



# Тренды девелоперского продукта

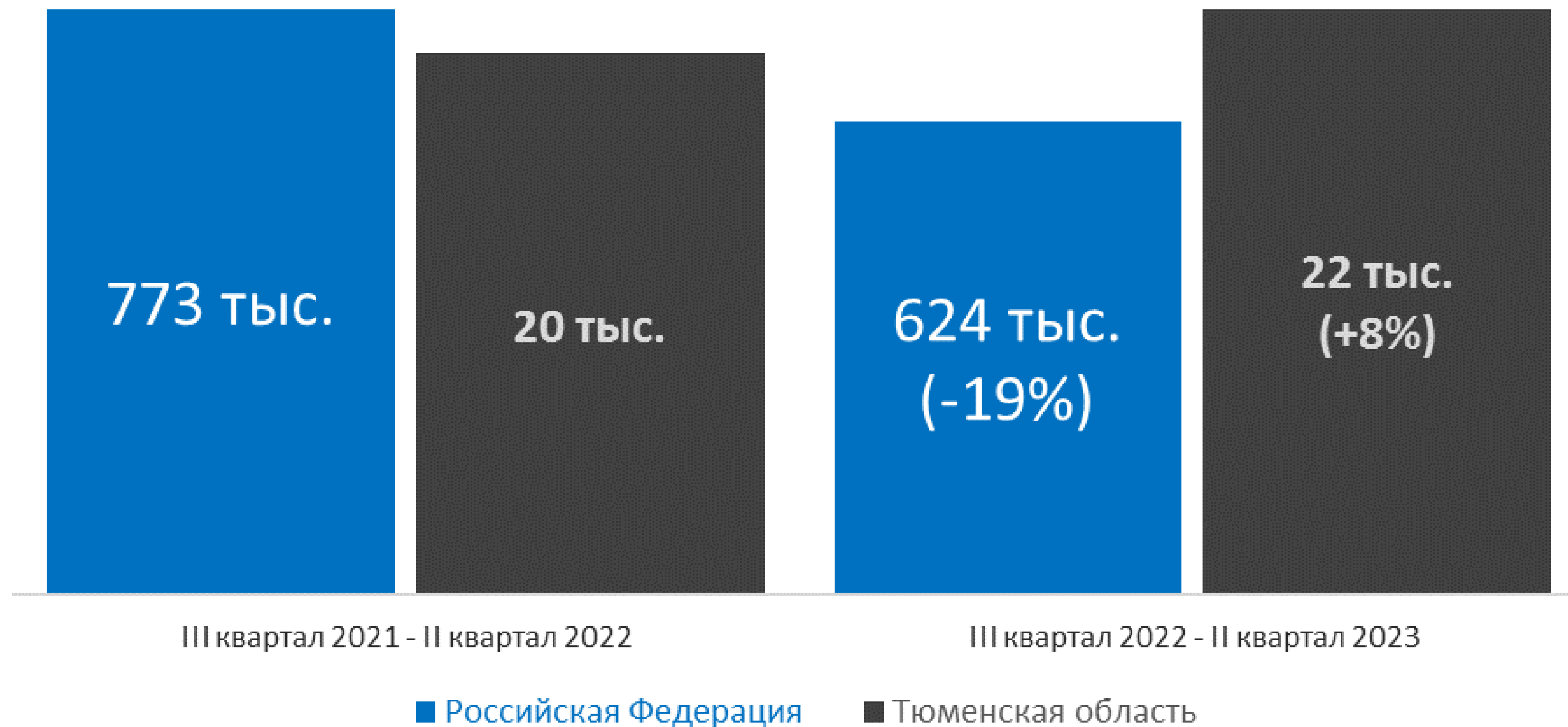


**Кирилл Холопик**

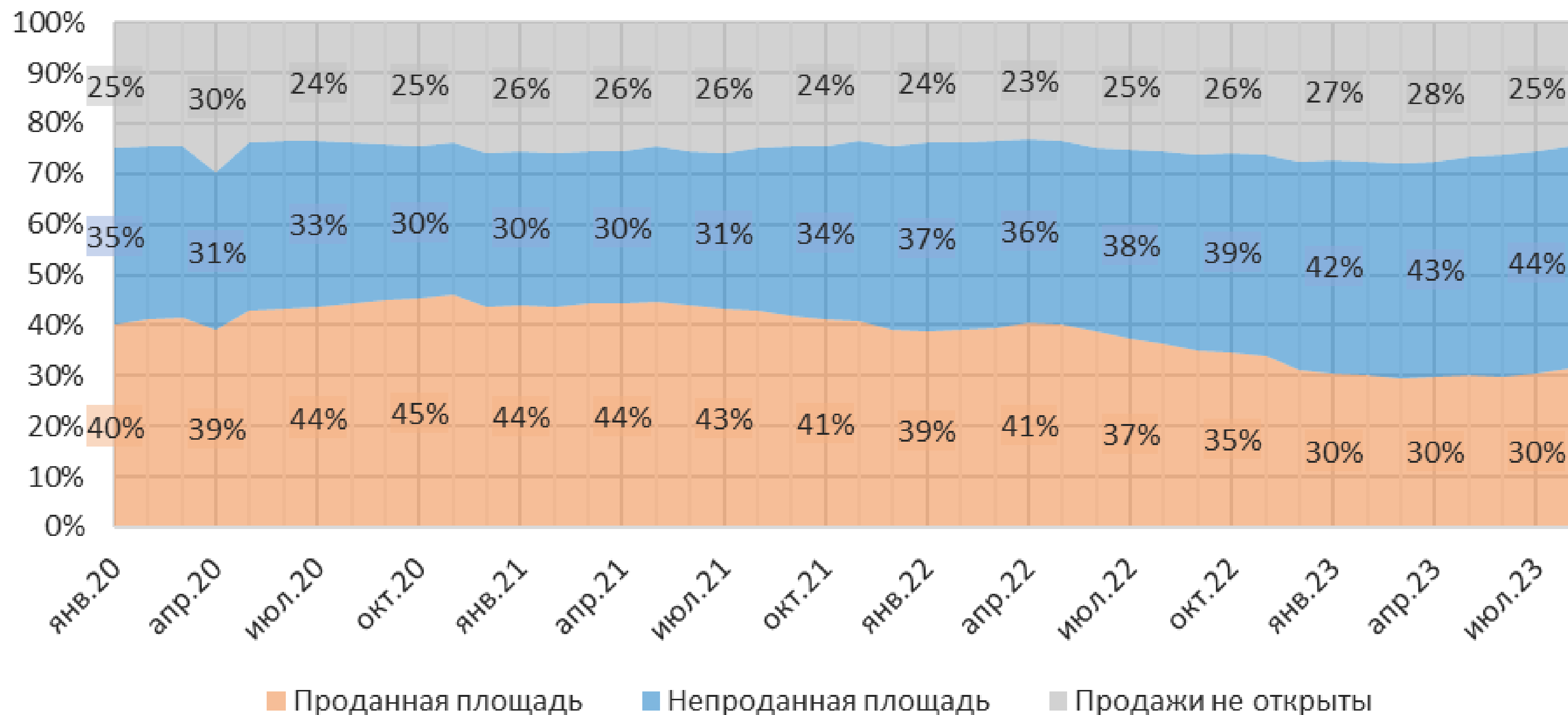
руководитель аппарата НОЗА,  
руководитель портала EPZ.РФ

**24 августа 2023 г.**

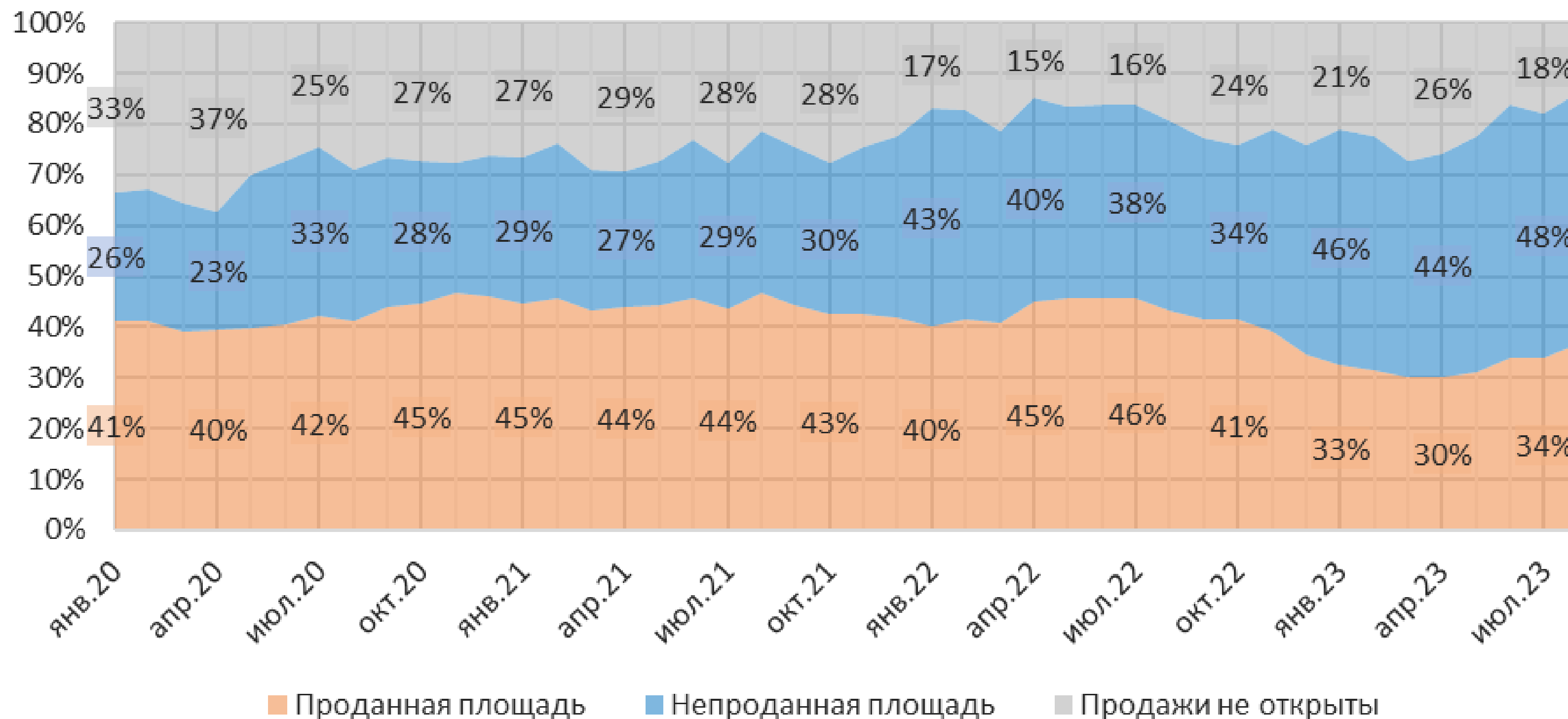
### Продажи квартир по ДДУ

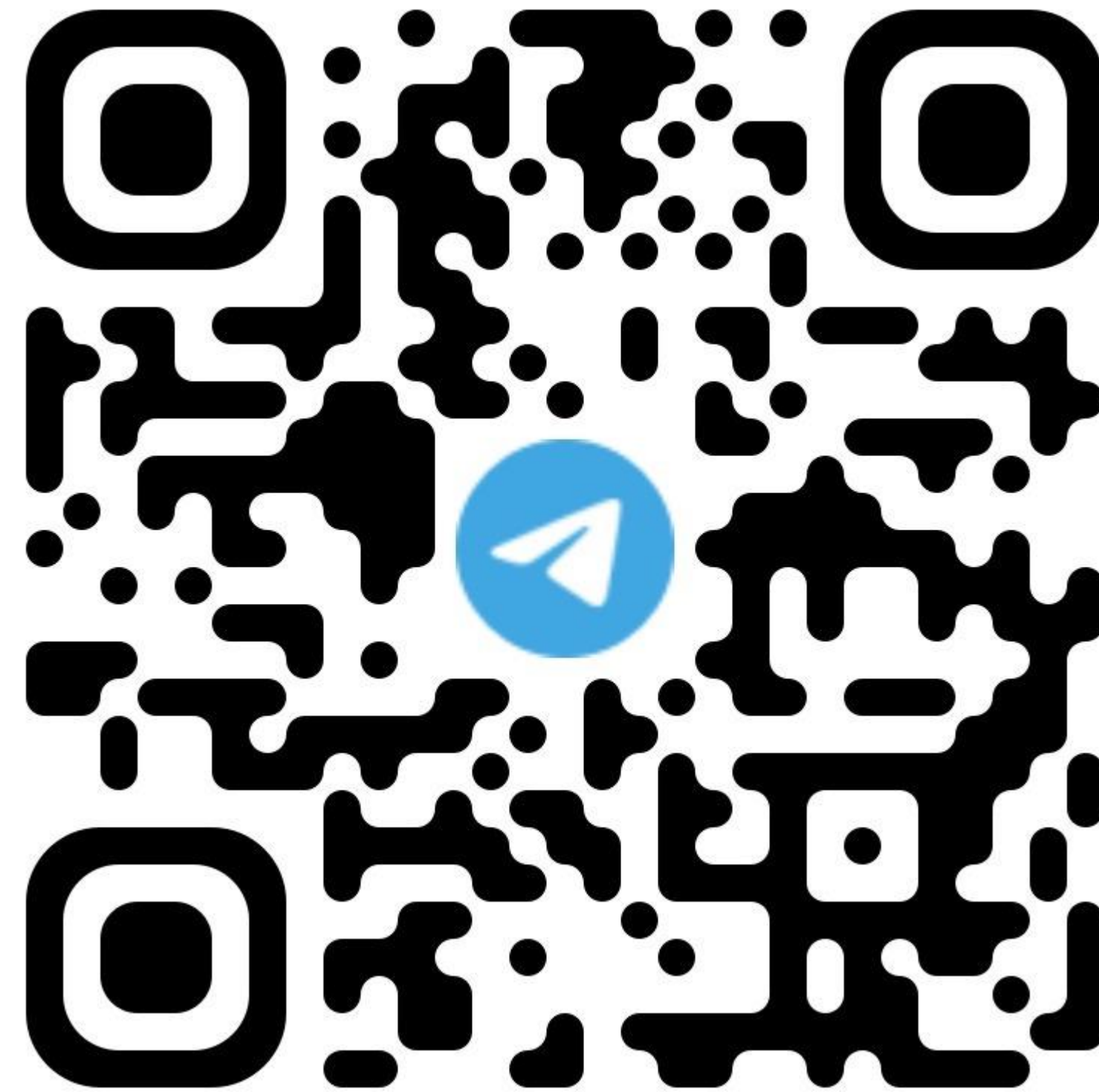


### Реализация квартир в строящихся домах в Российской Федерации, %



### Реализация квартир в строящихся домах в Тюменской области, %

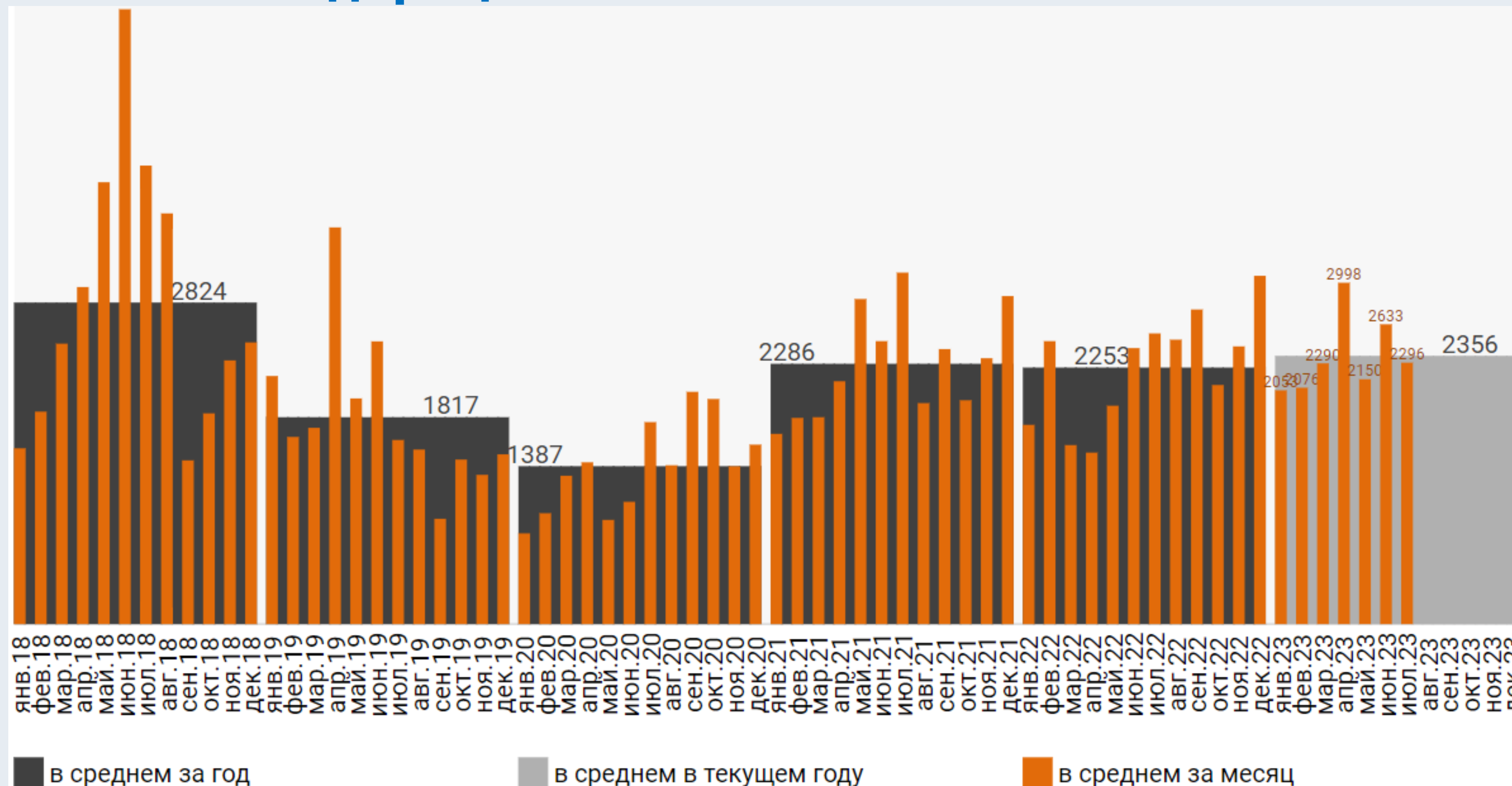




**В связи с падением продаж (можно выбрать много вариантов)**

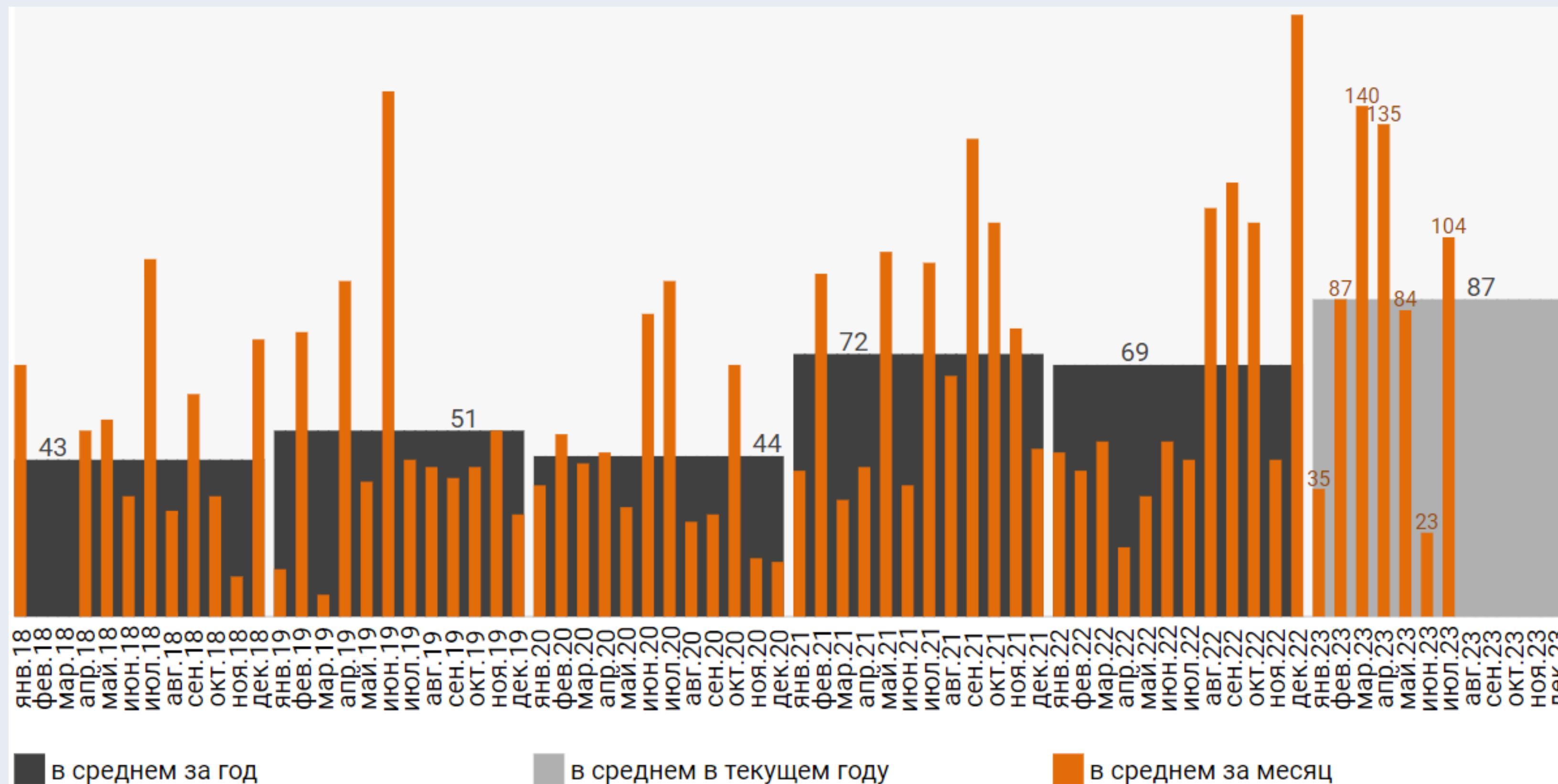
1. Уменьшится доля квартир классов бизнес и выше
2. Увеличится доля квартир без отделки
3. Уменьшится площадь квартир
4. Ухудшатся потребительские качества дворового, парковочного пространств, входных групп, подъездов
5. Ухудшится инженерия, качество лифтов
6. Сократится доля умных новостроек
7. Снизятся 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



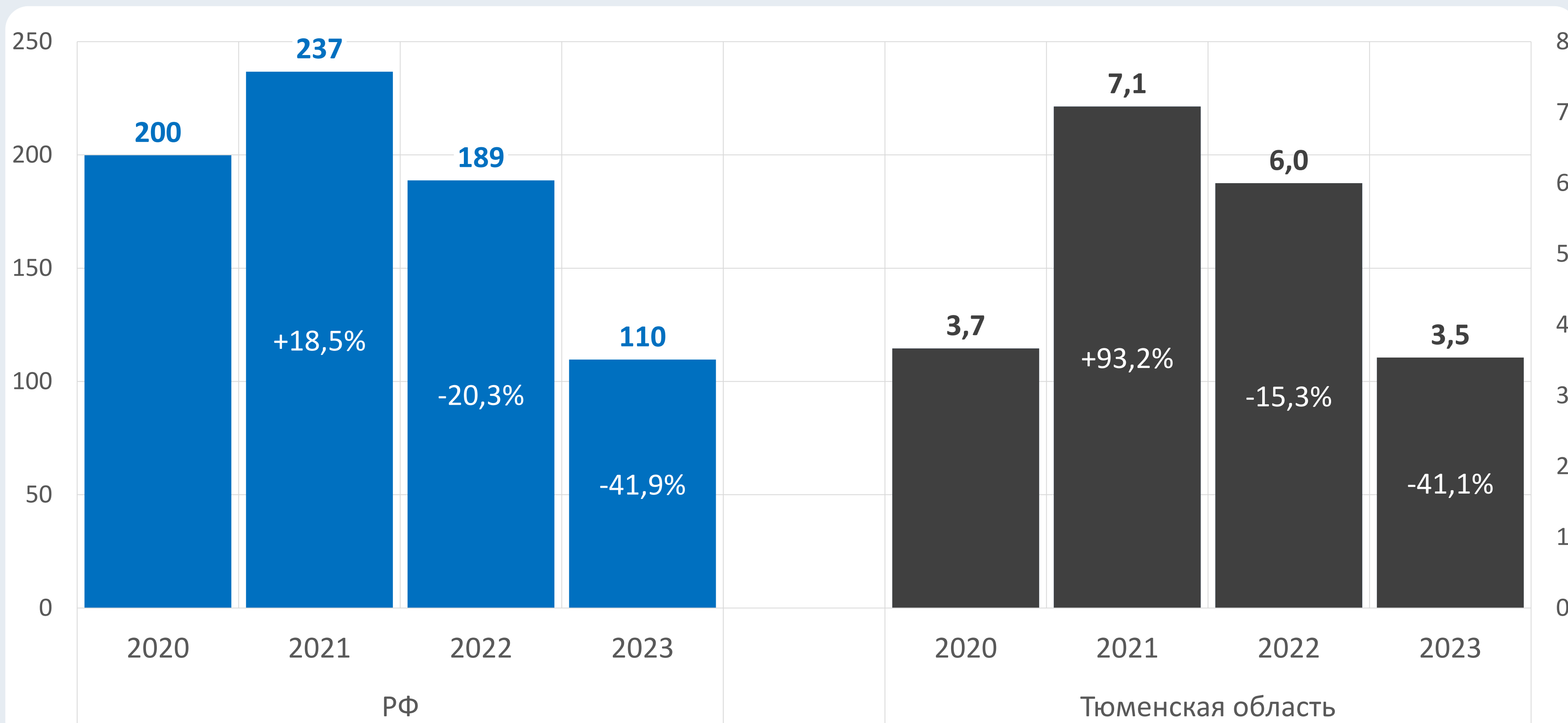


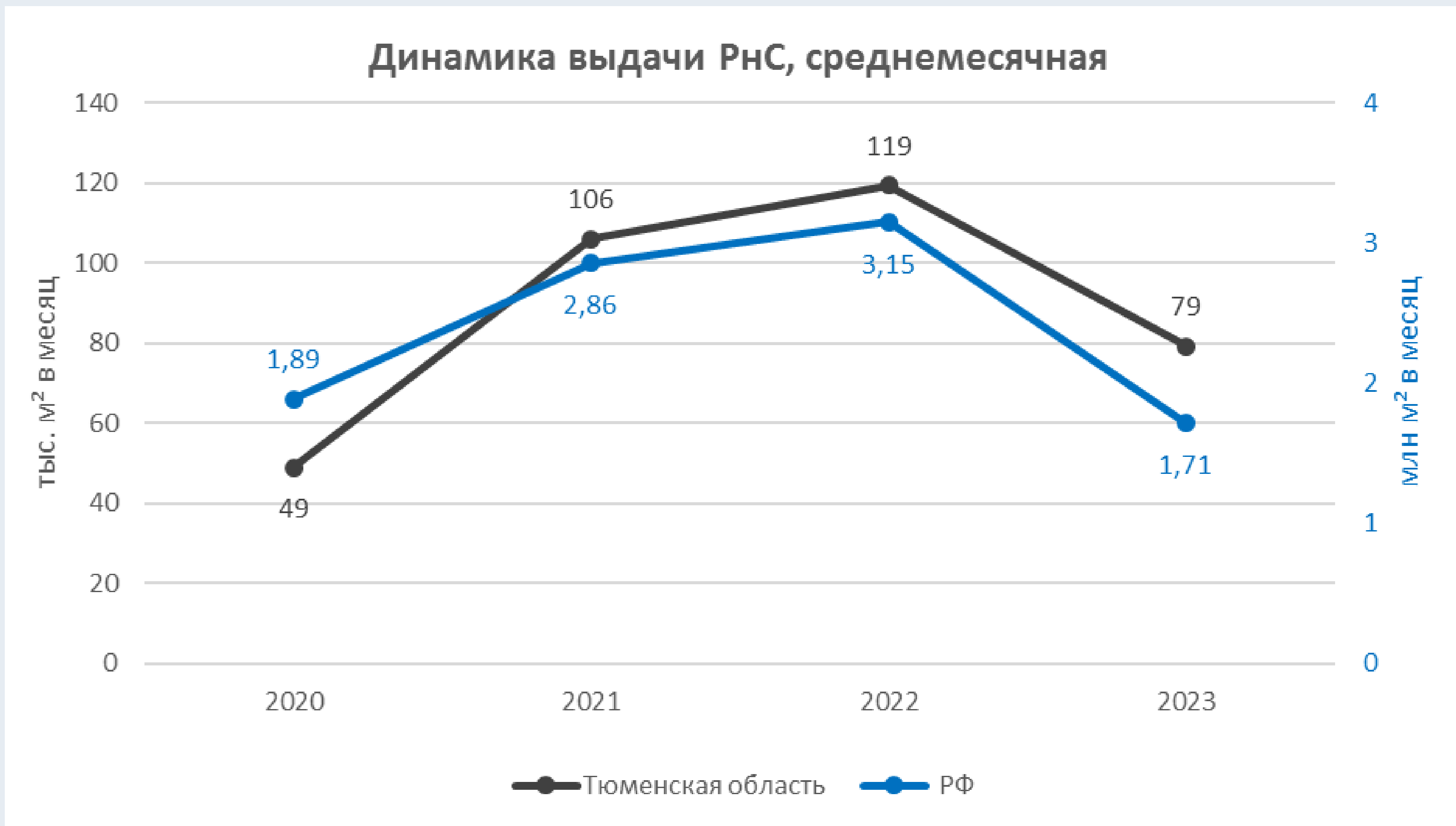
# ОПУБЛИКОВАНИЕ ПД В ЕИСЖС (в среднем, квартир в день) в Тюменской области



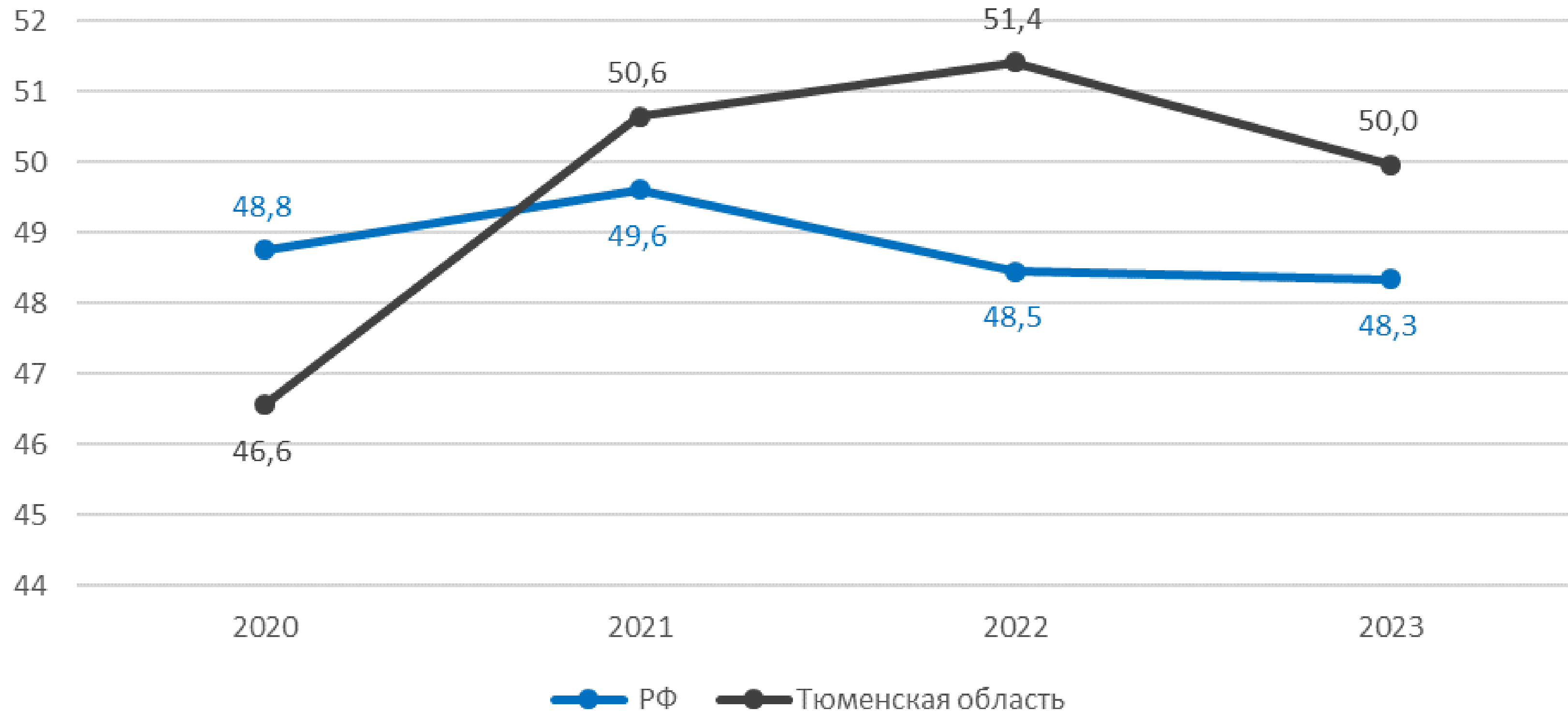


## ДИНАМИКА СРЕДНЕМЕСЯЧНОГО КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ, ПОЛУЧИВШИХ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

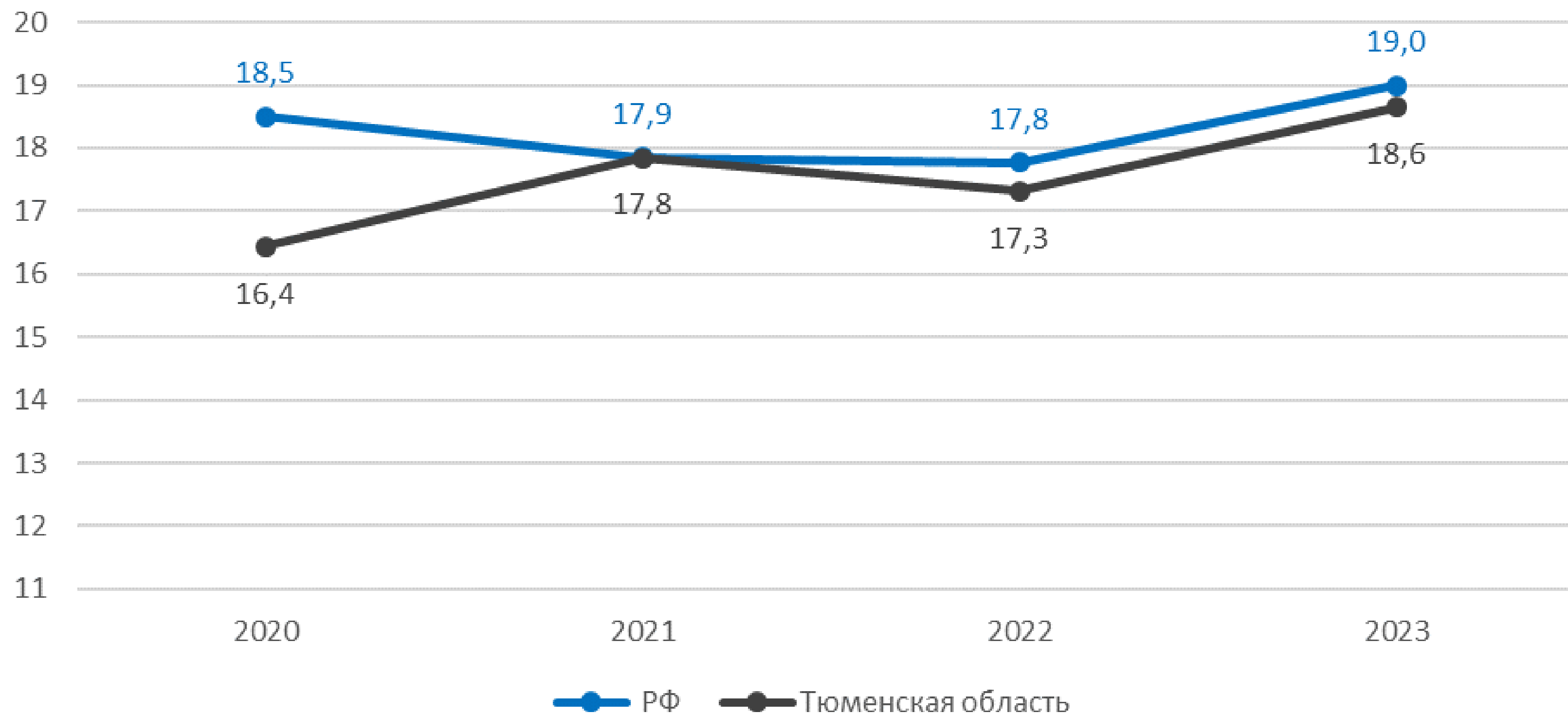




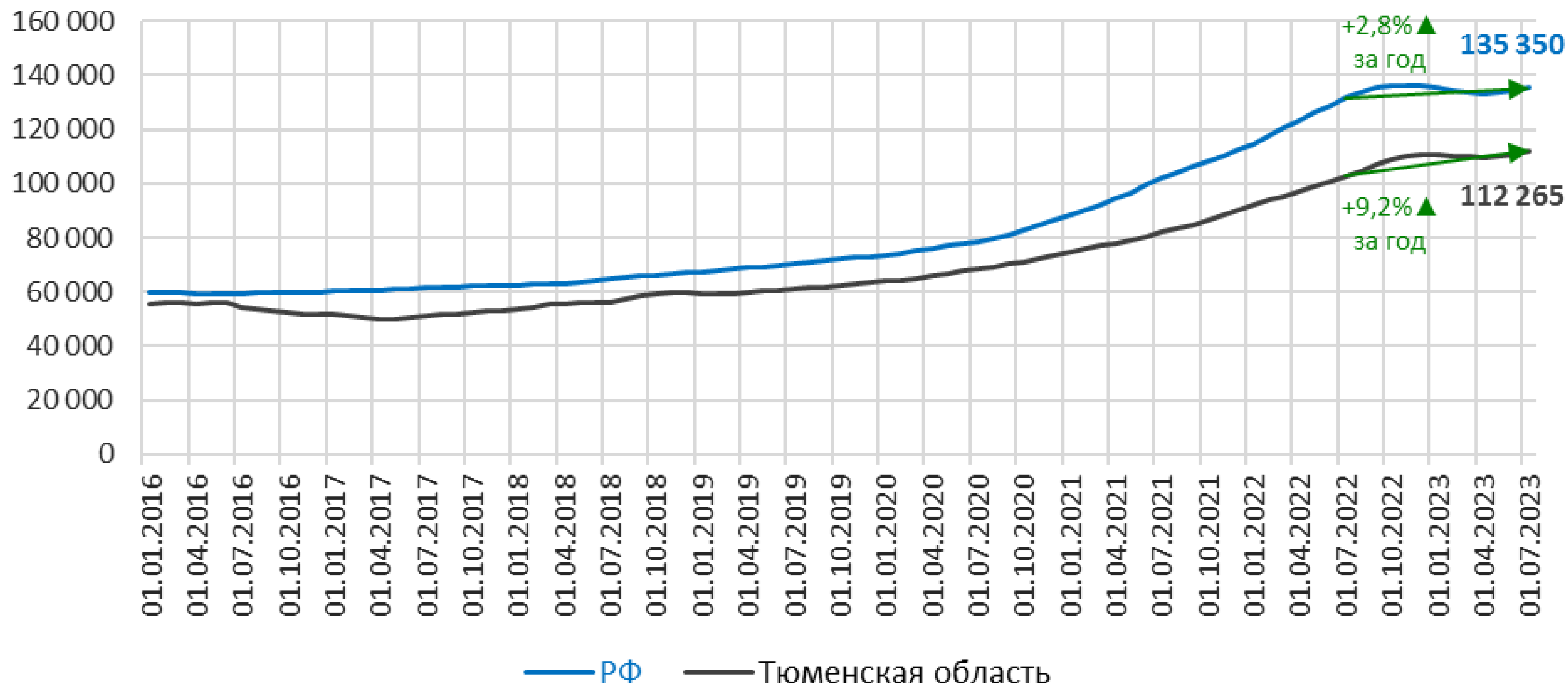
## Средняя площадь жилых единиц в зависимости от года выдачи разрешения на строительство, м<sup>2</sup>



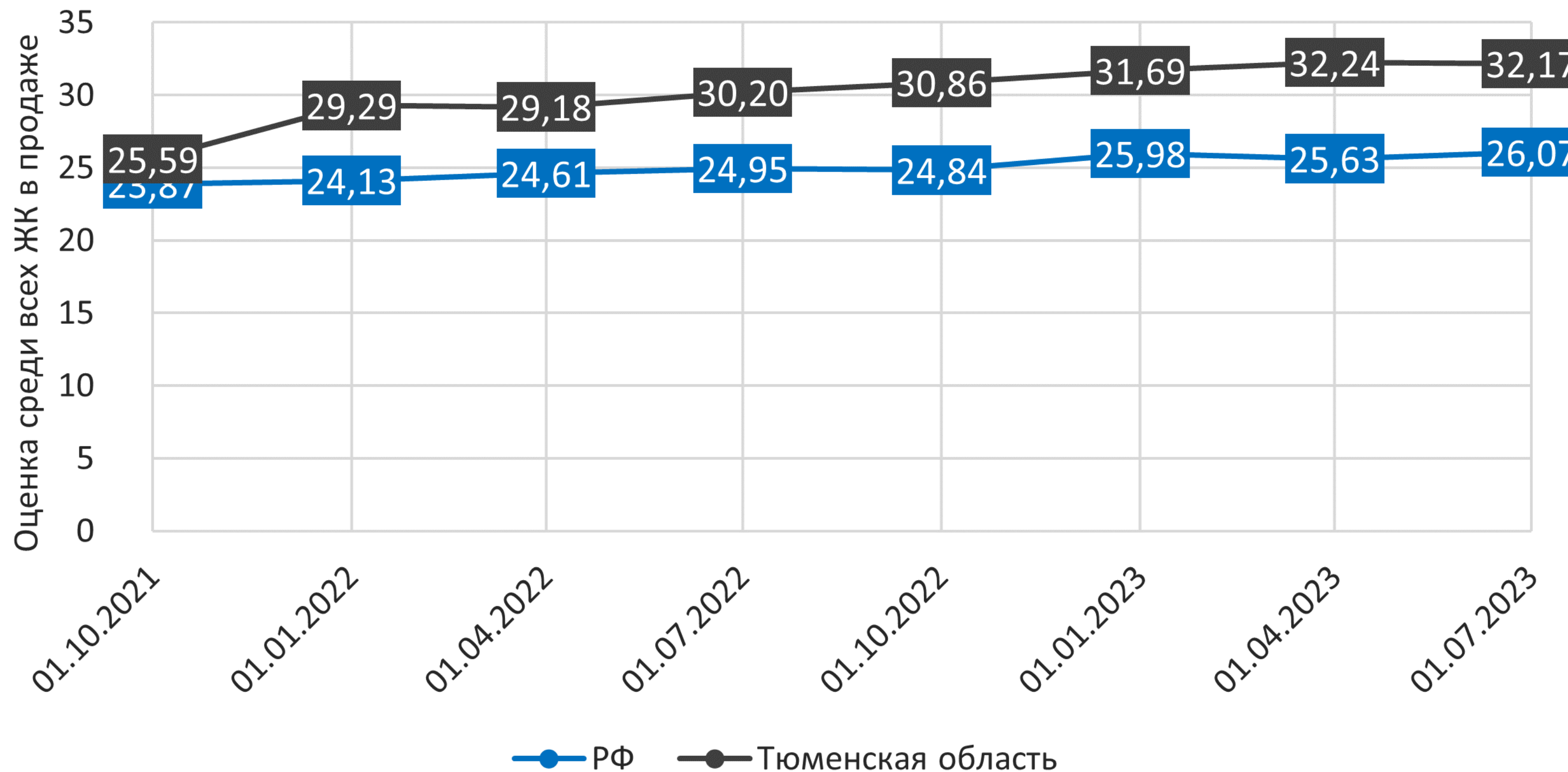
## Средняя этажность жилых единиц в зависимости от года выдачи разрешения на строительство, этажей



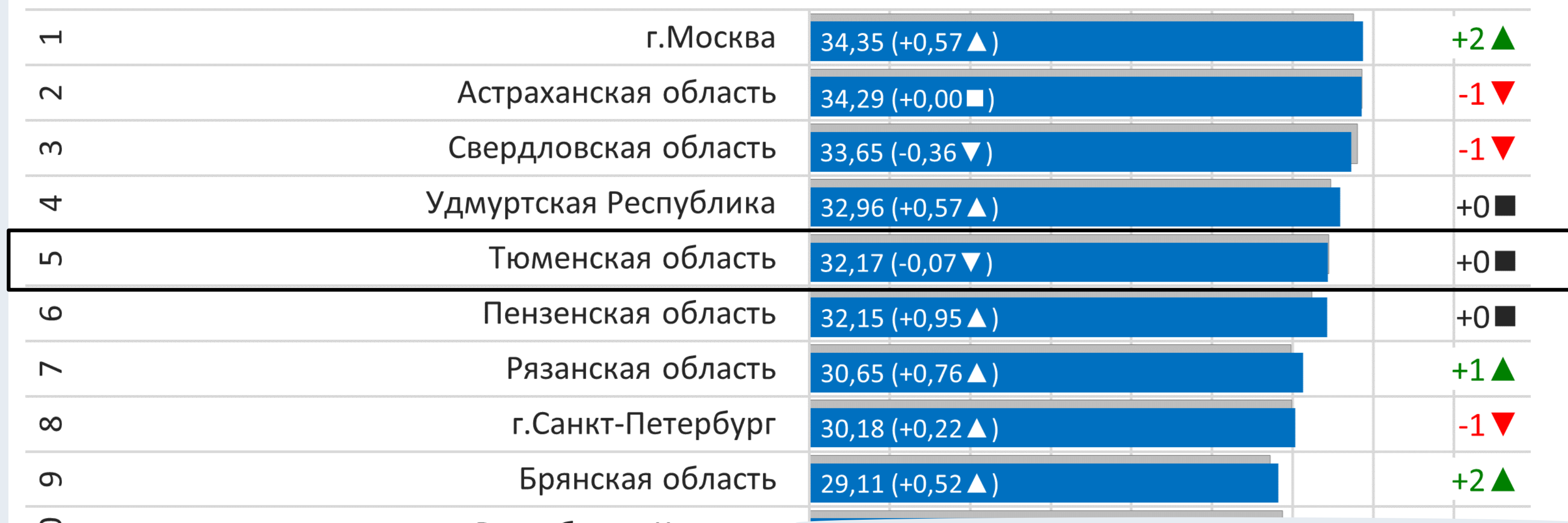
### Средняя цена квадратного метра на первичном рынке, рассчитанная на основании фактических сделок



## Динамика средней оценки ЖК



## Динамика средней оценки ЖК



■ на 01.04.2023

■ на 01.07.2023

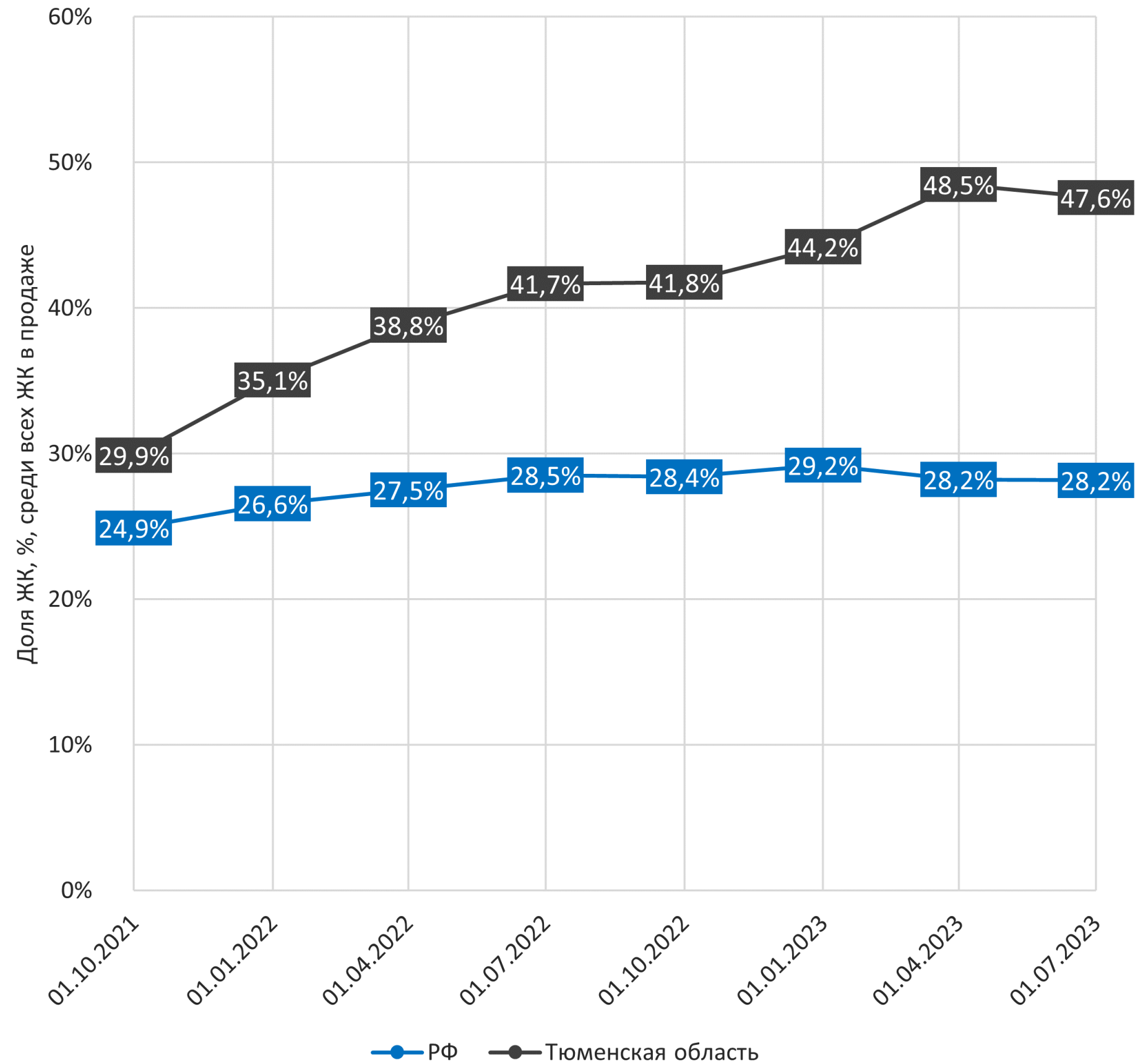
▲/▼ изменение места региона за квартал

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

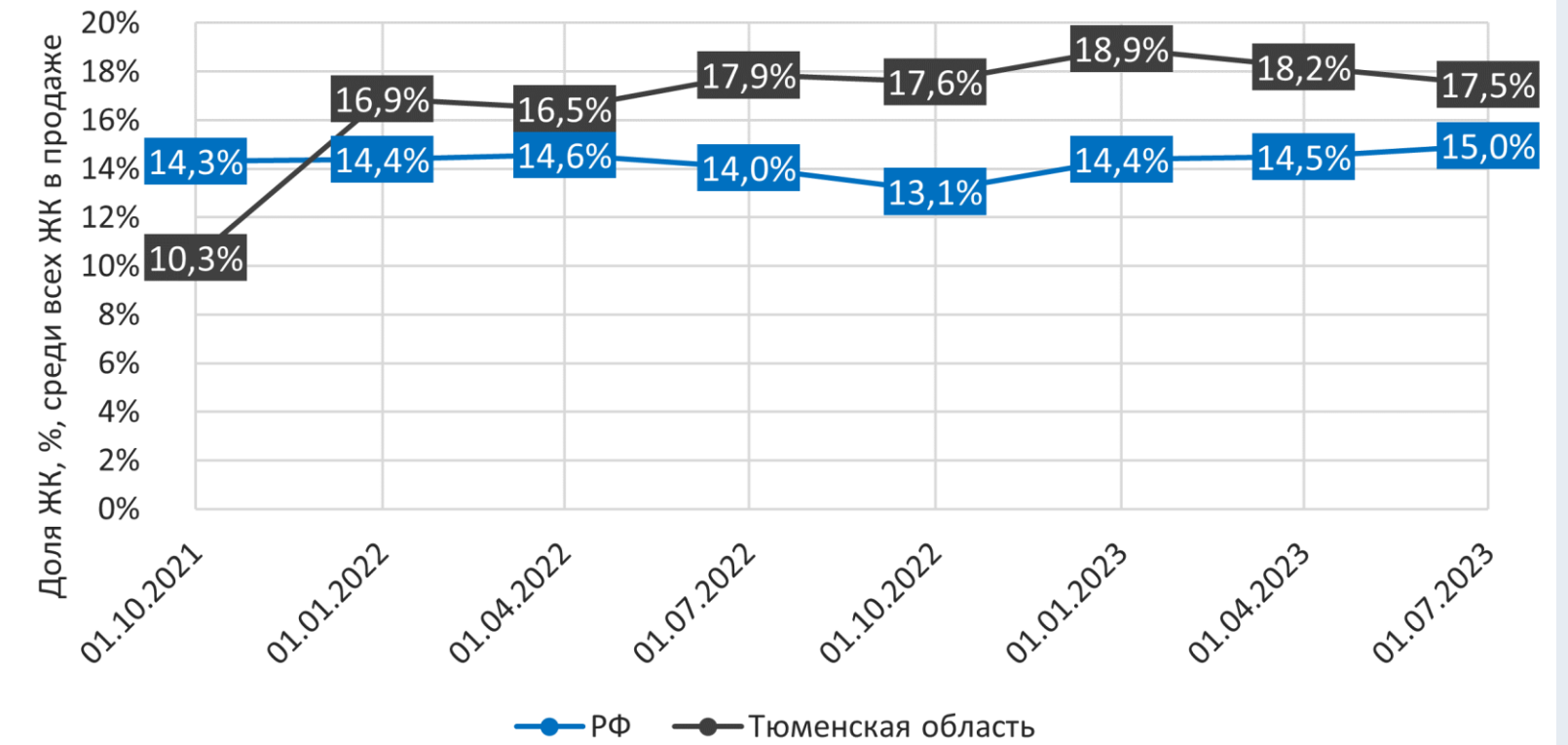


# Архитектура

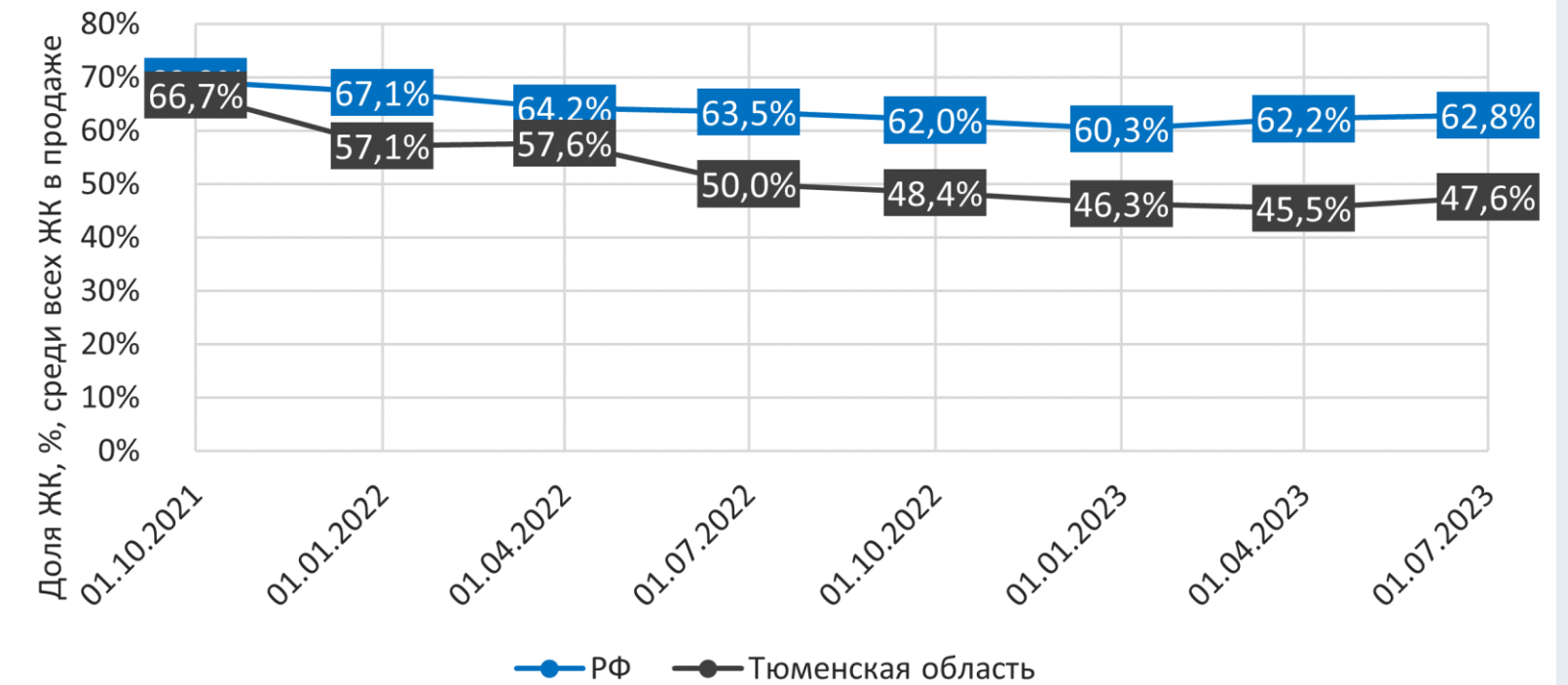
## Гармоничный перепад высот секций



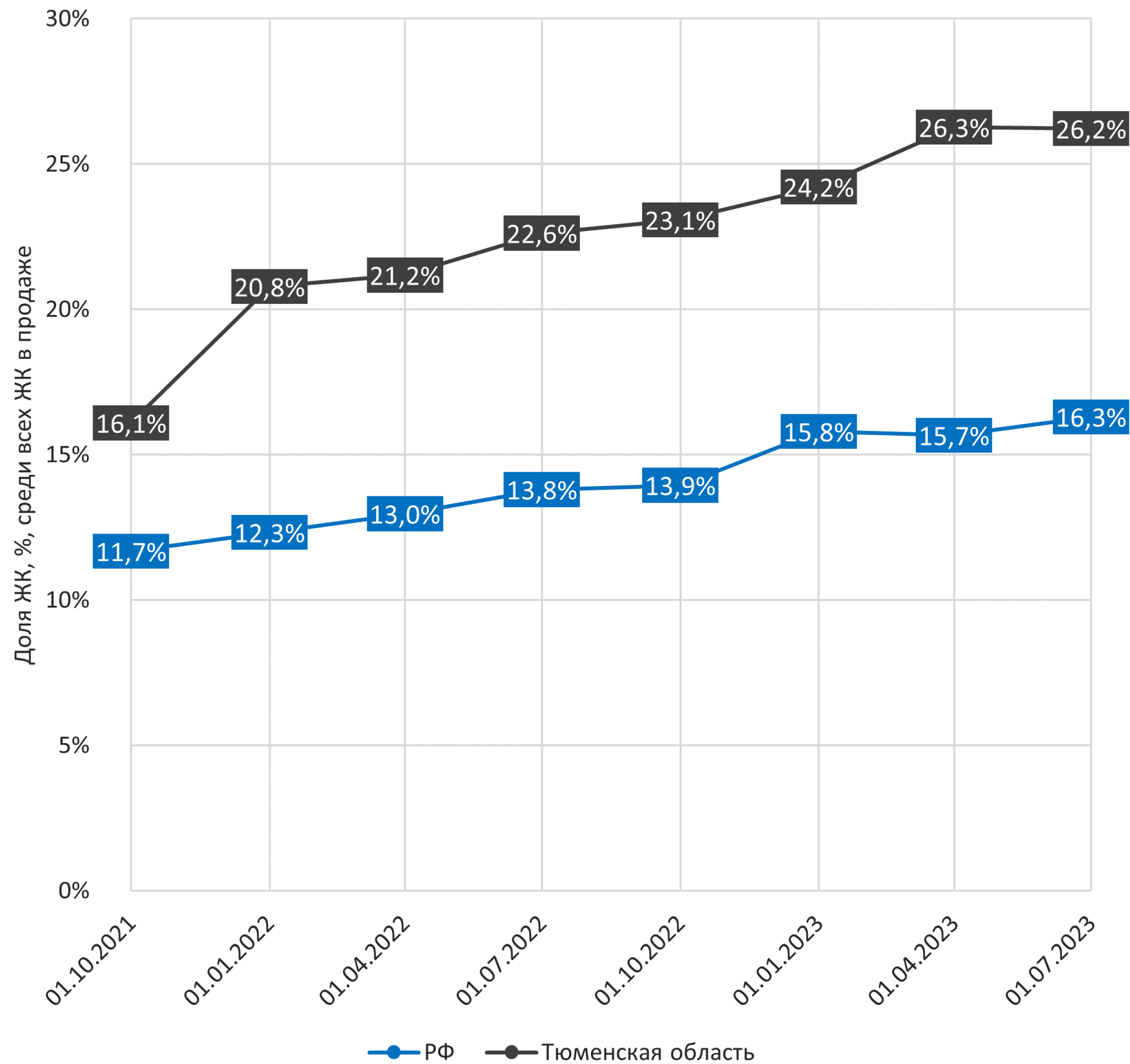
## Гармоничный фронтальный перепад фасада



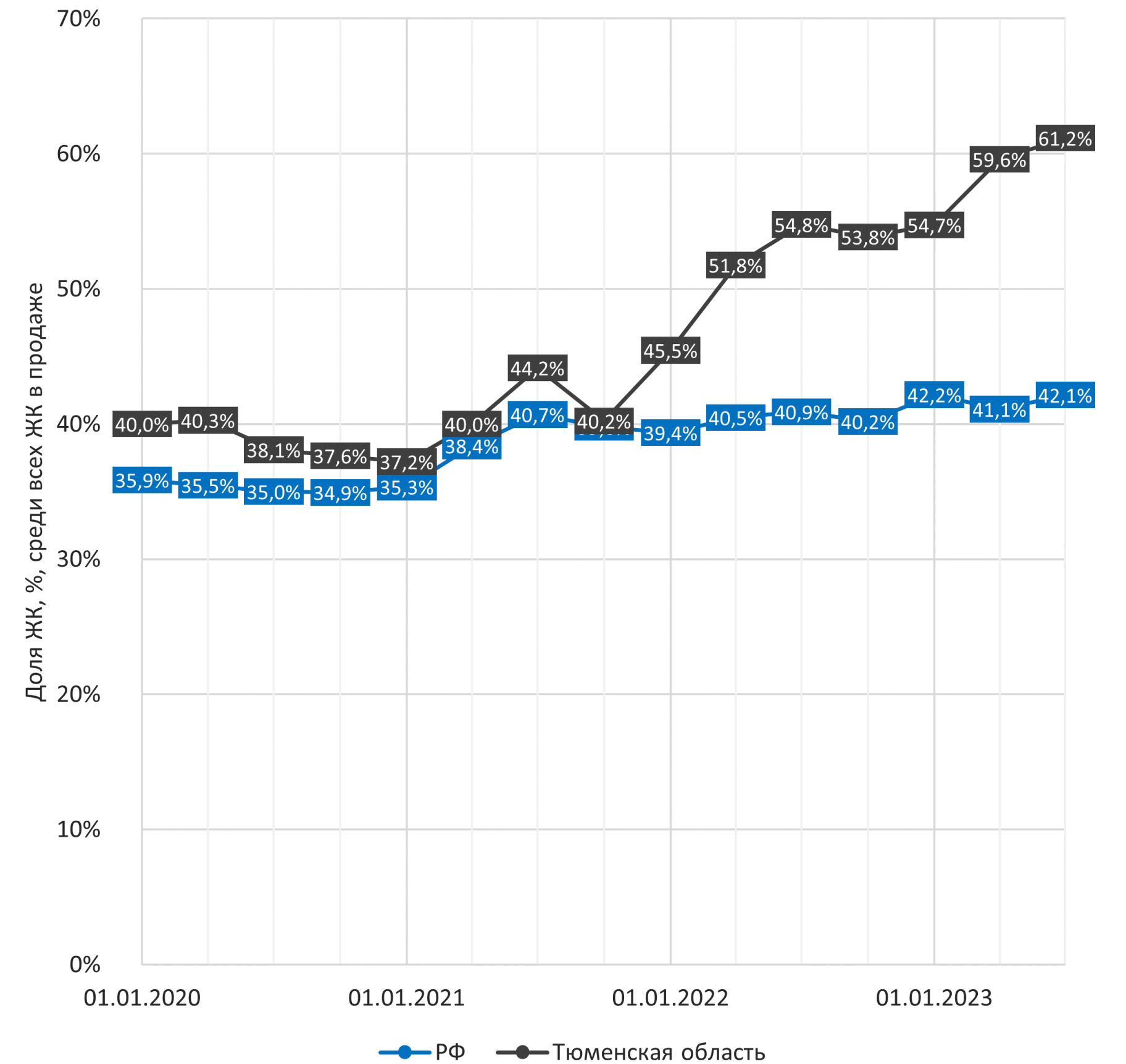
## Повторяющиеся фасады, превращающие застройку в одинаково монотонную



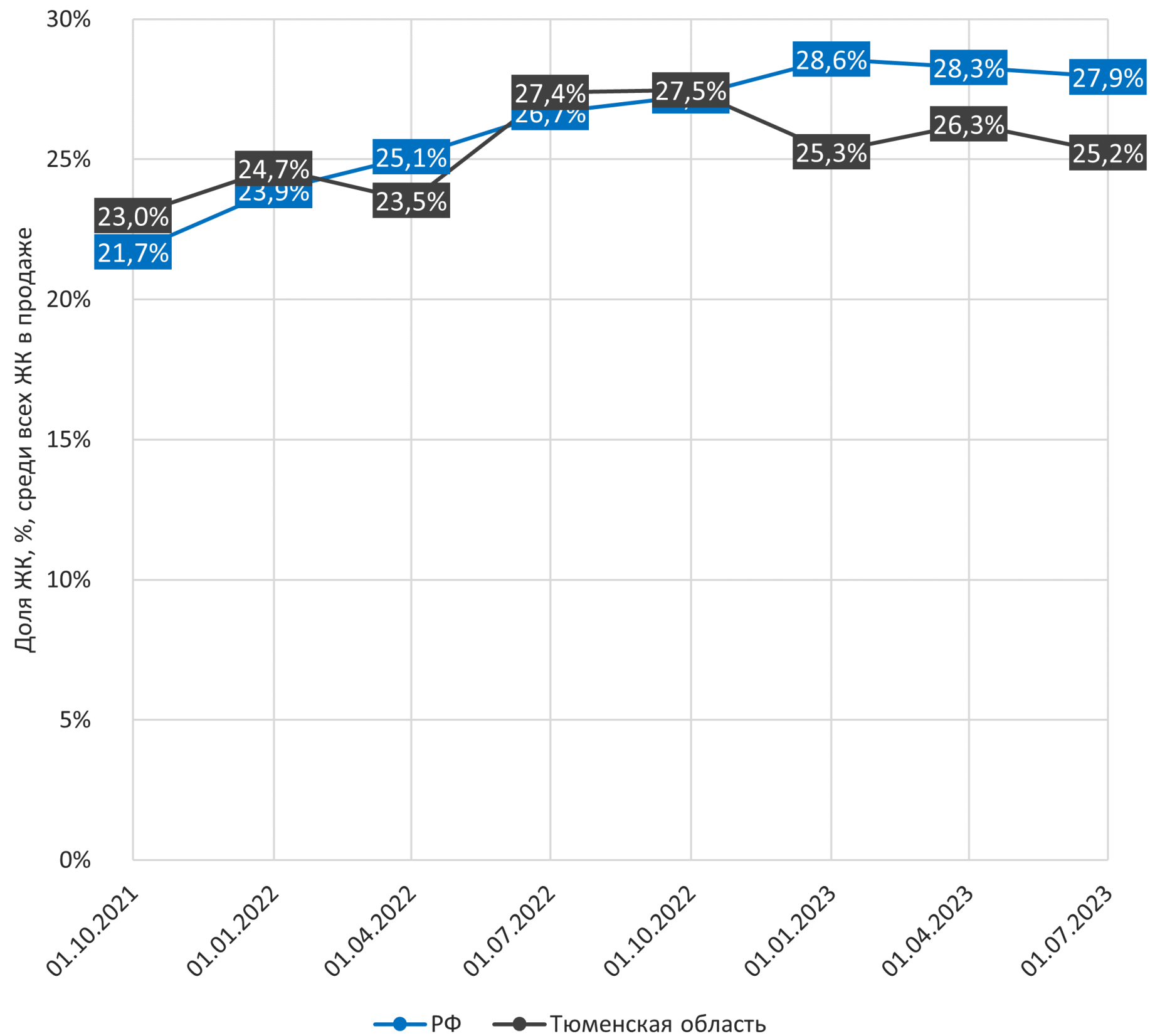
## Архитектурная подсветка фасадов



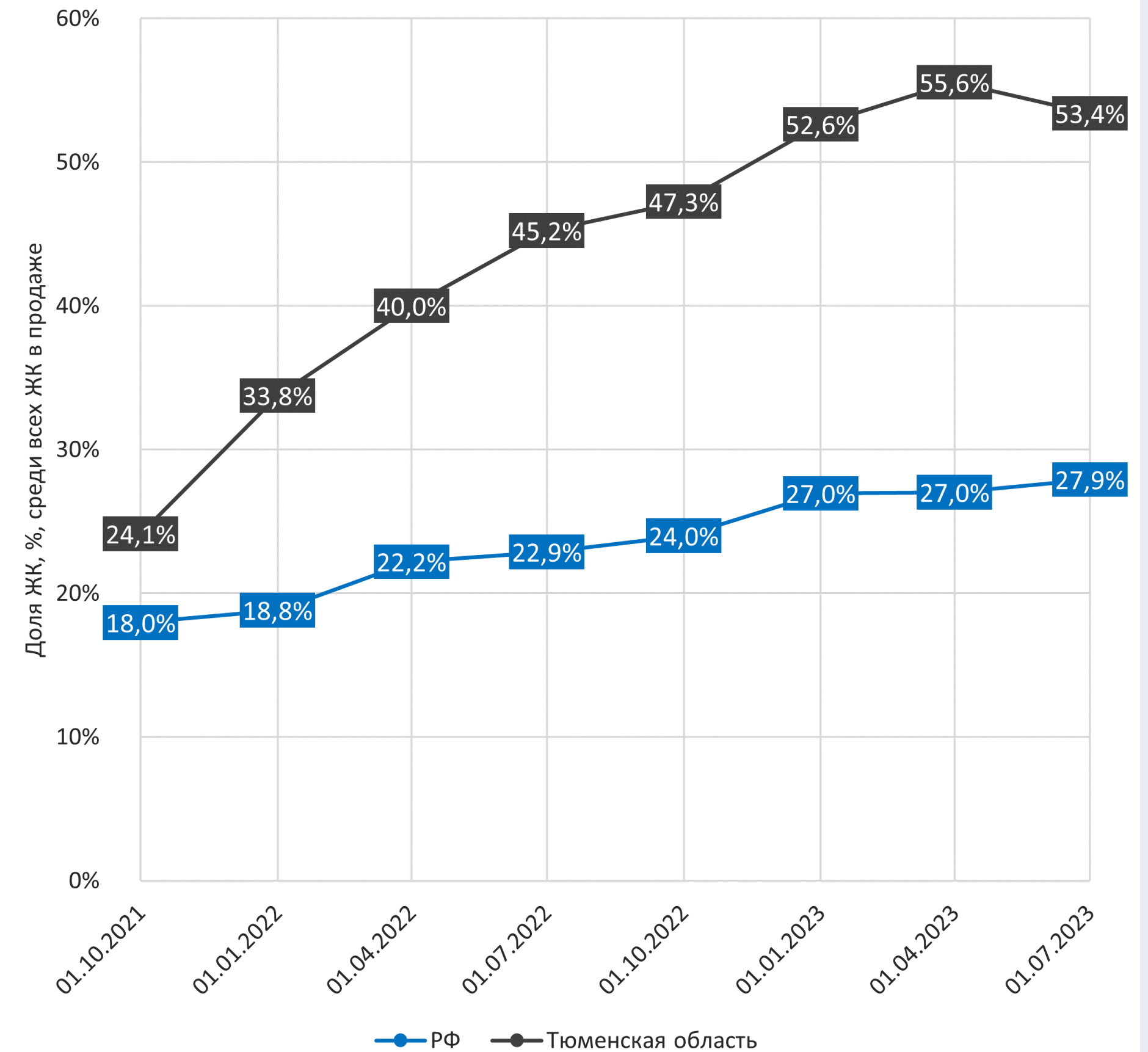
## Витринное остекление фасадов первых этажей

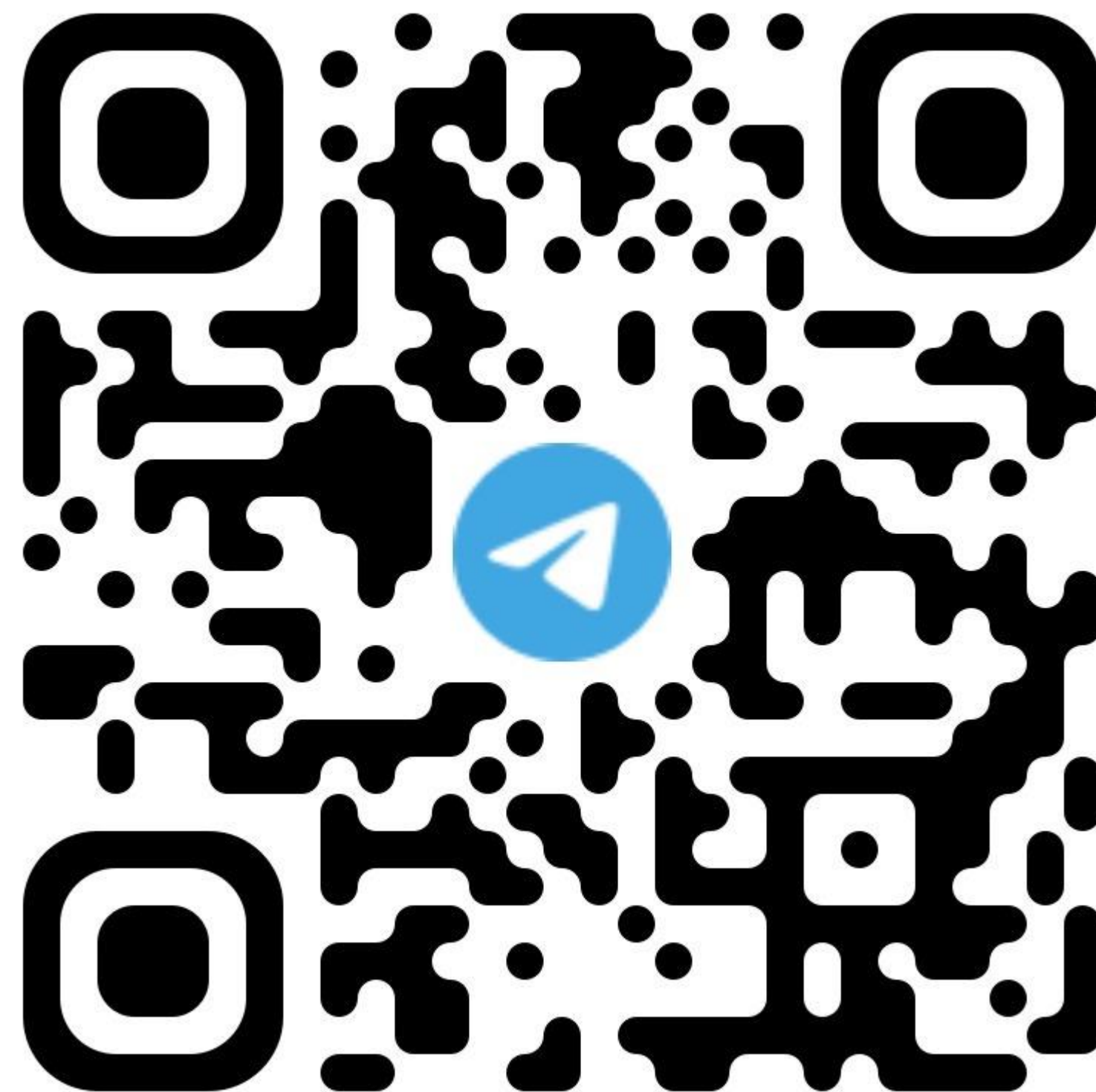


## Наличие элементов декора или микромастинга на фасаде



## Водосточные трубы спрятаны







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

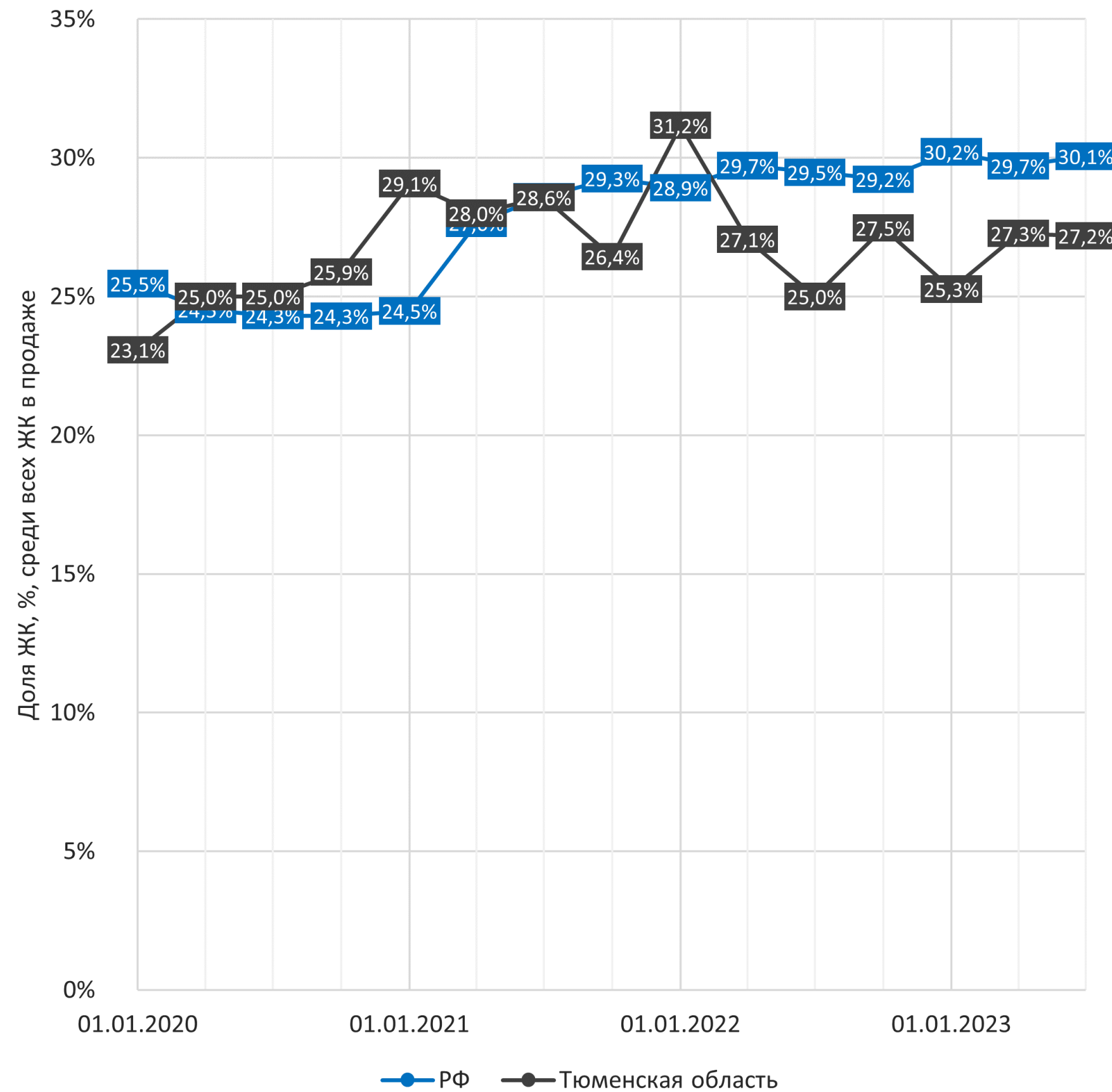
1. Разновысотные дома в ЖК
2. Неприемлемость повторяющихся фасадов, превращающих застройку в одинаково монотонную
3. Гармоничный перепад высот секций
4. Гармоничный фронтальный перепад фасада
5. Наличие элементов декора или микромассинга на фасаде
6. Витринное остекление фасадов первых этажей
7. Архитектурная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

# ПАРКОВОЧНОЕ И ДВОРОВОЕ ПРОСТРАНСТВО

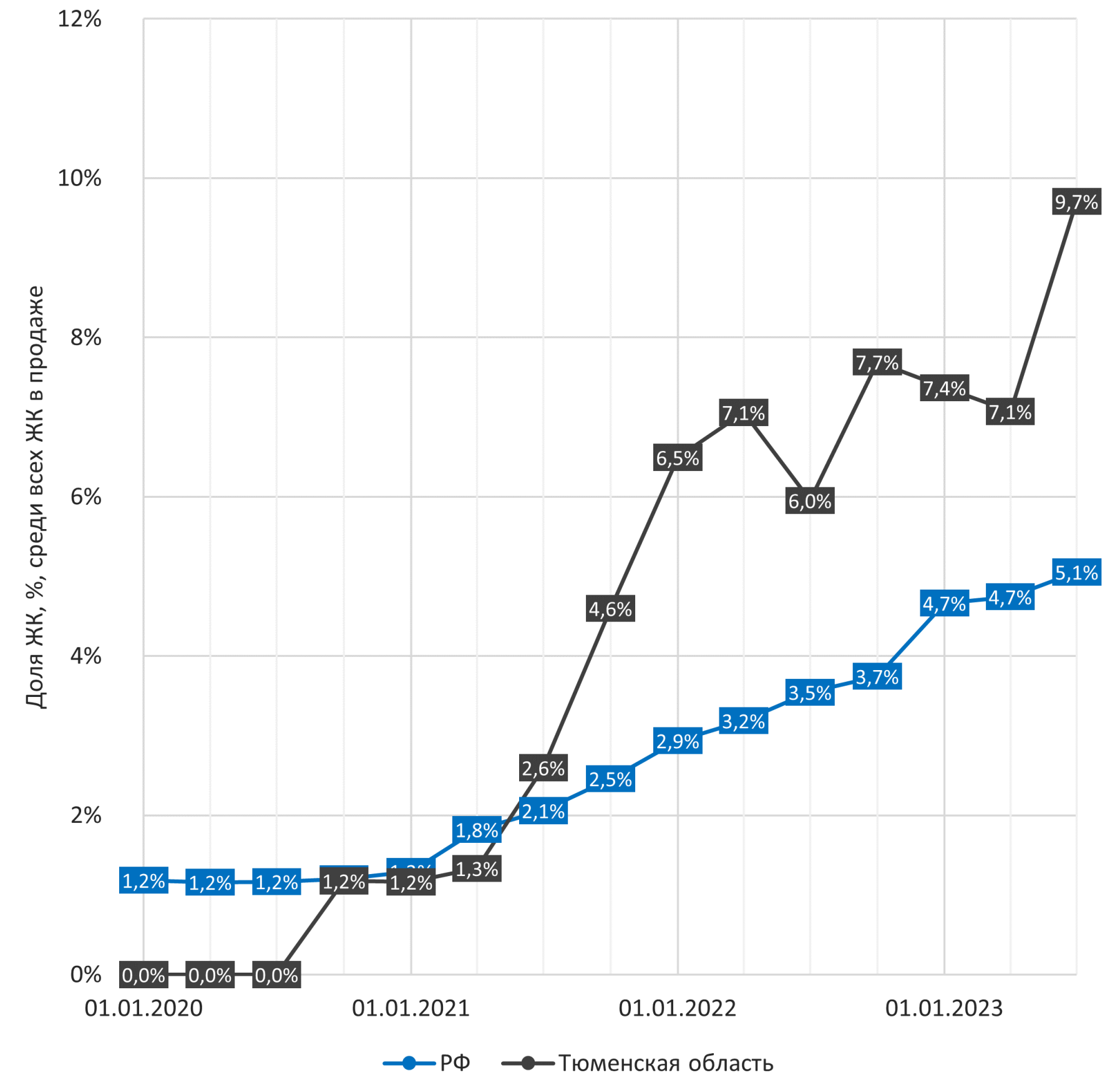


# Парковочное пространство

## Лифт в паркинг

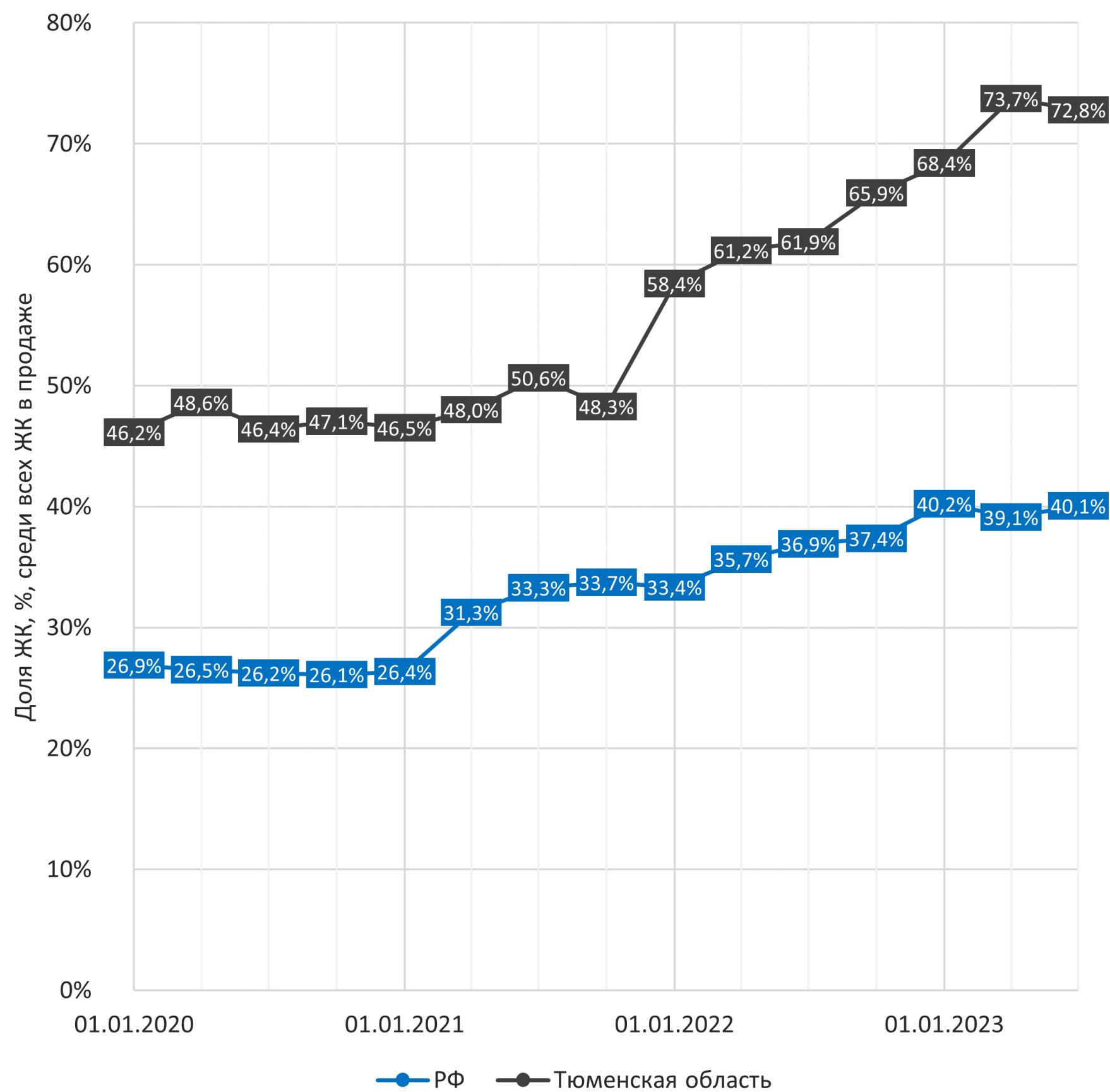


## Зарядка для электромобилей

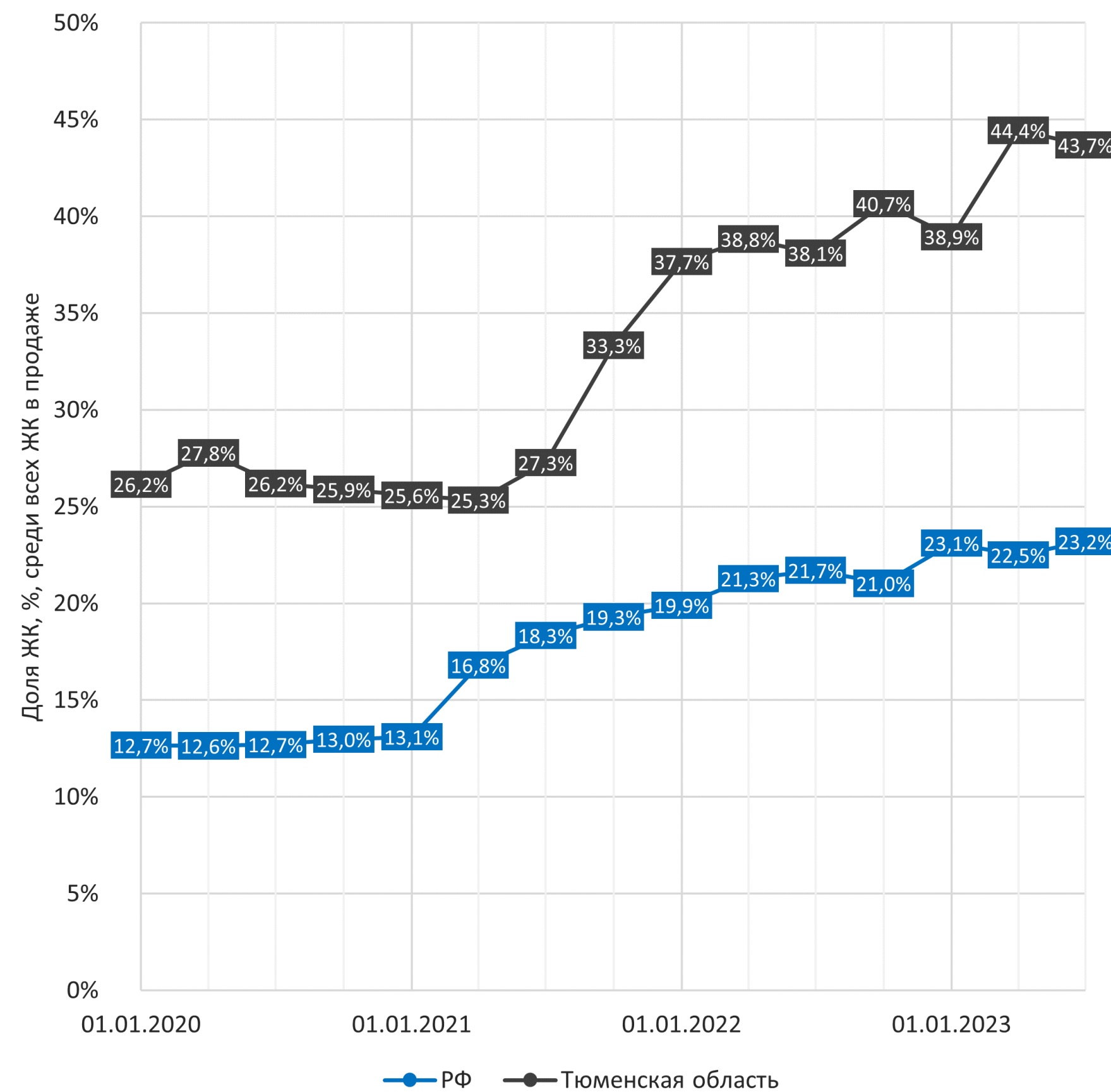


# Дворовое пространство

## Двор без машин

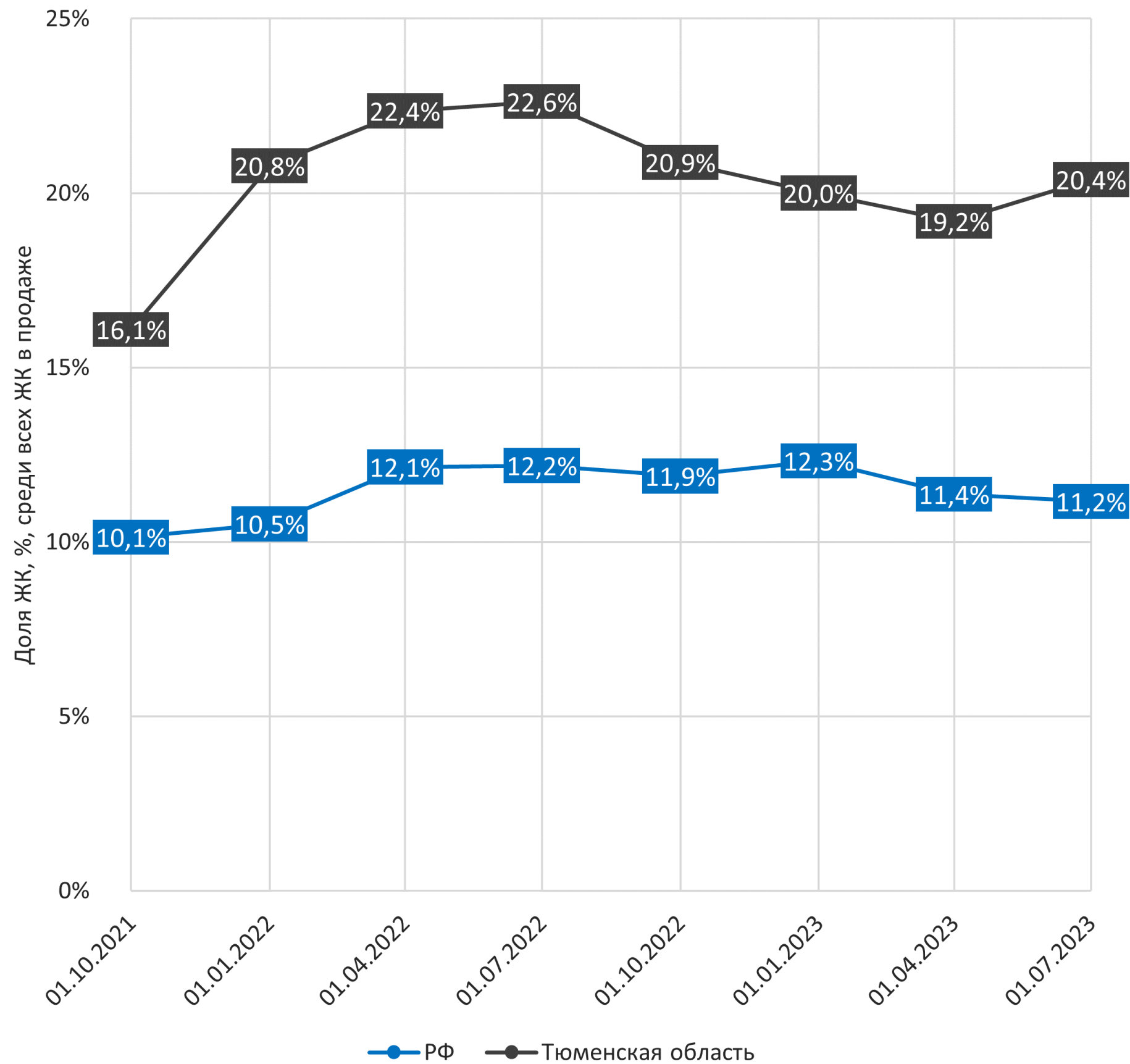


## Сквозные подъезды

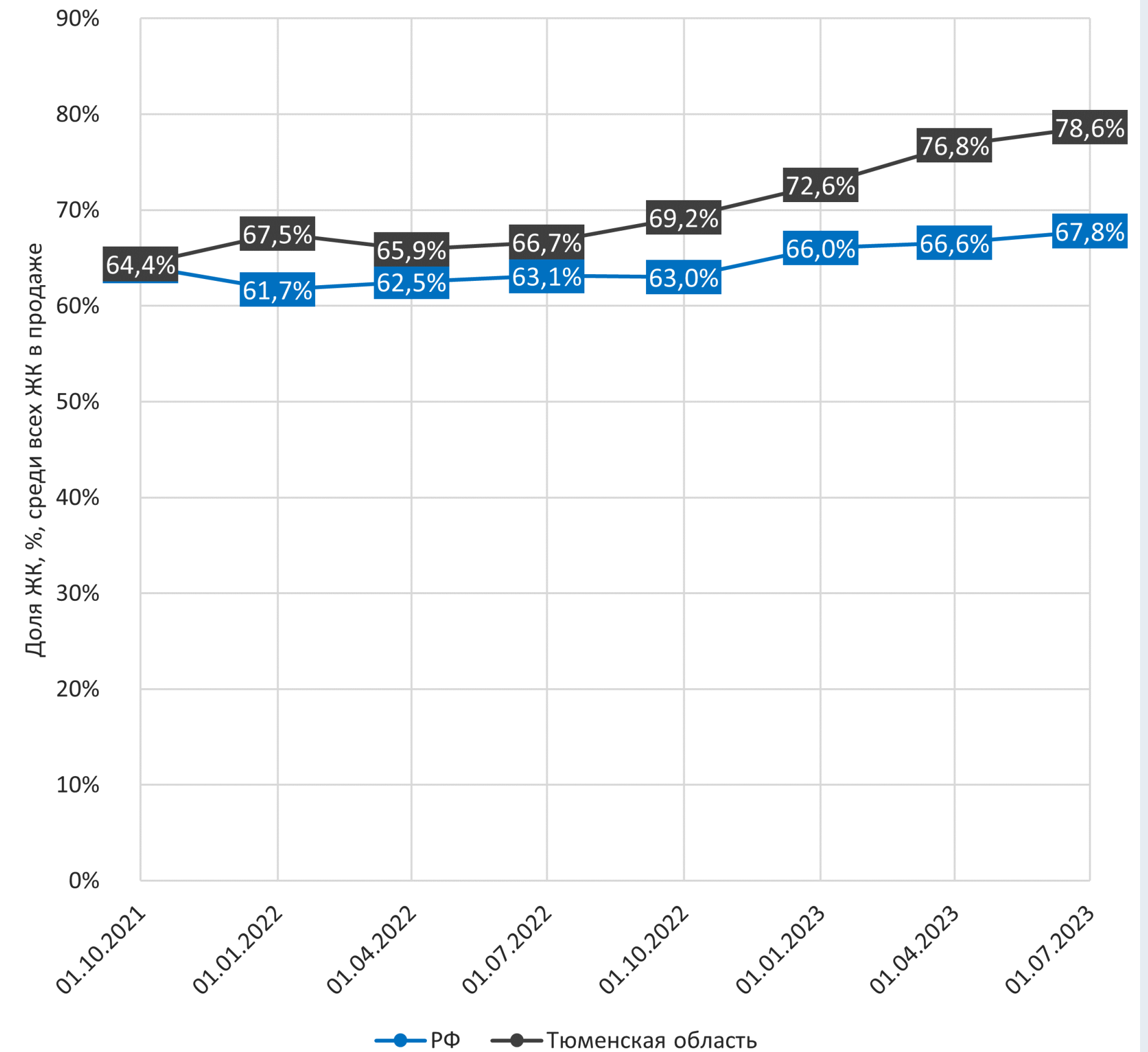


# Дворовое пространство

## Пешеходная улица внутри жилого комплекса



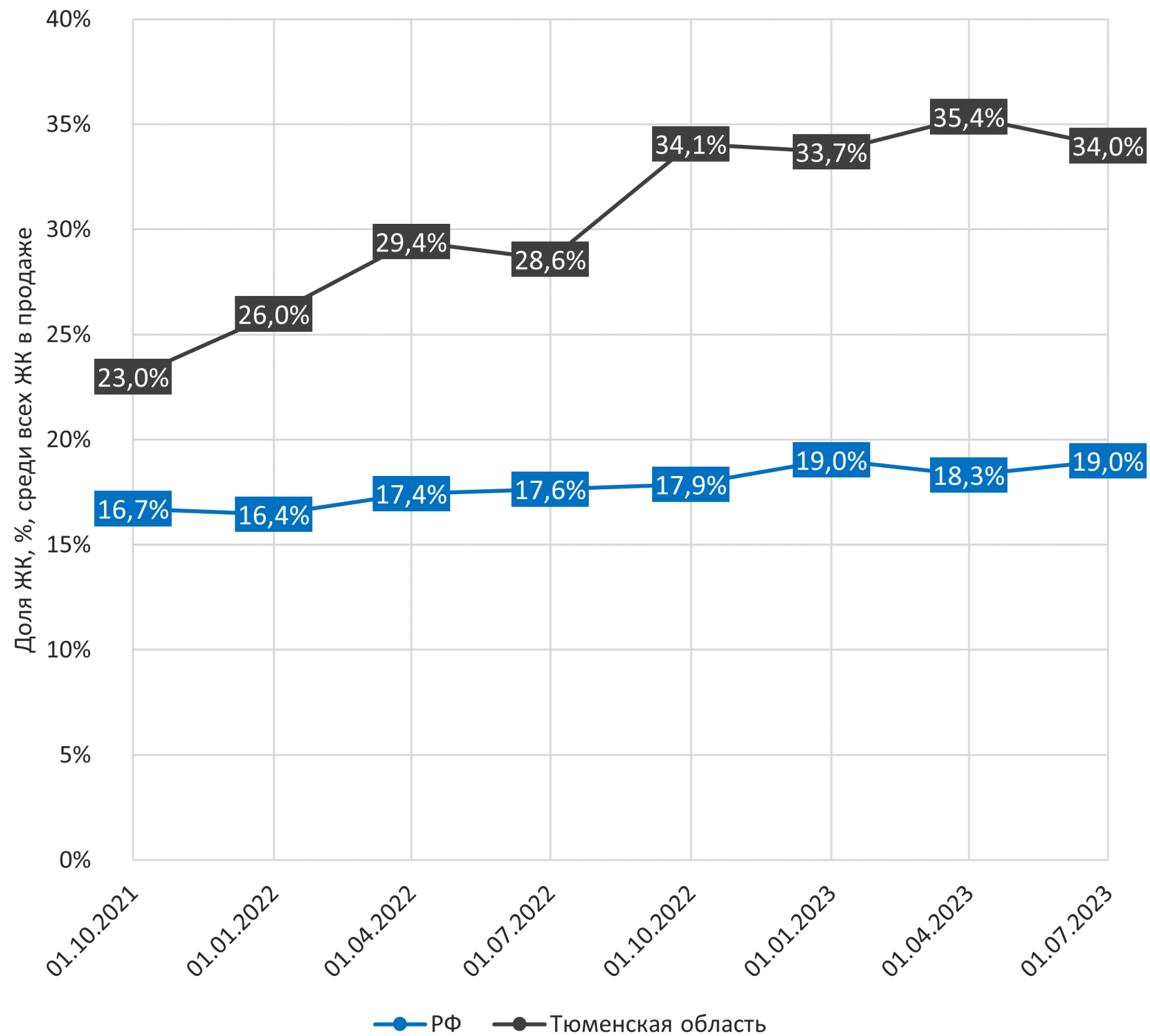
## Мощение пешеходных путей



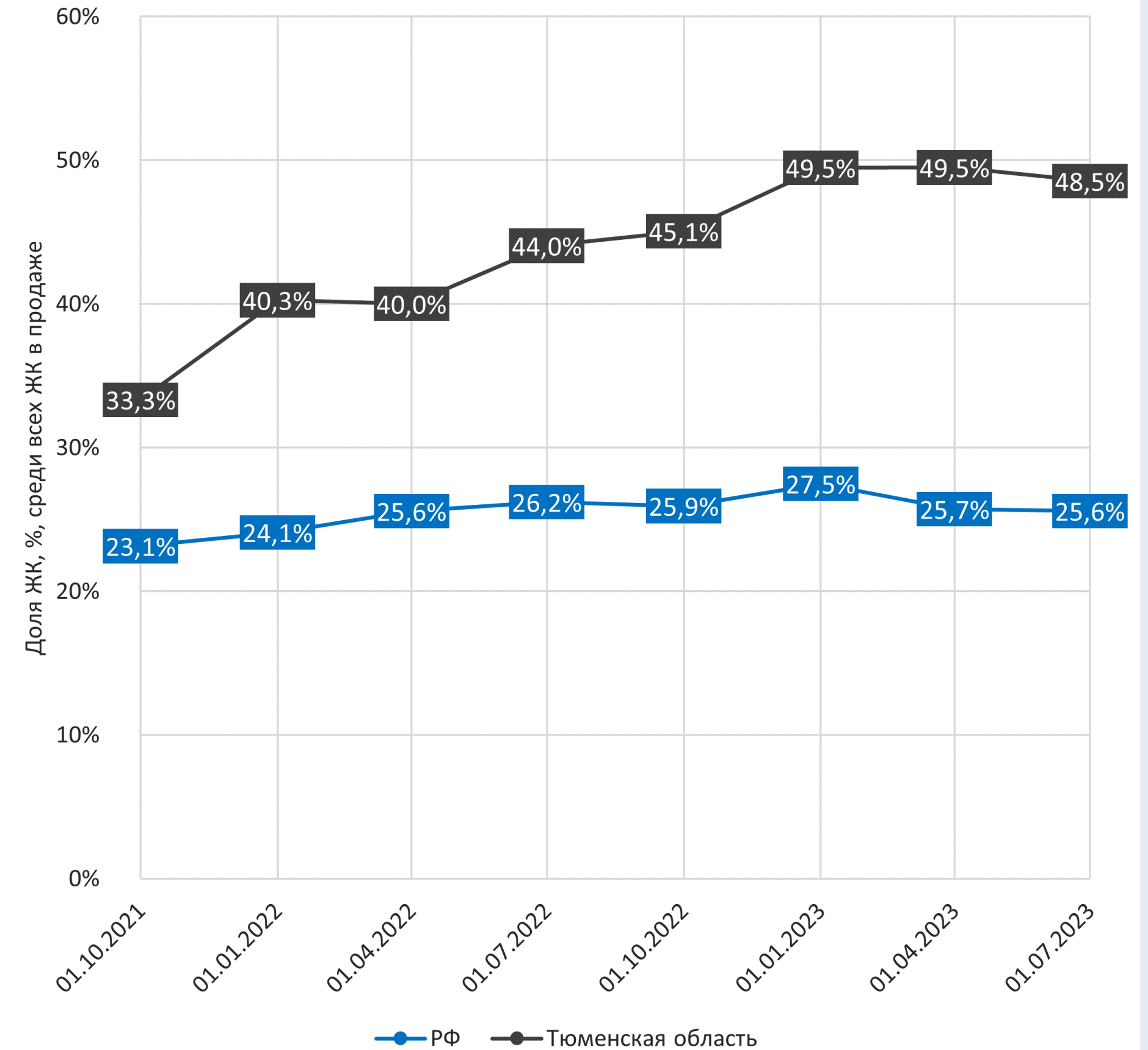


# Дворовое пространство

## Озеленение двора кустарниками и деревьями с учетом четырех сезонов



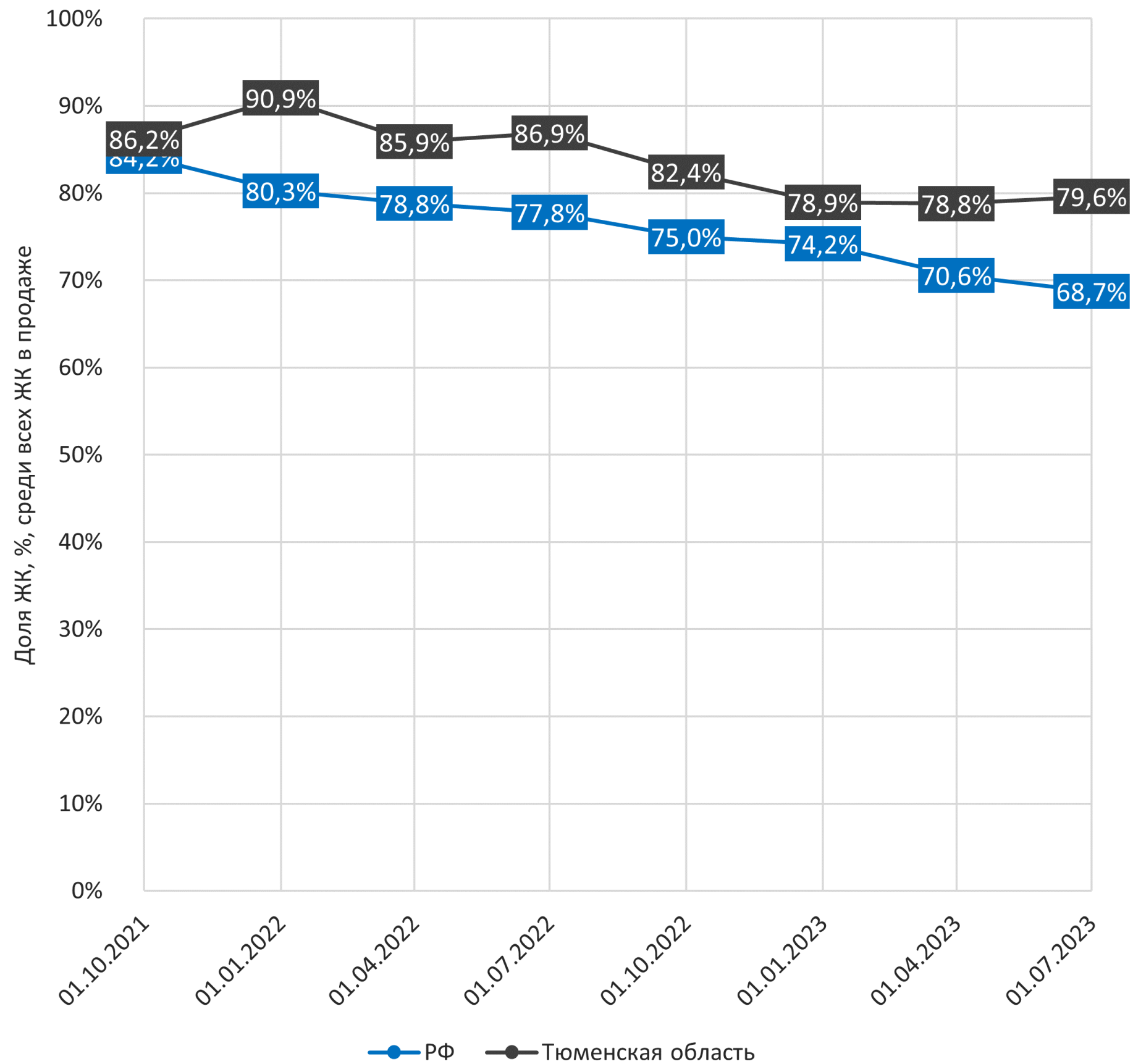
## Ландшафтный дизайн



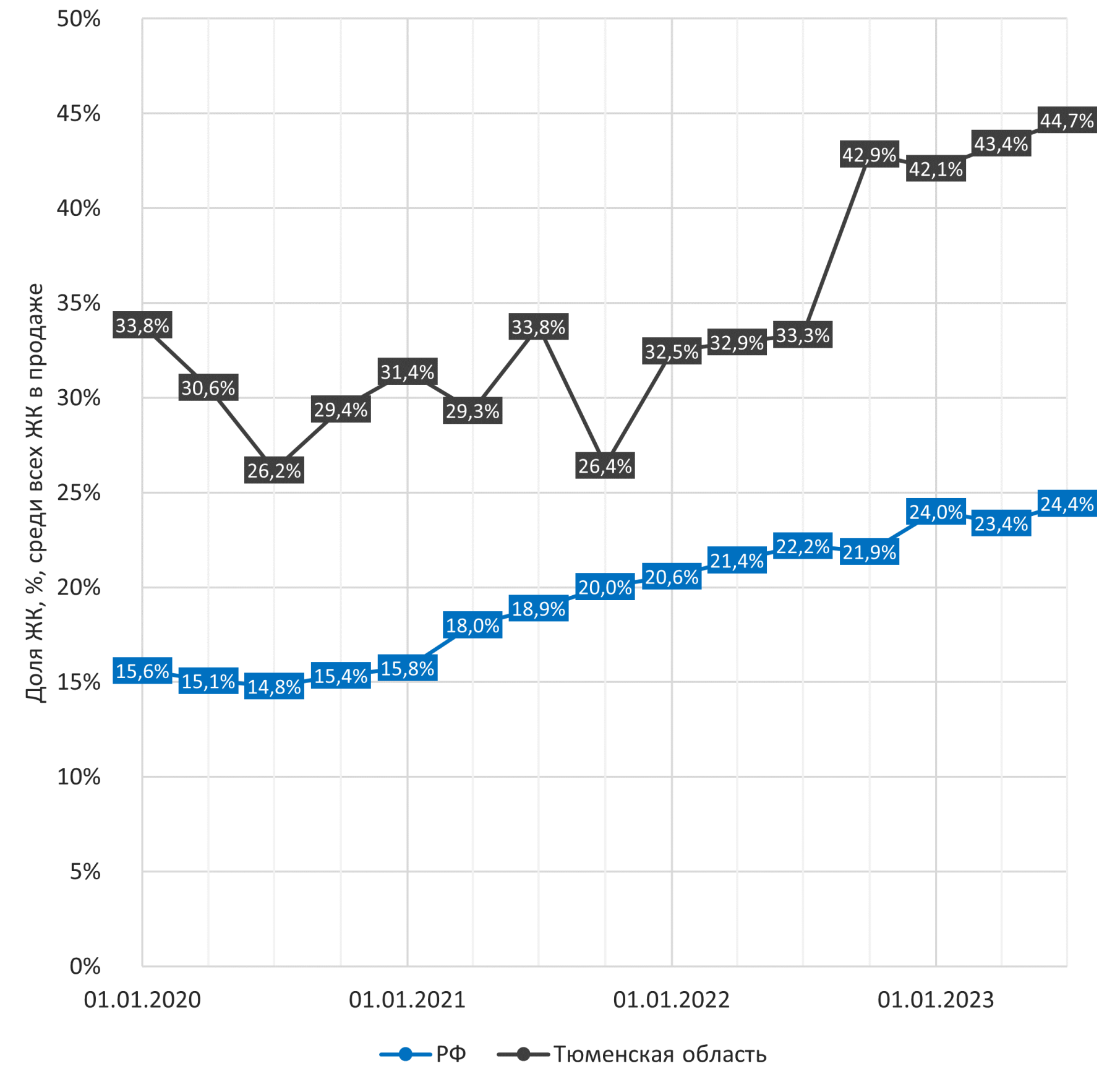


# Дворовое пространство

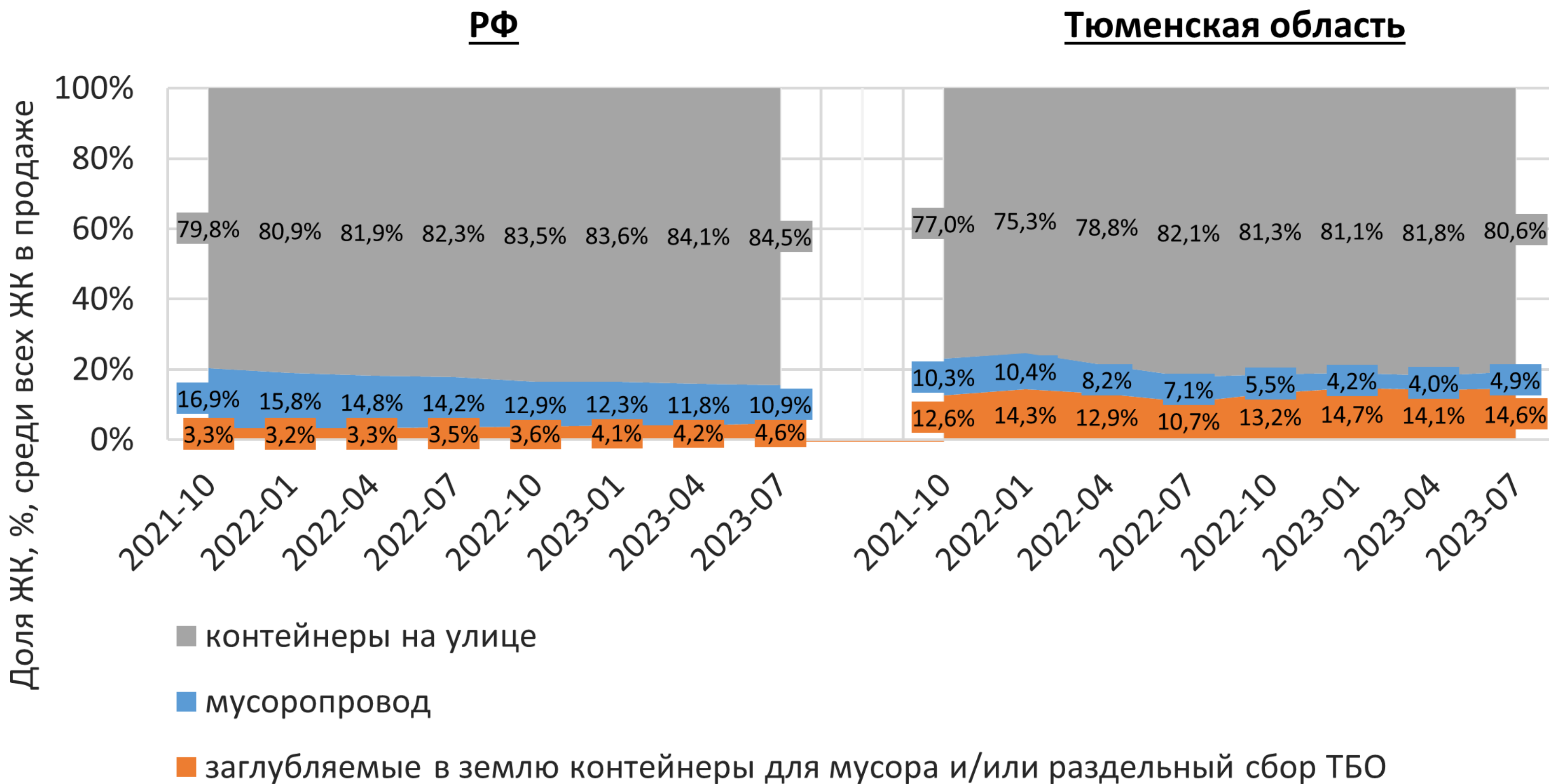
## Летняя программа спорта



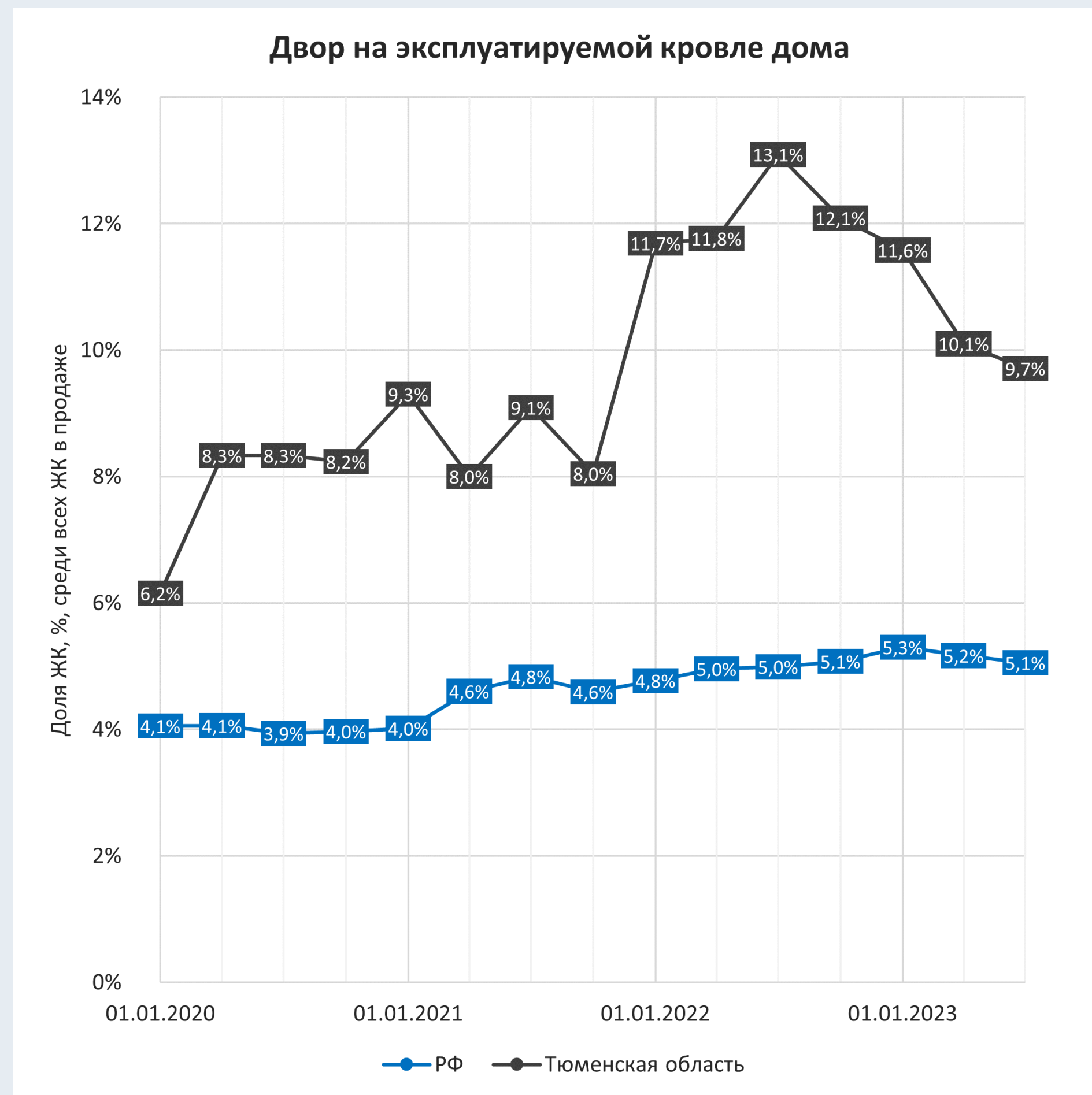
## Велопарковка

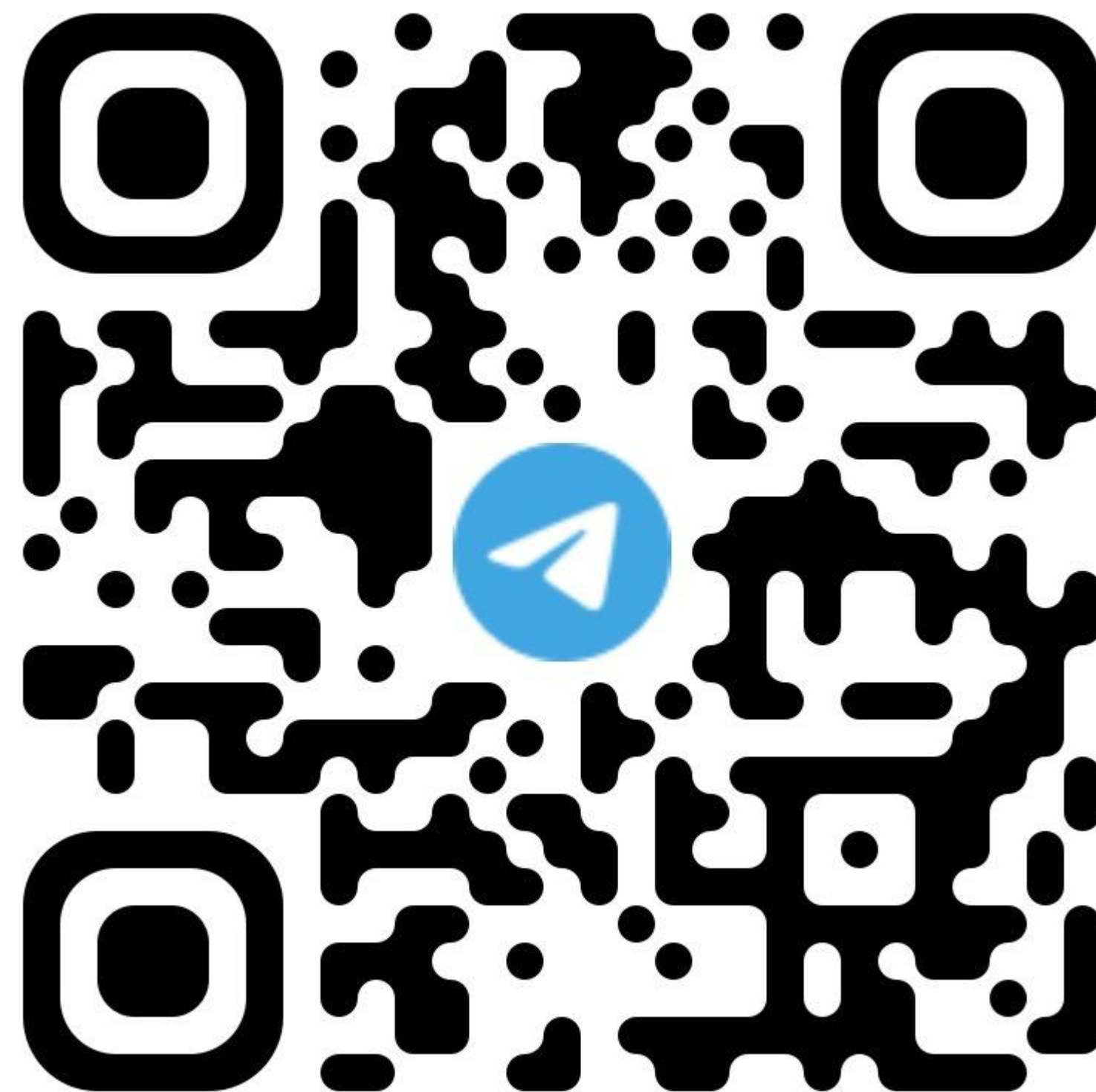


## Мусороудаление









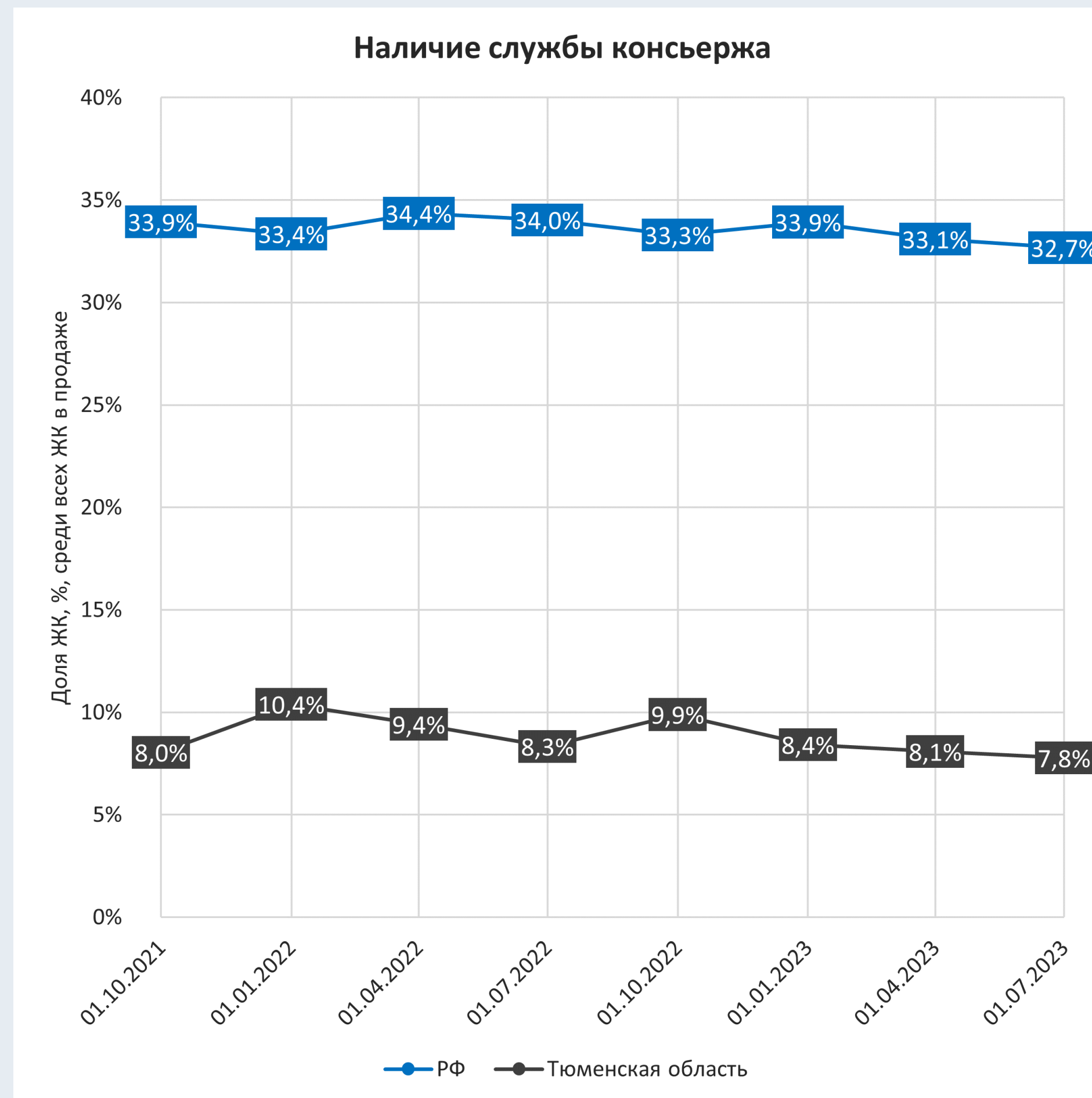
**Блок 2. Тренды парковочного пространства (выберите 3 основных тренда)**

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

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

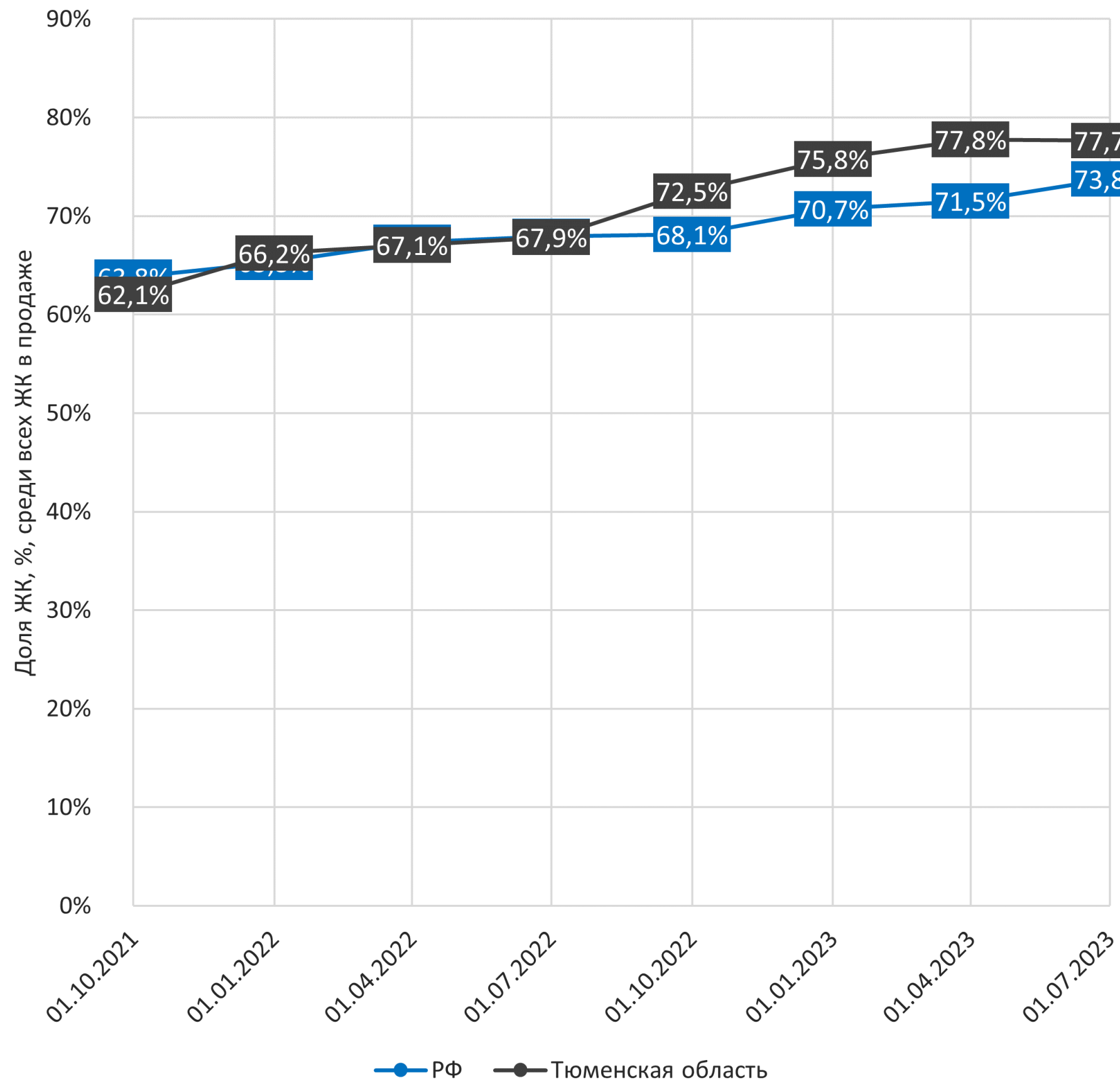
1. Двор без машин
2. Пешеходная улица внутри жилого комплекса
3. Мощение пешеходных путей
4. Озеленение двора кустарниками и деревьями с учетом 4-х сезонов, ландшафтный дизайн, автополив
5. Разнообразные программ спорта
6. Велодорожки, велопарковки
7. Дворовый интернет
8. Огороженная территория
9. Зоны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

# **ВХОДНЫЕ ГРУППЫ, ПОДЪЕЗДЫ, КВАРТИРА**

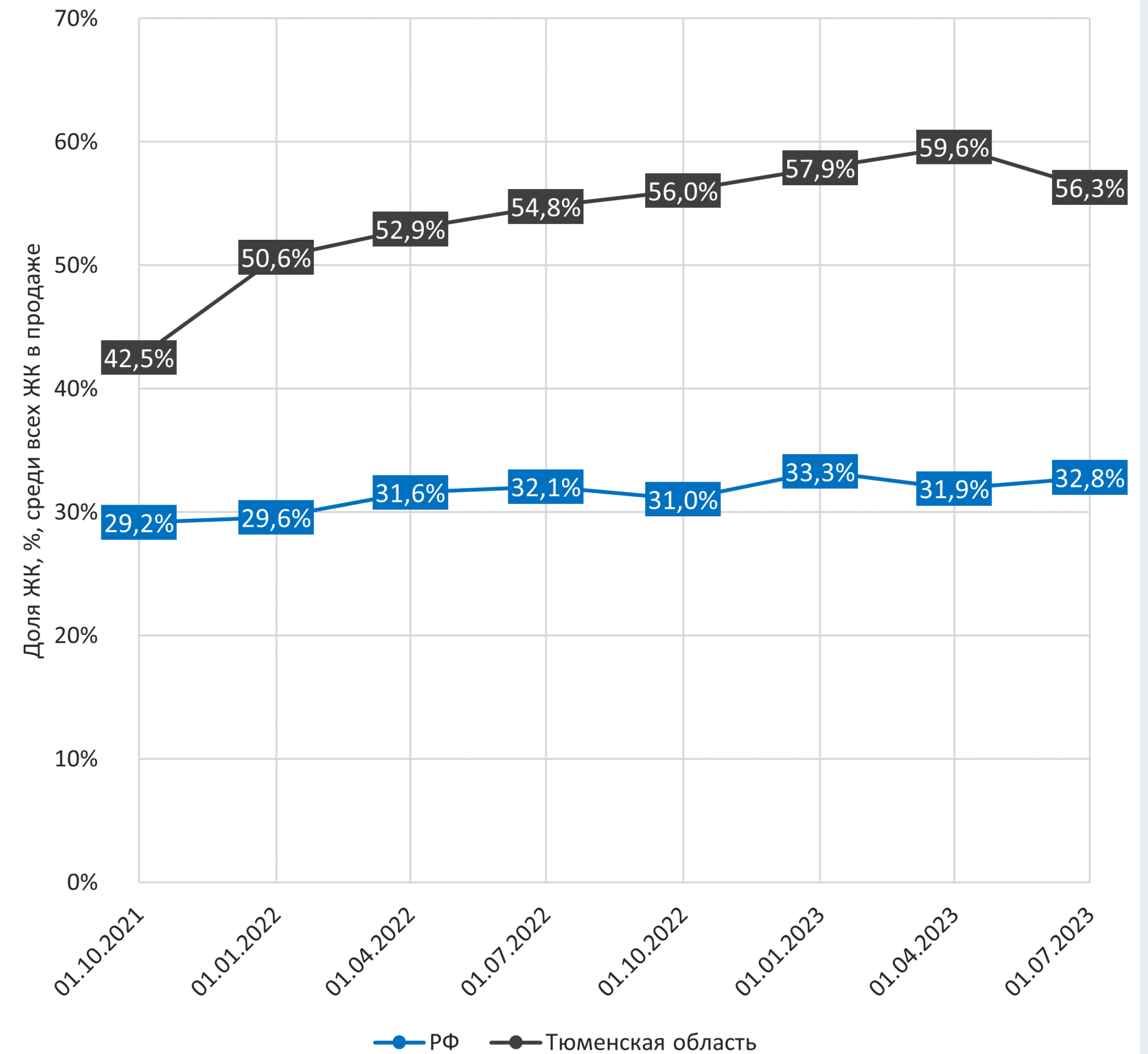


# Входные группы, подъезды

## Просторные входные группы



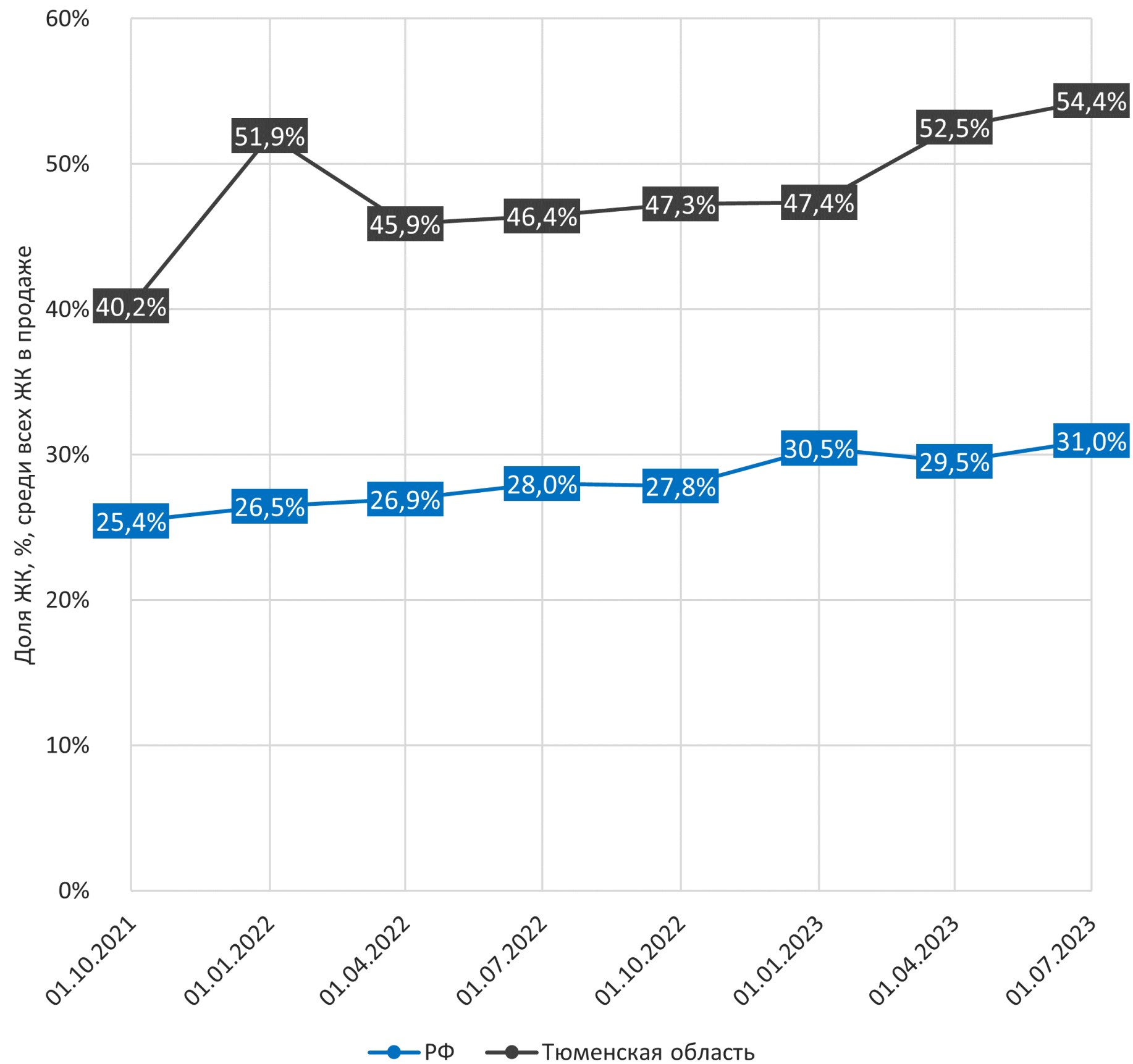
## Вход в подъезд на уровне тротуара до лифта



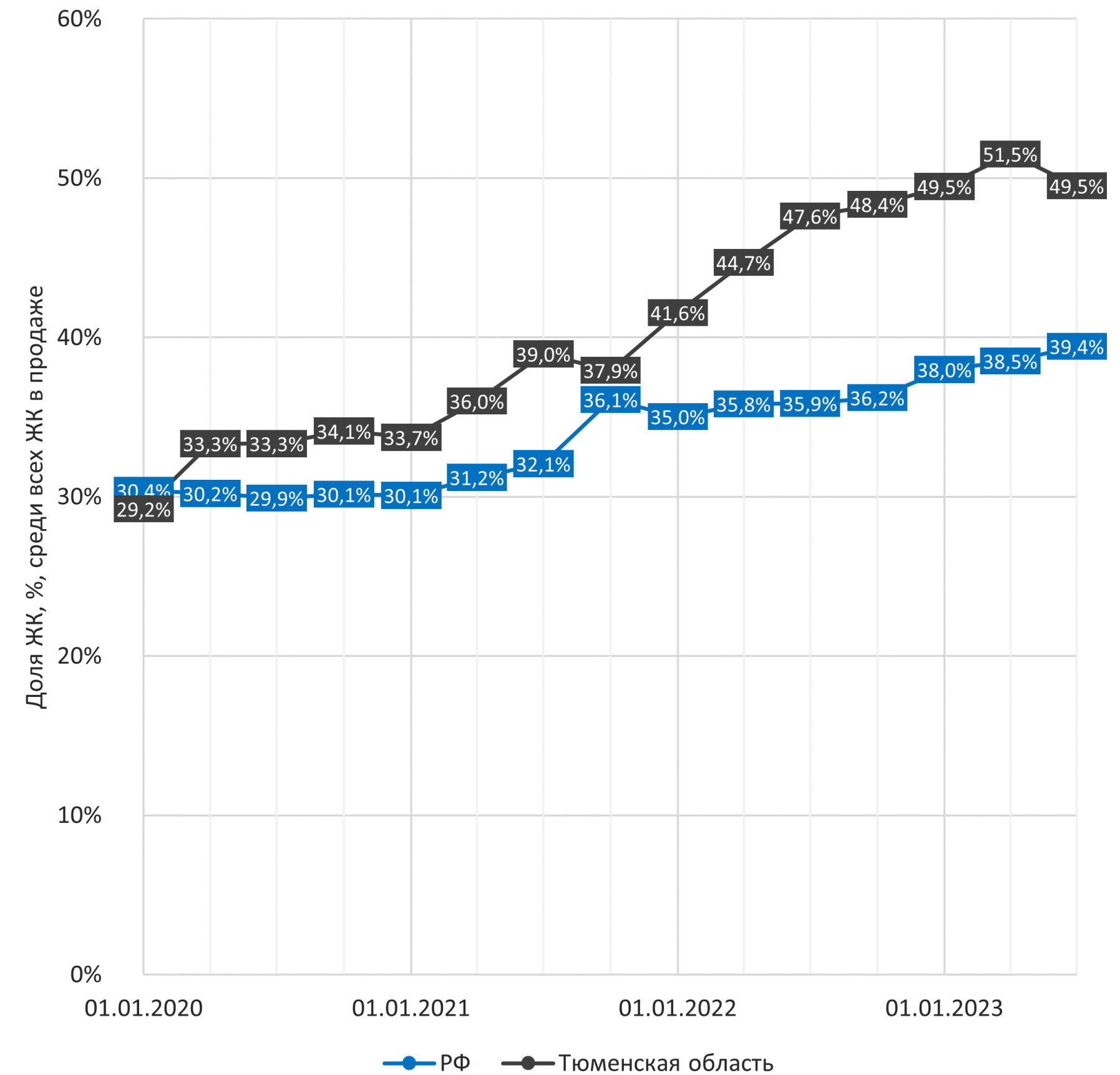


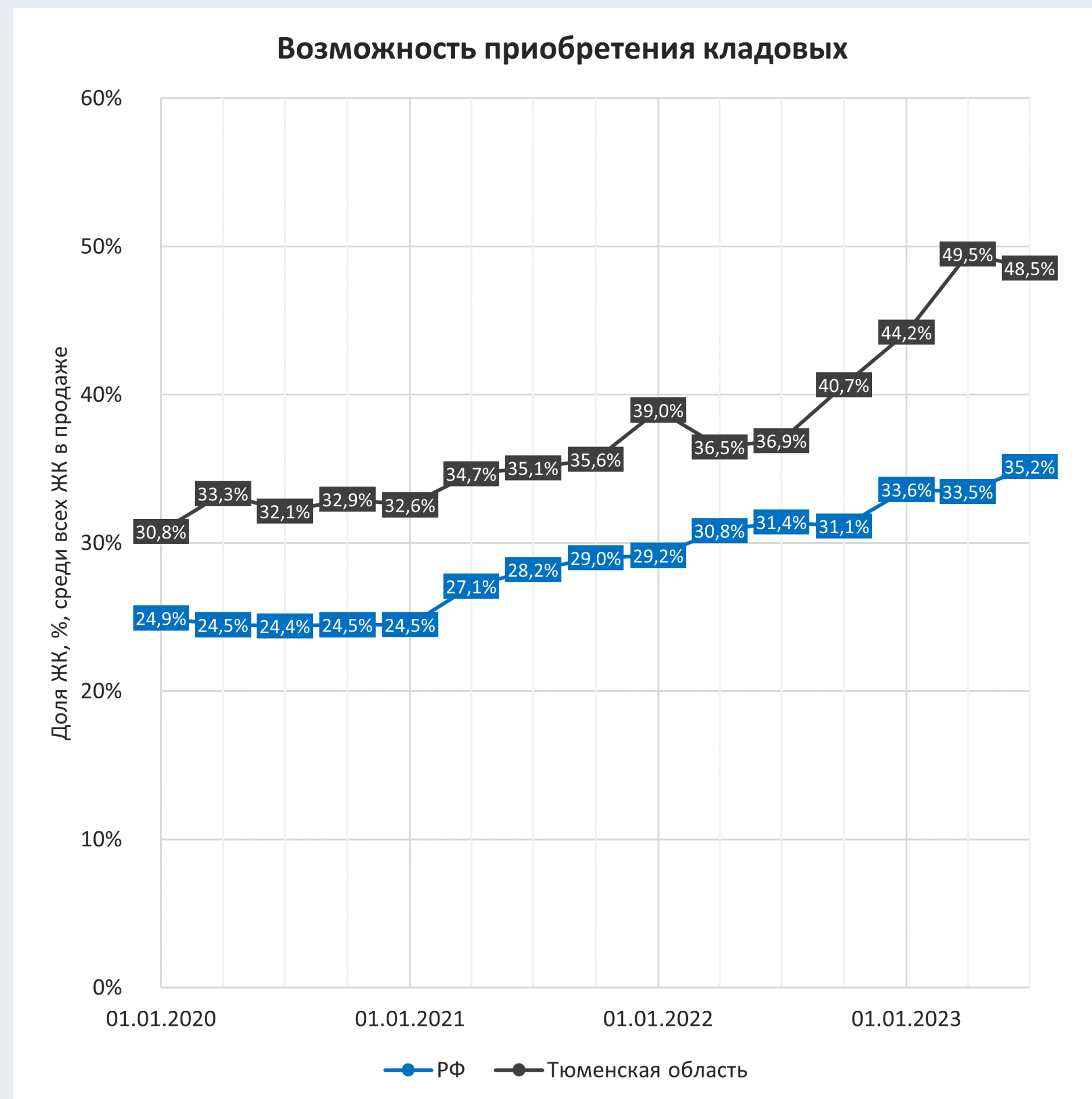
# Входные группы, подъезды

## Навигация по подъезду

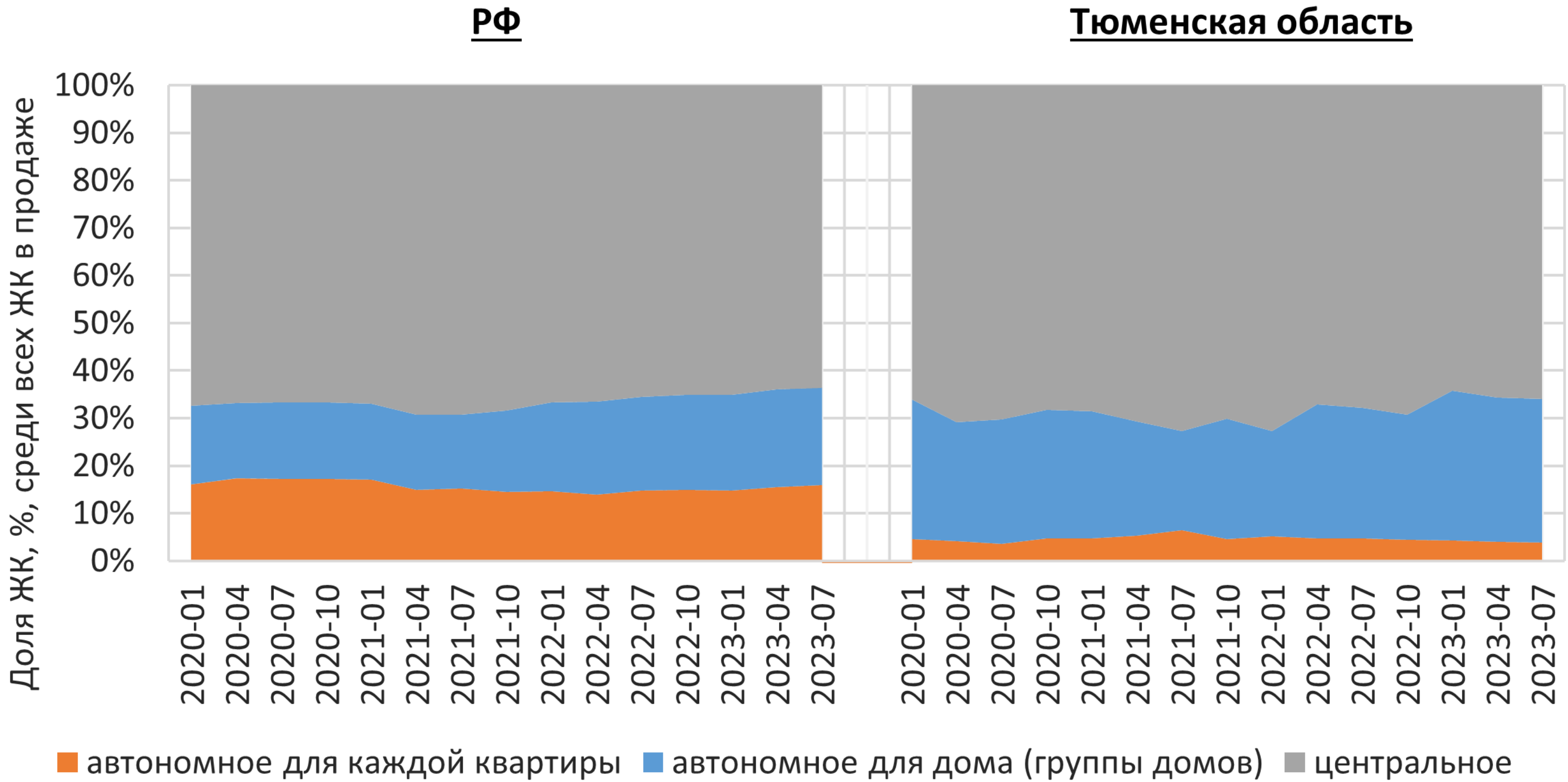


## Высота первого этажа от 3,5 метров

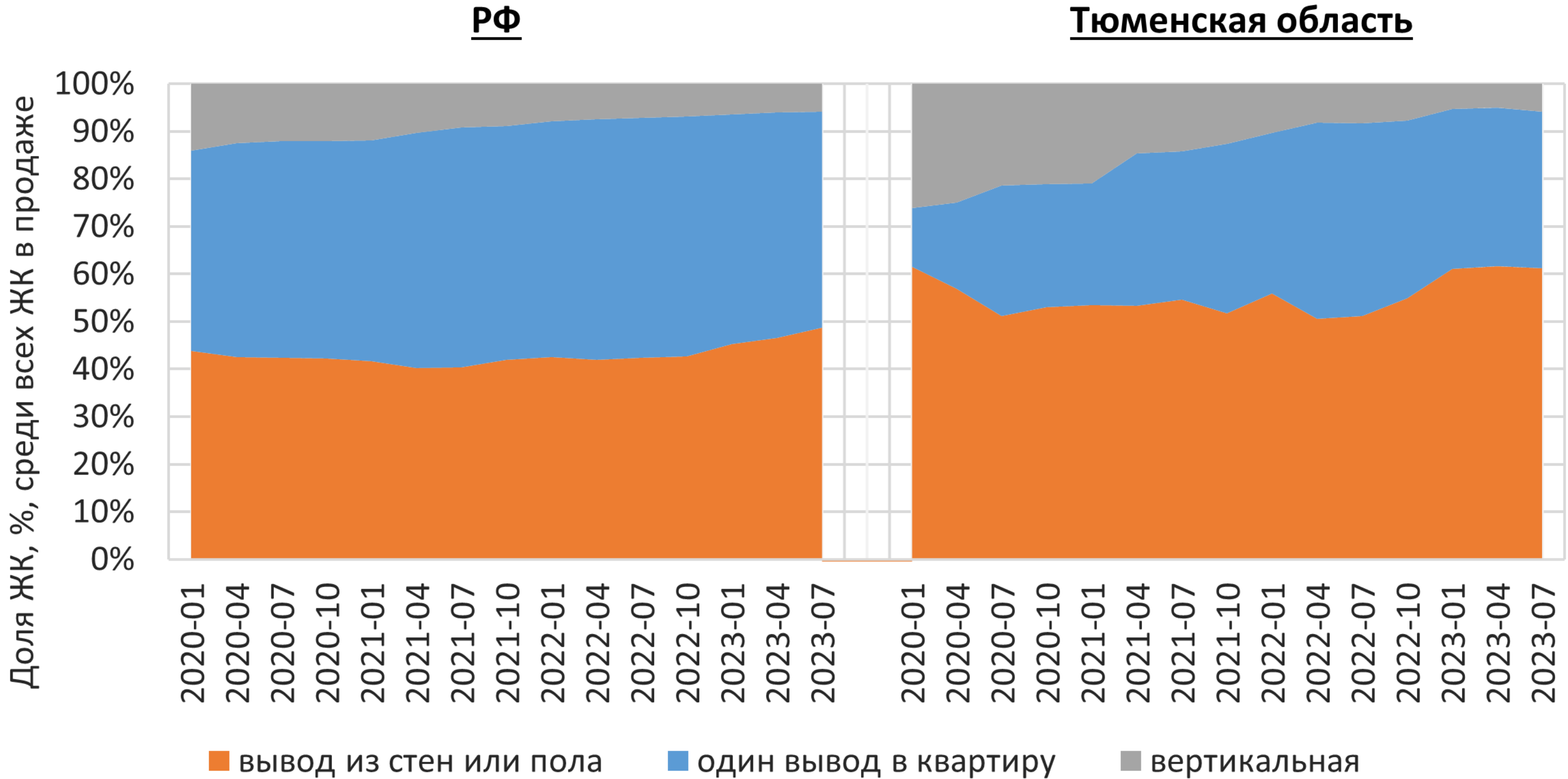




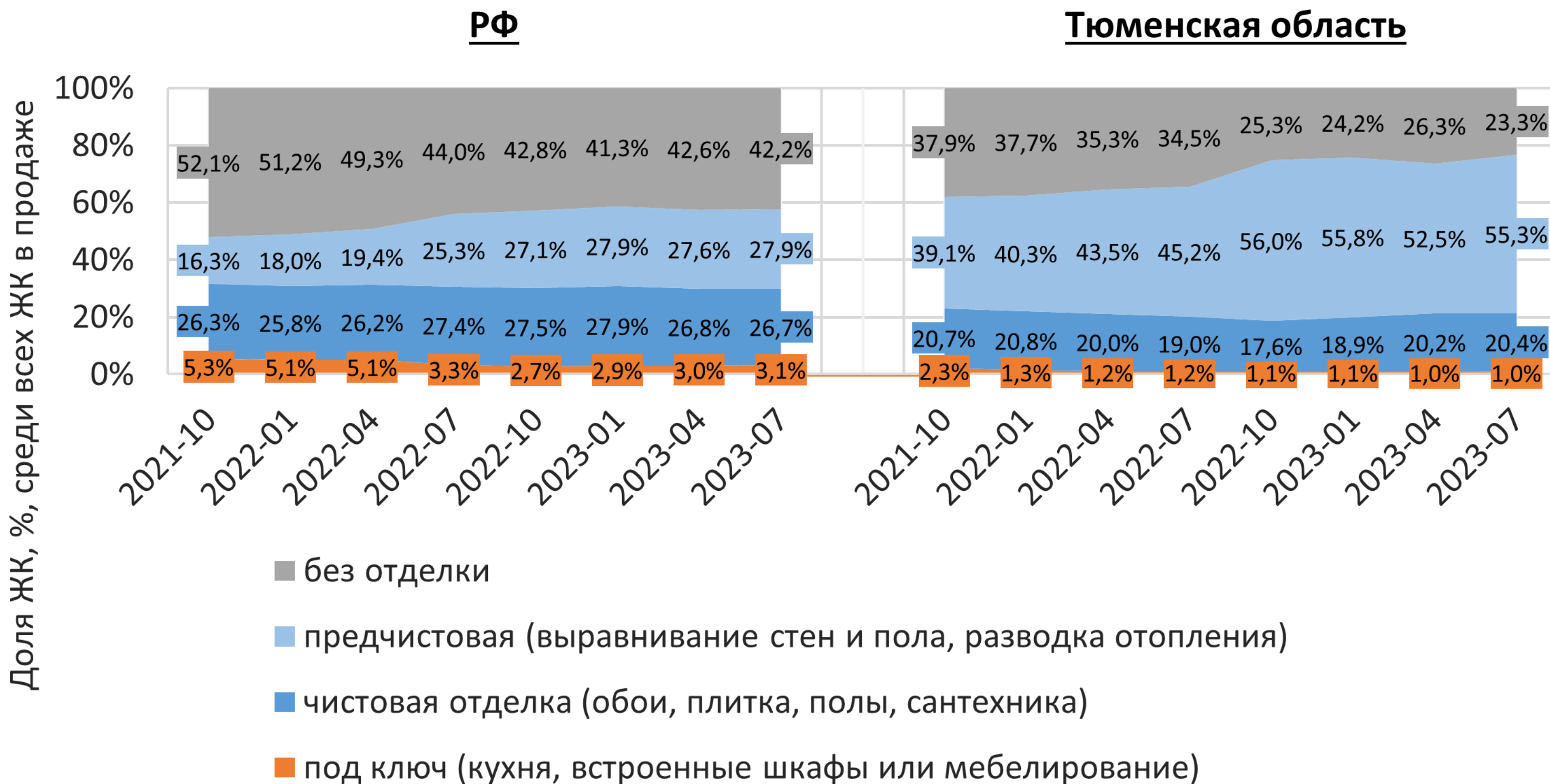
## Система отопления



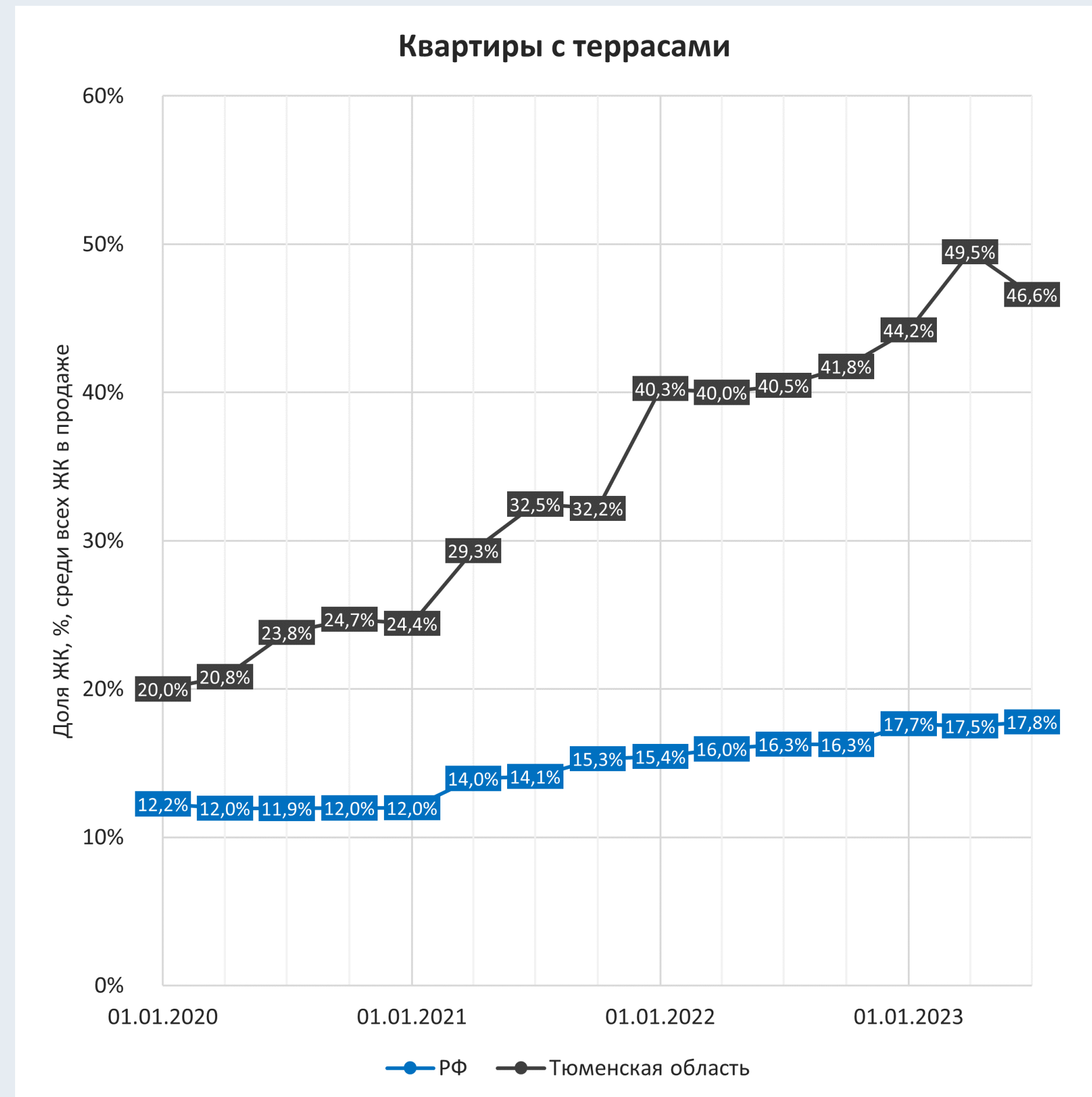
## Разводка коммуникаций отопления



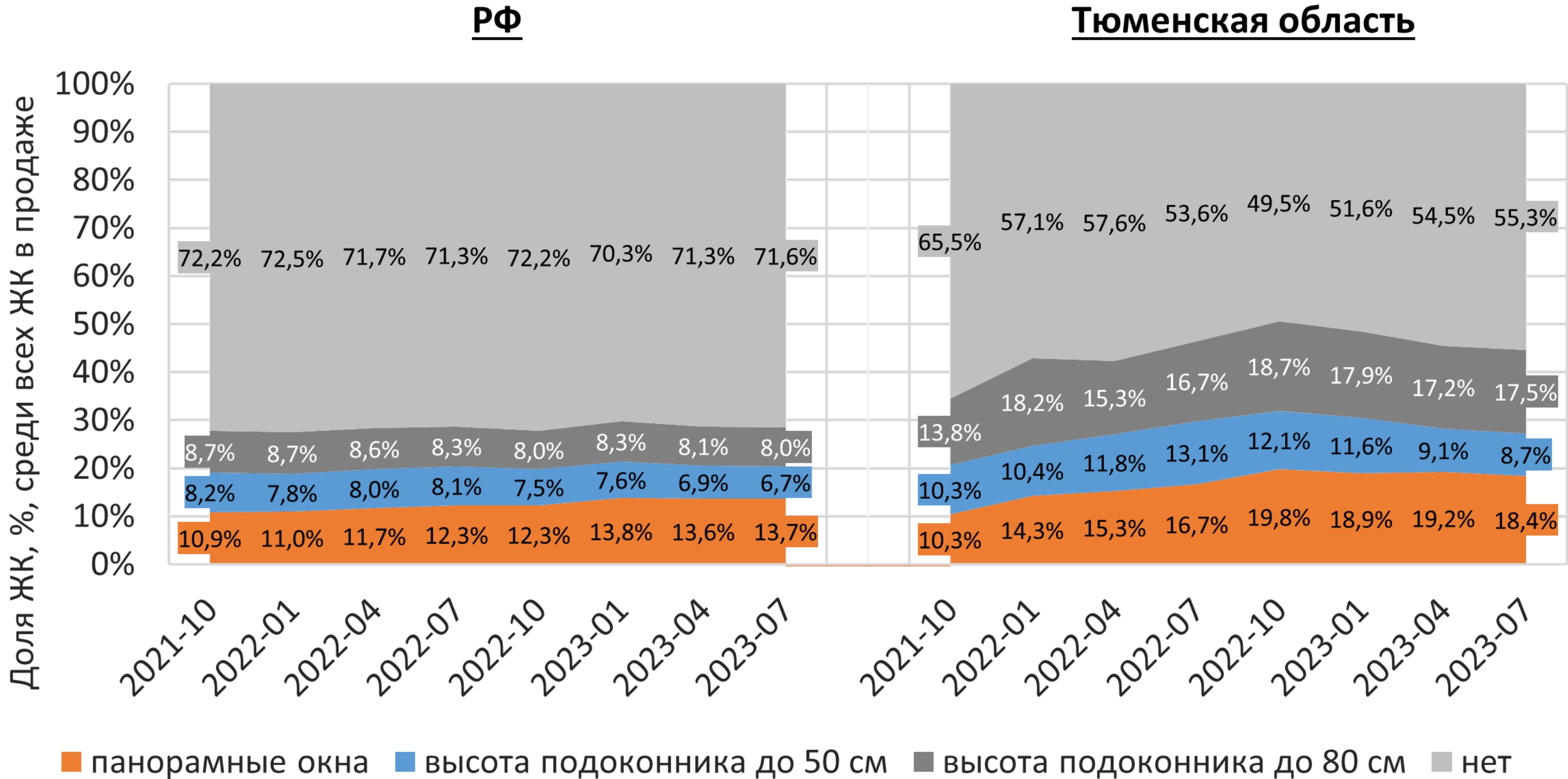
## Отделка большинства квартир







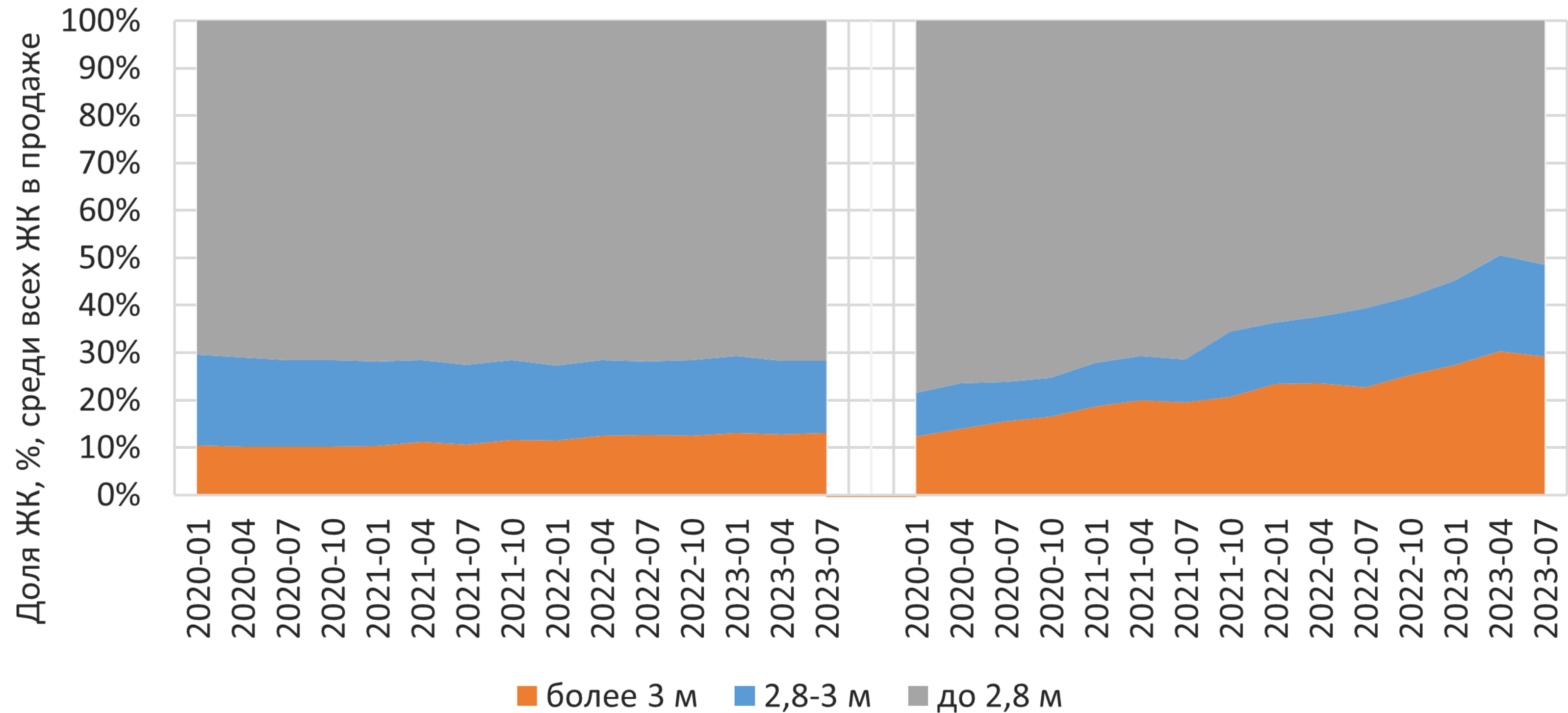
## Большие окна в квартирах



## Высота потолков квартир

РФ

Тюменская область

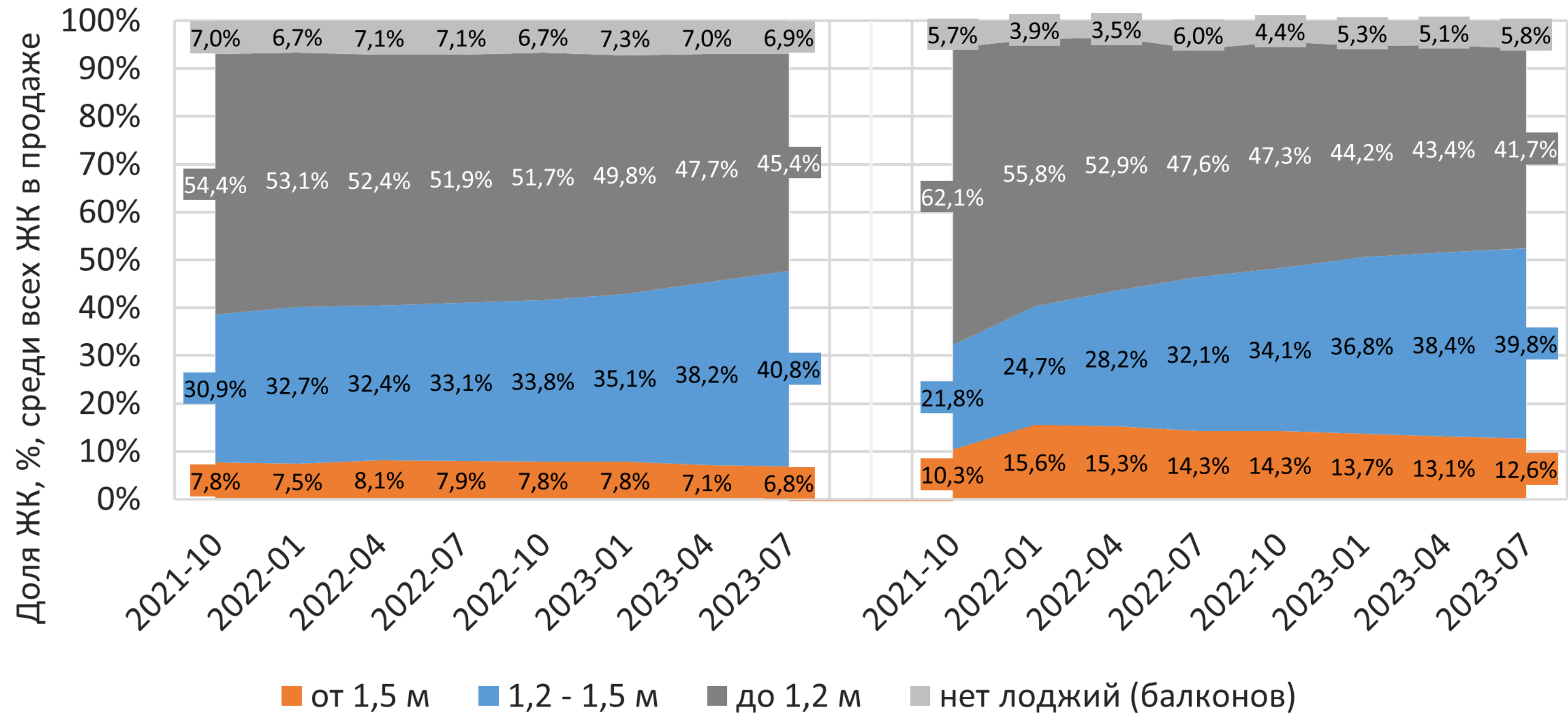




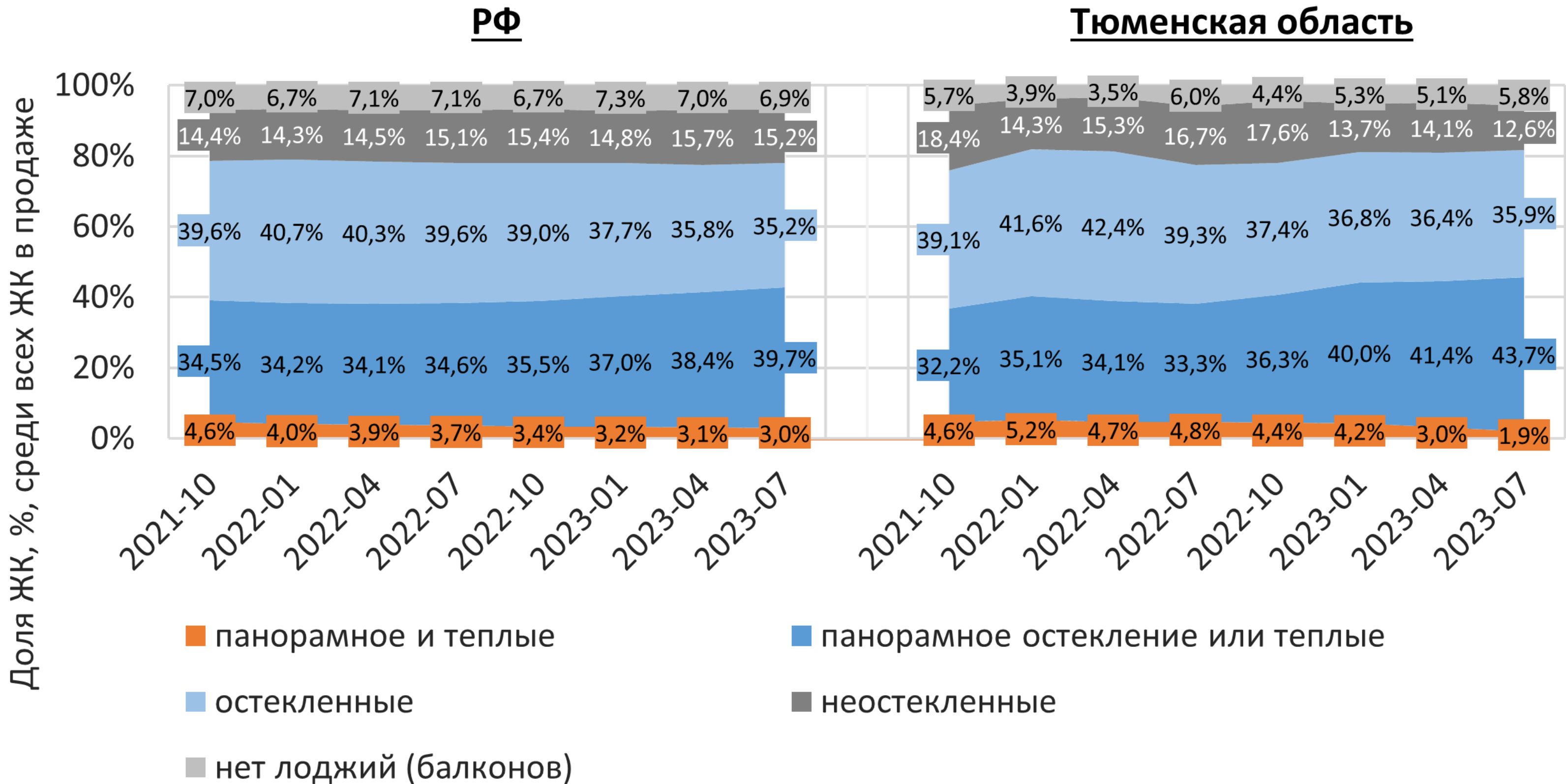
## Глубина лоджий (балконов)

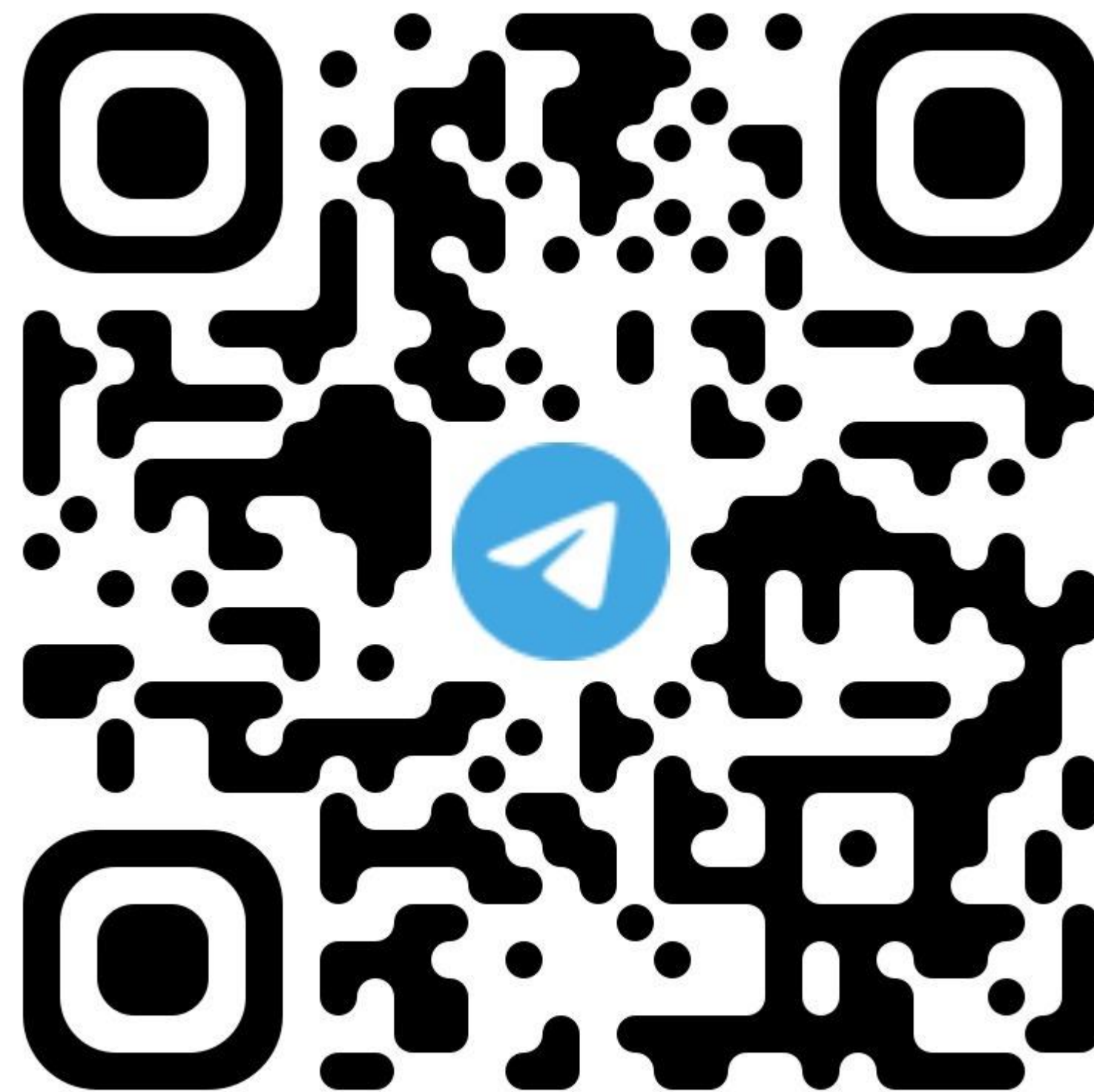
РФ

Тюменская область



## Обустройство лоджий (балконов)





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

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

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

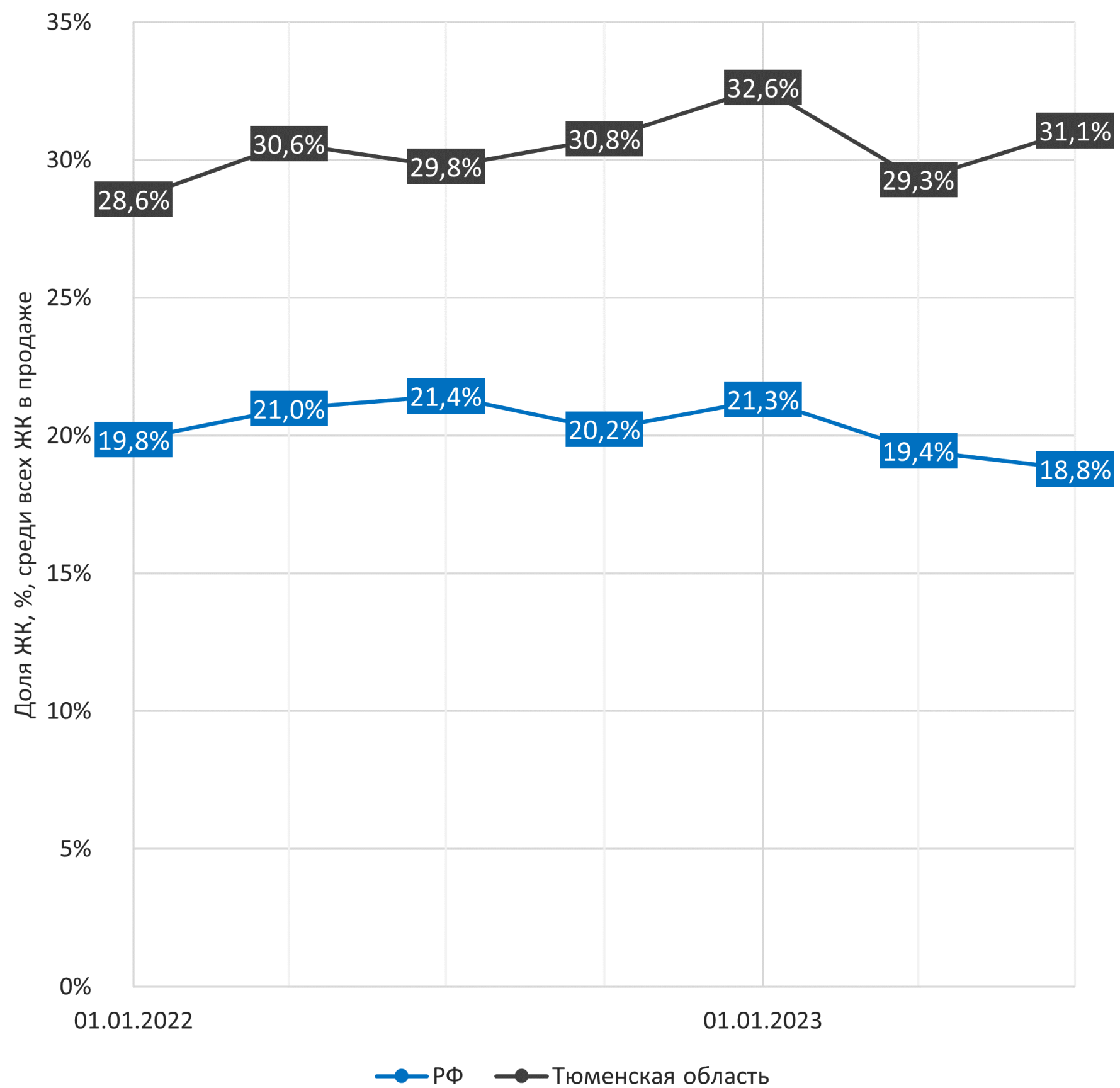
1. Индивидуальное отопление
2. Принудительная вентиляция
3. Рост уровня отделки квартир, меблированные квартиры
4. Рост высоты потолков квартир
5. Большие окна в квартирах
6. Места для хранения (гардеробные)
7. Квартиры с террасами
8. Остекление, утепление лоджий, панорамные лоджии, глубокие лоджии
9.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

# УМНАЯ НОВОСТРОЙКА, КОМПЛЕКСНОСТЬ

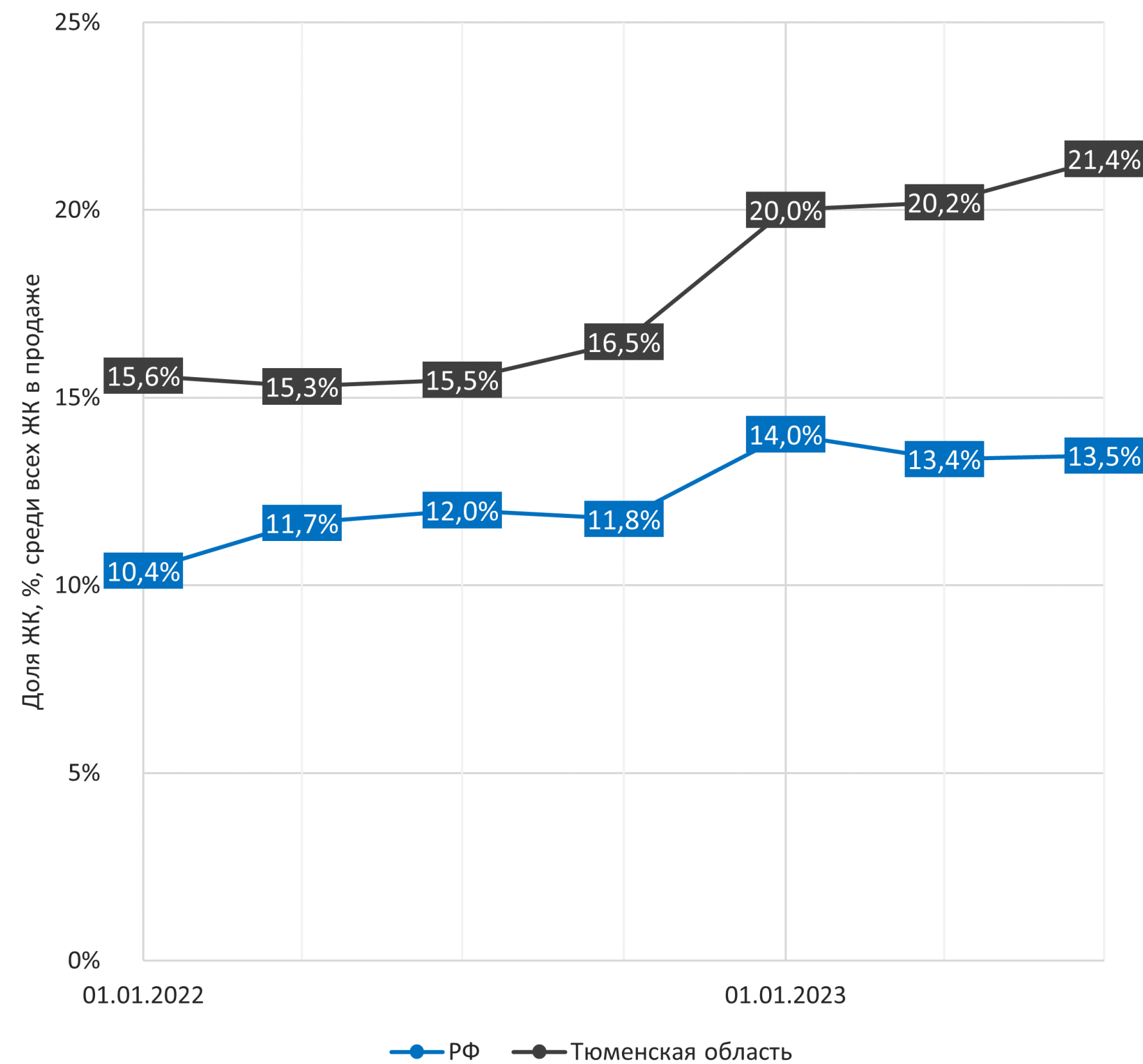


# Умная новостройка

## Выбор интернет операторов

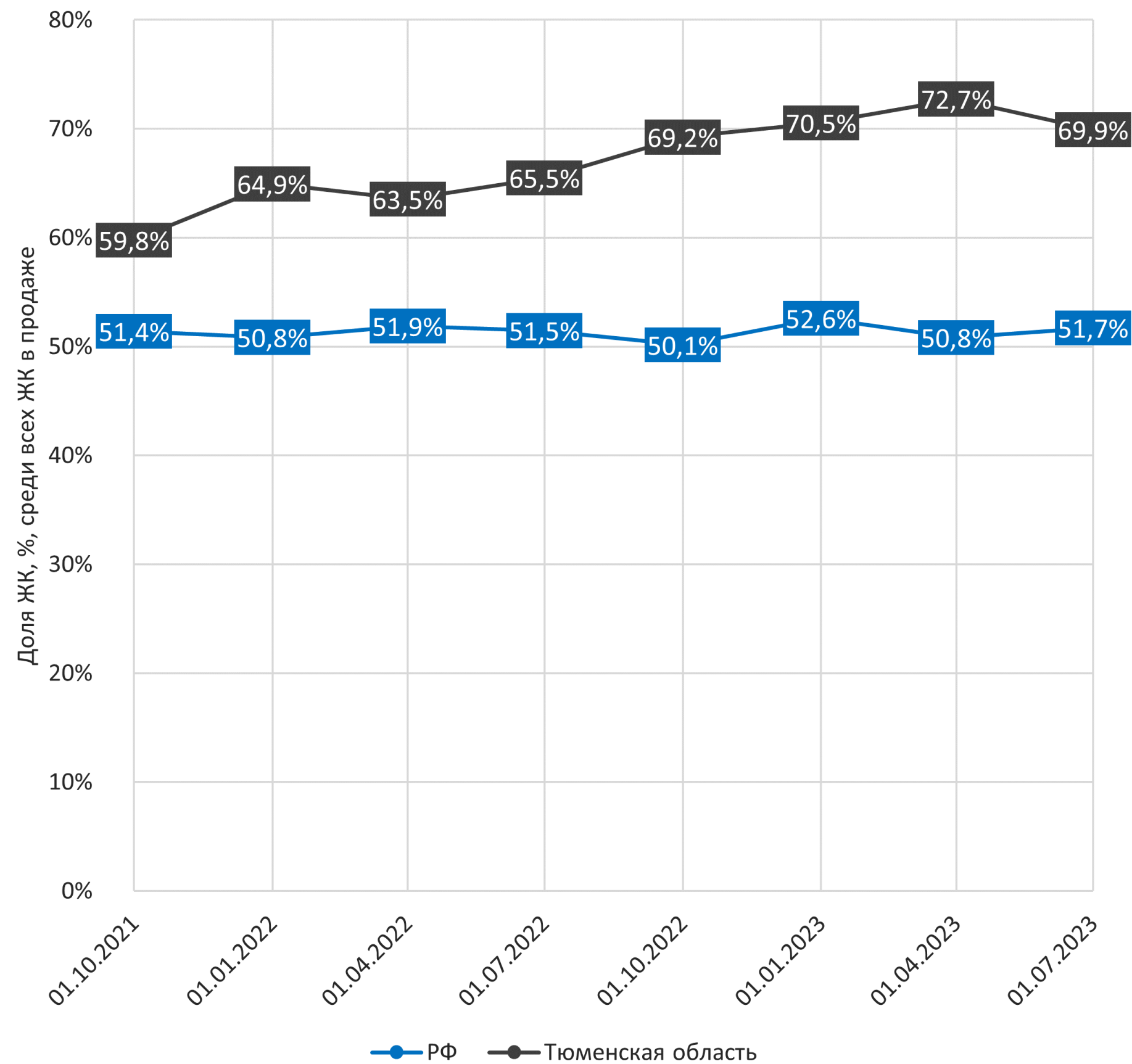


## Вход в подъезд по смарт картам или с мобильного приложения

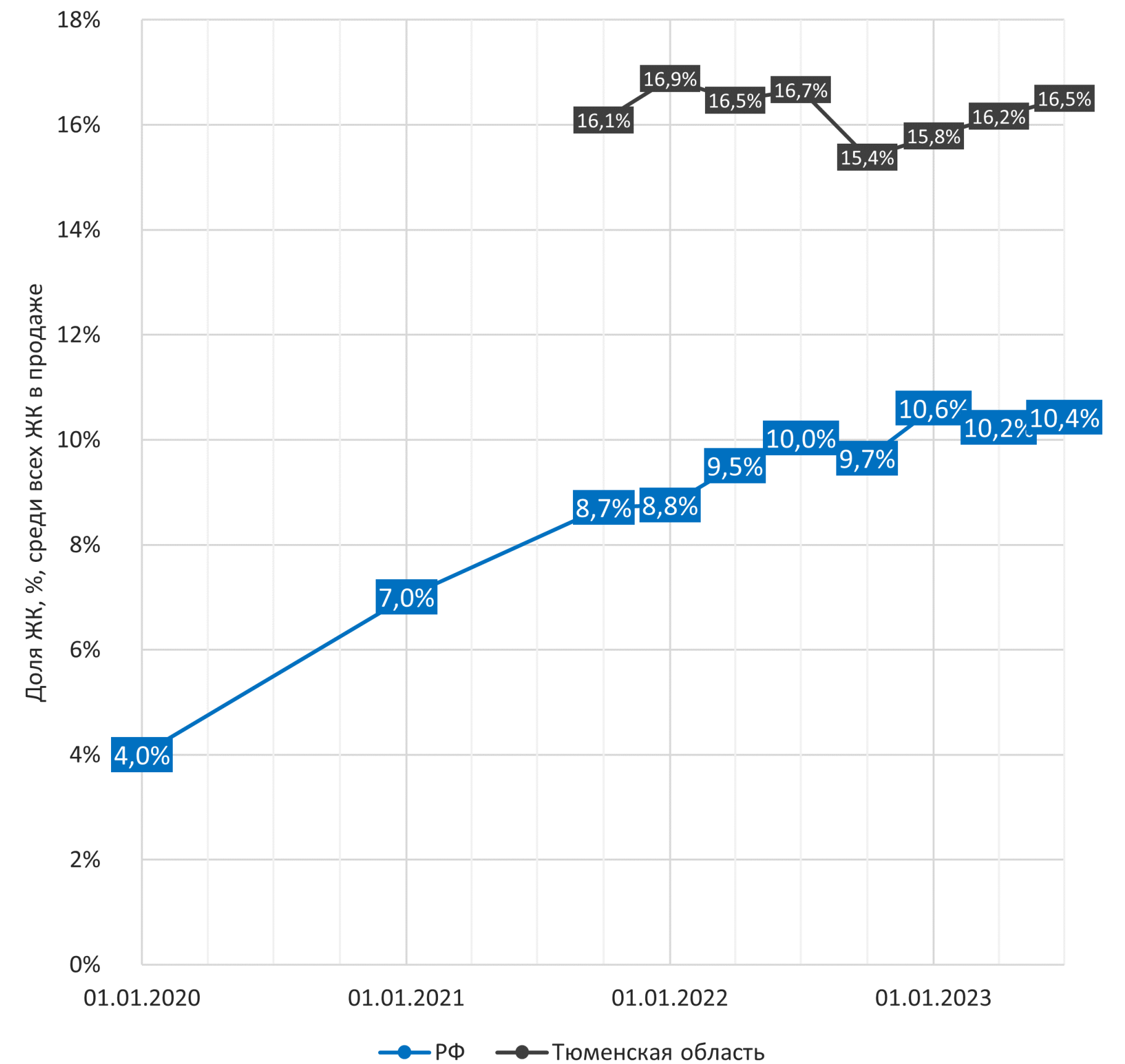


# Умная новостройка

## Видеонаблюдение

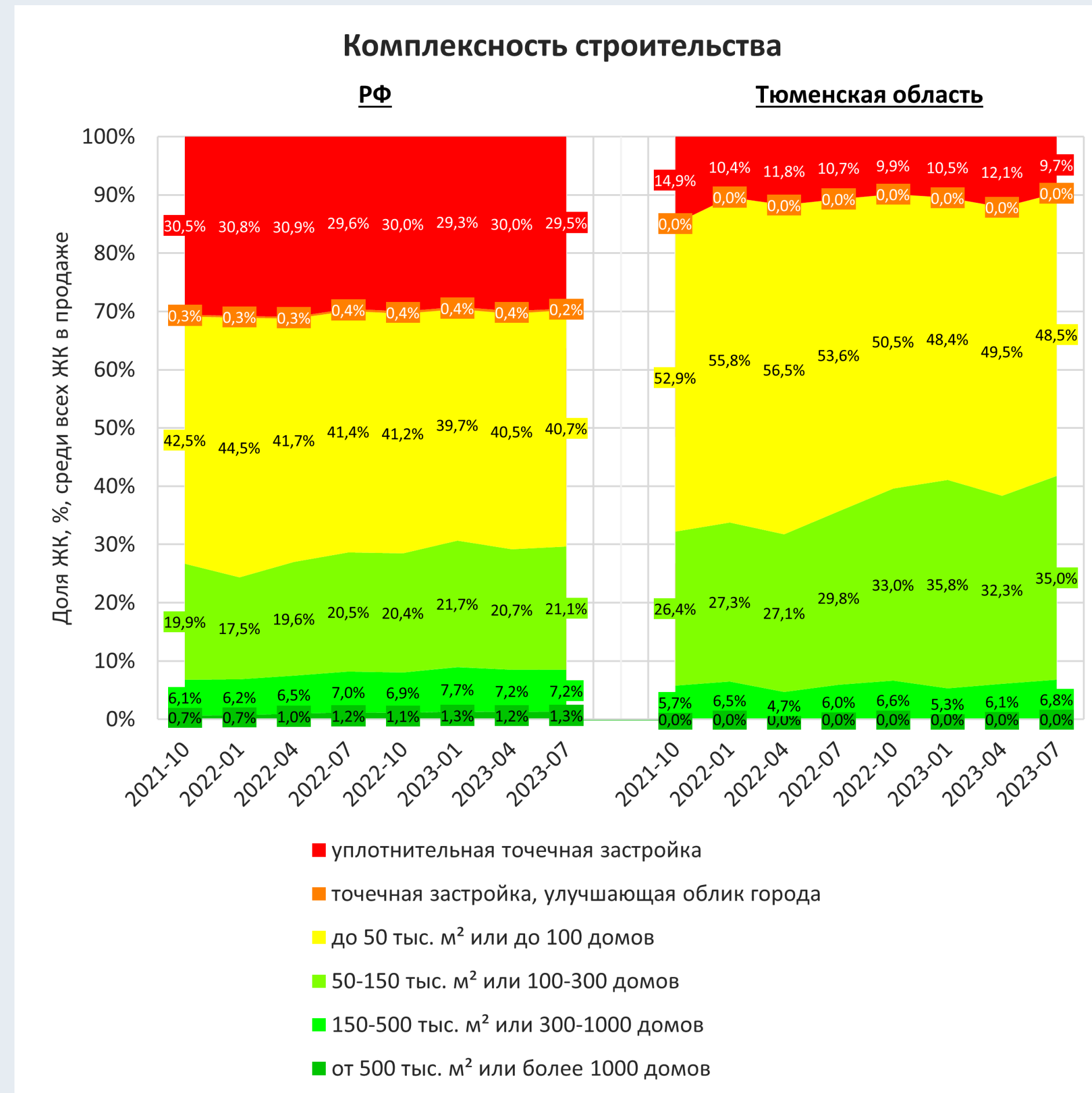


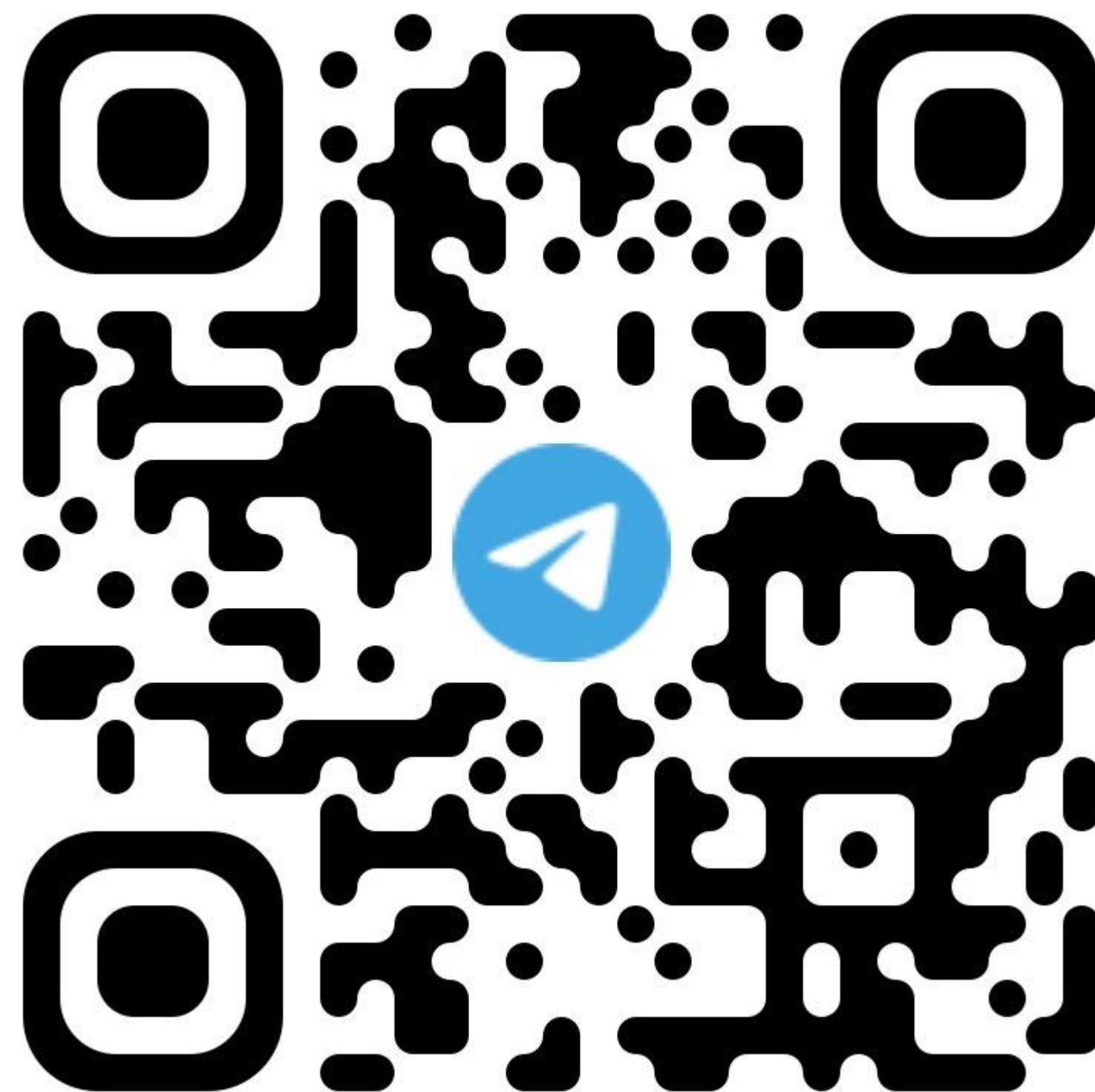
## Реклама умного дома





# Комплексность застройки





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

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

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

1. Снижение этажности многоквартирного строительства
2. Запрет на уплотнительную точечную застройку
3. Рост плотности комплексной застройки
4. Опережающее обеспечение школами, детскими садами, поликлиникой в шаговой доступности
5. 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. Рост доли коммерческой недвижимости

## 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)





 **ЕРЗ** Единый  
ресурс  
застройщиков



**Тg-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