

Развитие «Единой методики классифицирования многоквартирных жилых домов – новостроек (ЕК МЖН) по потребительскому качеству (классу) проекта»

Стерник Г.М.,

профессор кафедры «Управление проектами и программами»

РЭУ им. Г.В. Плеханова, к.т.н., gm_sternik@sterno.ru

Стерник С.Г.,

зам. по научной работе декана факультета экономики недвижимости РАНХиГС при Президенте РФ, д.э.н., профессор, sgs728@mail.ru

Аннотация

Статья посвящена развитию ранее разработанной «Единой методики классифицирования многоквартирных жилых домов – новостроек по потребительскому качеству (классу) проекта» в двух направлениях: разработка рекомендуемых нормативов заселенности элитных объектов и разработка критериев классифицирования объектов элитного класса на два подкласса (премиум и де-люкс).

Ключевые слова

ценообразование, анализ рынка, многоквартирные жилые дома-новостройки (МЖН), класс качества проекта, обязательные (отсекающие) и факультативные (опции) требования к классу, рекомендуемый норматив заселенности квартиры, формула заселения.

The development of "Universal method of classification of new apartment buildings - the Unified classification of the project of apartment buildings in quality (UC ABQ) on consumer grade (class) of the project"

Abstract

The article is devoted to the development of previously given "Universal method of classification of new apartment buildings on a consumer grade (class) of the project"

in two directions: development of recommended standards of the population of elite facilities and criteria for classification of objects of elite class into two subclasses (premium and deluxe).

Keywords

Pricing, market analysis, new apartment buildings, project quality class, mandatory and optional requirements for the class, the recommended standard of the population of the apartment, the settlement formula.

Впервые методика потребительской классификации строящихся многоквартирных жилых домов была разработана в 2002 году [1]. С ее использованием были определены критерии классификации новостроек Москвы. В дальнейшем эти критерии уточнялись и усовершенствовались [2-11]. Разработанная для Москвы классификация использовалась региональными аналитиками рынка недвижимости при создании собственных классификаций, учитывающих региональную специфику объектов и рынка.

Разработанная в 2011 году по заказу Федерального Фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) «Единая методика классифицирования жилых многоквартирных зданий - объектов нового строительства по потребительскому качеству (классу)» [12] является дальнейшим развитием этих работ. Она апробирована в 17 регионах РФ, обсуждена и одобрена Комитетами Российской Гильдии риэлторов по девелопменту и по консалтингу, в настоящее время внедряется в практику аналитики и бизнеса. Вместе с тем, продолжается развитие методики с учетом потребностей рынка.

Целью настоящей работы является обоснование доработки методики в двух направлениях:

- 1) разработка критериев дифференцирования объектов элитного класса на два подкласса (премиум и де-люкс);
- 2) уточнение рекомендуемых нормативов заселенности элитных объектов.

В соответствии с экономической теорией рыночное классифицирование многоквартирных жилых новостроек по потребительскому качеству основывается нами на выявлении их экономических свойств как товара на соответствующих рынках, исходя из оценки: 1) полезности, 2) экономически эффективной технической и юридической отчуждаемости, 3) дефицитности (обеспеченности платежеспособным спросом), определяющей ликвидность (способность быстро превратить недвижимый актив в денежные средства без потери для владельца накопленной затратной стоимости) и реализуемость (способность быстрого возмездного отчуждения по любой текущей рыночной цене, в том числе – с убытком для владельца, если цены падают) /11/.

В соответствии с методологией дискретного пространственно-параметрического моделирования (ДППМ) рынка недвижимости [2], при решении различных задач анализа рынка требуется определять показатели различной степени дифференциации и обобщения. Для этого вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на группы (кластеры), т.е. должна быть проведена *типизация (классифицирование)* объектов по различным признакам, определяющим его качество.

Целью классифицирования является выделение групп однородных объектов (кластеров), отличающихся по средним значениям цены в различных кластерах и имеющим как можно меньший разброс цен внутри кластера.

В отечественной практике классифицирование жилья проводится двумя способами: по типам (морфотипам) и по классам качества.

Первый способ отличается простотой и наглядностью. В простейшем случае выделяется один базовый классообразующий признак, например, материал/технология несущих конструкций: бескаркасные кирпичные, сборно-железобетонные, монолитно-железобетонные дома. Все остальные характеристики в силу разнообразия их значений создают разброс цен вокруг среднего значения. При необходимости (слишком большого разброса) могут быть выделены подтипы, например, в случае монолитно-железобетонных

домов: монолитные дома, монолитно-каркасные с кирпичными стенами, с панельными стенами и т.д.

Второй способ широко применяется в зарубежной практике, на отечественном рынке недвижимости с самого начала применялся в сегменте офисов, а на рынке жилья – только в сегменте элитного жилья. Но в полной мере он начал развиваться лишь в последнее десятилетие. Способ состоит в том, что производится разделение всей совокупности объектов на классы в соответствии с потребительскими предпочтениями покупателей, а конструктивные характеристики учитываются только в силу их влияния на спрос и цены. Этот способ представляет определенную сложность для реализации и вызывает разнообразие мнений экспертов как в части использования тех или иных характеристик объекта, так и даже названий отдельных классов. Тем не менее, именно этот способ становится приоритетным, и его развитию посвящена настоящая работа по созданию единой классификации многоквартирных жилых новостроек (МЖН) по потребительским классам качества.

Таким образом, в методике выбран способ классифицирования жилья по качеству, состоящий в том, что классификация основывается на потребительских предпочтениях покупателей жилья в отношении параметров объектов, влияющих на комфортность проживания, а через них – на спрос и цены.

Все факторы, определяющие цену объекта при фиксированном состоянии рынка, т.е. соотношении платежеспособного спроса и предложения, можно разделить на четыре группы – это качество местоположения объекта, качество расположения объекта, качество объекта, качество субъектов рынка (рис.1).

*Качество местоположения и расположения объекта*¹ определяется характеристиками района (зоны), обуславливающими комфортность

¹ *Местоположение* – географическая характеристика, отражающая качество зоны размещения объекта; *расположение* – ситуационно-планировочная характеристика, отражающая качество потребительского взаимодействия пользователей объекта с полезными и вредными факторами зоны размещения (такие признаки

проживания, и может изменить уровень цен в 1,5-2,5 раза при одном и том же качестве объекта.

Качество объекта включает качество проекта, степень строительной готовности, накопленный износ, а также размер помещения. Все они в совокупности (вместе с качеством местоположения и расположения) определяют удельную цену объекта (помещения).

Качество проекта определяется его характеристиками, зафиксированными на ранней стадии строительства – заявленными застройщиком, и непосредственно влияет на спрос и удельную цену объекта (помещения).

Износ влияет на удельную цену не только для объектов вторичного рынка, но и для новостроек – в той степени, в которой он может происходить в период строительства. В ходе строительства характеристики могут в силу тех или иных причин меняться. Изменения, связанные с качеством строительства (например, нарушения технологии, вызвавшие трещины в стенах или фундаменте и т.п.) можно отнести к физическому износу, отклонения в ходе строительства от заявленных характеристик (например, в обустройстве территории, ее ограждении, использовании лифтов и иной инженерии пониженного качества) – к функциональному износу, ухудшение комфортности окружающей застройки (появление по-соседству с жилым объектом, а также в пределах микрорайона, района, объектов, негативно влияющих на спрос и цену жилья) – к экономическому износу. Поэтому сопоставление объектов до ввода в эксплуатацию целесообразно проводить по заявленным характеристикам проекта, а после ввода – по фактическим характеристикам на момент исследования.

Степень строительной готовности влияет на спрос и цены через качество пользования (на ранних стадиях пользование затруднено для комплексов, включающих несколько корпусов, дорожную и иную

как видимость, обзорность, удобство пешей доступности и автомобильных выездов к ближайшей транспортной сети, городской инфраструктуре, отгороженность от неблагоприятных влияний и др.).

инфраструктуру), а также в связи с отложенным заселением (скидки застройщика).

Помещения различного *размера* в объекте могут пользоваться различным спросом, и таким образом размер может повлиять на сложившуюся удельную цену.

Кроме факторов, относящихся к местоположению и качеству объекта, значительный вклад в уровень удельных цен вносит третья группа факторов – *качество субъектов рынка*: репутация, маркетинговая и ценовая политика застройщика, продавца, качество управляющей компании, предпочтения и бюджет покупателя.

Репутация застройщика, а также *продавца* может непосредственно повлиять на уровень спроса и цен.

При прочих равных условиях застройщик в своей *маркетинговой и ценовой политике* учитывает предпочтения покупателей, и назначает среднюю удельную цену, которая отражает его представления об этих предпочтениях. Так, вложив определенный бюджет в раскрутку бренда компании (с учетом ее реальных и мнимых достижений), объекта (с учетом его реальных и мнимых достоинств), места (с учетом его реальных и мнимых преимуществ), застройщик может повысить привлекательность объекта в глазах покупателей, что позволит увеличить уровень цены предложения объекта.

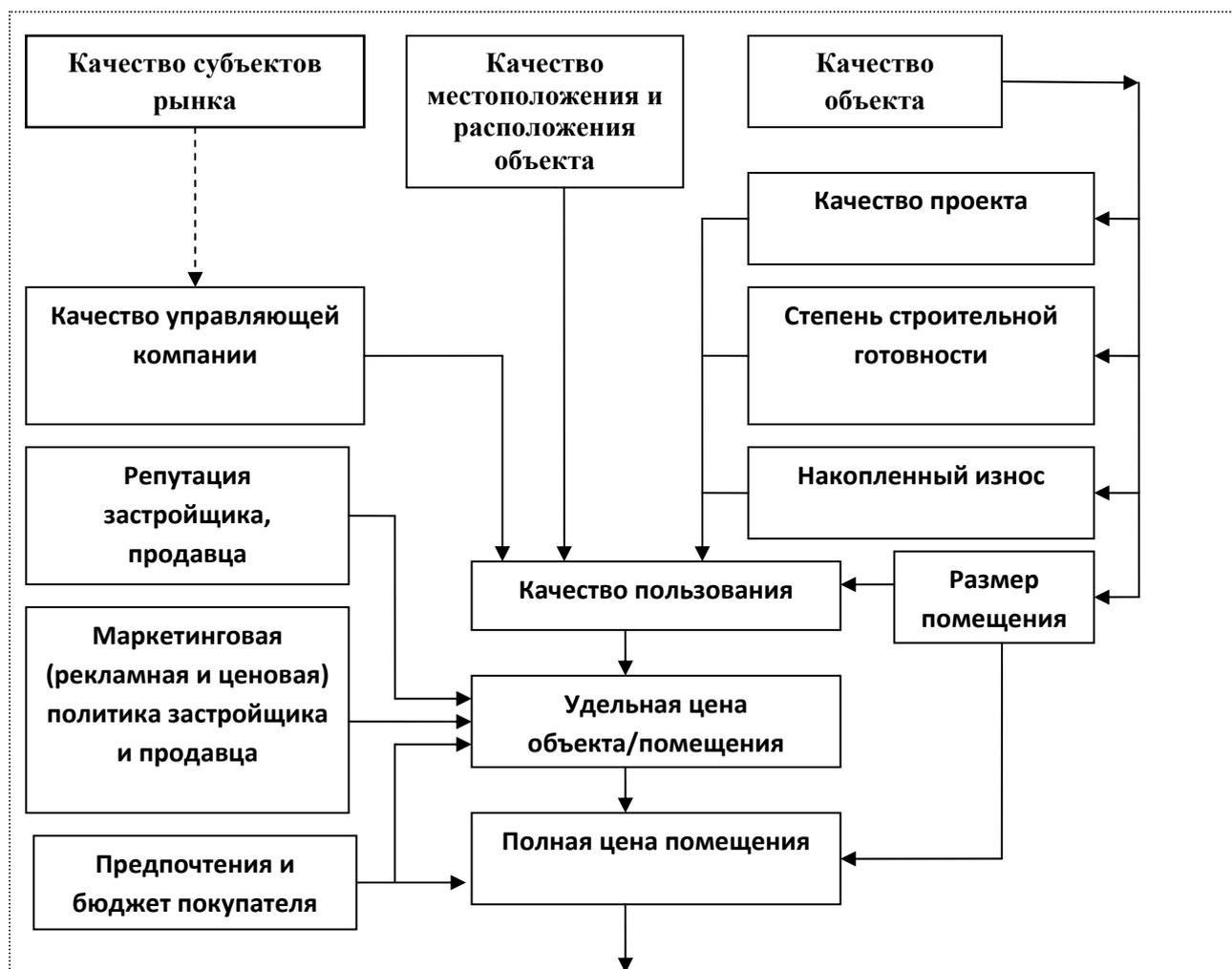


Рисунок 1. Структура факторов ценообразования при фиксированном состоянии рынка многоквартирного жилья

В зависимости от своих текущих целей и финансового состояния застройщик может повысить удельную цену объекта до верхнего уровня рыночного диапазона цен аналогичных объектов, обеспечив максимизацию суммарного дохода при несколько сниженной ликвидности (темпе продаж), а может понизить ее до нижнего уровня ценовой ниши, гарантируя быстрый возврат вложенных средств (при несколько сниженной выручке).

Качество управляющей компании влияет на качество проживания и на поздних стадиях строительства (а скорее для готового объекта) может повлиять на уровень спроса и цен.

Наконец, полная цена объекта формируется через общую площадь приобретаемого помещения, и выбор размера помещения определяется не только *предпочтениями покупателя*, но и его *бюджетными возможностями*. При этом в верхней линейке дорогих объектов (элитный класс) наблюдается явление прямой зависимости спроса от состава и экономического положения покупателей в целом (требование к нижней планке цены квартиры в доме).

Таким образом, выполненный анализ факторов, влияющих на цену объекта, показал, что включение в критерии классификации жилья одновременно характеристик местоположения, качества, цены, а тем более качества субъектов рынка - неконструктивно, дезориентирует застройщика, риэлтора, клиента и не позволяет выработать обоснованные рекомендации по выбору инвестиционных решений.

Проблема классифицирования объекта недвижимости сводится к классификации его отдельно по качеству проекта и по качеству местоположения/расположения с последующим определением интегрального показателя качества жилья по критерию «качество местоположения/расположения». Разработка методики оценки качества месторасположения/расположения - отдельная задача, требующая своего решения.

Удельная цена может рассматриваться как показатель класса объекта условно, с учетом отклонений, вызываемых маркетинговой политикой застройщика/продавца и предпочтениями покупателей. Полная цена может служить показателем класса системы «объект-застройщик-покупатель» и в большей степени отражает бюджет покупателя, уровень его доходов.

На основании изложенного в единой методике классифицирования многоквартирных жилых домов – новостроек по потребительскому качеству (классу) проекта используется следующий *принцип формирования объекта исследования*: объектом классификации МЖН является качество проекта, заявленное застройщиком. Износ в ходе строительства, качество субъектов не учитываются. Местоположение и цена (удельная цена) объекта не используются

как классообразующие признаки, но некоторые признаки расположения (окружение, видовые характеристики) – используются. Качество местоположения оценивается по отдельной методике, а затем при необходимости определяется интегральный показатель качества исследуемого объекта по критерию «качество места – качество проекта».

В общем случае цена объекта на рынке зависит от его характеристик. Характеристики могут быть непрерывными и дискретными величинами и выражаться (на примере многоквартирных жилых домов-новостроек):

- числом (площадь квартиры, площадь кухни, высота потолка, и т.п.);
- диапазоном чисел (площадь 1-комнатных квартир в доме, этажность дома для разноэтажных строений, и т.п.);
- количественным признаком (этажность дома, этаж расположения квартиры, число комнат, число санузлов, число балконов, количество машино-мест на квартиру, и т.п.);
- качественным признаком (материал несущих конструкций, материал наружных ограждений, тип планировки, ориентация окон во двор или на проезжую часть, и т.п.);
- бинарным признаком «да-нет» (наличие лифта в доме, наличие элементов инфраструктуры – парковки, ограждения территории, и т.д.).

Основным принципом методики, в соответствии с методологией ДППМ, является отказ от использования непрерывно изменяющихся характеристик и переход к дискретному описанию каждой из характеристик. Для этого для каждой характеристики, выраженной числом или количественным признаком, определяется максимальный для всей совокупности объектов рынка диапазон варьирования, который затем разбивается на поддиапазоны по признаку существенного влияния на изменение цены на каждом (не обязательно равном) поддиапазоне. Число поддиапазонов рекомендуется принимать от двух до четырех. Принадлежность к одному из поддиапазонов служит критерием класса качества объекта по одному классификационному признаку.

Следующий шаг - создание многокритериальной классификации. Общее число выделенных диапазонов равно сумме чисел диапазонов каждой характеристики. Например, при 10 характеристиках, диапазон изменения каждой из которых разбит на три поддиапазона, образуется матрица из 30 значений. Далее, полное число перестановок значений поддиапазонов набора характеристик соответствует теоретически возможному числу сочетаний вариантов описания (классов) объектов.

Изучение существующих в фонде объектов недвижимости и на рынке объектов показывает, что большая часть теоретически возможного числа вариантов являются физически нереализуемыми. Например, для квартир сочетание «панель – высота потолков более 3,0 м», или «свободная планировка – кухня площадью менее 6,0 м» практически нереализуемы.

Сгруппируем характеристики качества таким образом, чтобы совокупность поддиапазонов и/или признаков всех значимых характеристик образовывала физически определимое множество.

Назовем подмножество физически определимых вариантов сочетания характеристик «классом объектов». Тогда под конкретным классом объектов по качеству понимается группа объектов, выбранная из общей совокупности объектов, все характеристики которых (из заданного перечня характеристик, признанных значимыми) имеют значения, лежащие внутри заданного для каждой характеристики поддиапазона.

Таким образом, методика создания классификации включает три этапа:

- выбор классифицирующих признаков и их дискретных диапазонов варьирования, разделение на поддиапазоны;
- составление вариантов сочетаний из всех выделенных параметров по одному поддиапазону;
- исключение физически нереализуемых сочетаний и сокращение количества вариантов.

Понятно, что выделение большего числа классов объектов приводит к повышению однородности кластера и дает уменьшение разброса цен внутри

класса, но зато усложняет работу аналитика и ухудшает наглядность результатов. Практика показала, что на рынке новостроек Москвы с известным разнообразием архитектурно-конструктивных решений оптимальным является расчленение МЖН на 4 кластера. В региональных вариантах число классов – от двух до четырех. В данной работе для Единой классификации МЖН (ЕК МЖН) принято число классов - четыре.

Вместе с тем, в настоящей методике рекомендуется принцип многовариантности: целесообразно разработать многовариантную (многоуровневую) классификацию путем последовательного деления отдельных классов на подклассы и использовать тот или иной вариант в зависимости от решаемой задачи анализа рынка или бизнес-задачи.

Отдельный вопрос – названия классов. Они имеют значения в маркетинге и вызывают ожесточенные споры продавцов и застройщиков, но с точки зрения анализа рынка недвижимости наиболее целесообразно было бы обозначить классы наиболее безэмоциональным способом - по номерам (класс 1, класс 2 и т.д.) или буквами (А, В, С...). Однако, для повышения психологической приемлемости классификации выбраны содержательные названия с учетом наиболее распространенных на рынке аналогов, принятых в региональных вариантах.

В соответствии с принятой методологией, в работе используется следующий принцип принятия решения о присвоении каждому исследуемому объекту класса качества: признаки, используемые при определении класса проекта, разделяются на обязательные («отсекающие») и факультативные («опции»). Если хотя бы один признак из числа обязательных отсутствует, класс проекта понижается. Опции не меняют класс проекта, но могут изменить его рейтинг внутри класса.

Основные принципы, положенные в основу методики, кратко приведены ниже.

1) *Принцип формирования единой классификации*: единая классификация многоквартирных жилых новостроек (ЕК МЖН) формируется по результатам

анализа и обобщения региональных классификаций (РК МЖН) и с учетом федеральных и региональных нормативных актов в градостроительной сфере.

2) *Принцип выбора способа классифицирования:* классификация осуществляется на основании потребительских предпочтений покупателей жилья в отношении параметров объектов, влияющих на комфортность проживания, а через них – на спрос и цены.

3) *Принцип определения объекта исследования:* объектом классификации МЖН является качество проекта, заявленное застройщиком. После ввода объекта при необходимости проводится сопоставление заявленных и фактических характеристик и корректировка классификации. Характеристики местоположения и расположения объекта рассматриваются отдельно, по другой методике.

4) *Принцип использования методологии ДППМ:* отказ от построения функционала на непрерывно изменяющихся характеристиках и переход к дискретному описанию каждой из характеристик.

5) *Принцип многовариантности классификации:* разработка многовариантной классификации путем разделения отдельных классов на подклассы и использование полученных вариантов в зависимости от решаемой задачи анализа рынка или бизнес-задачи.

6) *Принцип учета региональных особенностей при классификации МЖН:* если в результате разработки (уточнения) региональной классификации на основе принципов настоящей методики выявлена необходимость учета региональных особенностей, то в практической работе используются две классификации – ЕК и РК.

7) *Принцип принятия решения о присвоении каждому исследуемому объекту класса качества:* признаки, используемые при определении класса проекта, разделяются на обязательные («отсекающие») и факультативные («опции»). Несоответствие проекта по одному и более обязательному параметру данного класса качества приводит к снижению класса данного объекта. Допускается несоответствие проекта по факультативным параметрам.

Разработка классификации жилых новостроек РФ по потребительскому качеству основывается на строгом единообразном применении Жилищного Кодекса РФ, Градостроительного Кодекса РФ, действующих технических стандартов (ТС, ГОСТ) и сводов правил (СП) по проектированию и строительству жилья, а также приказов Минрегиона России.

Цели и принципы стандартизации в Российской Федерации установлены Федеральным законом от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», а правила разработки — постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2008 г. № 858 «О порядке разработки и утверждения сводов правил».

В разработанной методике рыночной классификации жилых зданий соблюдается нормативная преемственность двум действующим сводам правил, введенным в 2011 году:

1) Свод правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89);

2) Свод правил СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» (Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003).

В соответствии с нормативными ограничениями разработанная Единая классификация распространяется на вновь строящиеся и реконструируемые многоквартирные жилые здания высотой до 75 м, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в состав помещений зданий другого функционального назначения.

Единая классификация не распространяется на блокированные жилые дома, проектируемые в соответствии с требованиями СП 55.13330², в которых помещения, относящиеся к разным квартирам, не располагаются друг над другом, и общими являются только стены между соседними блоками, а также

² Свод правил СП 54.13330.2011 «ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ (Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003)» утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 24 декабря 2010 г. № 778, зарегистрирован Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) и введен в действие с 20 мая 2011 г.

на мобильные жилые здания, на жилые помещения маневренного фонда и другие помещения, указанные в пунктах 2) – 7) части 1 статьи 92 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Свод правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) утвержден приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. № 820 и введен в действие с 20 мая 2011 г., зарегистрирован Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) в порядке пересмотра СП 42.13330.2010.

В документе используется следующая классификация жилья:

- престижный (бизнес–класс);
- массовый (эконом–класс);
- социальный (муниципальное жилище).

В методике рыночного классифицирования проектов в интересах маркетингового и экономико-статистического анализа рынка массовое жилье по СП 42.13330.2011 дополнительно дифференцировано, в соответствии с устоявшейся рыночной практикой, на эконом-класс и класс комфорт, а престижное жилье по СП42.13330.2011 (вариант термина - «жилье повышенного качества») дополнительно разделено на бизнес-класс и элитный класс (рис. 2).

Необходимо отметить, что в данной классификации понятие «эконом-класс» не совпадает по содержанию с понятием «экономический класс по стандарту Минрегиона» (Приказ Минрегиона от 28.06.2010 г. № 303). В указанном стандарте в жилье экономического класса (ЭК) не включаются дома без отделки квартир, дома с ценой предложения выше среднего для данного региона уровня, определяемого соответствующим документом Минрегиона, и содержатся иные специфические требования, соответствующие ограничениям для госзакупок. В настоящей работе, посвященной созданию рыночной

классификации МЖН, данные требования не используются, и сохранено утвердившееся на рынке наименование класса как «эконом-класс».



Рис. 2. Структура классификации многоквартирных жилых новостроек по потребительскому качеству

Причина такого двухуровневого дихотомического разделения является следующее:

- рыночная практика часто требует отдельного изучения сегментов массового и престижного жилья;

- в Москве, где значительный объем рынка определяется предложением престижного жилья, дополнительное разделение на бизнес-класс и элитный класс позволяет повысить однородность объектов в выборке и уменьшить разброс цен внутри этих классов;

- в регионах, где доля престижного жилья мала, весь объем массового жилья целесообразно разделить на два класса для той же цели – повышения однородности объектов в выборке и уменьшения разброса цен в классе.

При необходимости более детального анализа (например, в связи с появлением на рынке в послекризисные годы малогабаритных квартир) целесообразно расчленять эконом-класс на два (малогабаритные и стандартные).

В ряде случаев важно подчеркнуть эксклюзивное качество самых лучших домов элитного класса. Для этого элитный класс целесообразно разделить на два подкласса: премиум и де-люкс. Эта задача решается ниже.

Свод правил СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» утвержден приказом Министерства регионального развития РФ от 24 декабря 2010 г. № 778, зарегистрирован Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) и введен в действие с 20.05.2011 г.

Указанный свод правил распространяется на проектирование и строительство вновь строящихся и реконструируемых многоквартирных жилых зданий высотой до 75 м.

Содержание свода правил позволяет прийти к следующим выводам:

- СП 54.13330.2011 определяет минимальные качественные и количественные параметры потенциально коммерчески отчуждаемых (коммерчески эксплуатируемых) жилых площадей в составе многоквартирных жилых новостроек, которые могут располагаться во всех наземных этажах, в том числе – в мансардном;

- СП 54.13330.2011 не ограничивает возможности коммерческих застройщиков улучшать указанные параметры жилых площадей в задании на проектирование объекта;

- СП 54.13330.2011 определяет и строго ограничивает по функциям максимальные количественные параметры потенциально коммерчески отчуждаемых/эксплуатируемых нежилых площадей, которые могут располагаться в подвальном, в цокольном, в первом-втором (первом-третьем для крупнейших городов), в последнем, в мансардном этажах, а также – во встроенно-пристроенных объемах, если загрузка этих площадей не осуществляется со стороны окон жилых комнат квартир и входов в жилую часть дома;

- возможно также отдельно регулируемое размещение в жилых домах встроенных и встроенно-пристроенных коммерчески отчуждаемых/эксплуатируемых автостоянок;

- на площадях общего пользования жилых этажей, на открытых нежилых этажах, эксплуатируемых кровлях и т.д. возможно размещение функционально полезных нежилых зон только для жильцов здания.

Следовательно:

- минимальные качественные и количественные параметры жилых площадей в многоквартирных жилых новостройках, определенные СП 54.13330.2011, могут быть приняты в качестве исходных признаков объектов эконом-класса;

- в других классах объектов (класс комфорт, бизнес-класс и элитный класс) параметры собственно жилых площадей могут быть равны или больше указанных;

- количество, качество и поэтажное размещение коммерчески эксплуатируемых (свободно посещаемых) нежилых объектов в жилом доме может влиять положительно на класс объекта с точки зрения шаговой доступности торговли и сервиса средней/высокой ценовой категории при недостаточности таковых в ближайшем окружении объекта. Например, целесообразно внести подобное требование в характеристику объектов бизнес-класса. В то же время, подобное требование нецелесообразно для эконом-класса в связи с повышением удельной стоимости объекта, влияющей на цену квартир, и противопоказано для элитного класса в связи с требованиями комфорта и безопасности проживания;

- количество и качество функционально полезных нежилых зон для жильцов дома определяется коэффициентом эффективности жилых этажей (отношением суммарной площади квартир к суммарной общей площади жилых этажей, Кэ), который составляет один из важнейших признаков класса (потребительского качества) жилого объекта по степени возможного расширения набора опций (чем ниже Кэ, тем выше потенциальный класс качества). Данная маркетинговая логика исходит из того, что чем больше в жилом этаже «излишков» внеквартирных площадей, тем выше комфортность и класс качества дома.

На основе результатов исследования более 200 домов-новостроек Москвы, выполненного АКЦ «МИЭЛЬ-Недвижимость» в 2006 году /4/, в методике нормированы следующие значения коэффициента Кэ: эконом-класс –

более 0,75, класс комфорт – не более 0,75, бизнес-класс – не более 0,70, элитный класс – не более 0,65.

Два других более традиционных классообразующих признака - это площади помещений (комнат и кухни) и высота потолков.

Приведенные в следующей таблице ограничения на минимальный уровень общей площади квартир и кухни являются обязательными по нормативным требованиям к многоквартирному жилью. Невыполнение этих ограничений в эконом-классе означает несоответствие данного проекта нормативам, что автоматически выводит проект в особый класс «малогабаритных» домов.

Таблица 1. Ограничения по площади (без учета летних помещений), кв. м

Помещения	Класс качества объекта			
	Эконом-класс	Класс комфорт	Бизнес-класс	Элитный класс
1-	от 28	от 34	от 45	Студии – от 60
2-	от 44	от 50	от 65	от 80
3-	от 56	от 65	от 85	от 120
4-	от 70	от 85	от 120	от 150
5-	от 84	от 100	От 150	от 200
Кухни	Нет	от 8	от 12	от 20

В домах класса комфорт: комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.

Высота потолка: от 2,8 м, коэффициент отношения жилой площади квартиры к общей $Kэ$ не более 0,75.

В домах бизнес-класса: возможности перепланировки, факультативно - наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Возможно зонирование квартиры на гостевое пространство и места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее двух санузлов на квартиру. Высота потолка: от 2,85 м, $Kэ$ не более 0,70. Количество квартир с выходом на одну лестничную площадку – не более 4.

В планировке элитного дома необходимым признаком элитности является ограничение числа квартир на этаже (площадке) одной-двумя, максимум тремя (либо персональный лифт или лифт с персональными ключами), наличие холла (лобби) для приема гостей, простор общественных зон (входные и междуэтажные холлы, лестничные площадки и т.п.), высота междуэтажных перекрытий более трех метров (высота потолков в чистоте более 3,0 м) и доступность инфраструктуры и сервиса без выхода на улицу, т.е. некоторое приближение планировки жилого дома к планировочным нормам отеля.

Обязательным требованием к планировке элитного дома является отсутствие офисных и торгово-развлекательных помещений со свободным доступом для посетителей, не проживающих в доме. Такие помещения возможны, если их деятельность ни по одной опции не связана с функционированием жилой части дома (автономный вход без пересечения придомовой территории, выделенный паркинг).

В планировке квартир значение имеет простор нежилых зон (холлы, кухни, санузлы, лоджии и др.) и наличие в приквартирных холлах помещений временного хранения, наличие эксклюзивных опций планировки (количество санузлов по числу спален + 1, террасы, зимние сады, каминные залы, бассейны и др.), и актуальным преимуществом на первичном рынке является свободная планировка квартир. Объемно-планировочные решения многоквартирного дома элитного класса (и аналогично квартир в доме) должны обеспечивать коэффициент эффективности $K_{\text{э}}$ не более 0,65. При этом данное требование к элитному классу целесообразно дифференцировать: для класса премиум – не более 0,65, для класса де-люкс – не более 0,55.

На основании изложенного получена классификационная таблица, содержащая классообразующие признаки (характеристики) МЖН и их критериальные значения по четырем потребительским классам качества (Таблица 2).

Таблица 2. Единая классификация проектов многоквартирных жилых новостроек по качеству (ЕК МЖН)

Признаки (характеристики)	Критерии отнесения к классу качества			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	Эконом-класс	Комфорт - класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Архитектура <i>(отсекающий признак между группами)</i>	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика.	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом РФ) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения.
Несущие и ограждающие конструкции <i>(отсекающий признак между классами)</i>	Нет ограничений	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)
Остекление <i>(факультативн. признак)</i>	Двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом, или одинарные рамы со стеклопакетами	Пластиковые профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям, средней ценовой ниши со стеклопакетами	Современные пластиковые и деревянные профили либо импортного, либо отечественного исполнения по импортным технологиям высокого класса, верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)	Современные импортные фиброгласовые и деревянные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)
Объемно-планировочные решения <i>(отсекающий признак между классами)</i>	Кэ более 0,75, высота потолков в чистоте менее 2,7 м.	Кэ – не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена.	Кэ – не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и месса для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие	Кэ – не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке – до 3-4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2 санузлов во всех квартирах.

			не менее 2 санузлов в квартирах свыше двух комнат.		
Внутренняя отделка общественных зон (отсекающий признак между классами)	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом	
Внутренняя отделка квартир (факультативн. признак)	Без отделки или стандартная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка "под ключ"	Квартиры - с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)	
Общая площадь квартир, кв. м (отсекающий признак между классами)	1-комн.	от 28	от 34 (возможно квартира-студия от 28)	от 45	студии – от 60
	2-комн.	от 44	от 50	от 65	от 80
	3-комн.	от 56	от 65	от 85	от 120
	4-комн.	от 70	от 85	от 120	от 250
	5-комн.	от 84	от 100	от 150	от 350
Площадь кухни, кв. м (отсекающий признак между классами)	до 8. Возможно кухня-ниша.	от 8	от 12	от 20	
Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру) (факультативный признак)	Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери, с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запираением в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запираением в квартирах	
Инженерное обеспечение (отсекающий признак между группами)	Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное.	Энергоснабжение - 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление – центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором.	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахты для наружных блоков сплит-систем), возм. внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление автономное или	Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котель	

			<p>центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного пр-ва, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.</p>	<p>ная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета.</p>
<p>Придомовая территория двора и безопасность <i>(отсекающий признак между группами)</i></p>	<p>Благоустройство стандартное</p>	<p>Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее озеленение территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.</p>	<p>Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория, с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа.</p>	<p>Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбой и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель.</p>
<p>Инфраструктура дома <i>(отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)</i></p>	<p>Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам</p>	<p>Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения</p>	<p>Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации</p>	<p>Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры.</p>

<p>Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе <i>(факультативный признак)</i></p>	<p>Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.</p>	<p>Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома.</p>	<p>Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома.</p>	<p>Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).</p>
<p>Параметры паркинга <i>(отсекающий признак между классами)</i></p>	<p>Согласно нормативным требованиям местного Генплана</p>	<p>Согласно нормативным требованиям местного Генплана</p>	<p>Закрытый наземный/подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-места на квартиру.</p>	<p>Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 1,5 машино-мест на квартиру.</p>

Проведенная апробация методики в 17 регионах показала, что структура строящихся объектов по классам качества проекта различается (табл. 3 и 4).

Таблица 3. Анализ результатов классифицирования МЖН по Региональным классификациям (2011)

город	Всего объектов	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Московская область	1616	500	1081	35	0
Москва	708	199	142	276	91
Новосибирск	339	129	189	18	3
Краснодар	245	63	115	56	11
Тюмень	275	81	169	16	9
Санкт-Петербург	276	220	29	17	10
Екатеринбург	154	87	63	4	0
Челябинск	144	-	82	62	-
Нижний Новгород	154	115	-	30	9
Ростов-на-Дону	102	37	32	28	5
Пермь	95	42	46	5	2
Ставрополь	70	66	2	2	0
Казань	68	18	28	19	3
Владивосток	76	55	11	0	0
Уфа	40	31	9	0	0
Ленинградская область	50	47	3	0	0
Новосибирская область	41	0	41	0	0
Воткинск	5	5	0	0	0
Всего, шт.	4481	1782	2001	568	143
Всего, %	100	39,8	44,7	12,7	3,2

Распределение объектов по классам в соответствии с РК: эконом-класс – 39,8%, комфорт-класс – 44,7%, бизнес-класс – 12,7%, элитный класс – 3,2%.

Таблица 4. Анализ результатов классифицирования МЖН по Единой классификации (2012)

Город	Всего объектов	Эконом-класс	Комфорт-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
Московская область	1721	536	1138	47	0

Москва	710	193	145	282	90
Новосибирск	339	98	232	6	3
Краснодар	306	204	62	30	11
Тюмень	298	280	16	2	0
Петербург	276	220	29	17	10
Екатеринбург	202	129	68	4	0
Челябинск	187	21	101	62	3
Нижний Новгород	150	136	14	0	0
Ростов-на-Дону	109	46	53	9	1
Пермь	108	58	40	10	0
Ставрополь	96	81	15	0	0
Казань	73	18	29	23	3
Владивосток	76	55	11	0	0
Уфа	40	31	9	0	0
ЛО	47	43	4	0	0
Новосибирская область	41	0	41	0	0
Воткинск	5	5	0	0	0
Всего, шт.	4784	2154	2007	492	121
Всего, %	100	45,0	41,9	10,3	2,5

Распределение объектов по классам в соответствии с ЕК: эконом-класс – 45%, комфорт-класс – 41,9%, бизнес-класс – 10,3%, элитный класс – 2,5%.

Различия в результатах классификации совокупности объектов – строящихся многоквартирных жилых домов в 15 городах и двух регионах при применении региональных и единого классификатора: доля эконом-класса выросла с 40 до 45%, класса комфорт снизилась с 45 до 42%, бизнес-класса – с 13 до 10%, элитного класса – с 3,2 до 2,5% (рисунок 3). Однако, различия не столь значительны по причине того, что в Москве, Мособласти, Екатеринбурге, Перми и ряде других городов и субъектов изначально использовалась аналитиками классификация, ранее разработанная для Москвы и положенная в основу Единой классификации.

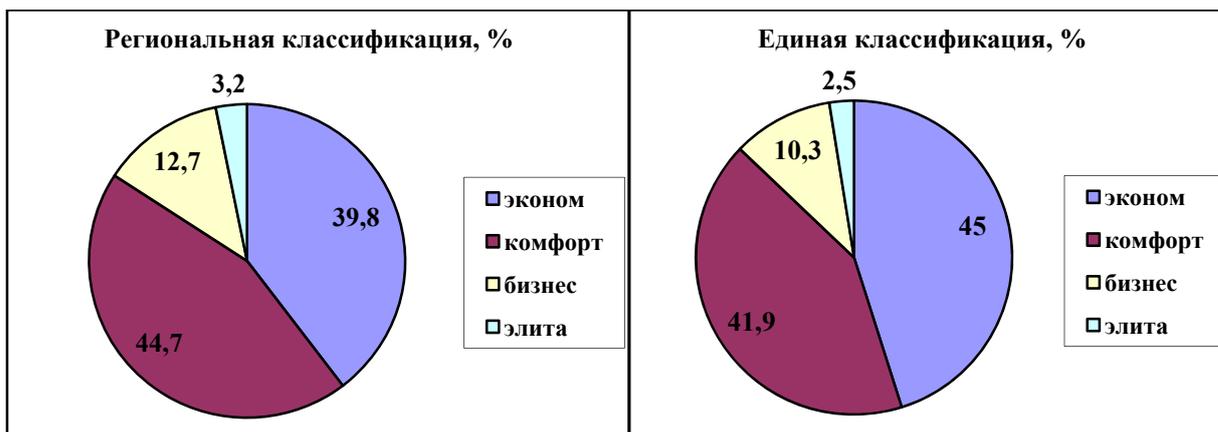
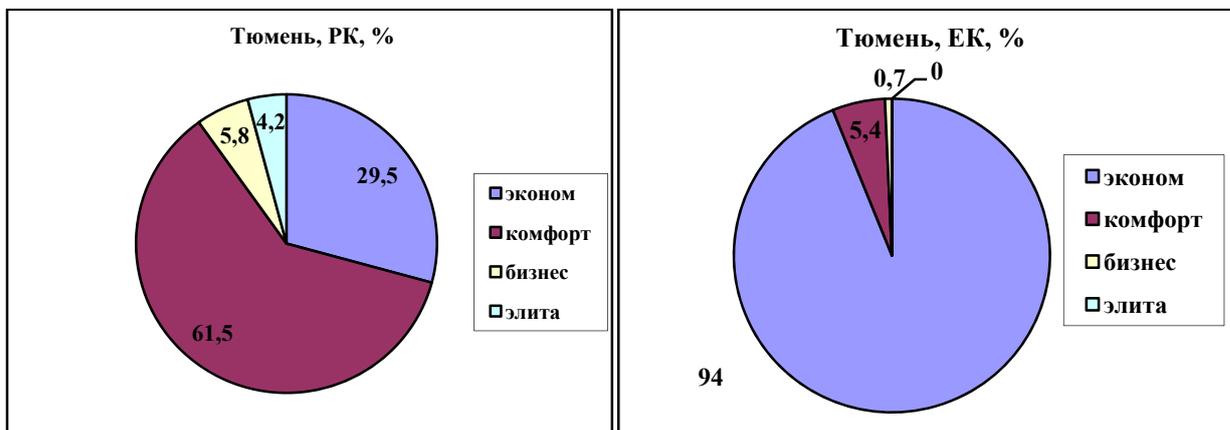


Рисунок 3. Распределение совокупности строящихся жилых многоквартирных домов в 15 городах и 2-х регионах РФ по классам качества проекта

Вместе с тем, для отдельных городов отличия весьма существенны – как в количестве классов и их названиях, так и в отнесении объектов к тому или иному классу.

Так, в Тюмени доля эконом-класса выросла с 30 до 94%, комфорт-класса – снизилась с 62 до 5,4%, бизнес-класса – с 5,8 до 0,7%, элитного класса – с 4,2% до нуля. В Краснодаре доля эконом-класса выросла с 26 до 67%, класса комфорт-класса – снизилась с 47 до 20%, бизнес-класса – с 23 до 10%, элитного класса – с 4,5 до 3,6%. В Челябинске, при переходе от двух в РК к четырем в ЕК классам качества, приблизительное соответствие дает рост доли «стандартного качества» (эконом-класс плюс комфорт-класса) с 57 до 65% и уменьшение доли объектов повышенной комфортности с 43 до 35%.



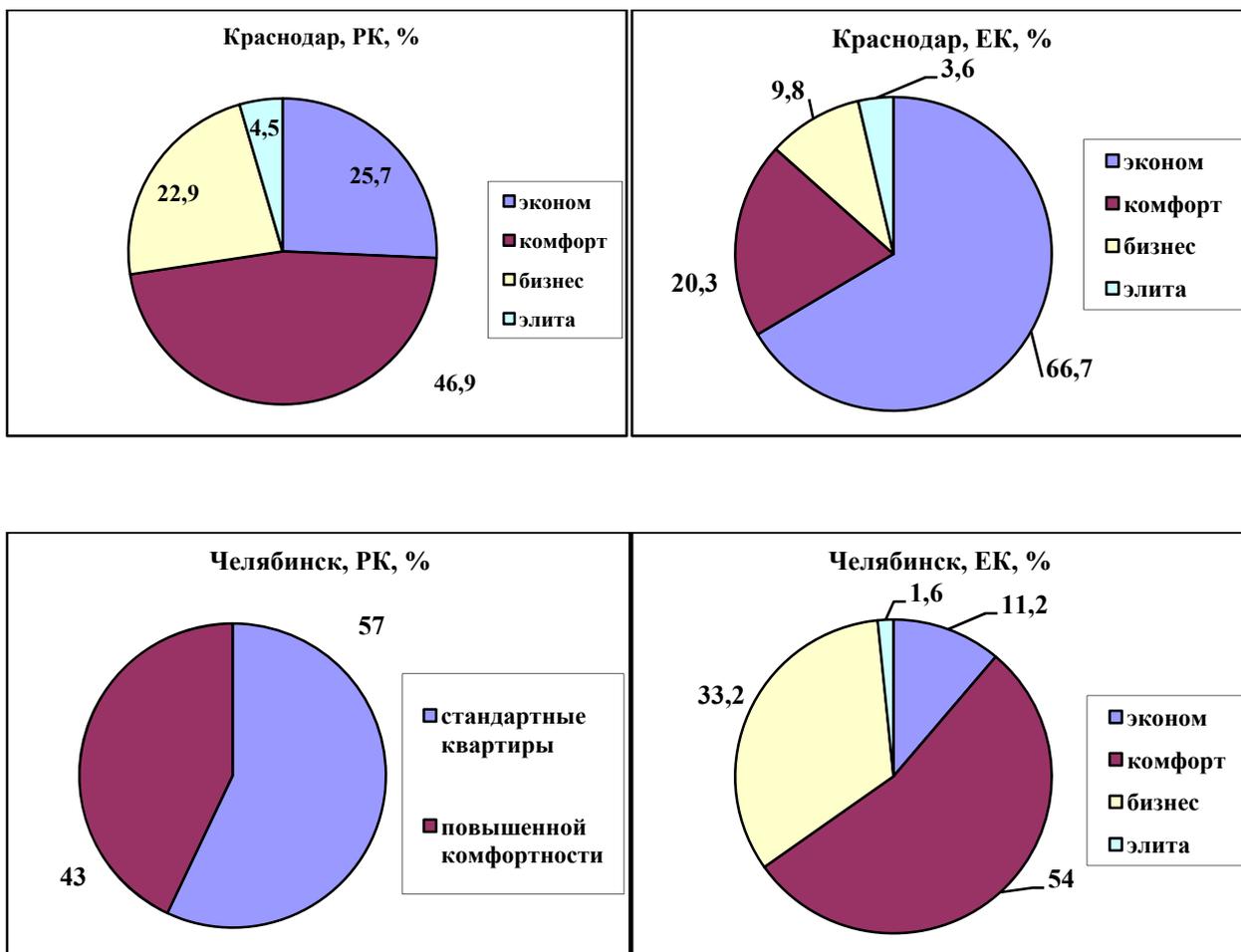


Рисунок 4. Распределение строящихся жилых многоквартирных домов по классам качества в некоторых городах РФ

Обсуждение ситуации со специалистами рынка недвижимости из исследованных регионов показало, что полученные различия воспринимаются бизнес-сообществом как правильный шаг в отказе от регионального подхода и переходе на единую классификацию.

Обоснование дифференцирования элитных жилых новостроек на два подкласса. В целях повышения достоверности и точности анализа рынка требования к элитным новостройкам дополнительно дифференцированы на два подкласса – премиум и де-люкс (такая возможность предусмотрена методикой классифицирования).

Основной принцип классифицирования: обязательные требования к элитному классу сохраняются для подкласса премиум; опции – становятся обязательным для подкласса де-люкс (по аналогии с автомобильным рынком – входят в базовую комплектацию данного класса).

Критерии дифференцирования приведены в таблице 5. Основные общие и отличающиеся между классами характеристики:

- уровень авторской проработки внешнего архитектурного облика в классе де-люкс по профессиональным критериям и художественному результату персонифицирует объект как архитектурное достояние города; в классе премиум допускается как минимум – функциональная архитектура без дополнительной эстетической и психологической нагрузки;

- несущие и ограждающие конструкции в обоих классах - бескаркасные или монолитно-ж/б-каркасные дома с ограждающими конструкциями, межквартирными стенами из керамического кирпича, внутриквартирными перегородками из кирпича или (предпочтительно) легкие шумозащищенные;

- объемно-планировочные решения в классе премиум: Кэ – не более 0,65, высота потолков от 3,0 м, количество выходов квартир на лестничной площадке – до трех, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир, в квартирах свободная планировка - отсутствие несущих стен-перегородок, возможность обустройства просторных нежилых зон (холлы, кухни, санузлы, лоджии и др.), количество санузлов по числу спален плюс один (гостевой); в классе де-люкс: Кэ – не более 0,55, высота потолков от 3,2 м, количество выходов квартир на лестничной площадке – 1-2, собственный лифт в пентхаусе, для остальных квартир дома - персонифицированный доступ к лифту (с помощью ключа, карточки, сенсорный, и т.д.) и к этажу / квартире, в квартирах эксклюзивные планировки, кухни-столовые, террасы, опции - зимний сад, каминные залы, бассейны, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные, комнаты для хранения шуб, мытья лап собак и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома;

- отделка общественных зон и интерьер в классе де-люкс должны быть проработаны на уровне наружной архитектуры дома, с применением эксклюзивных материалов, предметов интерьера и

произведений прикладного и изобразительного искусства, квартиры – возможны без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей по-квартирно); в классе премиум общественные зоны – высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.), квартиры - без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка "под ключ";

- площади помещений в классе премиум – кухни от 20 кв. м, квартир от студии площадью более 60 кв. м до многокомнатных площадью более 250 кв. м; в классе де-люкс: кухня-столовая – от 25 кв. м, квартир в зависимости от числа комнат – от студии площадью не менее 80 кв. м до многокомнатных квартир площадью 350 кв. м и более. Исходя из приведенных выше рекомендаций по нормам обеспеченности жильцов квартир элитного класса, для класса премиум можно рекомендовать 45-50 кв. м на человека, де-люкс – 60-70 кв. м на человека. Необходимо учитывать, что данные рекомендации предложены для элитного жилья для России в целом, и могут варьировать (уточняться) при рассмотрении данного показателя в зависимости от региона России (города);

- офисные, торгово-развлекательные помещения со свободным доступом не проживающих в доме в классе де-люкс – исключены, паркинг закрытый, наземный / подземный, отапливаемый, не менее 2,5 машино-места на квартиру, доступ для жителей: квартира - лифт – паркинг, возможна автомойка и автосервис в зоне автостоянки; в классе премиум нежилые помещения коммерческого назначения с доступом посторонних лиц возможны, если их деятельность ни по одной опции не связана с функционированием жилой части дома (автономный вход без пересечения придомовой территории, выделенный паркинг), для жителей дома - закрытый наземный/подземный паркинг, не менее 2,0 машино-места на квартиру, доступ - лифт, подземный переход;

- придомовая территория и безопасность в классе премиум:

благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная территория (возможно ограждение не по всему периметру). Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, во двор. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель. В классе де-люкс дополнительно: огороженная охраняемая территория, полностью отделяющая каждый фасад дома от территорий, не являющихся принадлежностью домовладения. Вооруженная охрана и видеонаблюдение. Территория с дизайнерской проработкой, соответствующей уровню наружной архитектуры дома.

Таблица 5. Перечень характеристик качества проекта двух подклассов элитного класса

Характеристика	Критериальные значения		
	Премиум-класс	Класс де-люкс	
Архитектура	Как минимум – функциональная архитектура без дополнительной эстетической и психологической нагрузки	Уровень авторской проработки по профессиональным критериям и художественному результату персонализирует объект как архитектурное достояние города	
Несущие и ограждающие конструкции	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные несущие тирными стенами из экологичного керамического кирпича, внутриквартирные перегородки – легкие шумозащищенные	конструкции с ограждающими конструкциями и межквартирными перегородками – легкие шумозащищенные	
Остекление	Двухкамерные стеклопакеты с профилями и фурнитурой от ведущих мировых производителей, с повышенной площадью остекления, если нет архитектурных ограничений	Двух - трехкамерные стеклопакеты в переплетах из твердых/ценных пород дерева	
Объемно-планировочные решения	Кэ – не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке – до трех. Гибкое объемно- планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Отсутствие несущих стен. Возможность обустройства просторных нежилых зон (холлы, кухни, санузлы, лоджии и др.), количество санузлов по числу спален + 1	Кэ – не более 0,55, высота потолков от 3,2 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке – 1-2. Собственный лифт в пентхаусе, для остальных квартир дома – персонализированный доступ к лифту (с помощью ключа, карточки, сенсорный, и т.д.) и к этажу / квартире. Дополнительно (преимущественно для пентхаусов) - наличие эксклюзивных опций планировки (террасы, зимние сады, каминные залы, бассейны и др.). Наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные, помещения для хранения шуб, мытья лап собак и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении дома	
Внутренняя отделка общественных зон и квартир	Общественные зоны – высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.), квартиры - функциональная отделка из высококачественных и экологичных материалов ведущих производителей или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая заведение всех инженерных сетей в квартиру)	Общественные зоны – эксклюзивная отделка и интерьер, проработанные на уровне наружной архитектуры дома, с применением эксклюзивных материалов, предметов интерьера и произведений прикладного и изобразительного искусства. Квартиры - с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов) или без отделки	
Площадь комнат, кв. м	1-комн.	студии – от 60	студии – от 80
	2-комн.	от 80	от 100
	3-комн.	от 120	от 140
	4-комн.	от 160	от 220
	5-комн.	от 200	от 280
Площадь кухни, кв. м	от 20	от 25	

Характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру)	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, помещение для консьержа. Металлические сейф-двери с 4-сторонним запирающим в квартирах, с наружной и внутренней отделкой	
Инженерное обеспечение	Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире, с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом - охлаждение, зимой - нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) /смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD –телевидение, спутниковое, кабельное, Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета - поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета	Дополнительные опции – дровяные камины с отапливающими воздуховодами в квартирах. Тонкая очистка воздуха в системе централизованной принудительной приточно-вытяжной вентиляции и климат-контроля.
Придомовая территория двора и безопасность	Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная территория (возможно ограждение не по всему периметру). Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель	Дополнительно - огороженная охраняемая территория, полностью отделяющая каждый фасад дома от территорий, не являющихся принадлежностью домовладения. Вооруженная охрана и видеонаблюдение. Территория с дизайнерской проработкой, соответствующей уровню наружной архитектуры дома
Инфраструктура дома	Разветвленная сеть инфраструктуры без доступа посторонних лиц, дополнительно: персональное сервисное обслуживание. Спортивно-оздоровительная инфраструктура (бассейн, сауна, тренажерный зал), досуговая (зимний сад, кафе-бар, сигарная, бильярдная), бытовая (собственная прачечная, уборка квартир, парикмахерская, детская комната, рассылные, комната для приема гостей, водителей, охраны и прислуги). Как минимум – мощение, озеленение, освещение, желателен внутренний сад с ландшафтным дизайном, набережная реки, пруда	
Внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе	Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома).	

Параметры паркинга	Крытый отапливаемый паркинг с въездом с прилегающей территории дома. Доступ в паркинг для жителей - лифт, подземный переход. Не менее 2,0 машино-места на квартиру	Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. Не менее 2,5 машино-мест на квартиру. Возможна автомойка и автосервис в зоне автостоянки
---------------------------	---	---

Обоснование рекомендаций по уточнению нормативов заселенности элитного жилья. В Своде правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в отношении нормирования заселенности квартир содержится нижеследующий пункт:

«5.6. Расчетные показатели объемов и типов жилой застройки должны производиться с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации и доходов населения. При этом рекомендуется предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта в соответствии с таблицей.

Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта (СП 42.13330.2011)

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, м ²	Формула заселения жилого дома и квартиры*
Престижный (бизнес–класс)	40	$k = n + 1 / k = n + 2$
Массовый (эконом–класс)	30	$k = n / k = n + 1$
Социальный (муниципальное жилище)	20	$k = n - 1 / k = n$
Специализированный**	—	$k = n - 2 / k = n - 1$
<p>П р и м е ч а н и я: *Общее число жилых комнат в квартире или доме k и численность проживающих людей n. **Специализированные типы жилища – дома гостиничного типа, специализированные жилые комплексы. ***Указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения.</p>		

Средний расчетный показатель жилищной обеспеченности зависит от соотношения жилых домов и квартир различного уровня комфорта и определяется расчетом».

В разработанной методике по отношению к СП 42.13330.2011 соблюдается преемственность в учете диапазона формулы заселения и нормы площади квартиры в расчете на одного человека.

В качестве комментария к СП 42.13330.2011 необходимо отметить, что для социального (муниципального) жилья рекомендована норма заселения 20 кв. м на человека, что приблизительно соответствует современному уровню обеспеченности городского населения России. Для массового жилья – 30 кв. м

на человека, что соответствует среднему уровню обеспеченности восточно-европейских столиц (Варшава, Прага). Для бизнес-класса – 40 кв. м на человека, что выше перспективного для России уровня, определенного в «Стратегии социально-экономического развития до 2020 года» (35 кв. м), но соответствует достигнутому среднему уровню обеспеченности западноевропейских столиц (Берлин, Париж, Лондон). Исходя из данной аналогии, целесообразно рекомендовать норматив обеспеченности в элитном классе на уровне средней обеспеченности населения городов США - от 50 (для класса премиум) до 60-70 (для класса де-люкс) кв. м на человека. При этом, формула заселения элитной квартиры класса премиум может быть $k = n + 2/k = n + 3$, класса де-люкс $k = n + 3/k = n + 4$.

По результатам исследования предпочтений потребителей Москвы, Московской области и Екатеринбурга, проведенного в 2006 году ООО Sternik's Consulting совместно с АИМ «Медиа-Шторм», функциональное зонирование элитной квартиры класса премиум должно включать гостиную (холл), кухню-столовую, кабинет, спальню – при одном жильце или двух молодых супругов, дополнительно одну-две детских спальни и игровые комнаты (в зависимости от числа и возраста детей), гостевую комнату-спальню, прихожую, гардеробную/кладовую, количество санузлов – по числу спален плюс один.

Таким образом, при типичном составе семьи приобретателей элитных квартир – двое супругов возраста 35-40 лет и двое детей школьного/дошкольного возраста – число спален в квартире должно составить 4, а общее число комнат – 7-8.

В классе де-люкс к этому набору помещений прибавляются такие дополнительные опции, как оранжерея (зимний сад), бассейн, сауна и т.п.

Таким образом, в настоящей статье Единая методика классифицирования многоквартирных жилых новостроек получила развитие в двух направлениях: разработаны рекомендуемые нормативы заселенности квартир различных классов и критерии классифицирования объектов элитного класса на два подкласса (премиум и де-люкс).

Литература

1. Стерник Г.М., Стерник С.Г. и др. Исследование рынка элитного жилья Москвы («Новостройки Топ-100»). – М, «Стройснабторг-1», 2002. – 520 с.
2. Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости. – М., Изд. АКСВЕЛЛ, 2005. – 203 с.
3. Г.М.Стерник, С.Г.Стерник. Классификация элитного жилья Москвы (комплексная оценка качества жилья по критерию «качество местоположения - качество проекта») // Мир и Дом. 2006. №1.
4. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Луцков В.М. и др. Исследование рынка элитного жилья Москвы (Новостройки Топ-200»). – М, «МИЭЛЬ-Недвижимость», 2005. – 447 с.
5. С.Г.Стерник. Методика экономической (рыночной) оптимизации проекта комплексной жилой застройки // Современные проблемы экономики и управления развитием города. - М, РЭА им. Г.В. Плеханова, 2006.
6. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Информационное обеспечение работ по оценке. Мониторинг рынка. Опыт создания баз данных // Методы оценки имущества, основанные на современных технологиях анализа статистических данных: материалы 2-й Поволжской научно-практической конференции. Нижний Новгород, 2007.
7. Г.М.Стерник, С.Г.Стерник. Классификация жилья Москвы // Новые проекты. 2008. №5 (12).
8. Г.М.Стерник, С.Г.Стерник. Классификация элитного жилья (на примере Москвы) // Материалы Международной конференции “ELITE ESTATE, Санкт-Петербург, 2008.
9. Стерник С.Г. Методология разработки классификаций жилья Москвы для проектирования экономически эффективной застройки территорий // Экономика. Налоги. Право. 2009. № 4. С. 62-76.
10. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Массовая оценка недвижимости для целей налогообложения: проблемы и пути их решения // Сборник III Поволжской

научно-практической конференции «Статистические методы массовой оценки».
– Нижний Новгород, март 2010.

11. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – М.: «Экономика», 2009. – 606 с.

12. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Единая методика классифицирования жилых многоквартирных зданий - объектов нового строительства по потребительскому качеству (классу). - М, Sternik's Consulting, 2011. - http://realtymarket.ru/component/option,com_content/task,view/id,1657/Itemid,33/