

Частная архитектура до и после 2008 года

Анализ популярных проектных решений частных
коттеджей

Филипп Урбан, обозреватель ГК «Бюллетень
недвижимости»

Есть ли на современном загородном рынке спрос на частную архитектуру?

Безусловно, однако часто, выбирая проекты домов, девелоперы руководствуются собственными вкусовыми предпочтениями

Как маркетологам изучать вкусы своей покупательской аудитории - покупателей и заказчиков коттеджей?

Один из предлагаемых нами инструментов – анализ рынка готовых проектов и «проектов-бестселлеров»

**Частный дом – своего рода «автопортрет»
владельца, отражающий его вкусы,
пристрастия, амбиции и возможности**



Но приступая к строительству, один реализует детскую мечту о сказочном замке...



...Другому – по вкусу умный «дом-гаджет»



Характеристика рынка готовых проектов

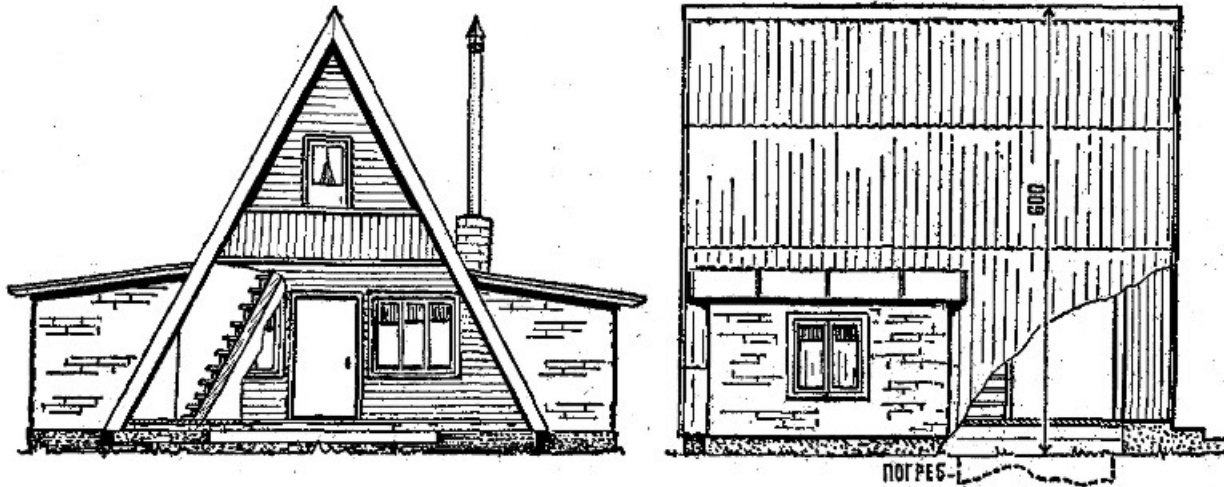
В США и Канаде, где ежегодно строится около миллиона частных домов, отлажена система продаж проектной документации через интернет и печатные каталоги проектов.

Более 90% будущих хозяев дома или коттеджа предпочитают приобретать документацию именно через каталоги.



История рынка готовых проектов

Первые публикации готовых проектов частных домов в нашей стране появились в конце 1970-х годов в журнале «Наука и жизнь».



История рынка готовых проектов

Современный рынок продажи проектов частных домов начал формироваться в 1993 году с появлением первых печатных каталогов проектов и рекламных публикаций о продаже проектов в периодике.



В начале нашего века сформировались проектные интернет-банки, в которых экспонировались проекты, заимствованные в США и Европе, а также типовые проекты частных домов от российских архитекторов.

Проекты домов и проекты коттеджей: 1361 сегодня на сайте

[Главная](#) [Поиск проекта](#) [Где и как купить проект](#) [Индивидуальное проектирование](#) [Строительство домов и коттеджей](#)

Знайте!
412
217
484

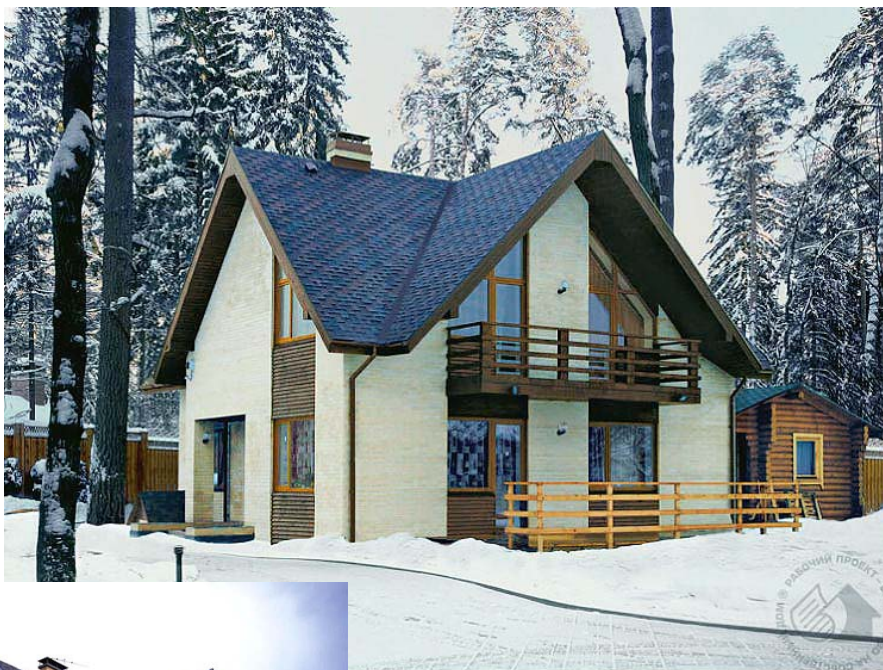
Лучший проект недели
[Особняк в кирпиче](#)
Проект: [J-3072-1](#)
Пл.дома,кв.м: **245.7**
Жил.пл.,кв.м: **146.5**
Пл.застр.,кв.м: **199.5** Этажей: 3
Жил. комнат: **6** Ванных и с/у: 4
[Сохранить в Моем каталоге](#)
[Посмотреть подробно](#)

Новые статьи
Как преобразить мансарду
Проектируем жилую мансарду
Как подобрать мансарду
Разрушаем мифы о мансардах
ГОСТ обезопасит покупателей
Какая она - качественная мансарда
В чем преимущества французской мансарды
Сколько стоит крыша мансарды
Как сберечь тепло в мансарде
Идеальная оконная фальшмансарда
Фундамент с оптимизированным армированием
Экология газобетона
Окна для защиты детей
Правильный монтаж мансардных окон

Лучший проект месяца
[Современный дом из клееного бруса](#)
Проект: [L-3012-0](#)
Пл.дома,кв.м: **212.1**
Жил.пл.,кв.м: **103.7**

КОМПАНИЯ
ПЛЕКС

**Проекты-бестселлеры –
тиражируются в регионах
сотнями и тысячами**



**Над созданием ГП
трудятся и
региональные
проектировщики, и
известные
русские
архитекторы, и
архитекторы всего
мира.**

Среди российских
готовых проектов
есть проекты,
ставшие
бестселлерами.

Один из них – дом,
созданный в 2002
году архитектурным
бюро Игоря Фирсова.



Почему девелоперам имеет смысл изучать данные о продажах самых востребованных проектных решений?

Потому, что

Приобретая готовый дом, потребитель выбирает из того, что представлено на рынке. Покупка частным заказчиком проектного решения – это демонстрация его предпочтений и архитектурных вкусов в чистом виде.

Готовые проекты покупают намного чаще, чем готовые дома. Стало быть, у маркетологов, изучающих предпочтения покупателей, - значительно больший объем выборки

Готовые проекты приобретаются за реальные деньги и с целью строительства. Таким образом, они отражают предпочтения платежеспособной аудитории

На какие вопросы отвечает анализ рынка готовых проектов?

Он позволяет выявить:

- **Самые** востребованные планировочные характеристики помещений: площади и функциональное назначение, этажность
- **Предпочитаемые** потенциальными домовладельцами «стратегические» строительные материалы для разных классов и сегментов частных домов
- **Самые** востребованные решения и материалы фасадной и внутренней отделки
- **Самые** востребованные архитектурные тенденции и стилевые решения
- **Самые** популярные инженерно-технические решения: выбор систем отопления, набор требований к оборудованию санузлов и системам домашней автоматике

Сложности при изучении спроса по рынку готовых проектов

- **Конкуренция операторов рынка** готовых проектов, разрозненность баз данных, нежелание делиться информацией о реальных объемах продаж проектов
- **Некорректность выборки** по продажам проектов для объектов нижнего ценового сегмента (в условиях отсутствия авторского надзора проектные решения низкого уровня сложности часто копируются без обращения к «первоисточнику»)
- **Единственный вопрос на который НЕ способен ответить анализ продаж проектов** – территориальные предпочтения

Куда движется рынок готовых проектов после 2008 года?

Изменения в подходах к проектированию:

Основная тенденция: по данным разных операторов, с 2009 года объемы продаж частным заказчикам готовых проектов без переделок уменьшились в 3-4 раза по сравнению с «пиковыми» 2005-2007 годами.

Встречная тенденция: выросло количество заказов на индивидуальное проектирование и создание индивидуальных проектов на базе готовых.

Куда движется рынок готовых проектов после 2008 года?

Изменения в подходах к проектированию:

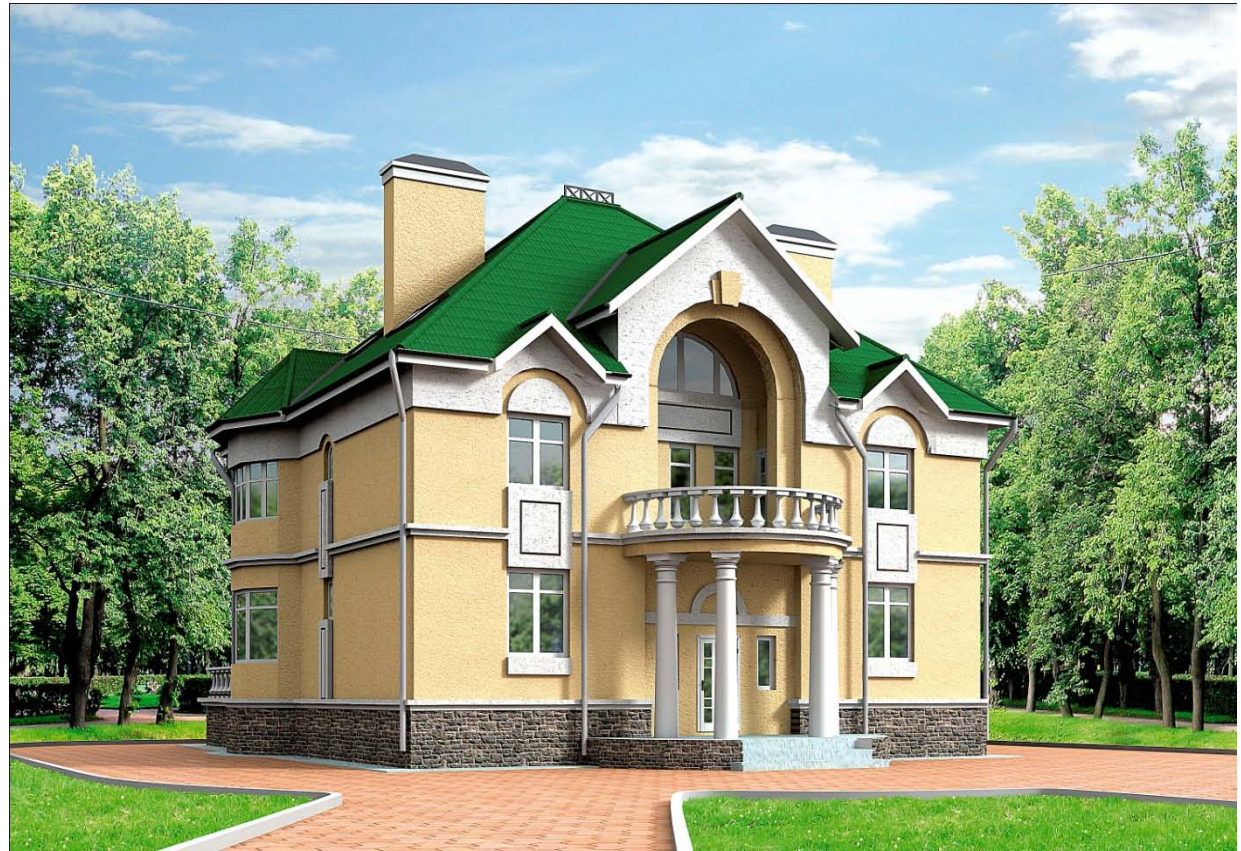
Одинаковые объемы могут иметь разные планировки и фасадные «одежды»



Тенденции в частной архитектуре

До 2008 года

Популярный проект образца «до 2008 года» - просторный дом в классическом стиле, не лишенный некоторых излишеств.



Тенденции в частной архитектуре

после 2008 года

Популярный проект образца «после 2008 года» - классические элементы декора становятся более «плоскими».

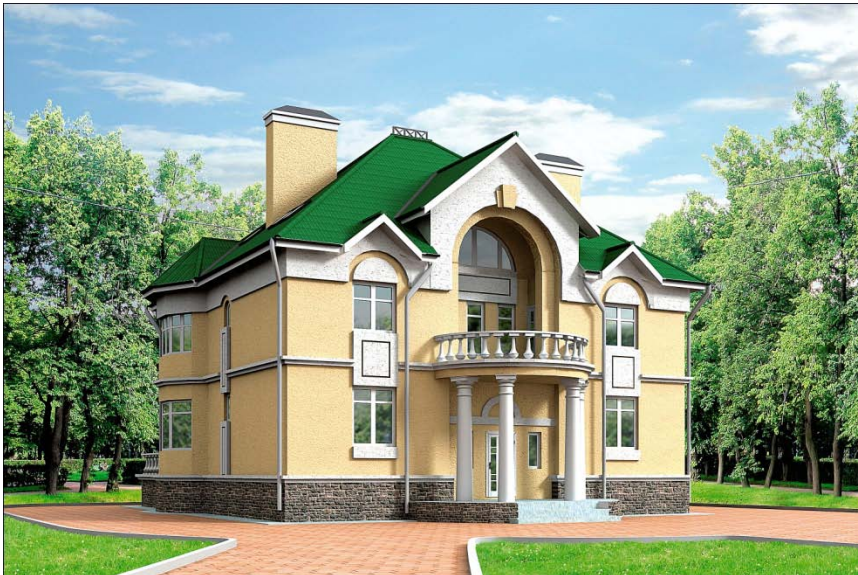


Все познается в сравнении

*Поставив два
популярных проекта
рядом, мы обнаружим
немало отличий*

- Элементы декора становятся более «плоскими»
- Отделка становится более контрастной
- Конфигурации кровли более простые

До 2008 года



После 2008 года



К чему приводит архитектурная «упрощенка»?

Застройщики, выбравшие предельно простые проектные решения, пытаются их разнообразить оживлять и разнообразить, выбирая яркие фасадные расцветки.

К чему приводит такая практика?..

К чему приводит архитектурная «упрощенка»?

Классический послекризисный девелоперский подход к проектированию: предельную простоту фасадных решений пытаются компенсировать яркими колористическими решениями

Многоцветие доминирует во многих демократичных коттеджных поселках образца 2008-2010 годов



Тенденции в частной архитектуре

- В 2011-2012 годах наметился переход к более натуральным и менее броским колористическим решениям. Однако плоские фасады с большими окнами требуют контрастных и неожиданных по сочетанию фактур деталей. Например, термообработанной древесины и светлой штукатурки.



Тенденции в частной архитектуре

Вместе с тем, в 2011-2012 годах наметился возврат к классическим пропорциям и планировочным решениям.



После 2008 года: планировочные тенденции

Рациональный подход к проектированию, разумный отказ от «излишеств» в виде редко эксплуатируемых, но требующих отопления помещений.

- Уменьшение площадей домов самых «продаваемых» проектов. В 2006-2007 гг. спросом пользовались проекты 200-250 кв. м. К 2010 спрос сместился в сегмент от 150 до 200 кв. м.
- Основным строительным материалом в сегменте «до 200 кв. м» стал газобетон. В сегменте «от 200 кв. м» чаще используют кирпич (крупноформатные поризованные блоки). В сегменте деревянного домостроения – растет спрос на дома из клееного бруса
- Основное планировочное решение – открытое планировочное пространство первого этажа - private помещения в мансарде. При этом, в отличие от проектов «до 2008 года», зачастую имевших миниатюрные спальни (8-9 кв. м), современная спальня – это master bedroom, просторная индивидуальная комната с балконом

После 2008 года: планировочные тенденции

- Отказ от хозяйственных помещений и встроенных гаражей в цокольных этажах.
- Увеличение площадей открытых террас, пристраиваемых навесов и неотапливаемых веранд
- Отказ от нефункциональных архитектурных «излишеств», усложняющих проект. Кровли сложных конфигураций уступают место простым скатным, с мансардными окнами, а эркеры - большим площадям остекления в фасадной плоскости
- Появление простых и рациональных с точки зрения строительства домов с «богатой» фактурной отделкой с использованием традиционных натуральных материалов: камень, штукатурка, термообработанная древесина и т.п. Перенос строительных бюджетов из сферы капитального строительства в отделку.
- Увеличение интереса к материалам и технологиям, позволяющим снизить энергозатраты здания, в первую очередь, издержки на отопление

Спасибо за внимание!

Филипп Урбан, обозреватель ГК
«Бюллетень недвижимости»

filurban@mail.ru