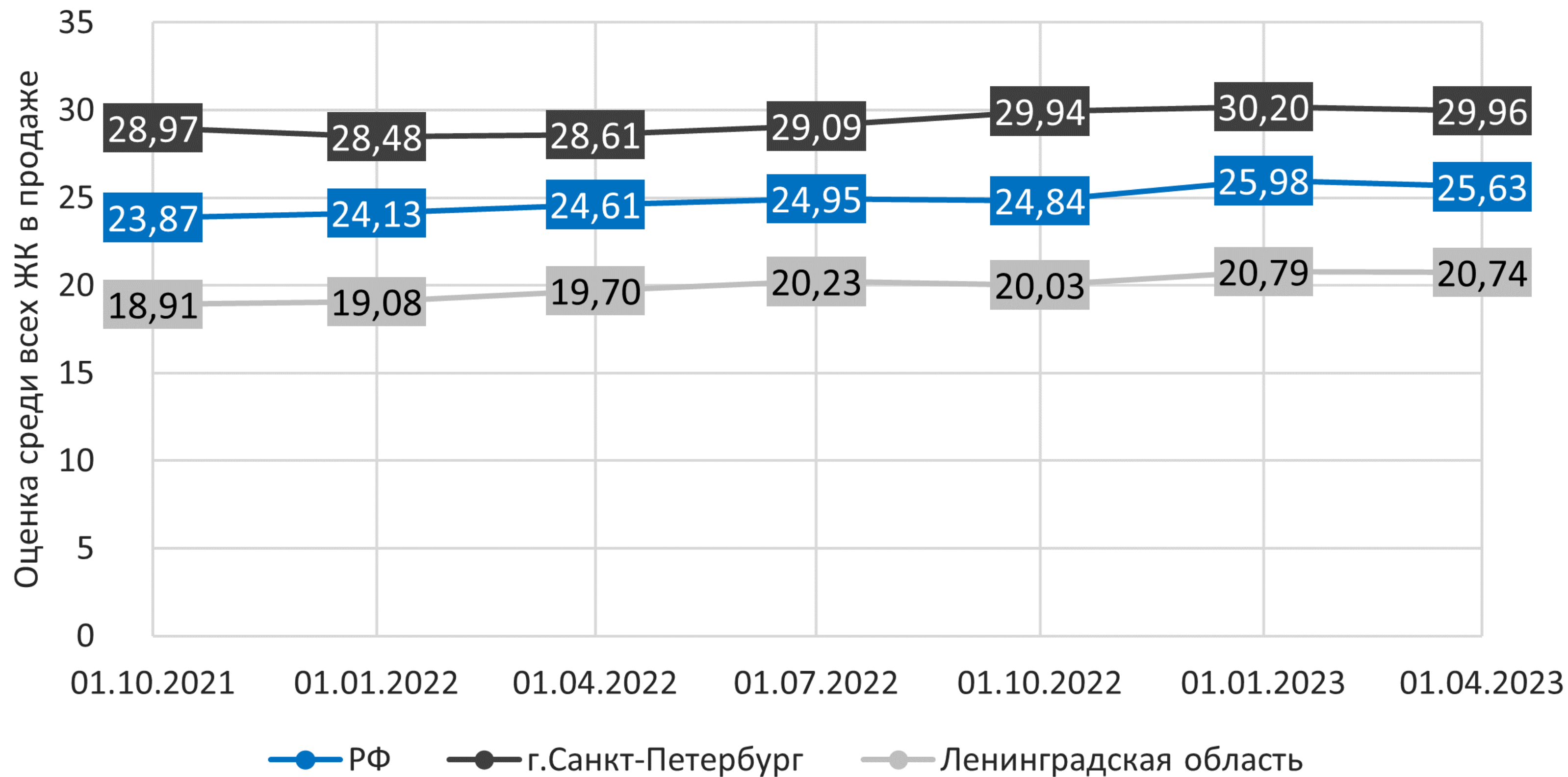


### Средняя цена квадратного метра на первичном рынке, рассчитанная на основании фактических сделок





## Динамика средней оценки ЖК



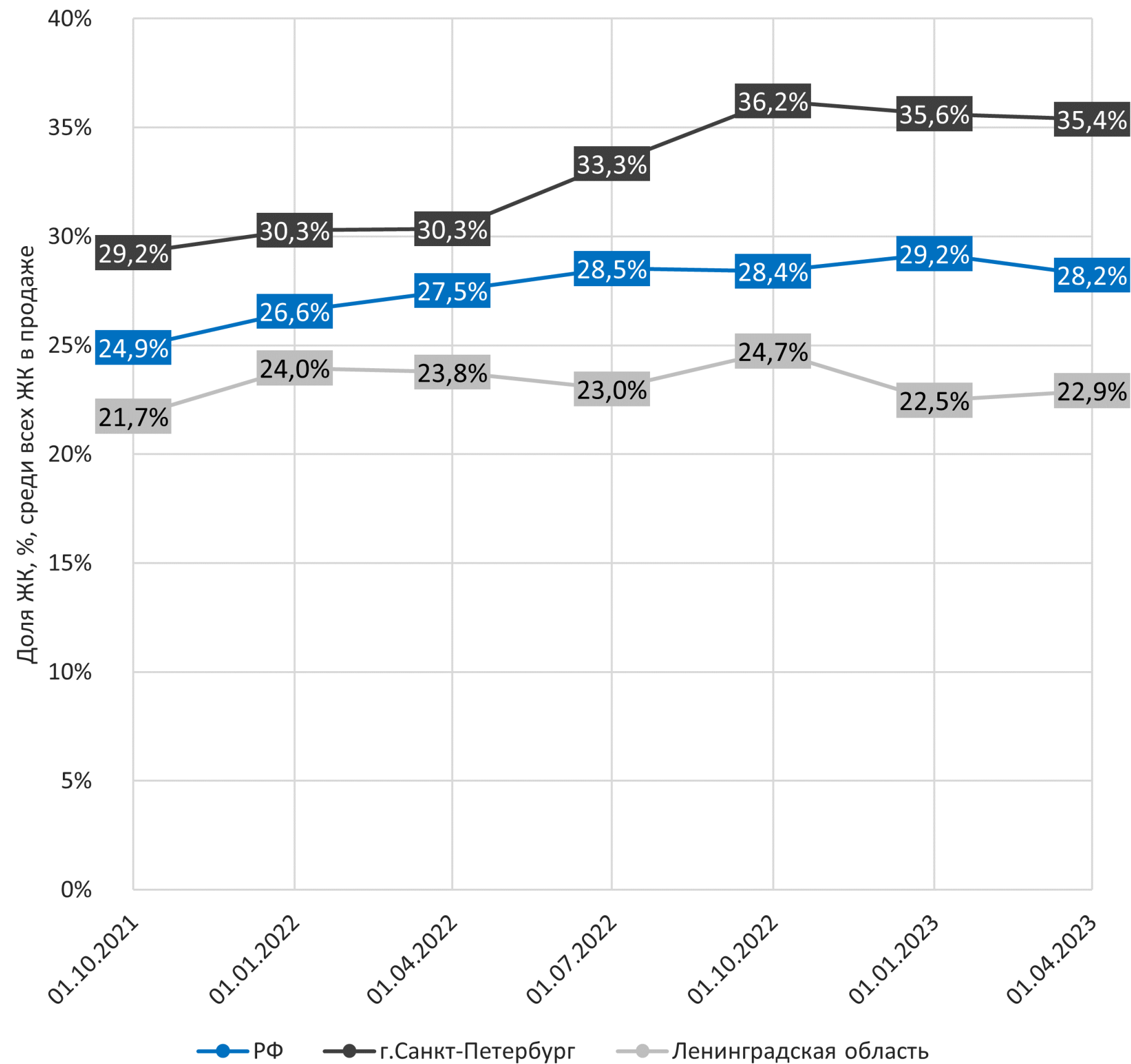
# Архитектура

### Блок 1. Тренды архитектуры (выберите 3 основных тренда)

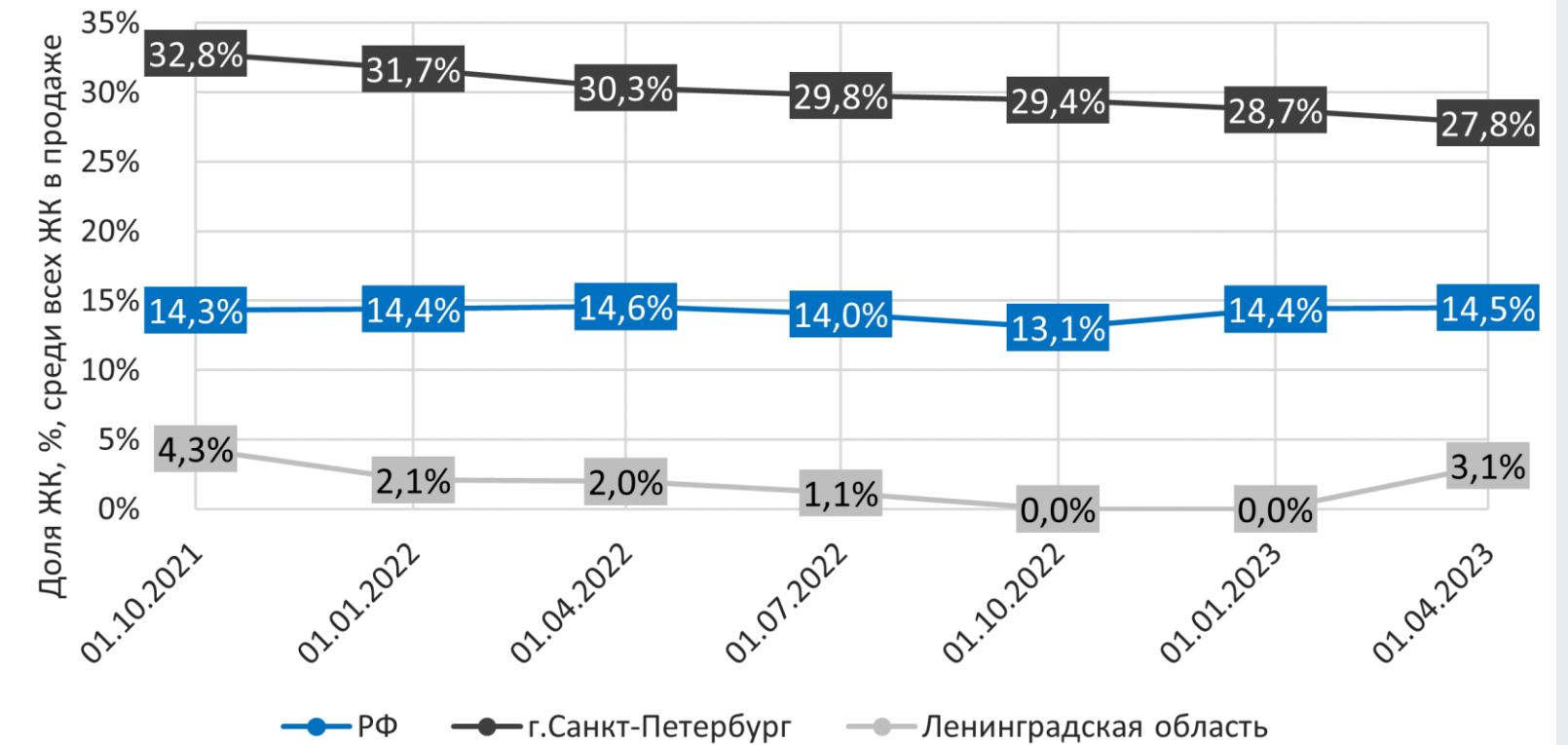
- 1 Разновысотные дома в ЖК
- 2 Неприемлемость повторяющихся фасадов, превращающих застройку в одинаково монотонную
- 3 Гармоничный перепад высот секций
- 4 Гармоничный фронтальный перепад фасада
- 5 Наличие элементов декора или микромассинга на фасаде
- 6 Витринное остекление фасадов первых этажей
-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



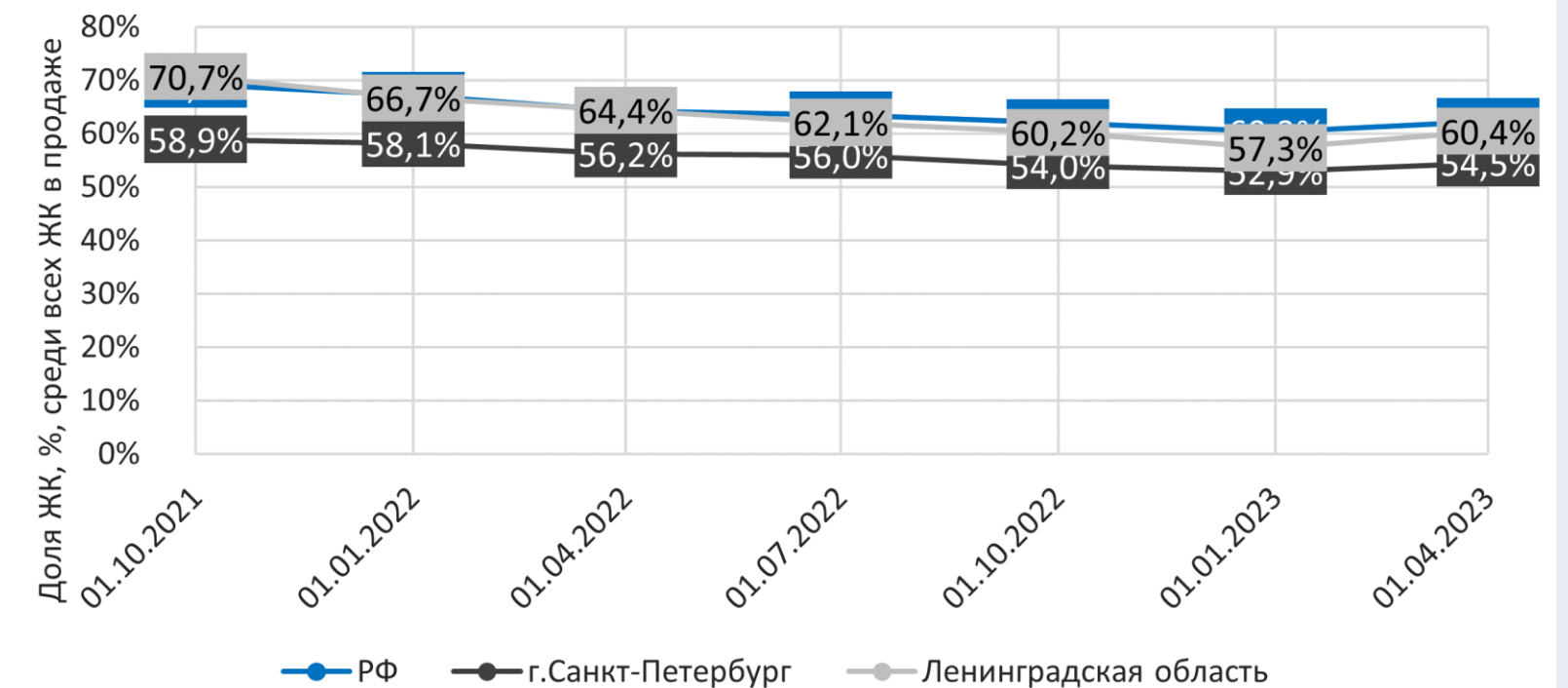
## Гармоничный перепад высот секций



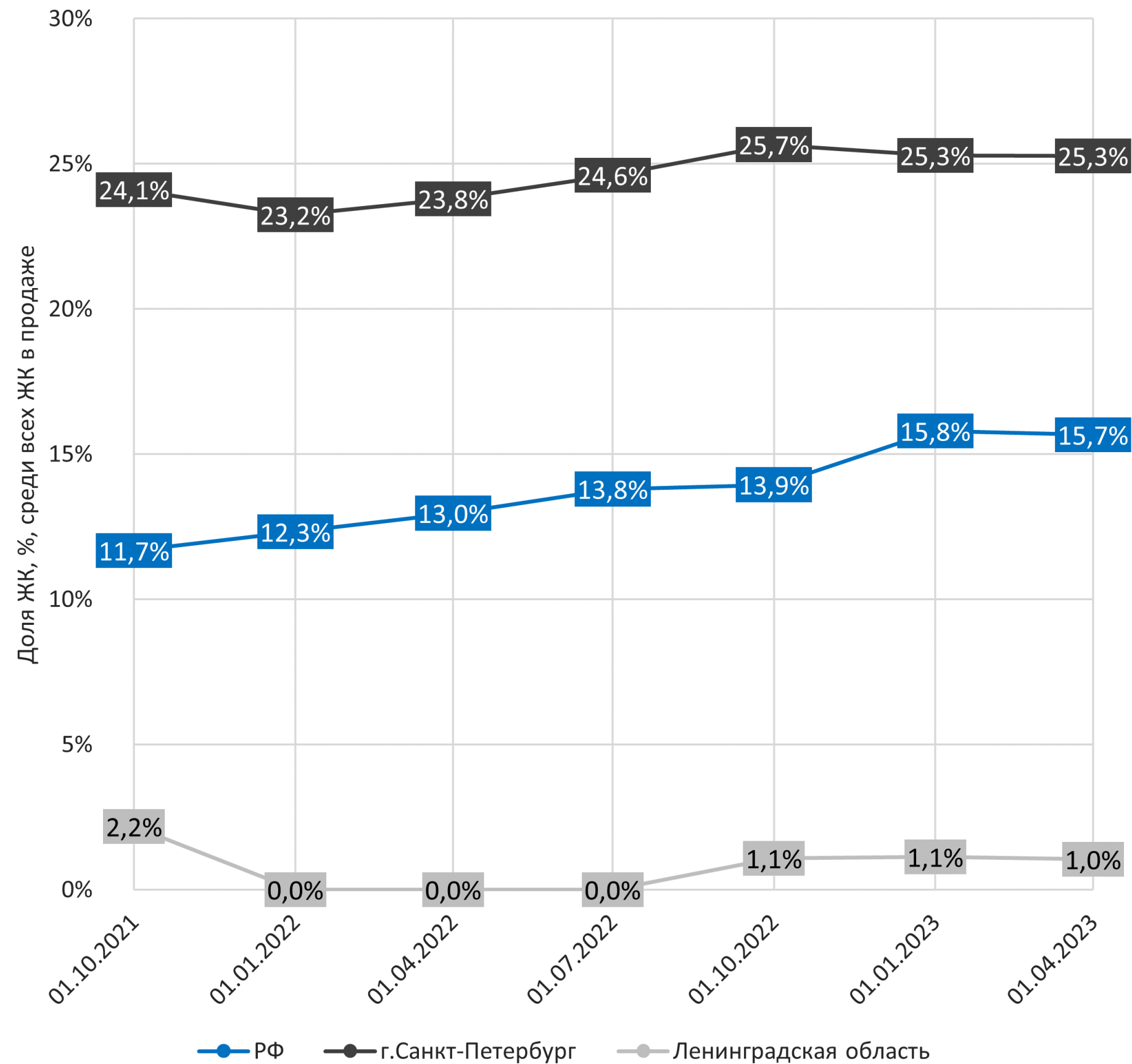
## Гармоничный фронтальный перепад фасада



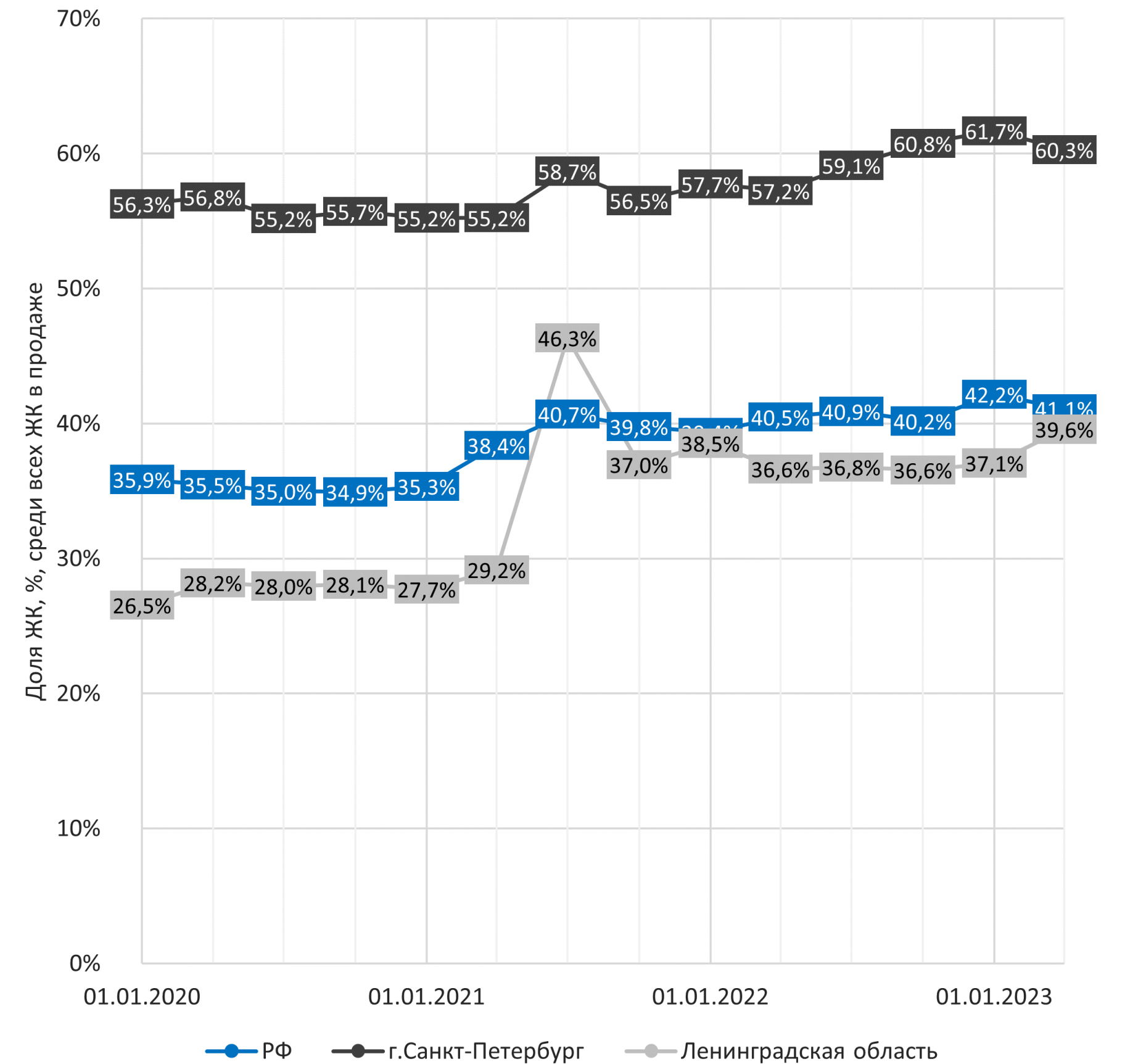
## Повторяющиеся фасады, превращающие застройку в одинаково монотонную



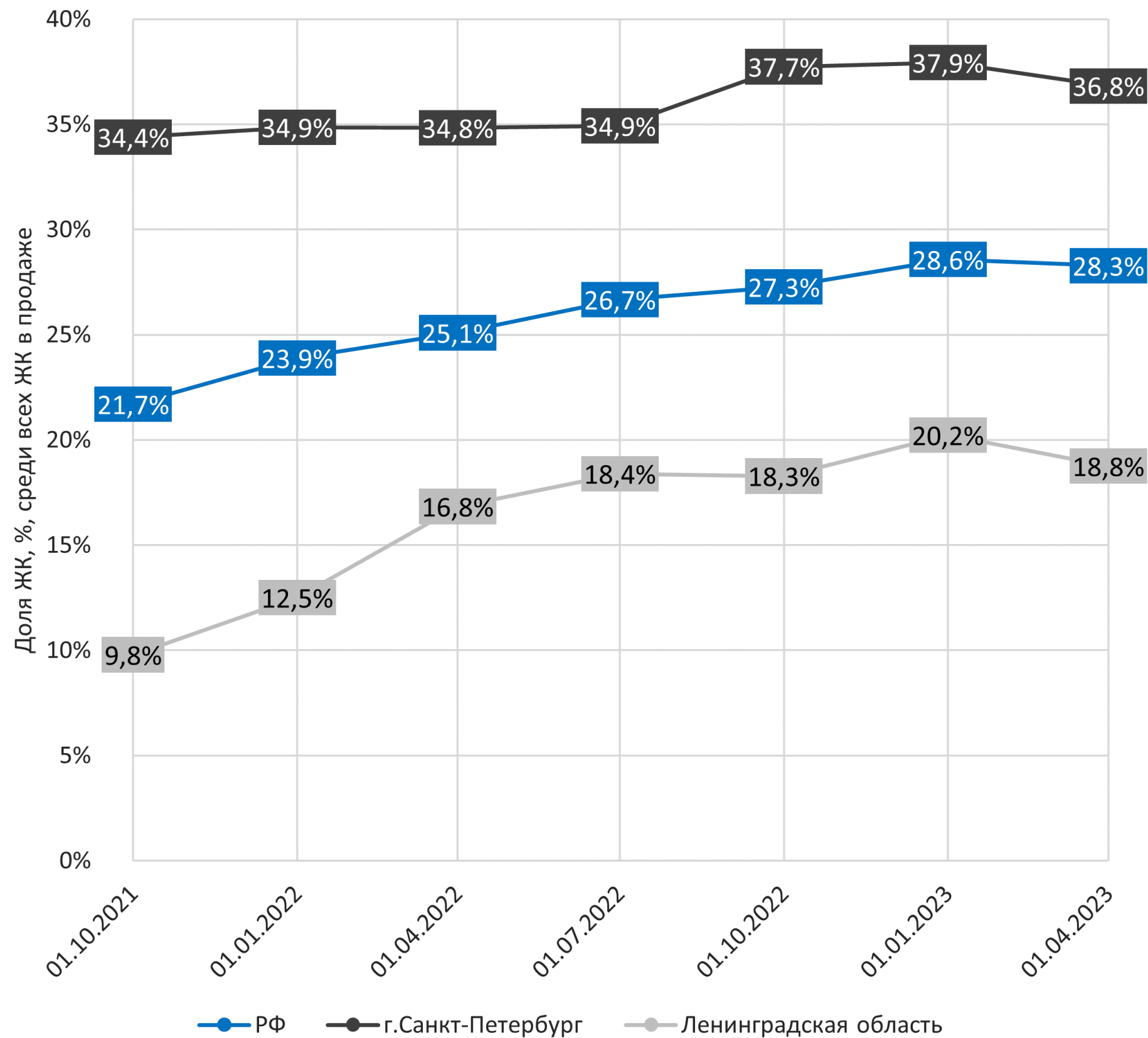
## Архитектурная подсветка фасадов



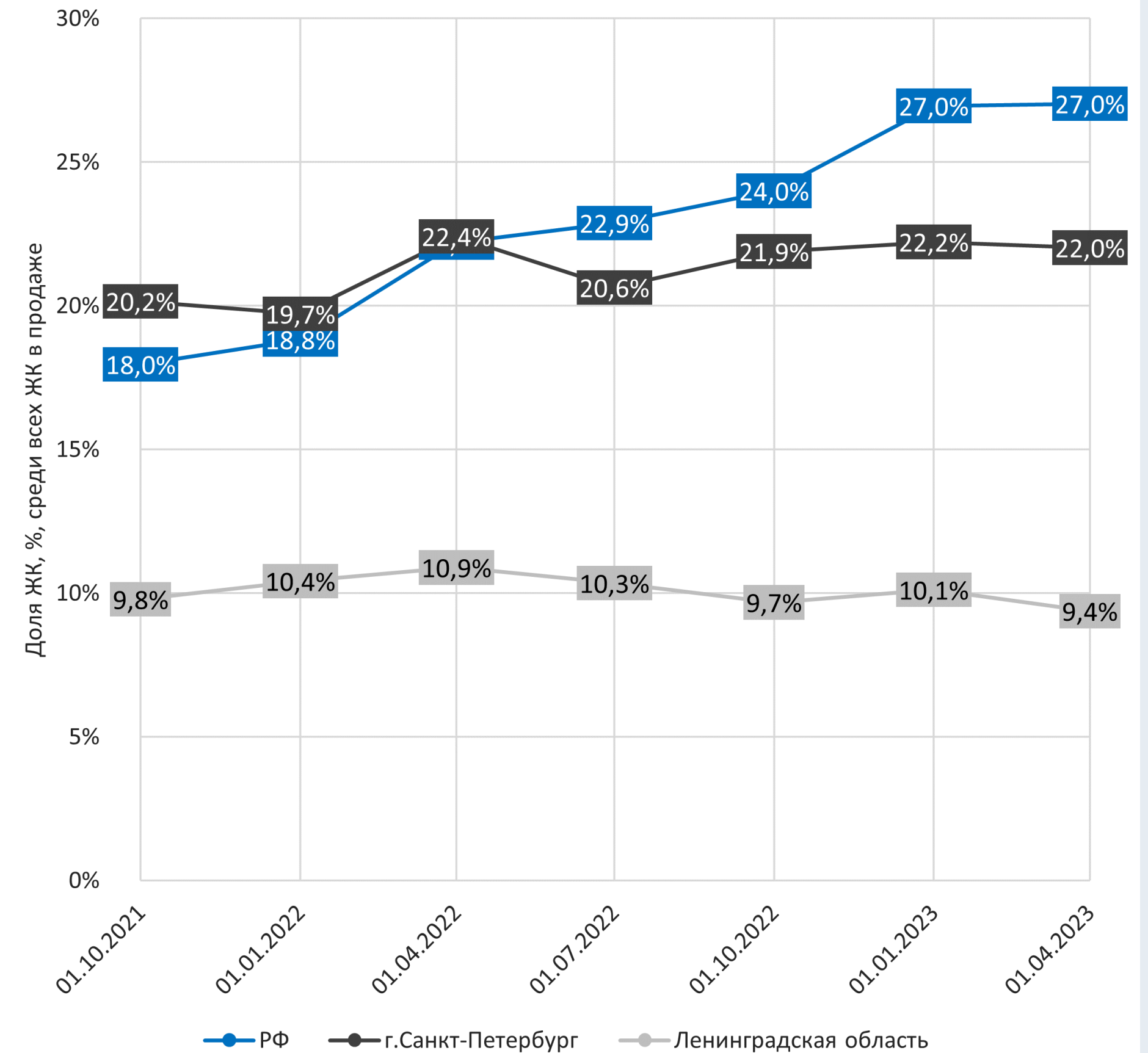
## Витринное остекление фасадов первых этажей



## Наличие элементов декора или микромастинга на фасаде



## Водосточные трубы спрятаны



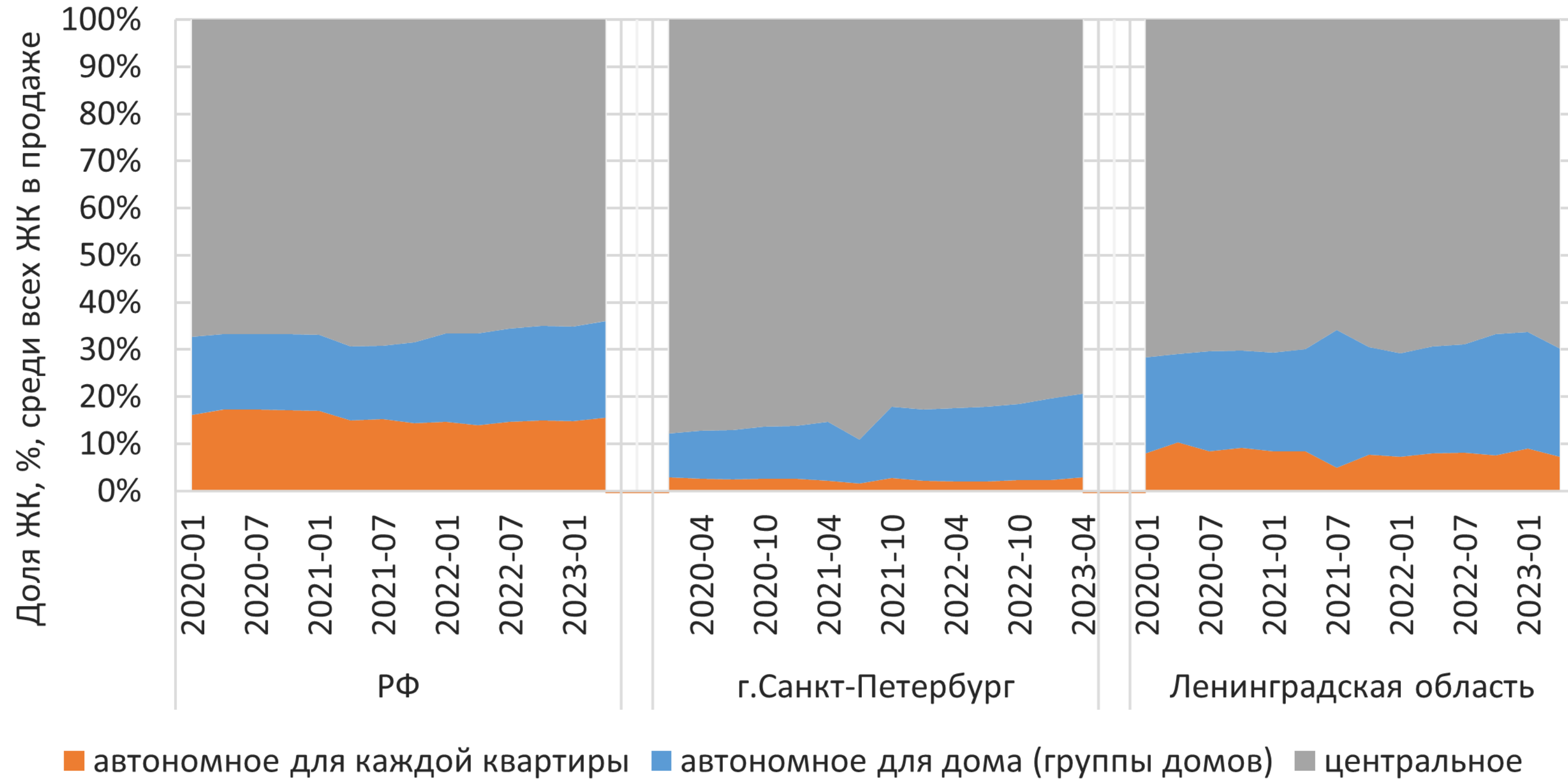


# КВАРТИРА

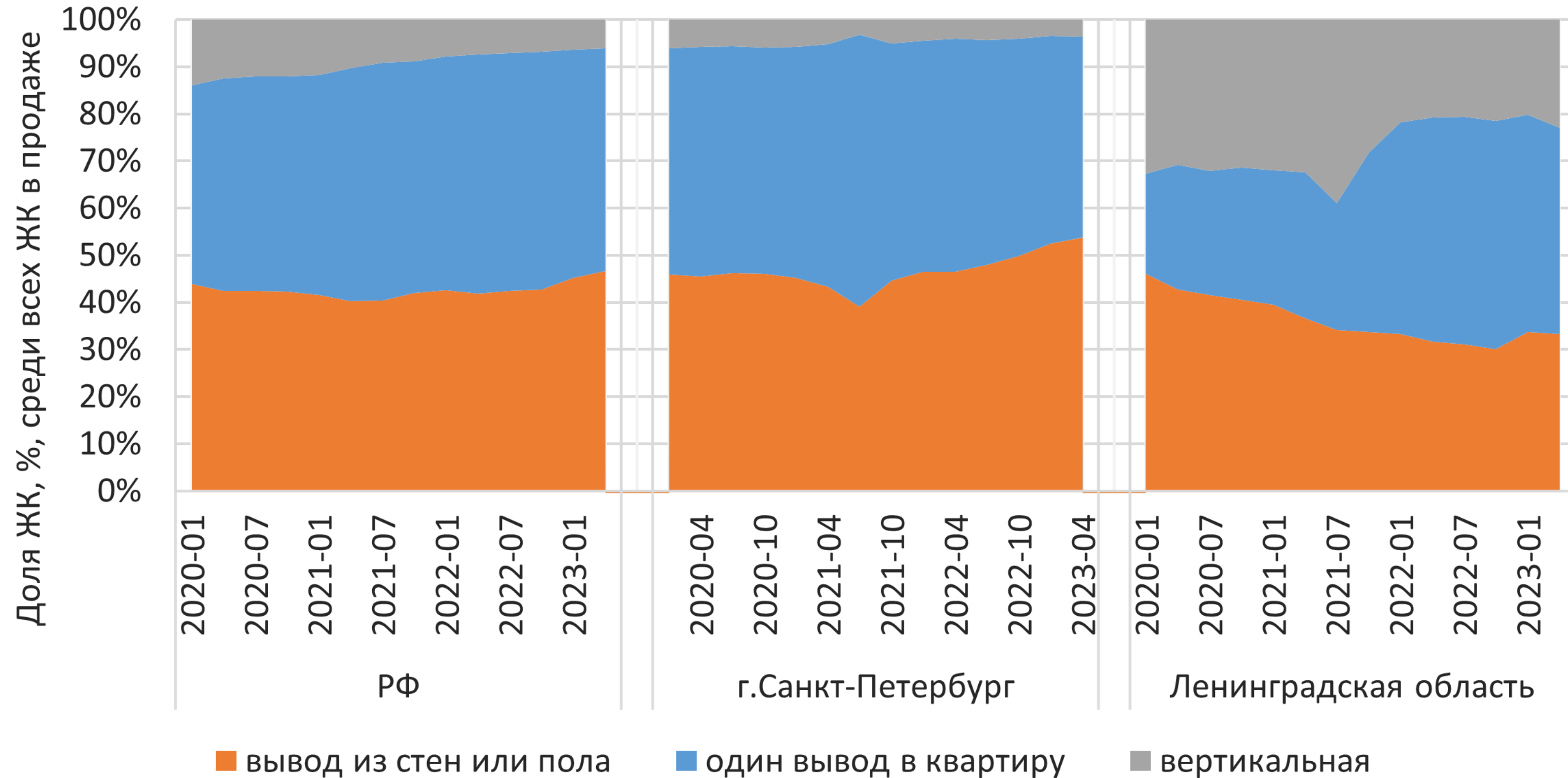
### **Блок 2. Тренды квартиры (выберите 3 основных тренда)**

1. Индивидуальное отопление
2. Принудительная вентиляция
3. Рост уровня отделки квартир
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
9. Глубокие лоджии

### Система отопления

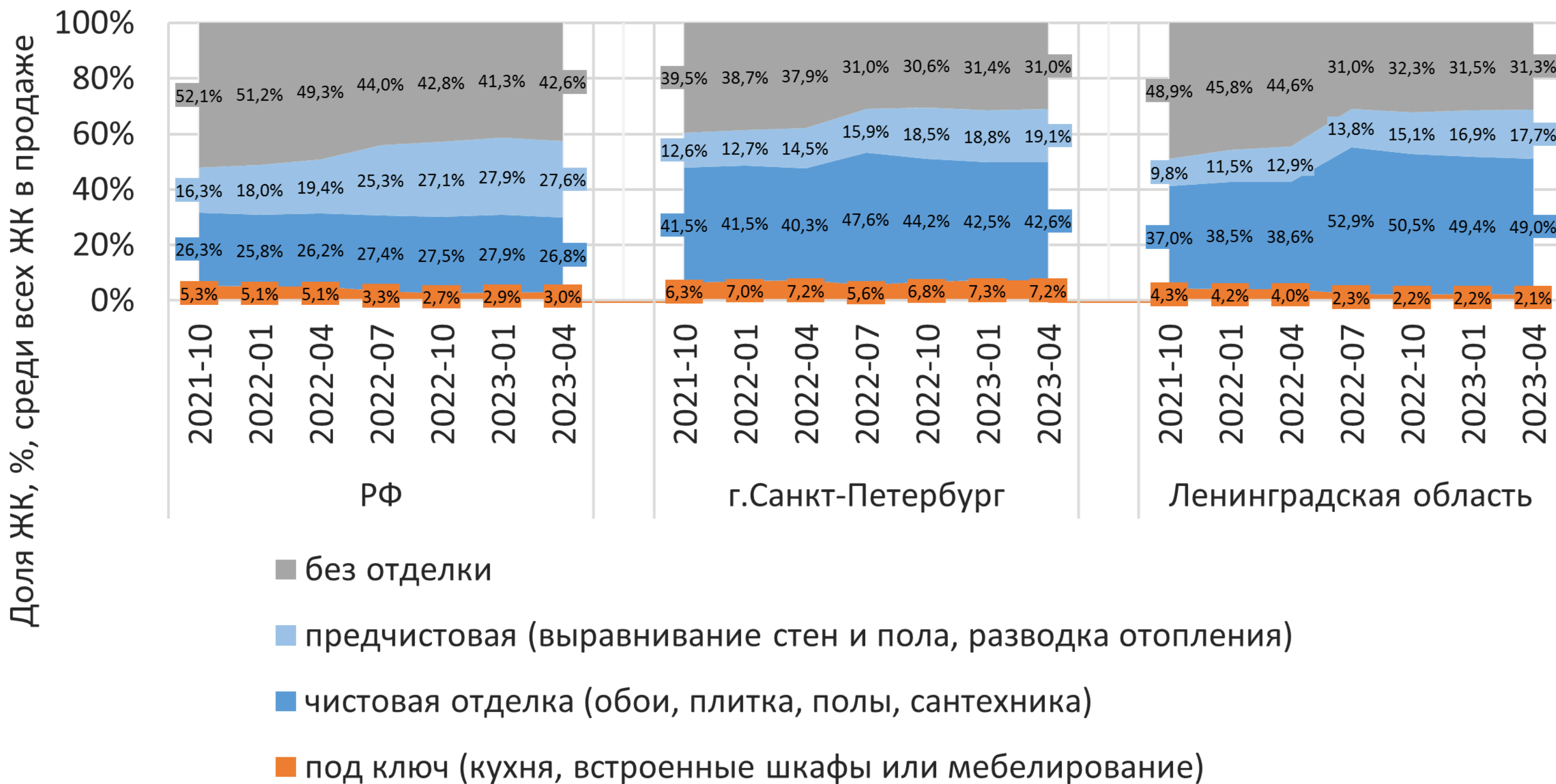


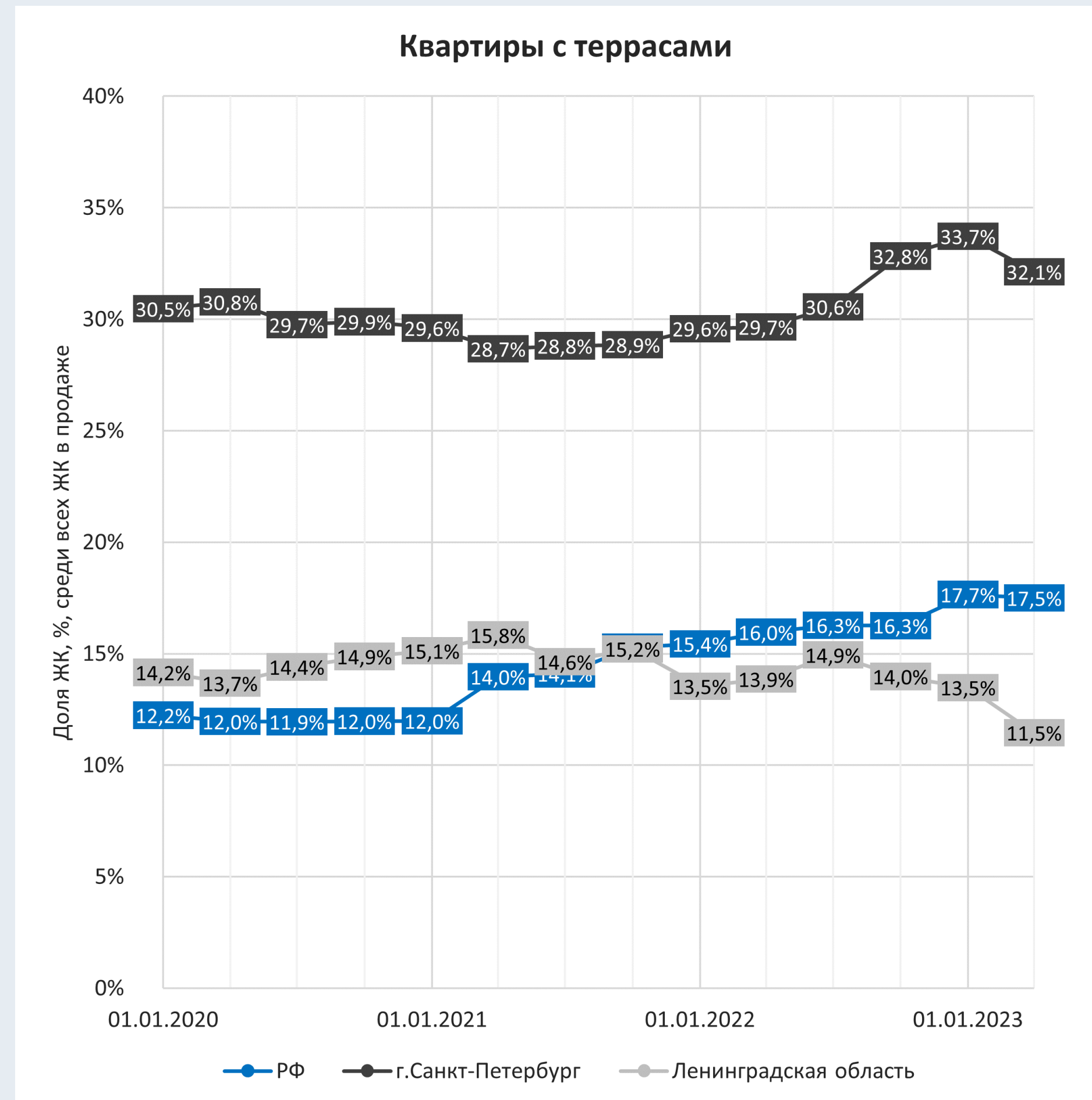
## Разводка коммуникаций отопления



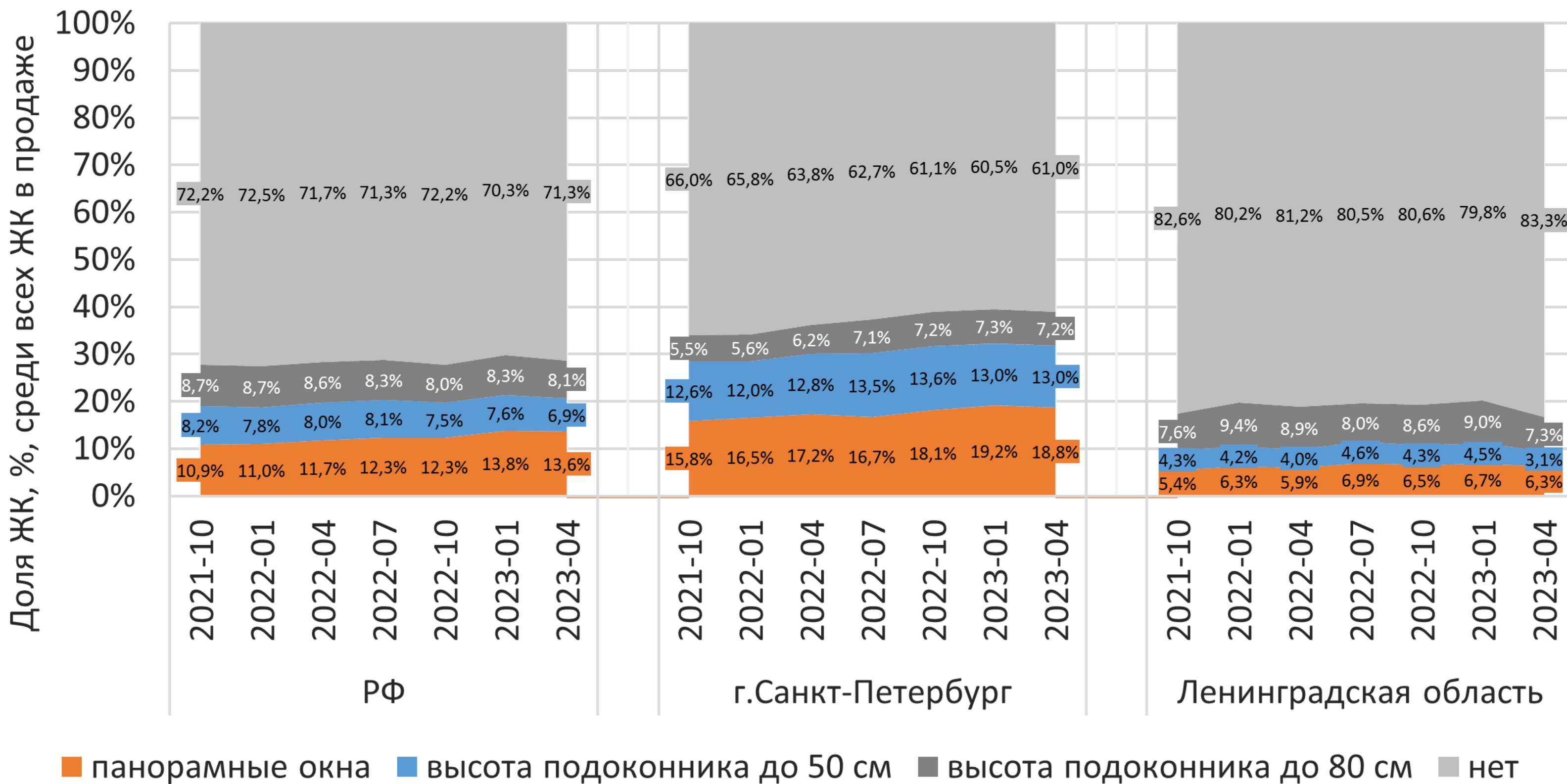


## Отделка большинства квартир

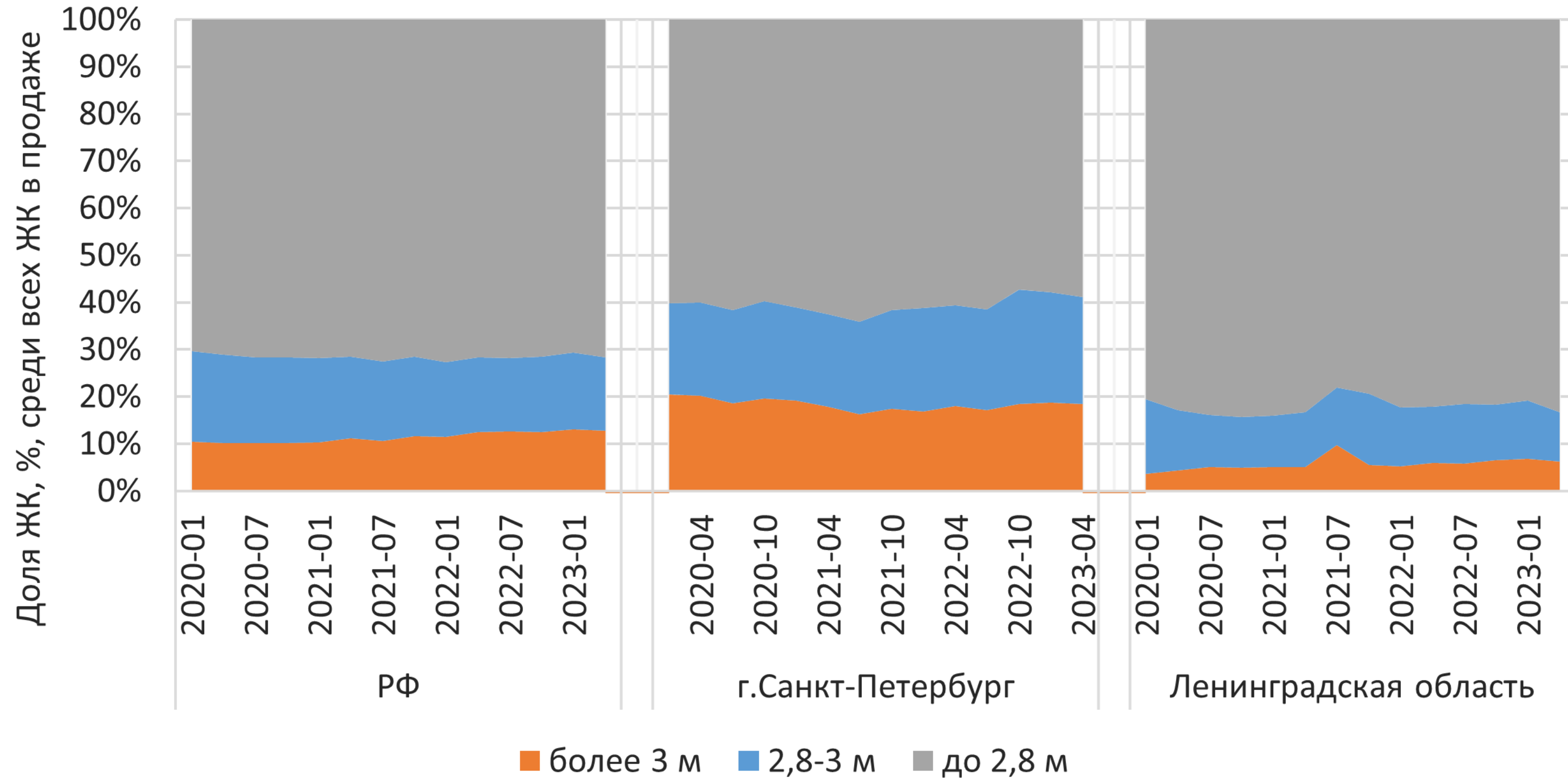




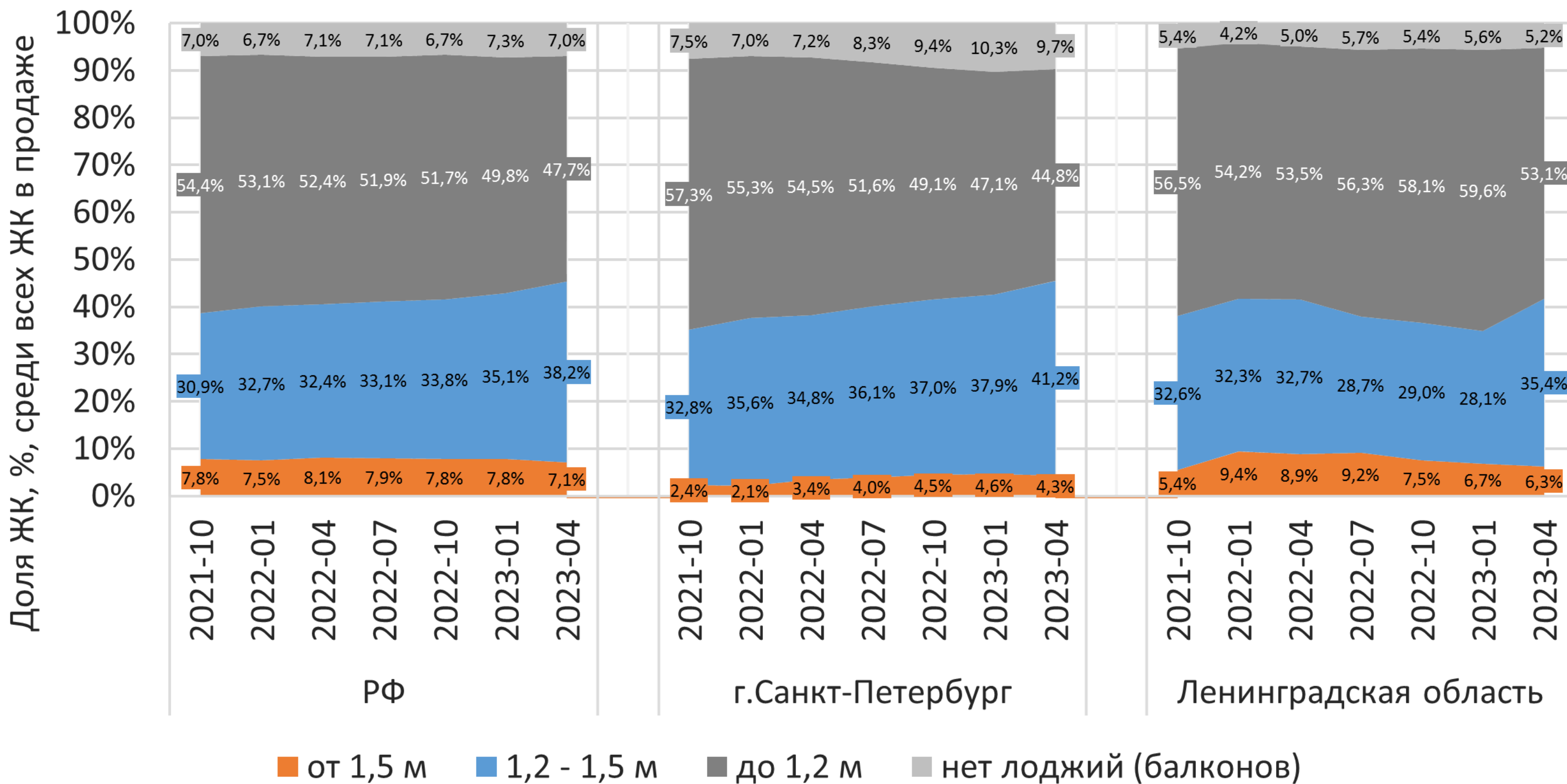
## Большие окна в квартирах



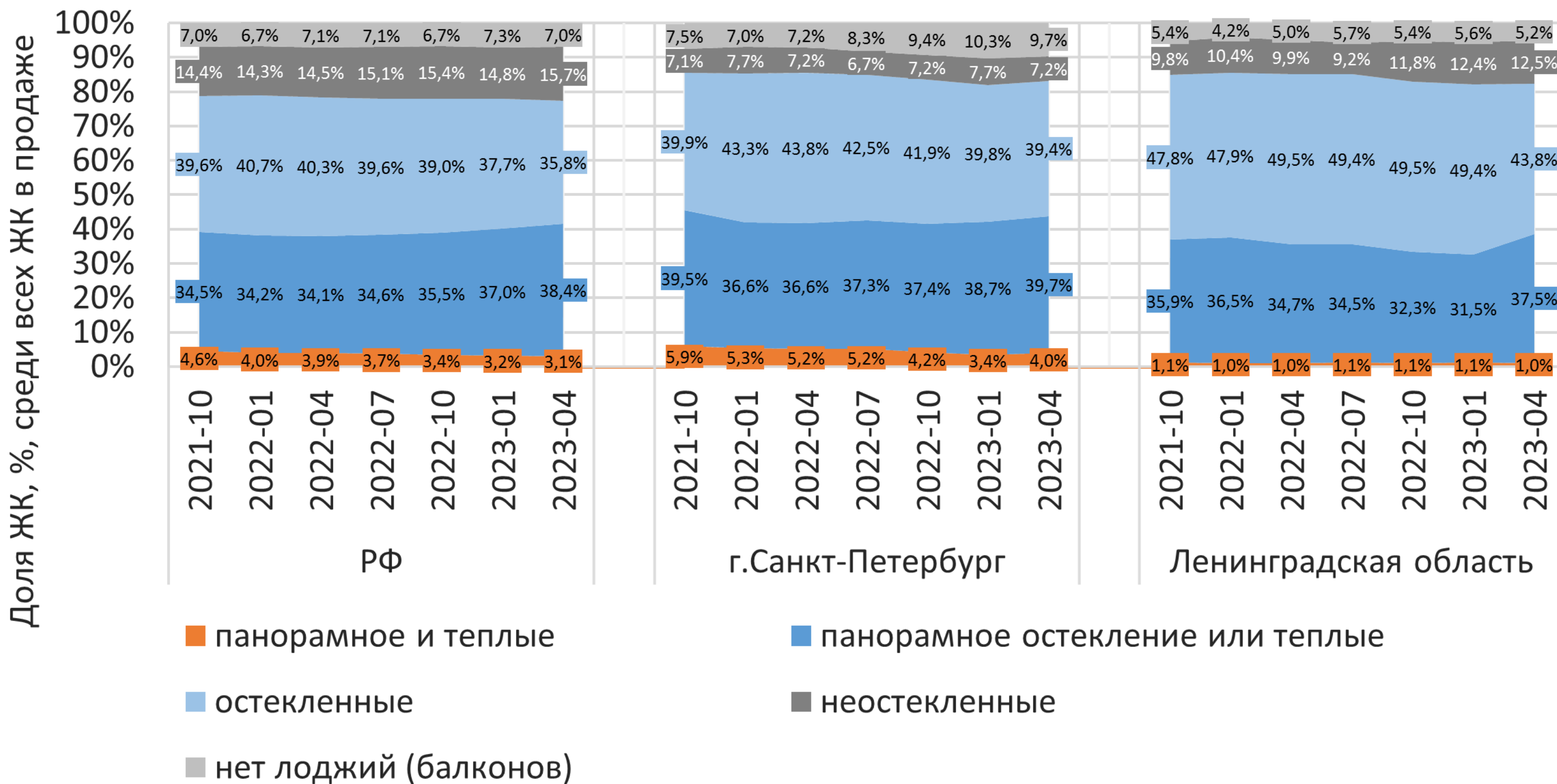
## Высота потолков квартир



## Глубина лоджий (балконов)



## Обустройство лоджий (балконов)





# УМНАЯ НОВОСТРОЙКА

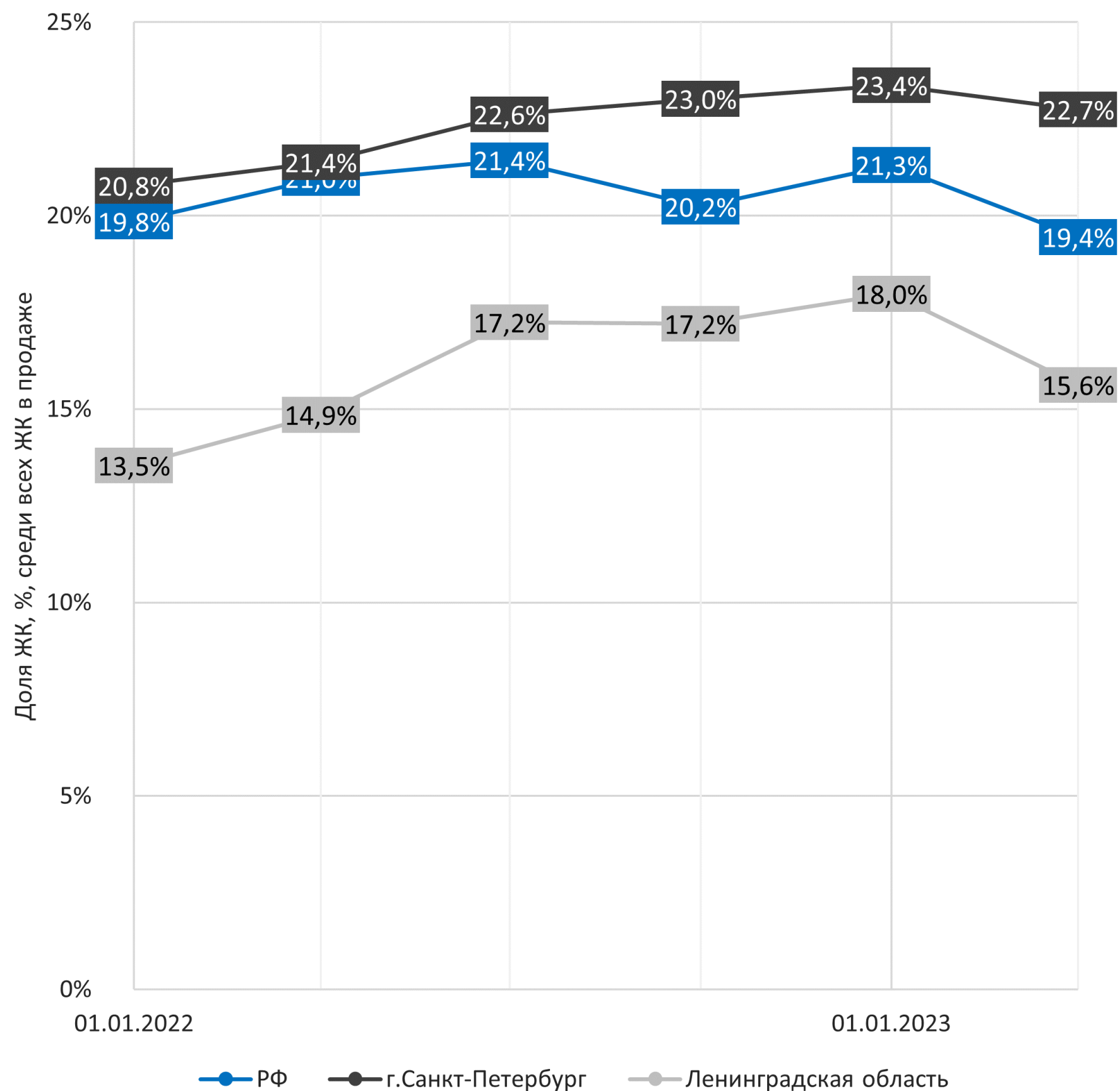


### **Блок 3. Тренды умной новостройки (выберите 3 основных тренда)**

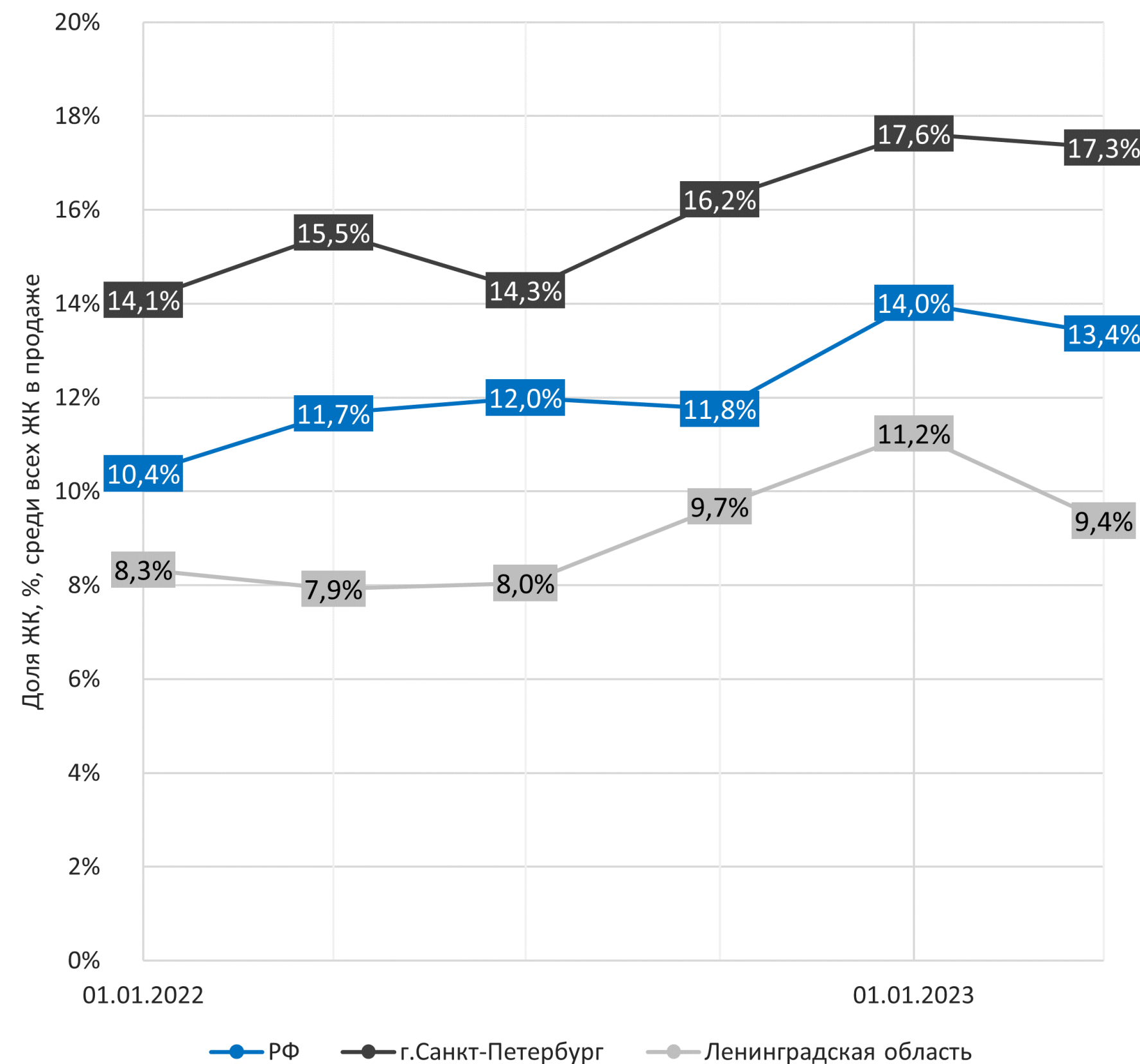
1. Мобильное приложение жителя
2. Выбор интернет операторов, высокоскоростной интернет
3. Умная видеодомофония
4. Видеонаблюдение, видеоаналитика
5. Бесконтактное открытие замков на территорию, в подъезд
6. Умный замок в квартиру
7. Автоматизированная передача в УК показаний счетчиков
8. Умное управление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

# Умная новостройка

## Выбор интернет операторов

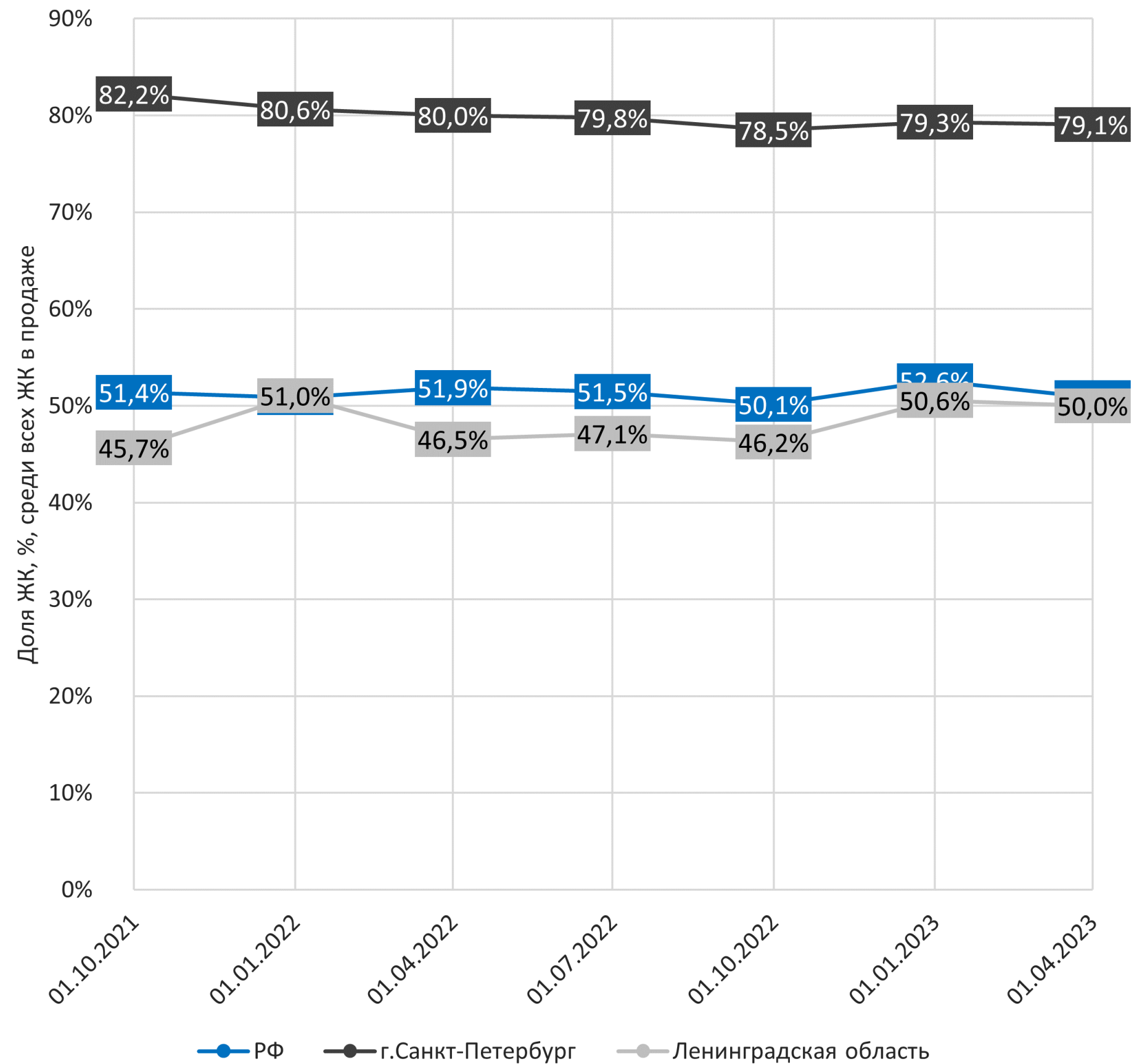


## Вход в подъезд по смарт картам или с мобильного приложения

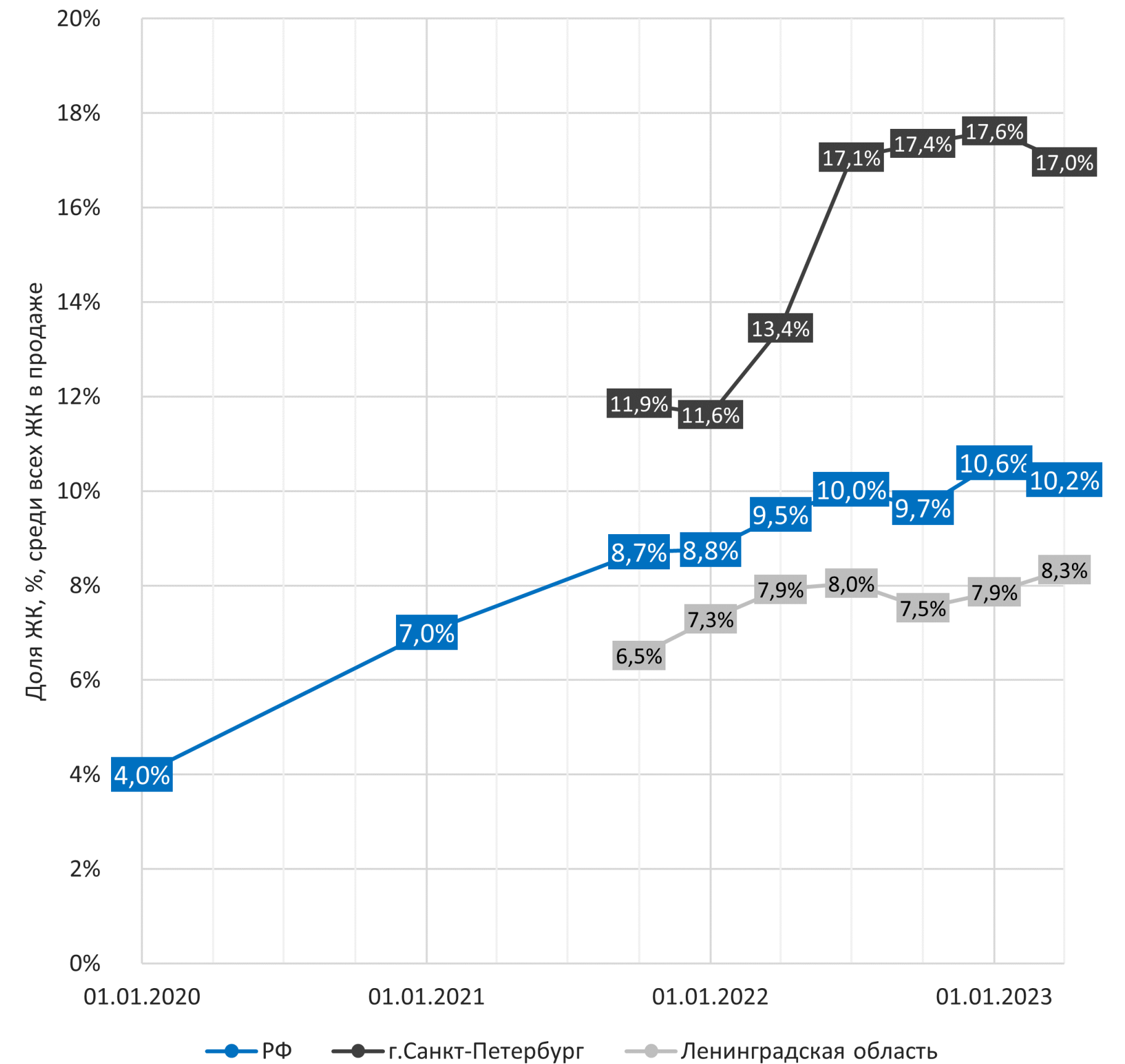


# Умная новостройка

## Видеонаблюдение



## Реклама умного дома





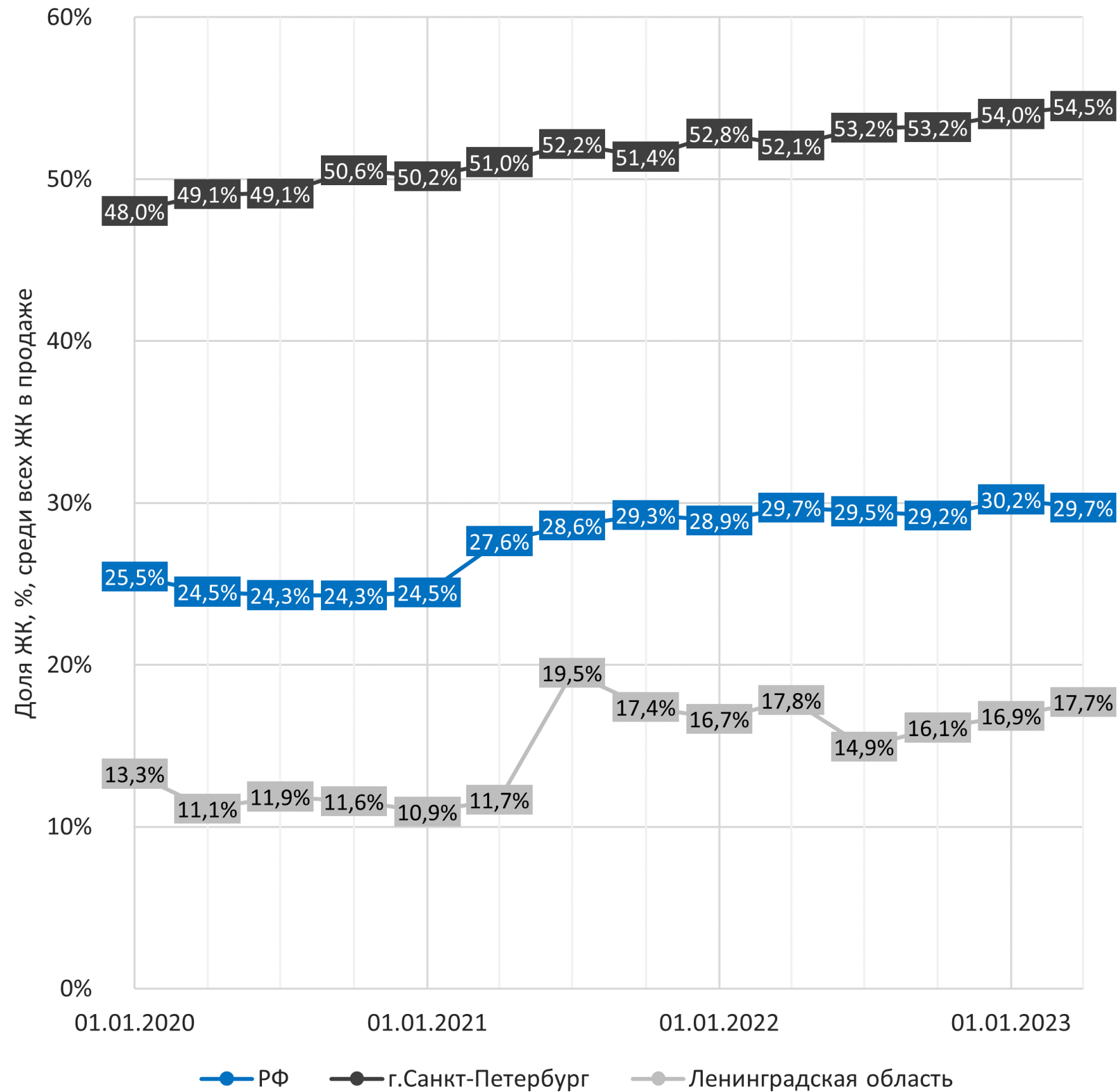
# ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО

## Блок 4. Тренды парковочного пространства (выберите 3 основных тренда)

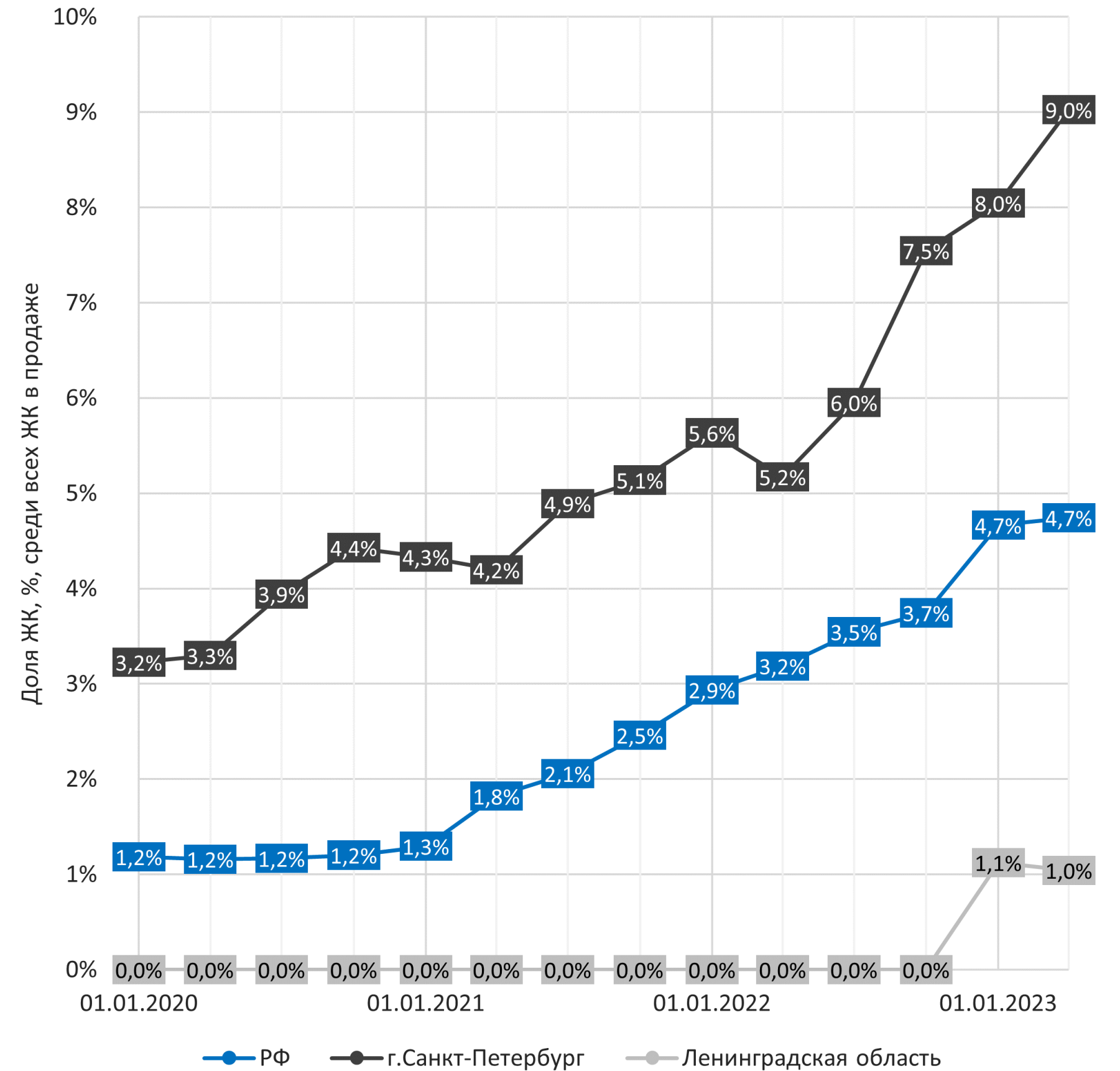
1. Рост количества бесплатных общественных парковочных мест на 1 квартиру в шаговой доступности
2. Рост количества машино-мест на 1 квартиру
3. Подземный паркинг с лифтом
4. Зарядка для электромобилей
5. Широкий и высокий въезд в паркинг
6. Разнообразие размеров мест в паркинге
7. Повышение уровня отделки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

# Парковочное пространство

## Лифт в паркинг



## Зарядка для электромобилей







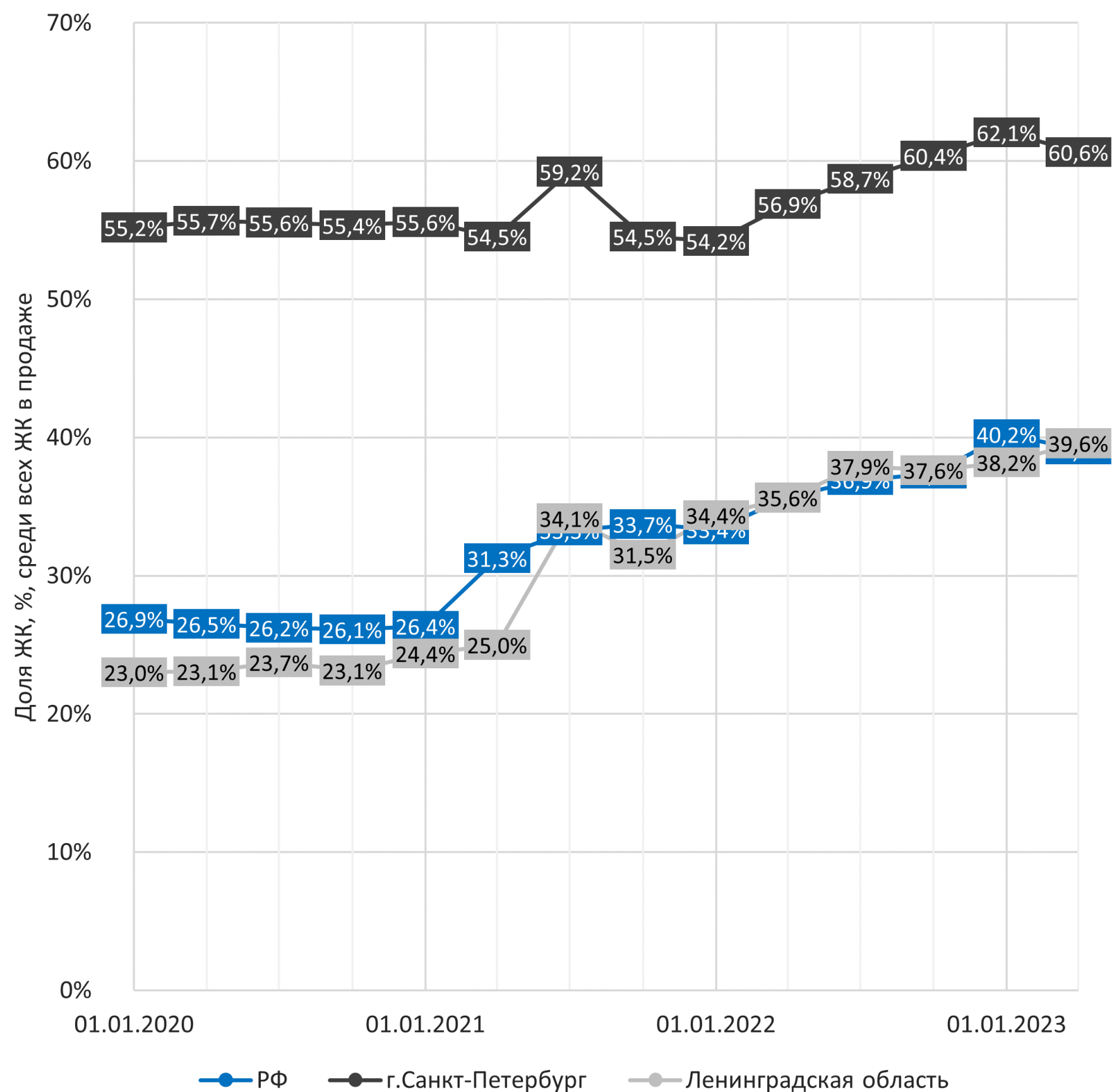
# ДВОРОВОЕ ПРОСТРАНСТВО

### **Блок 5. Тренды дворового пространства (выберите 3 основных тренда)**

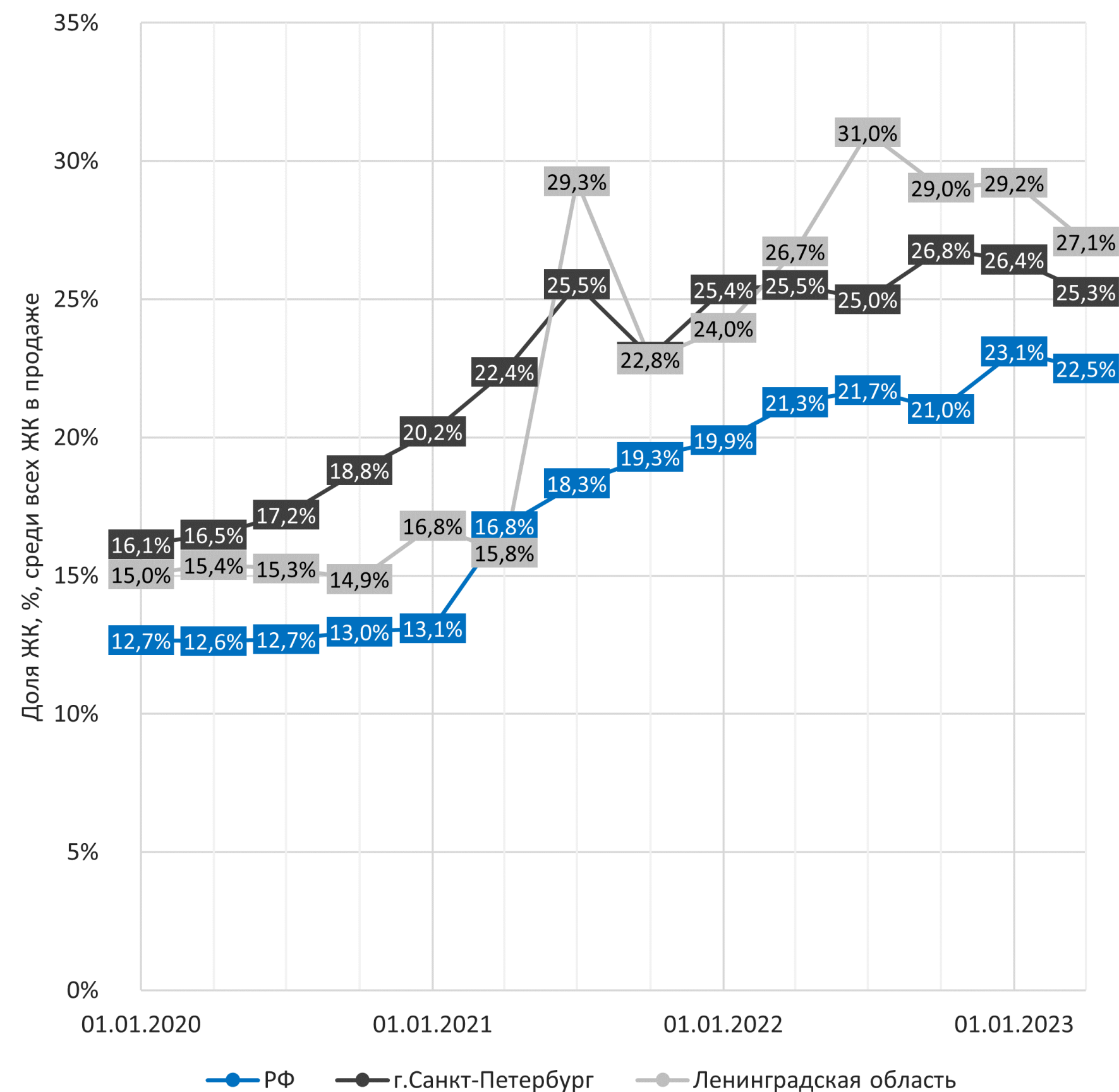
1. Двор без машин
2. Пешеходная улица внутри жилого комплекса
3. Мощение пешеходных путей
4. Озеленение двора кустарниками и деревьями с учетом 4-х сезонов
5. Автополив
6. Живые изгороди, розарии, цветники
7. Ландшафтный дизайн
8. Разнообразные программы спорта
9. Велодорожки, велопарковки
10. Дворовый интернет
11. Огороженная территория
12. Зона выгула собак
13. Мусорные контейнеры заглублены в землю, отдельный сбор ТБО
14. Разнообразие игровых программ в детских зонах
15. Малые архитектурные формы
16. Арт-объекты
17. Зона массовых мероприятий
18. Зона барбекю
19. Многоуровневое освещение

# Дворовое пространство

## Двор без машин

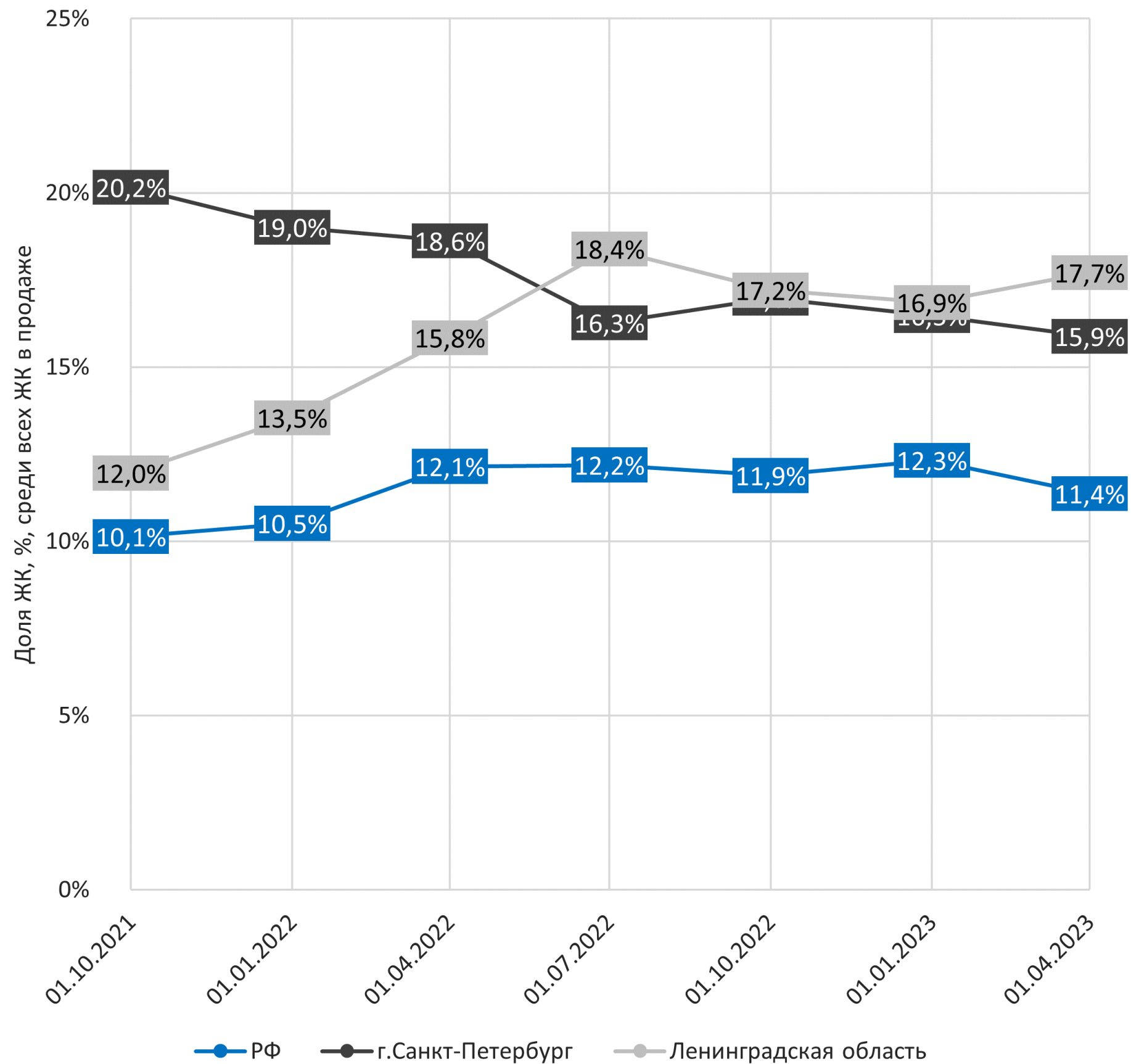


## Сквозные подъезды

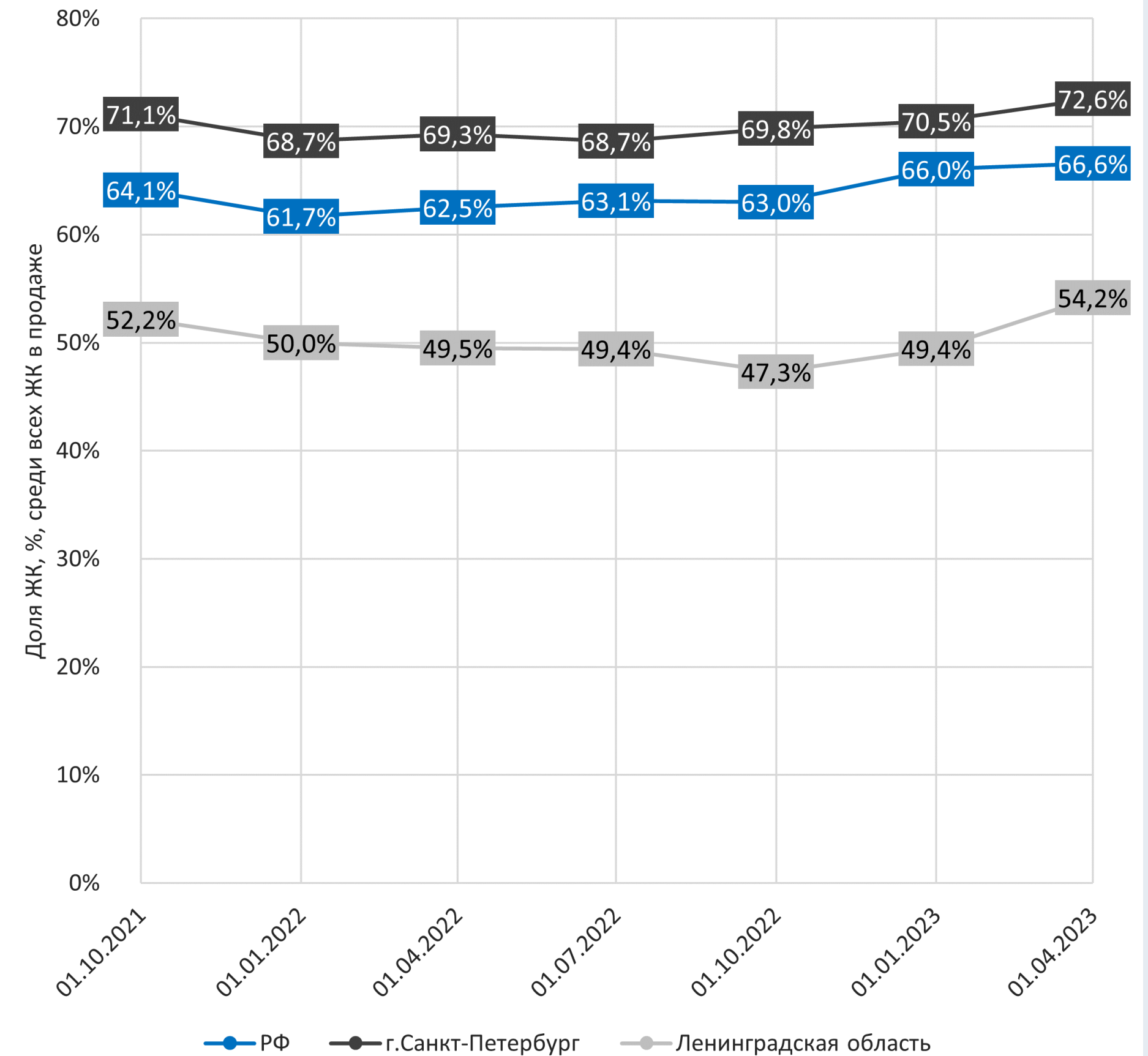


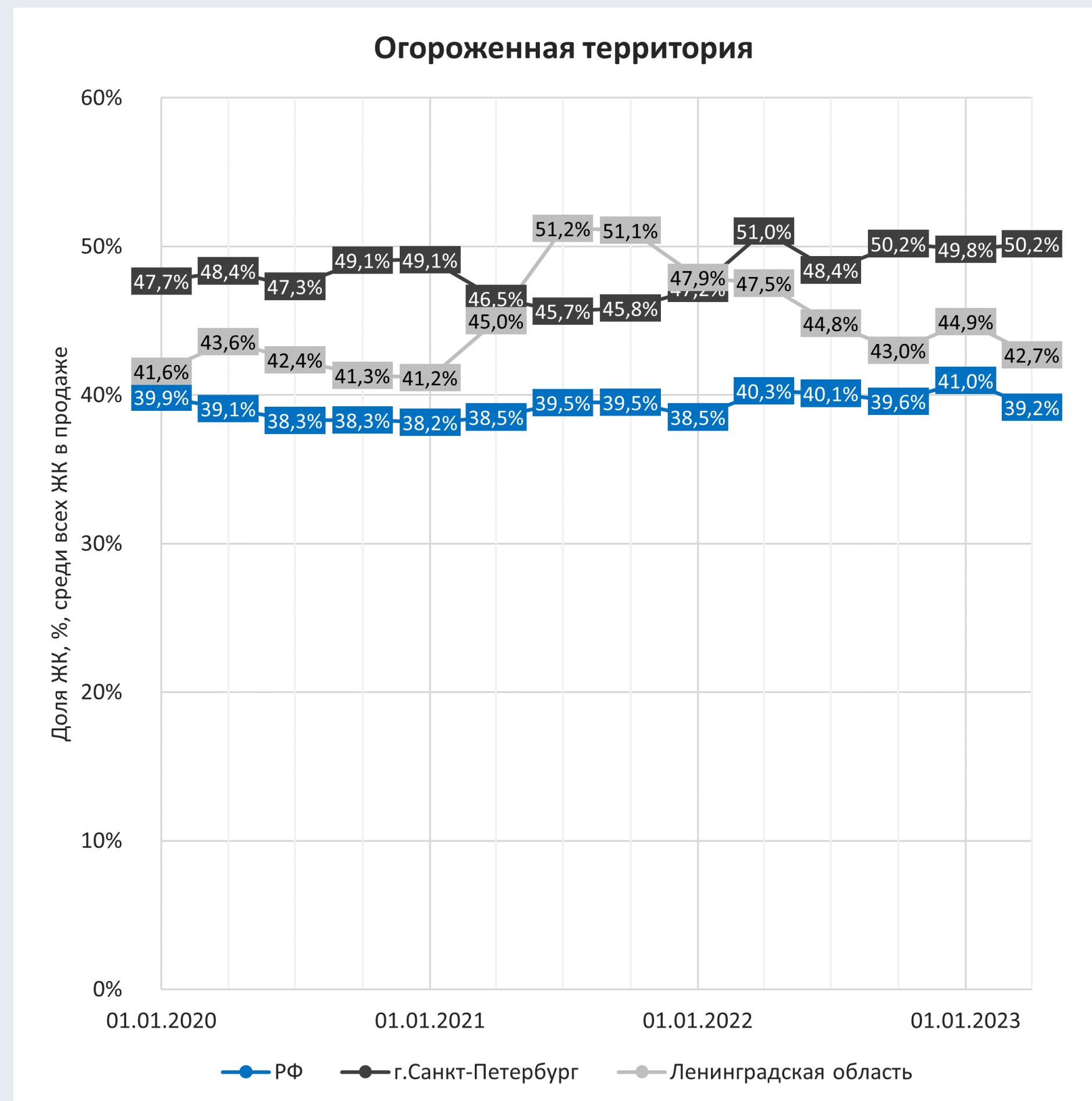
# Дворовое пространство

## Пешеходная улица внутри жилого комплекса



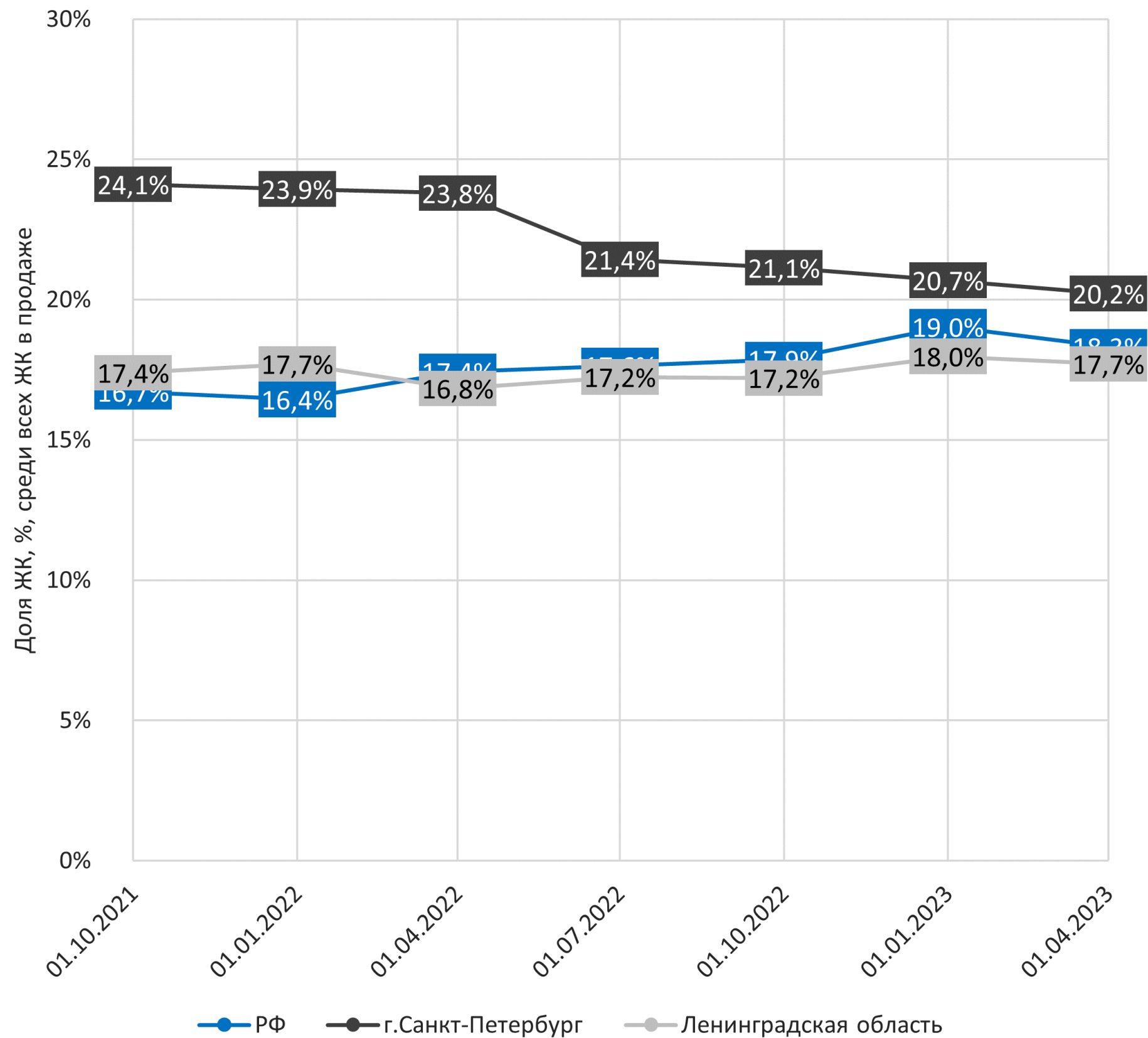
## Мощение пешеходных путей



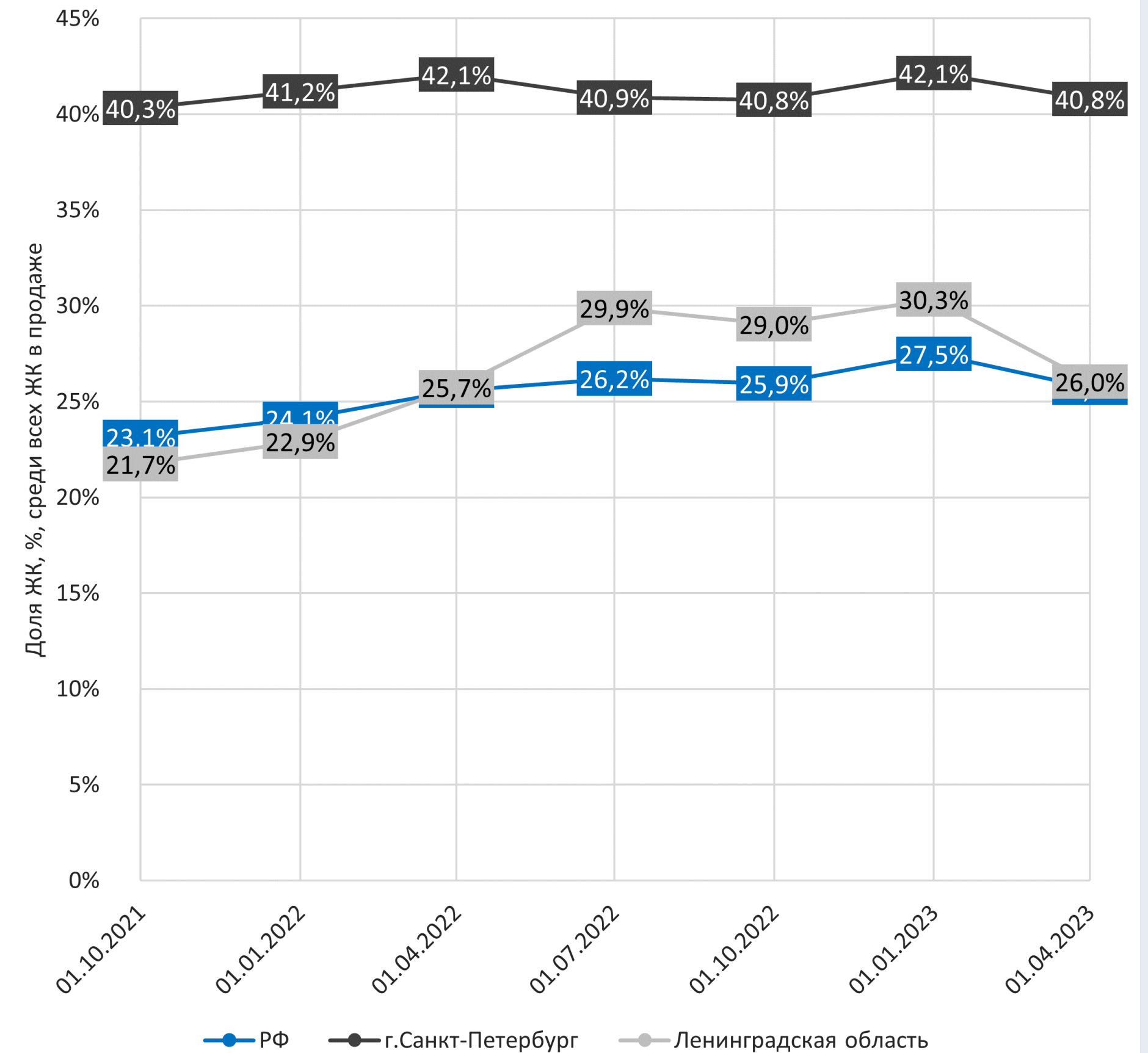


# Дворовое пространство

## Озеленение двора кустарниками и деревьями с учетом четырех сезонов

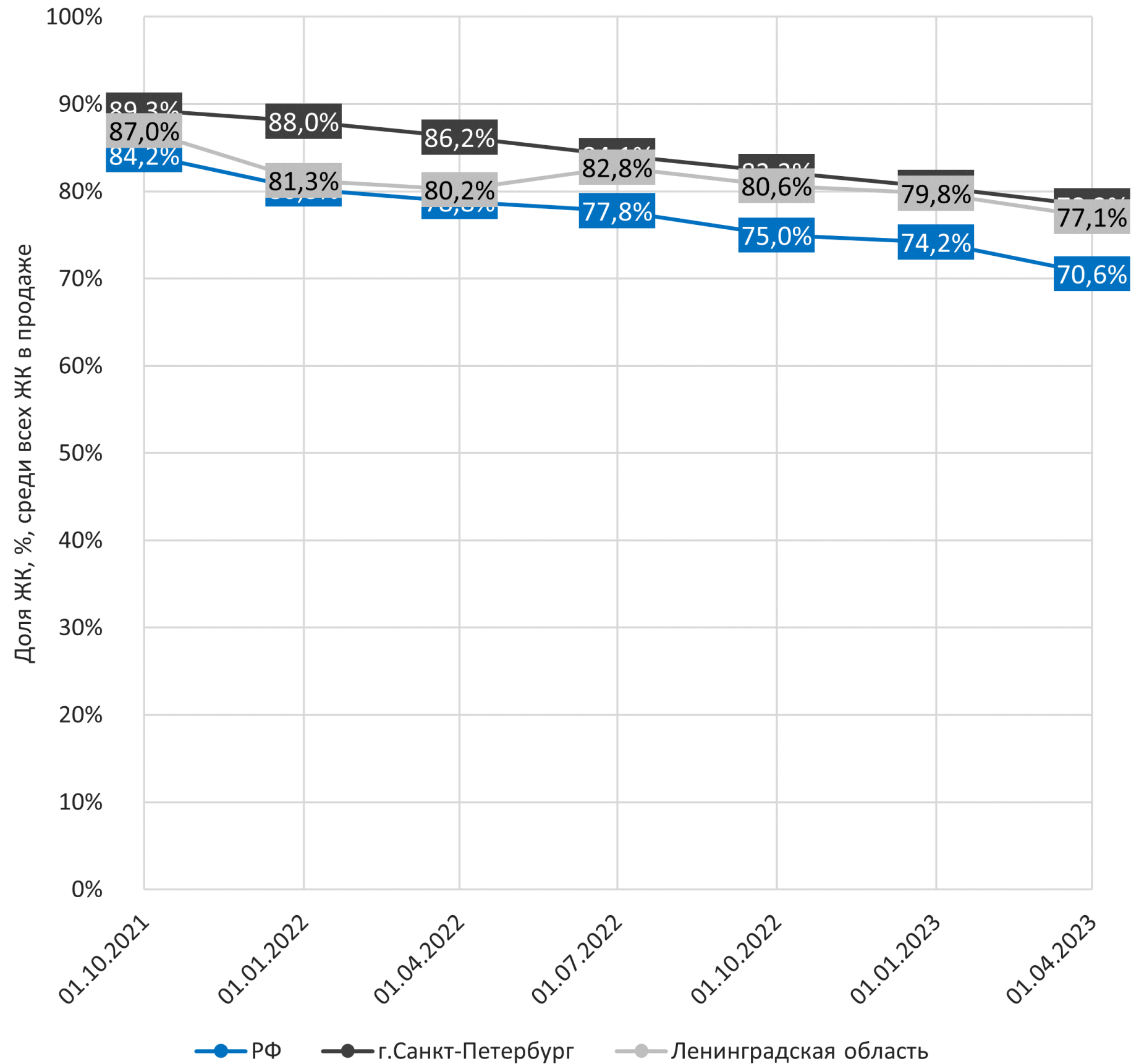


## Ландшафтный дизайн

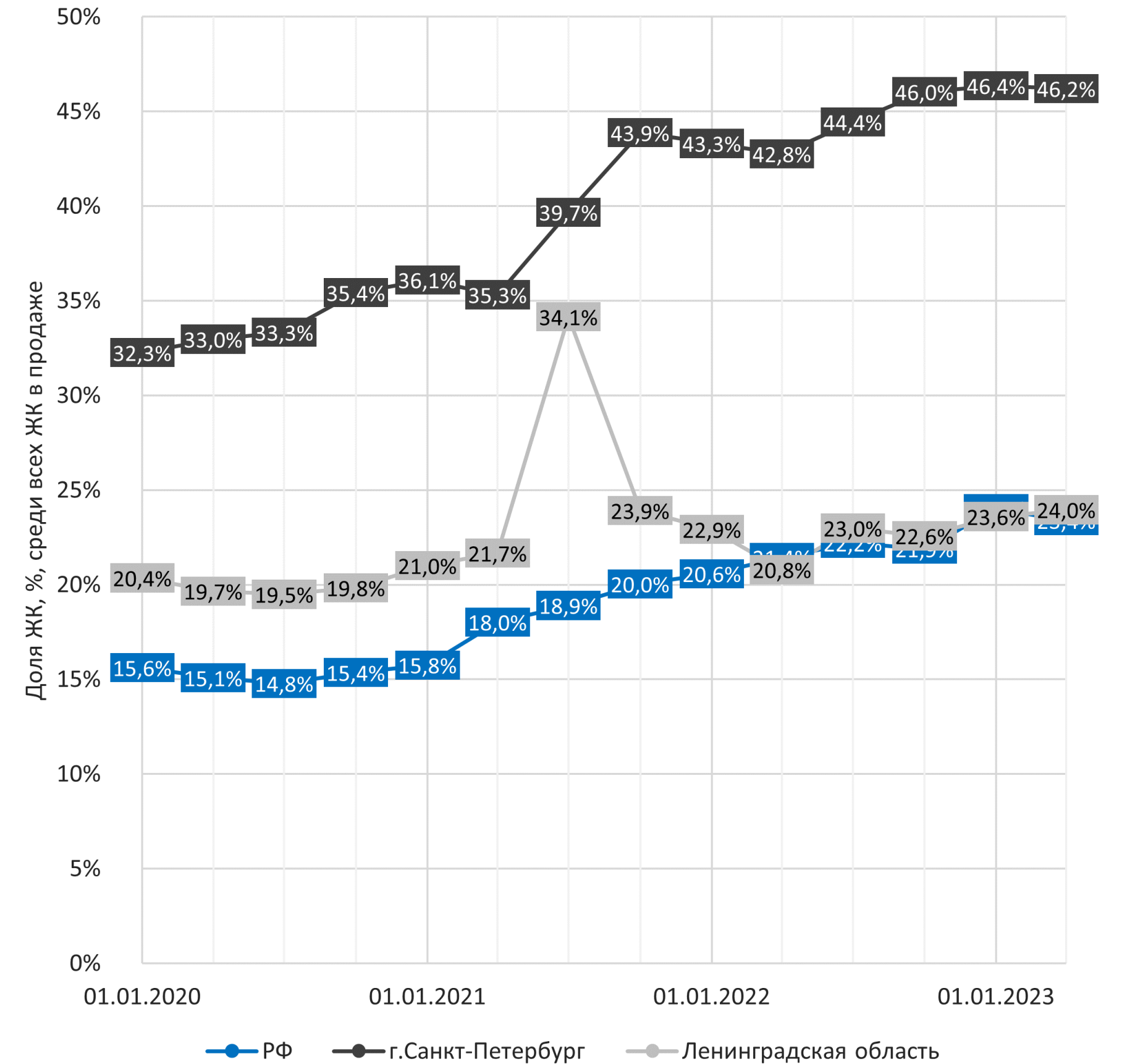


# Дворовое пространство

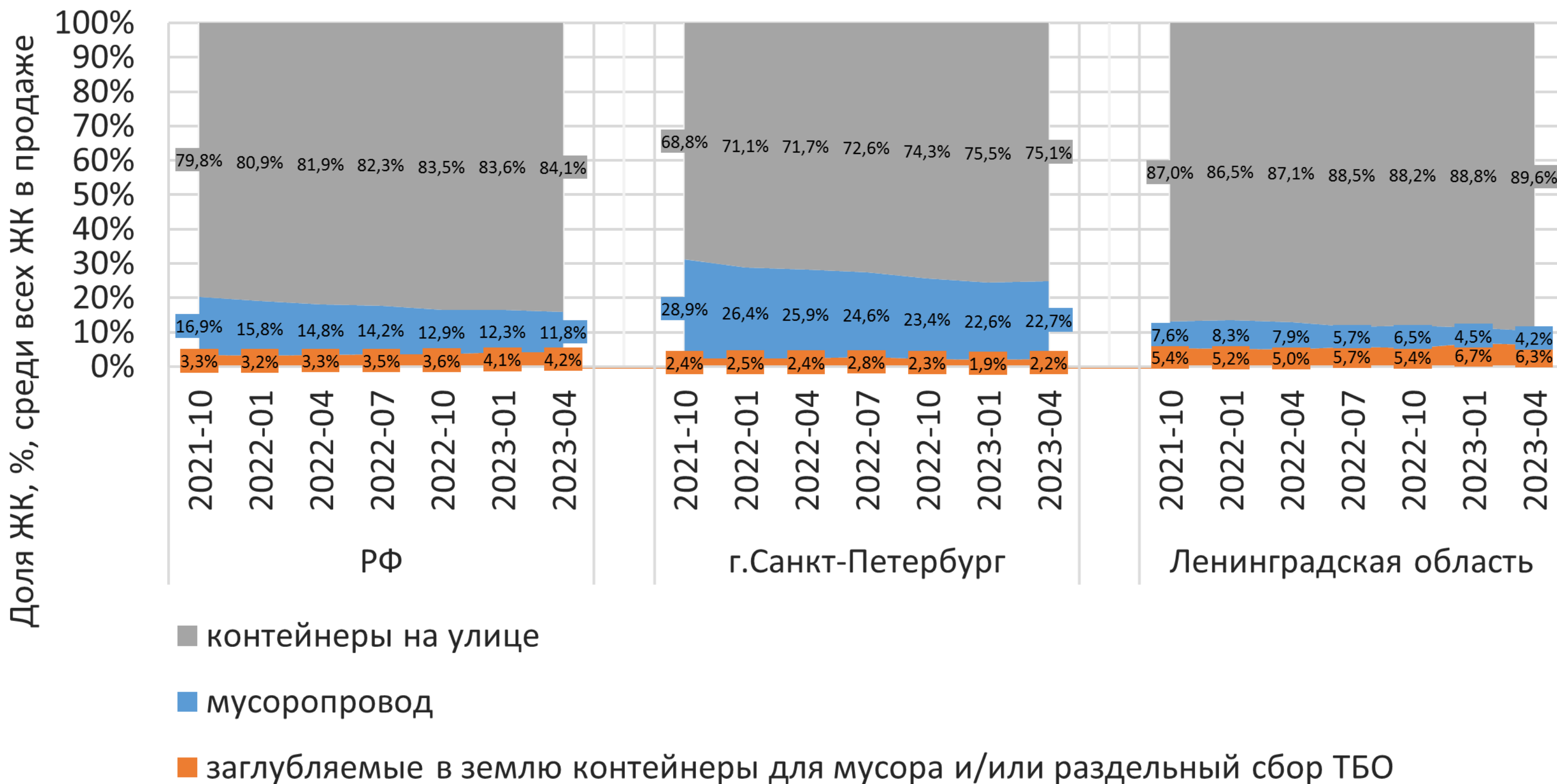
## Летняя программа спорта



## Велопарковка

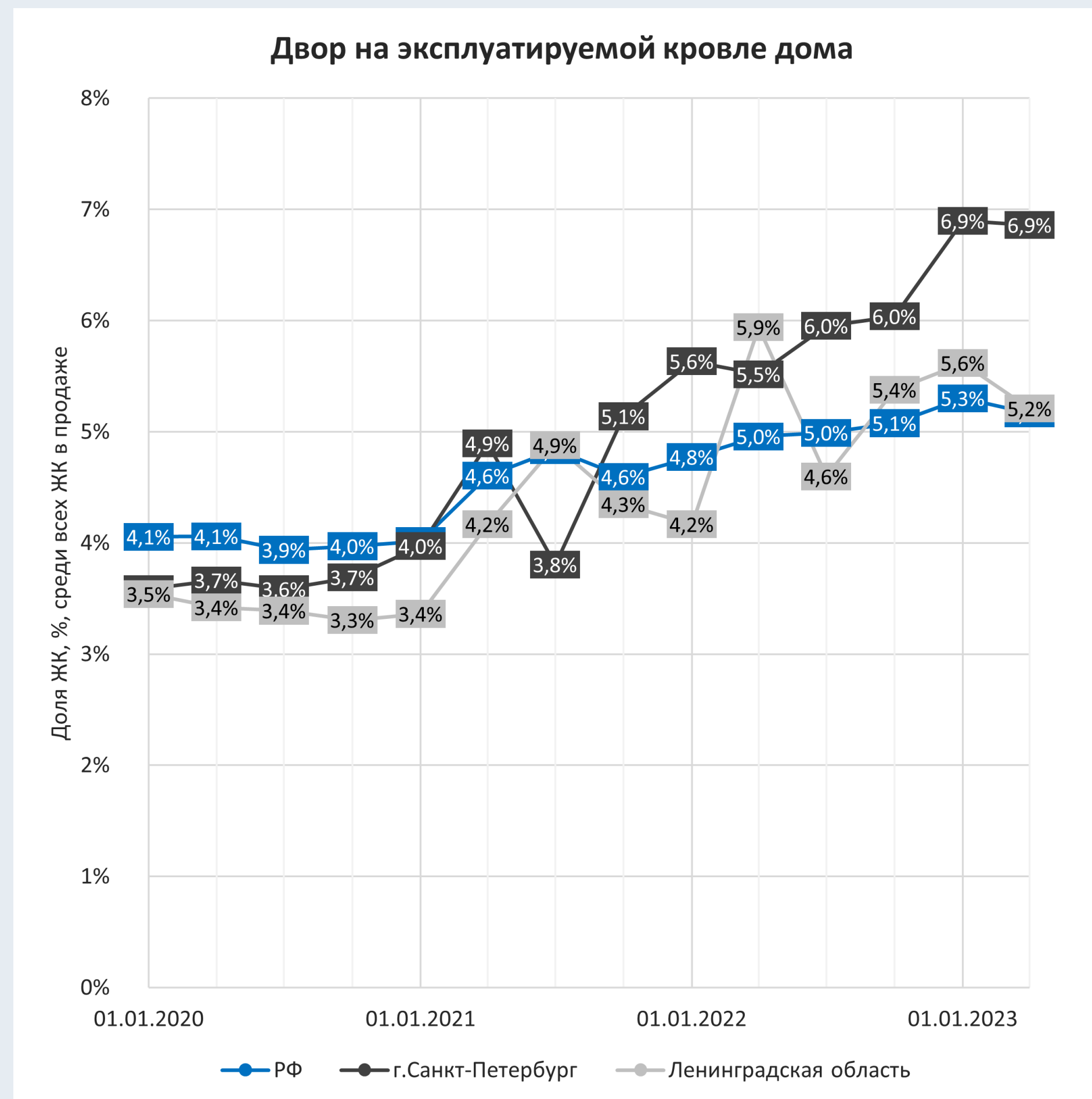


## Мусороудаление

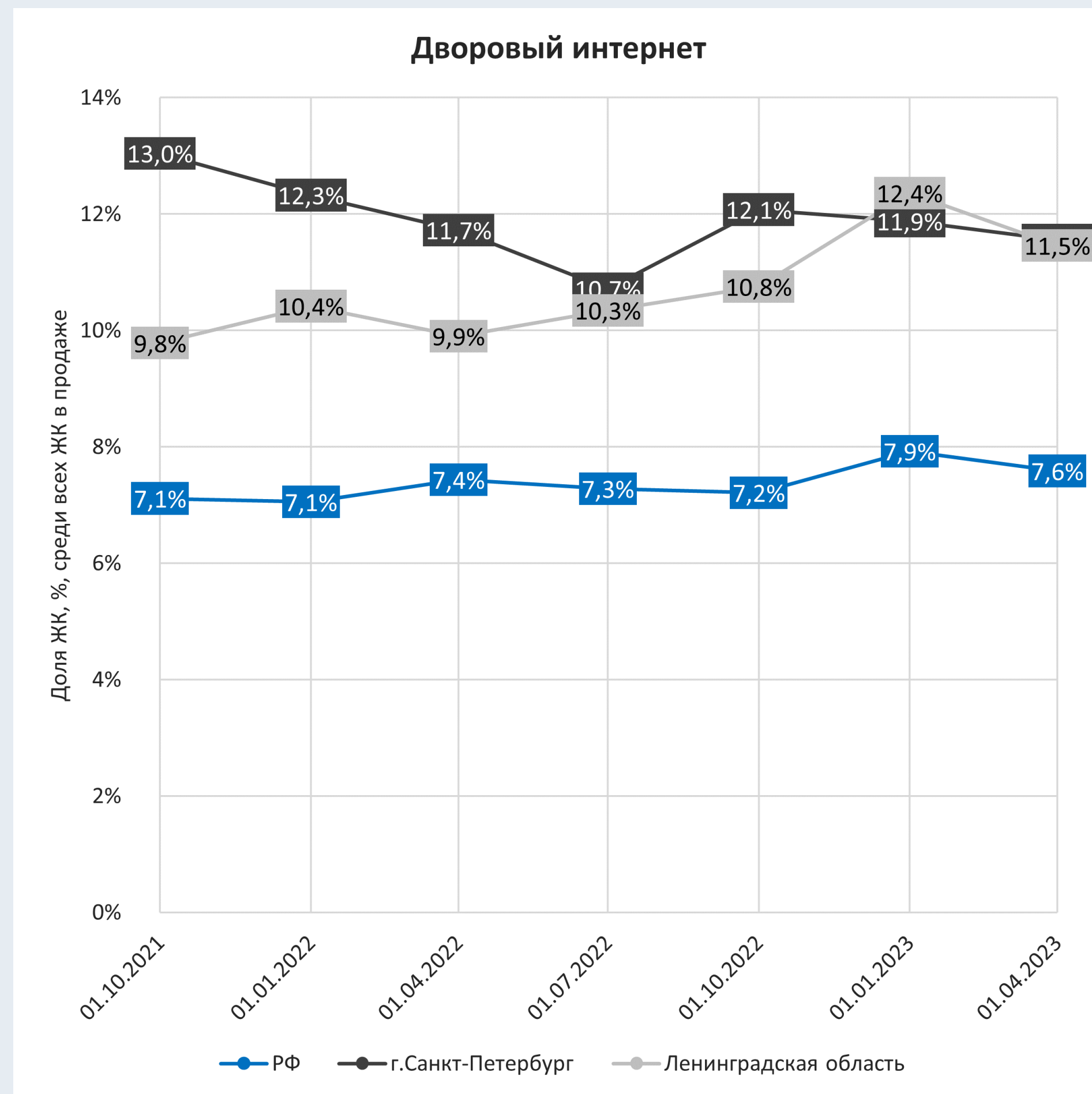




# Дворовые пространства



# Дворовые пространства

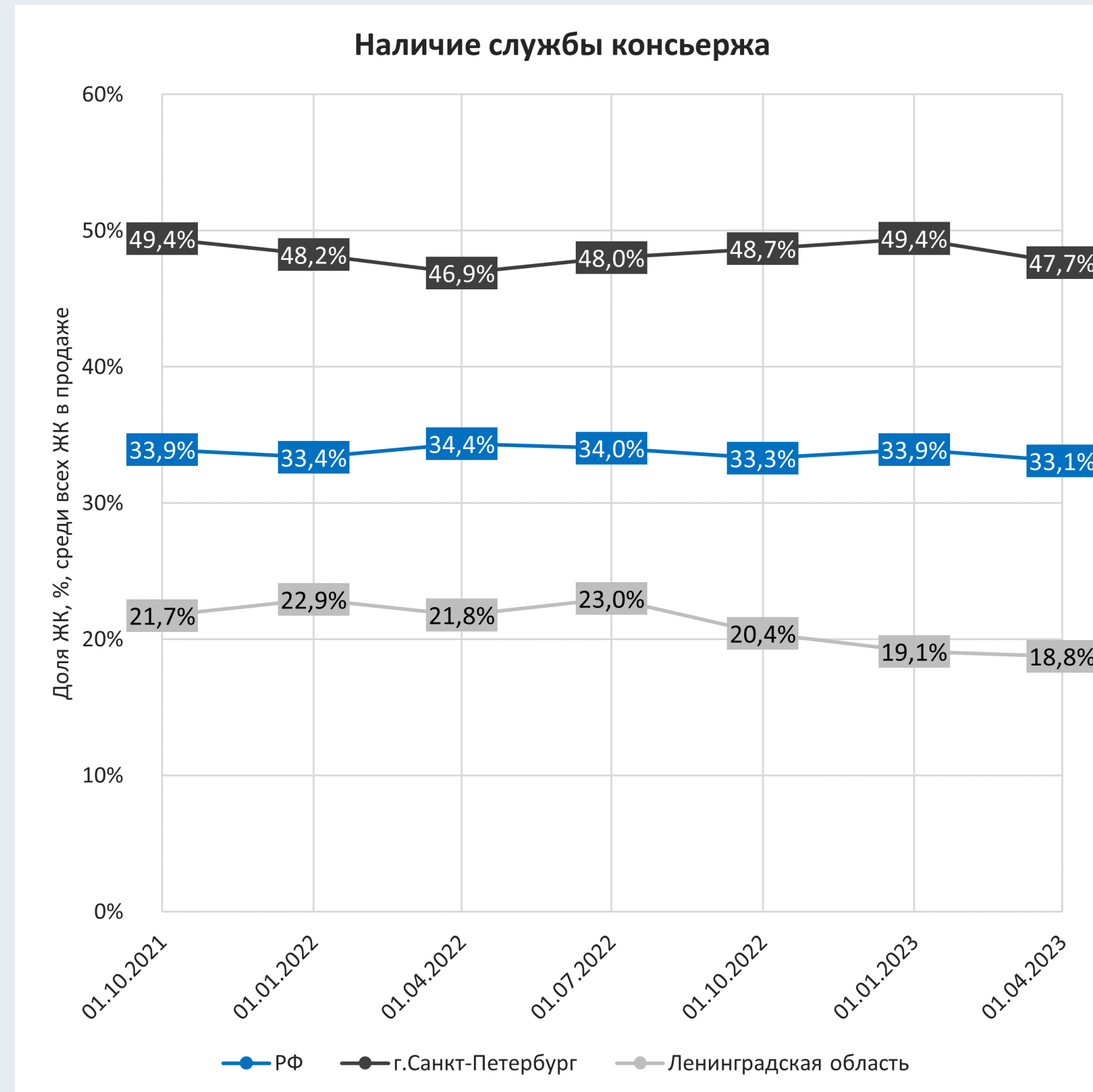




# ВХОДНЫЕ ГРУППЫ, ПОДЪЕЗДЫ

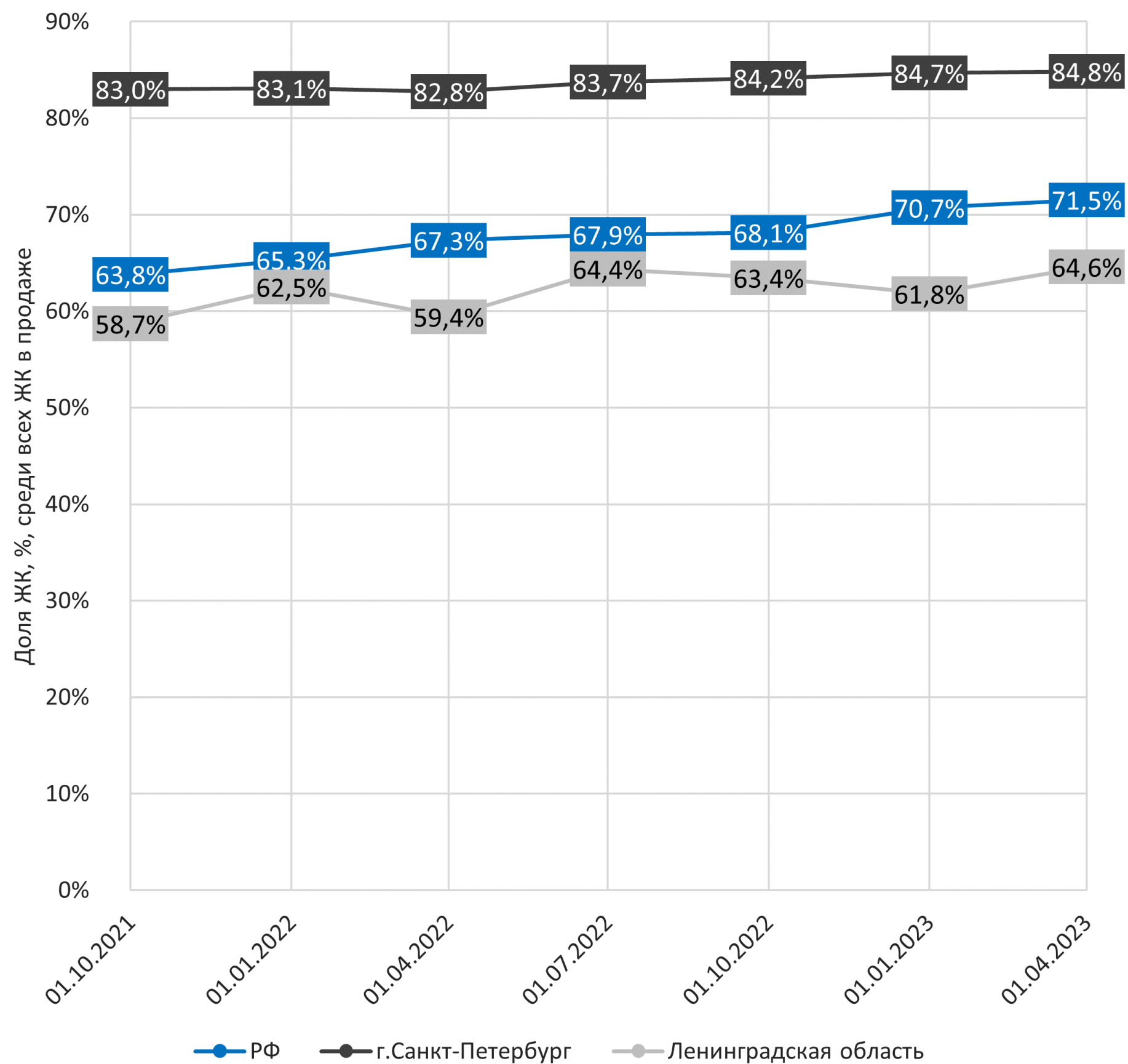
**Блок 6. Тренды входных групп, подъезда (выберите 3 основных тренда)**

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

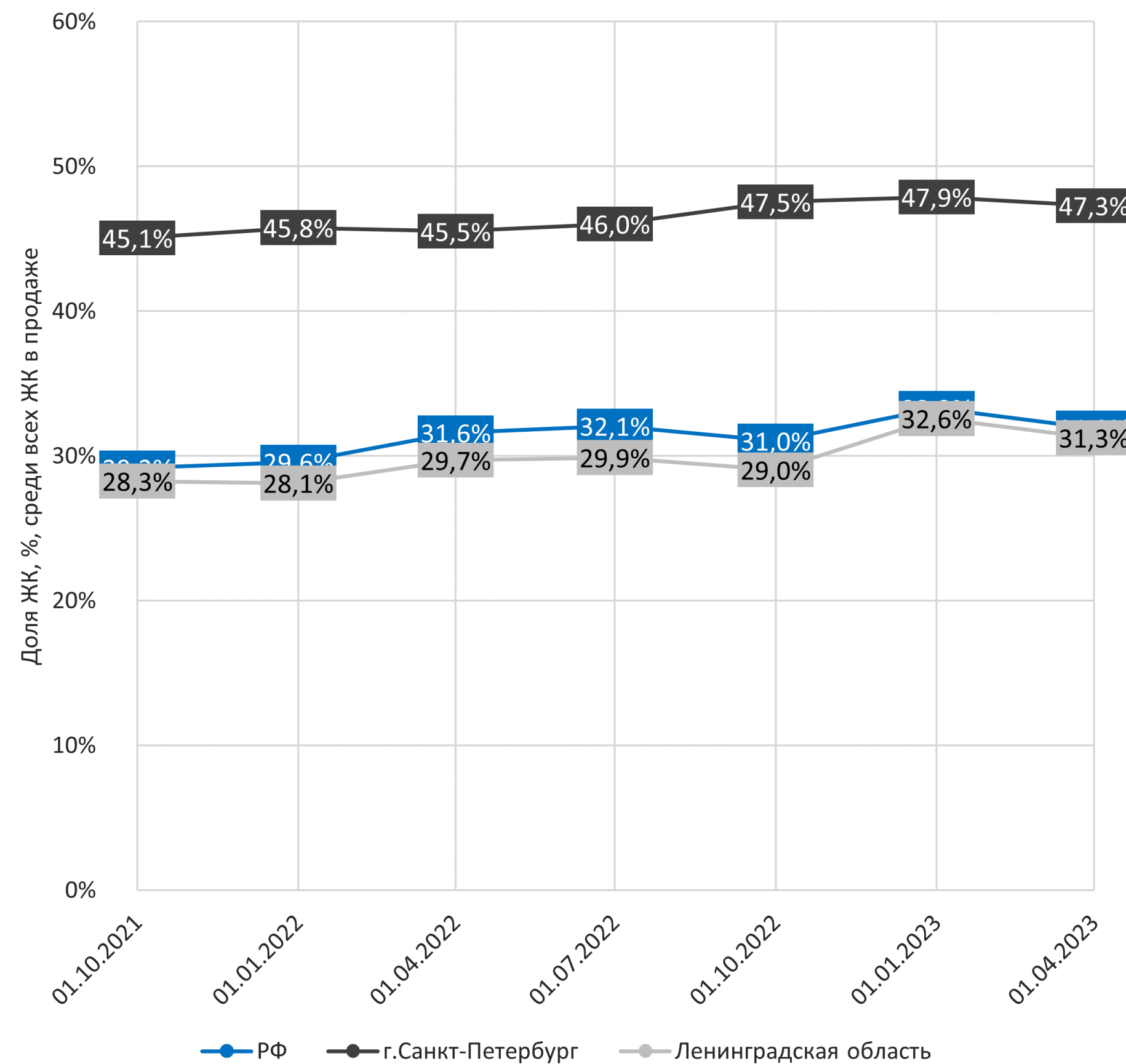


# Входные группы, подъезды

## Просторные входные группы

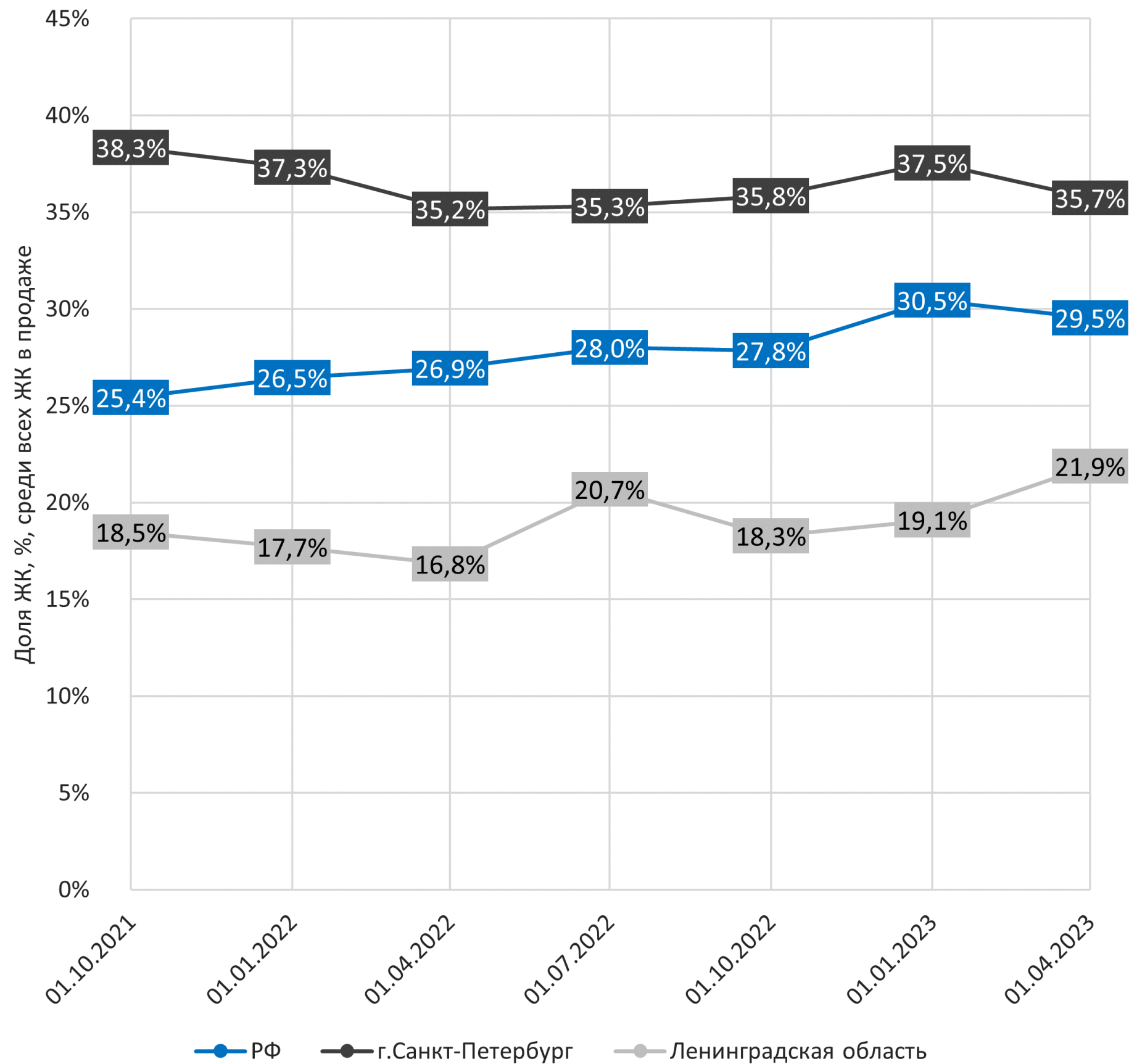


## Вход в подъезд на уровне тротуара до лифта

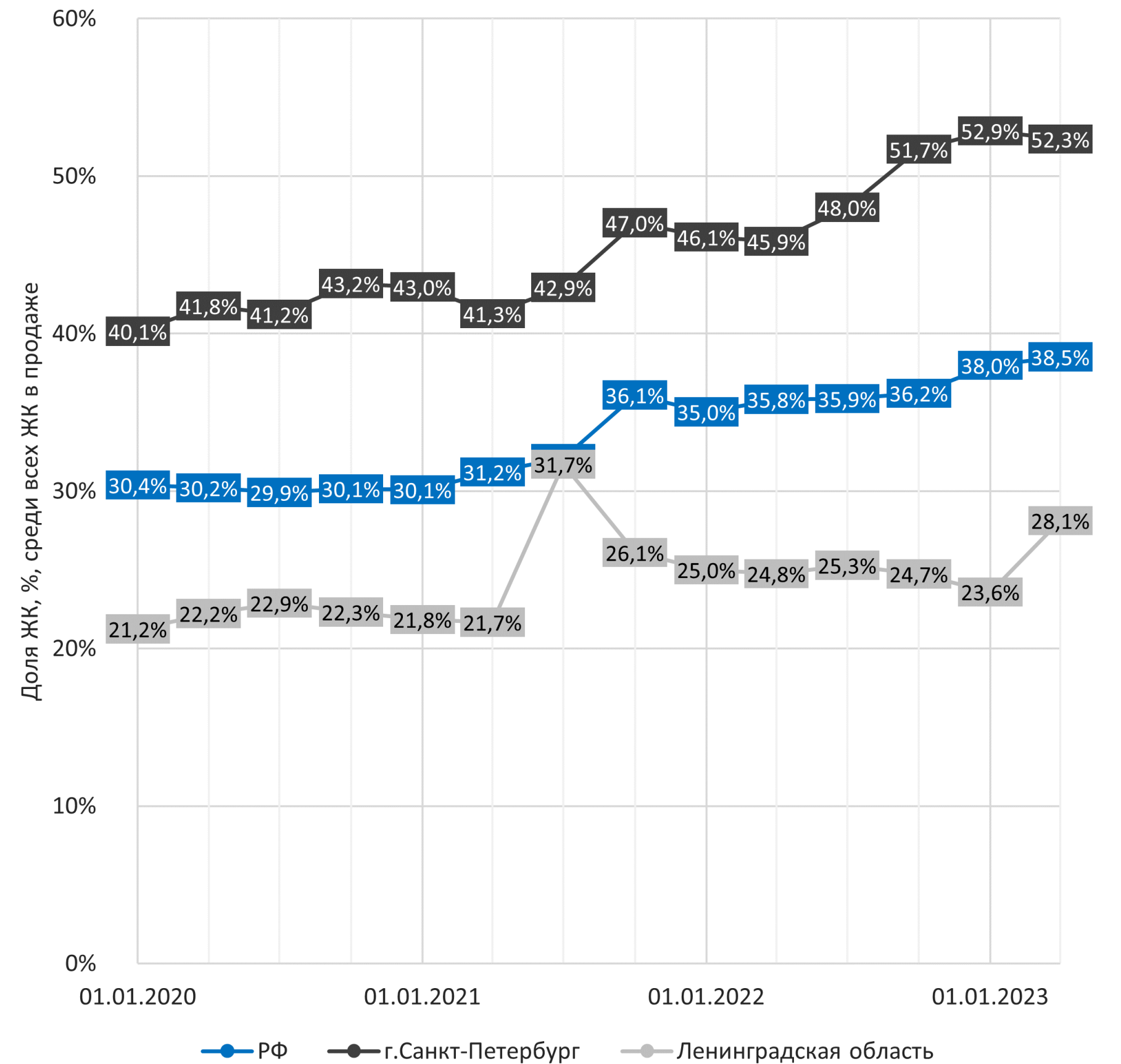


# Входные группы, подъезды

## Навигация по подъезду

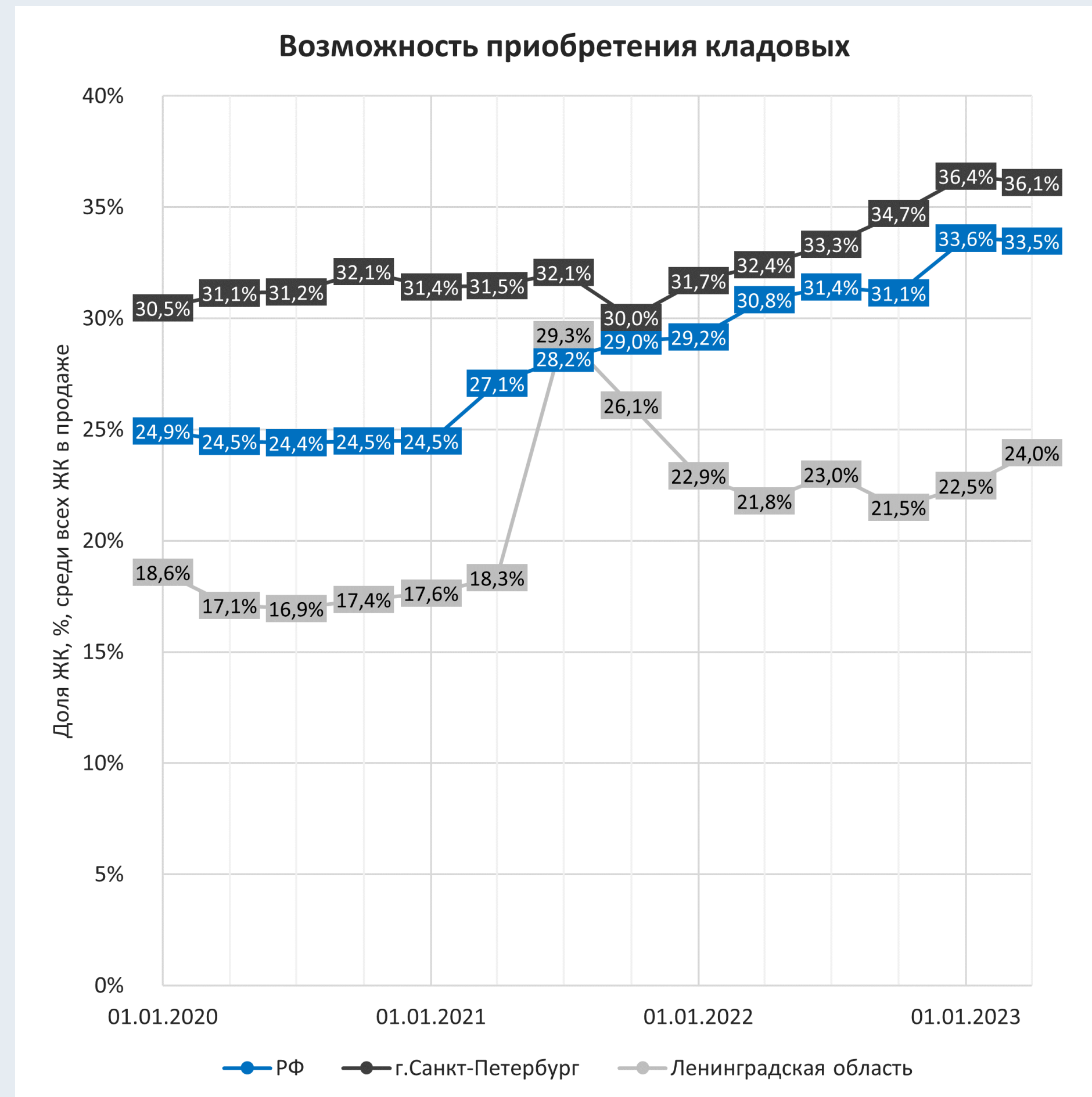


## Высота первого этажа от 3,5 метров





# Входные группы, подъезды



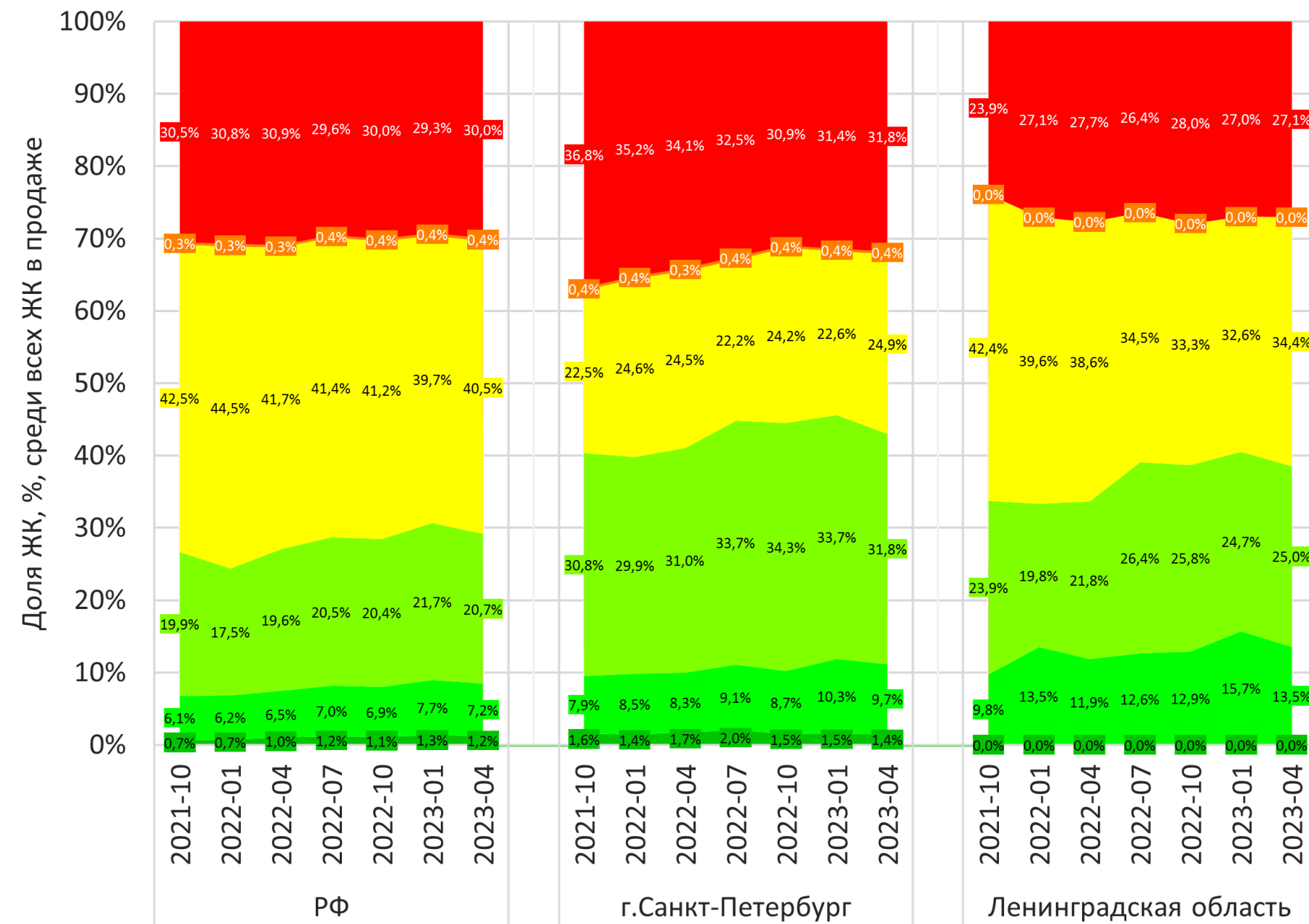


# КОМПЛЕКСНОСТЬ

### **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. Смешанная застройка (доля коммерческой недвижимости от 30%)
6. Рост доли озелененной территории
7. Рост доли пешеходных пространств
8. Рост доли территорий детских игровых площадок
9. Рост доли территорий спорта и физкультуры
10. Стрит-ритейл на территории проекта

## 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



## 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 Чат Умная новостройка** (190, чат для обсуждения требований к умным новостройкам и web-приложений для жителей и УК)
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)





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