



Классификация жилья: нужна ли она рынку?

02-10-2015

Директор управления стратегического маркетинга Холдинга RBI Серезина В.

Классификация жилья: для кого?



Для покупателей?



Для девелоперов?



Для аналитиков?

Немного истории

К 1999-2000 году:
большая часть проектов - это продукт
технологии панельного домостроения

От советского времени нам досталась
классификация по продукту:

- Хрущевки
- Брежневки
- Сталинки
- 137-серия



Но стали появляться кирпично-монолитные дома.

История домостроения

70-80-е годы



История домостроения

Конец XX века



История домостроения

XXI век

В начале 2000-х появились дома, которые отличались от большей части.

В 2003 появился стандарт «Квартиры для среднего класса».

К 2012-му году постепенно это стало обычным и практически все проекты стали такими.



Что двигает покупателями?



Желание жить в доме, который отличается от других.

Комфорт-класс

В 2012 году на рынке появился термин «Комфорт-класс».

Три уровня дифференциации:

Квартира

планировка, высота потолка, инженерия, стеклопакеты, системы вентиляции

Дом

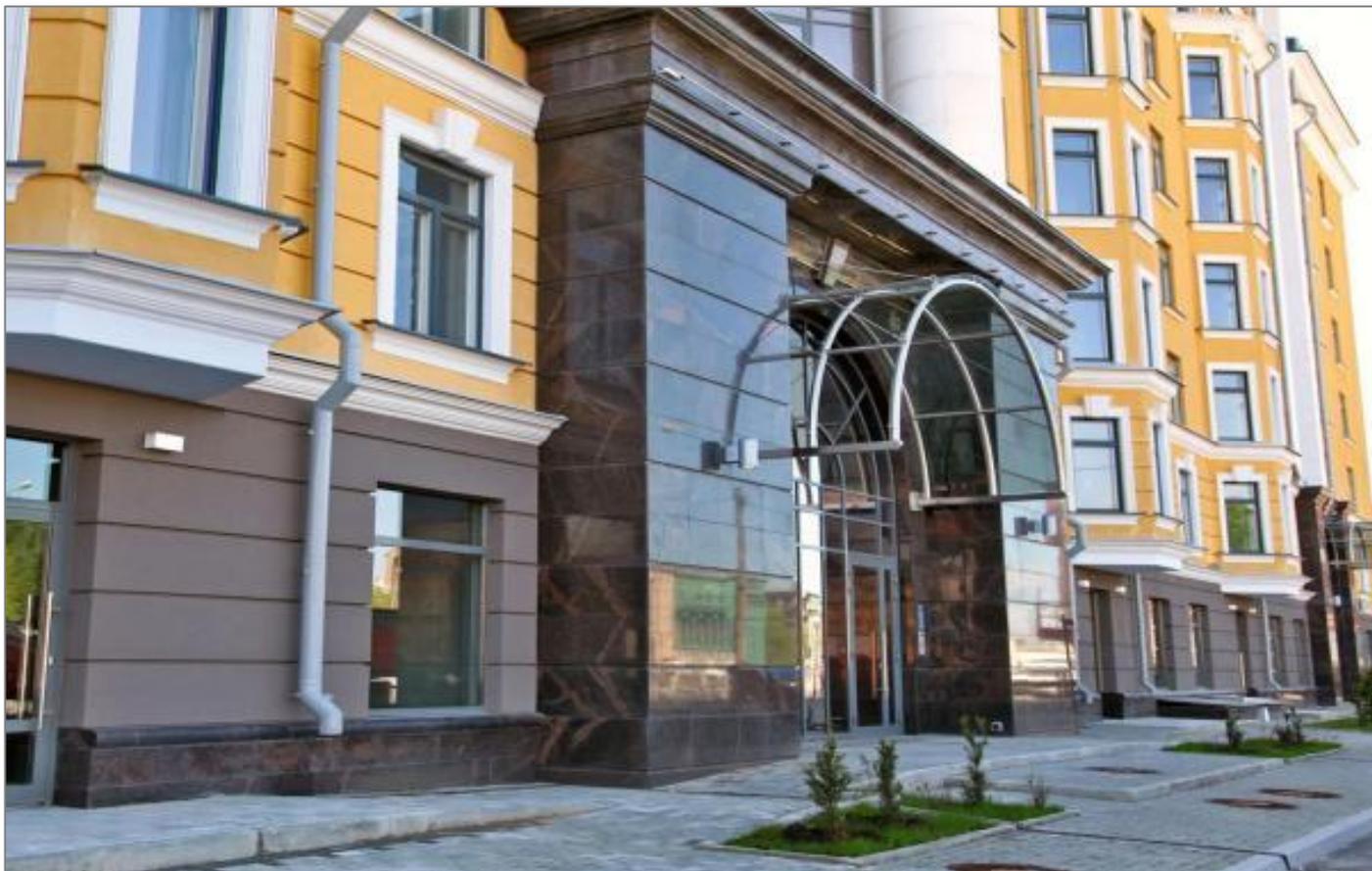
отделка мест общего пользования, фасадные решения, марки лифта

Благоустройство

зеленая лужайка + детские площадки типа КСИЛ или ландшафтный дизайн

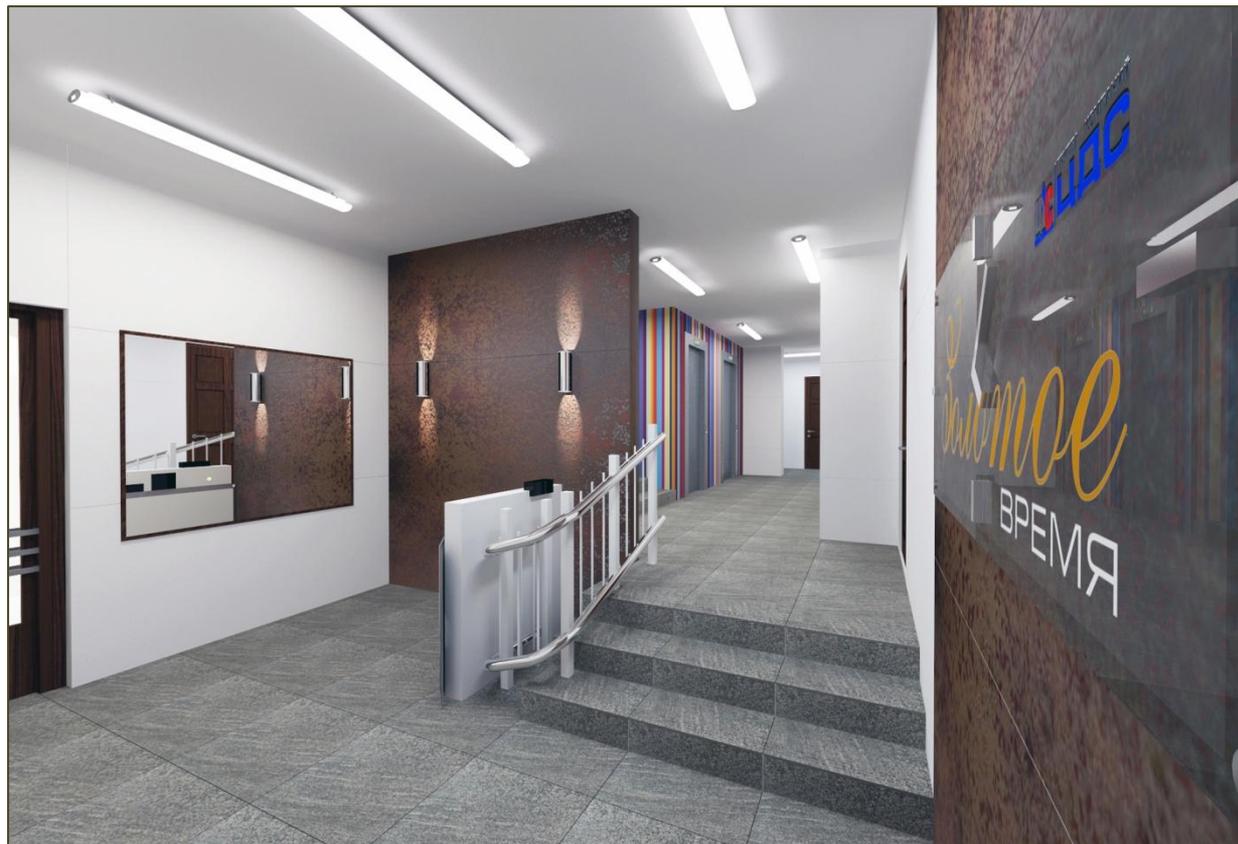
Комфорт-класс

Архитектура



Комфорт-класс

Дизайны МОП



Комфорт-класс

Дизайны МОП



Комфорт-класс

Детские площадки

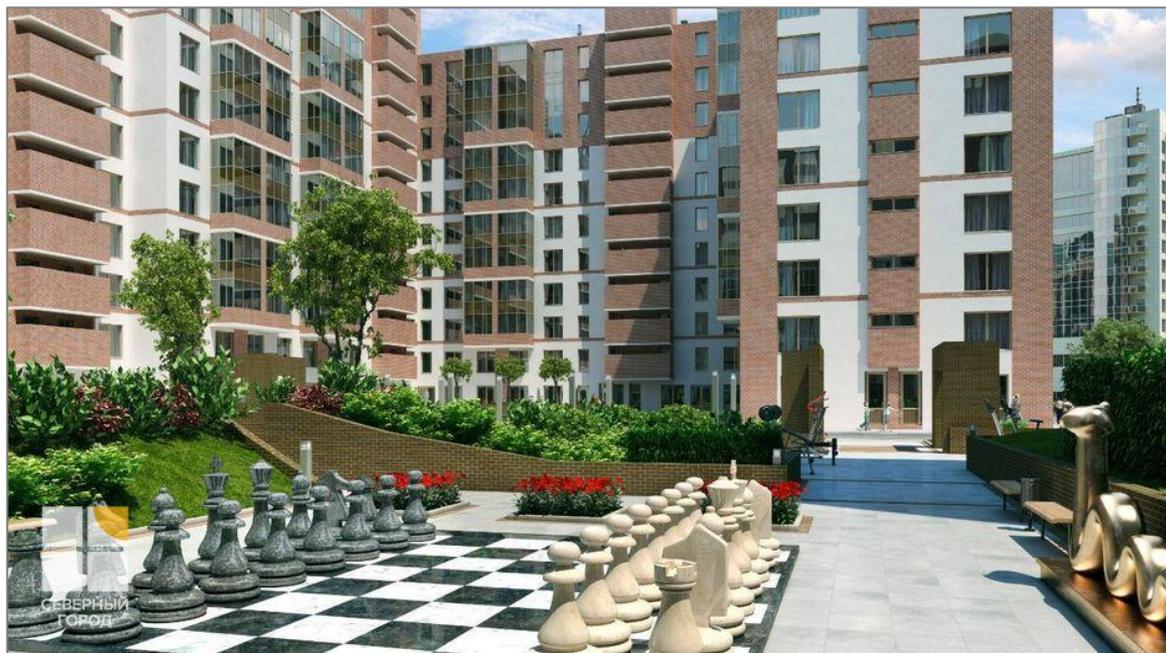


Комфорт-класс

Организация внутреннего пространства

На территории жилого проекта «Дом на излучине Невы» будет реализован проект благоустройства:

- выполнено озеленение,
- организованы газоны,
- оборудованы места для отдыха,
- детские и спортивные площадки.



Особое место в композиции двора жилого квартала займет арт-объект.

Комфорт-класс

Ландшафтный дизайн



Бизнес-класс

Архитектура



Бизнес-класс

Дизайн мест общего пользования



Бизнес-класс

Дизайн мест общего пользования



О чем спорят больше всего?

Комфорт или бизнес класс

Существуют извечные вопросы:

- Может ли быть проект бизнес-классом, если потолок в нем- 2,75?



- Может ли быть проект проектом бизнес-класса, если количество машиномест – менее одного на квартиру?

Примеры

Фасадные решения

Skandi Klubb



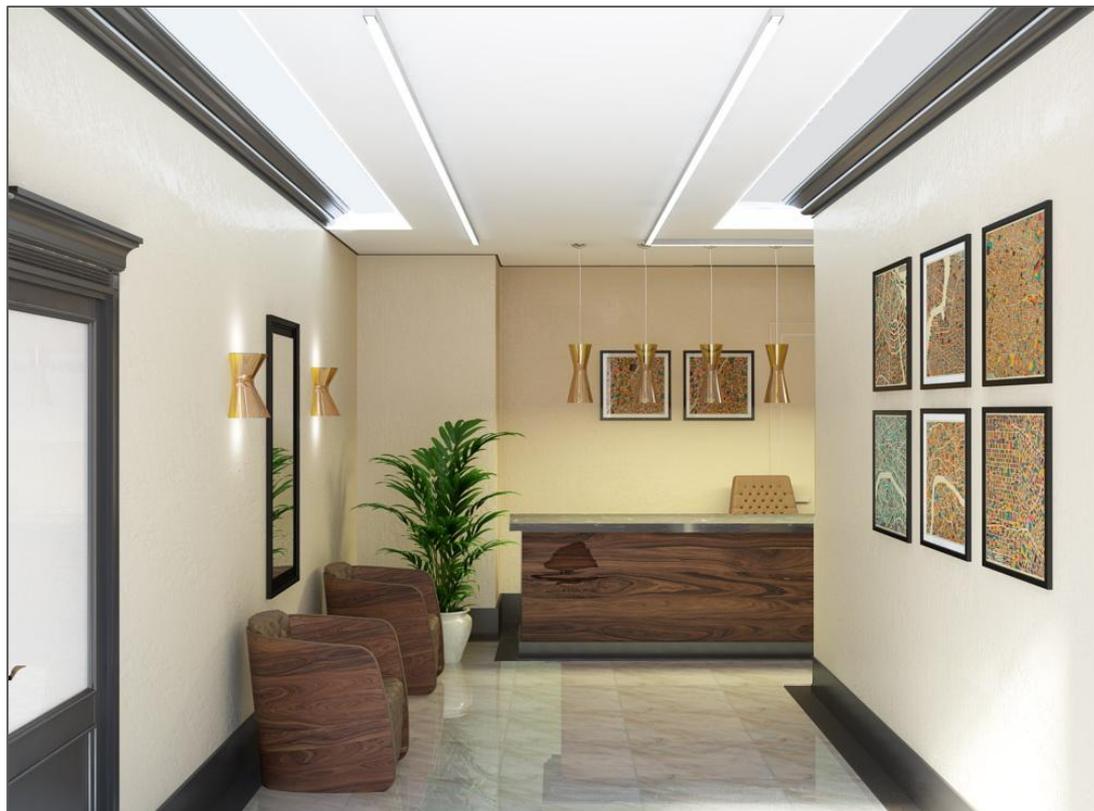
Царская столица



Примеры

Места общего пользования

Дом у Елагина острова

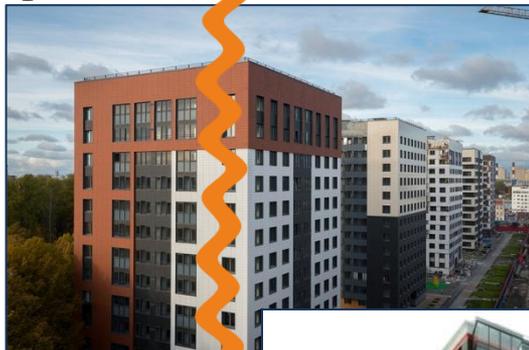


Life Приморский



Граница между классами комфорт и бизнес?

₽120 000



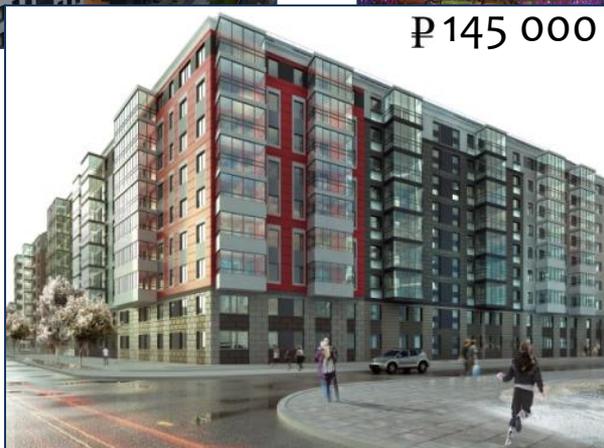
₽150 000



₽100 000



₽145 000



₽200 000



Главный эксперт оценки позиционирования проекта - ПОКУПАТЕЛЬ



