



# Потребительские оценки качества проекта жилищного строительства

**Епишина Эльвира Дмитриевна**

*кандидат экономических наук  
директор ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»,  
председатель комитета по консалтингу  
НП «Российская гильдия риэлторов»*

## ЕДИНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ЖИЛЫХ НОВОСТРОЕК РФ ПО ПОТРЕБИТЕЛЬСКОМУ КАЧЕСТВУ



КЛАССИФИКАЦИЯ ЖИЛЫХ НОВОСТРОЕК  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО  
ПОТРЕБИТЕЛЬСКОМУ КАЧЕСТВУ



*Проблемы, существовавшие до принятия ЕК МЖН:*

**Региональная проблема № 1:** какое количество классов/подклассов стоит выделять? Как правильно их назвать? И в чём разница между классом и подклассом?

**Региональная проблема № 2:** как правильно определить принадлежность новостройки к тому или иному классу?

**Региональная проблема № 3:** соответствие домов бизнес, а особенно элит-класса, в регионе домам аналогичного класса в столичных городах, особенно в Москве

Классификатор разработан экспертами комитетов по консалтингу и девелопменту РГР.

Утвержден на заседании Национального Совета РГР 14 декабря 2012 в Санкт-Петербурге.

Документ поддерживается Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства.

*Стиль потребления – это совокупность форм потребительского поведения, обусловленных социальным полем*



МАЛОРАЗВИТЫЙ  
стиль потребления

«ЭКОНОМ»

*Предметные характеристики:*

- ✓ площадь квартиры
- ✓ общественный транспорт и инфраструктура
- ✓ чистовая отделка



СРЕДНЕРАЗВИТЫЙ  
стиль потребления

«КОМФОРТ»

*Дополнительные характеристики  
(функциональные):*

- ✓ удобство планировки
- ✓ наличие парковки
- ✓ качество материалов

«БИЗНЕС»

*Дополнительные характеристики  
(статусные):*

- ✓ соседи
- ✓ архитектура здания
- ✓ панорамный вид

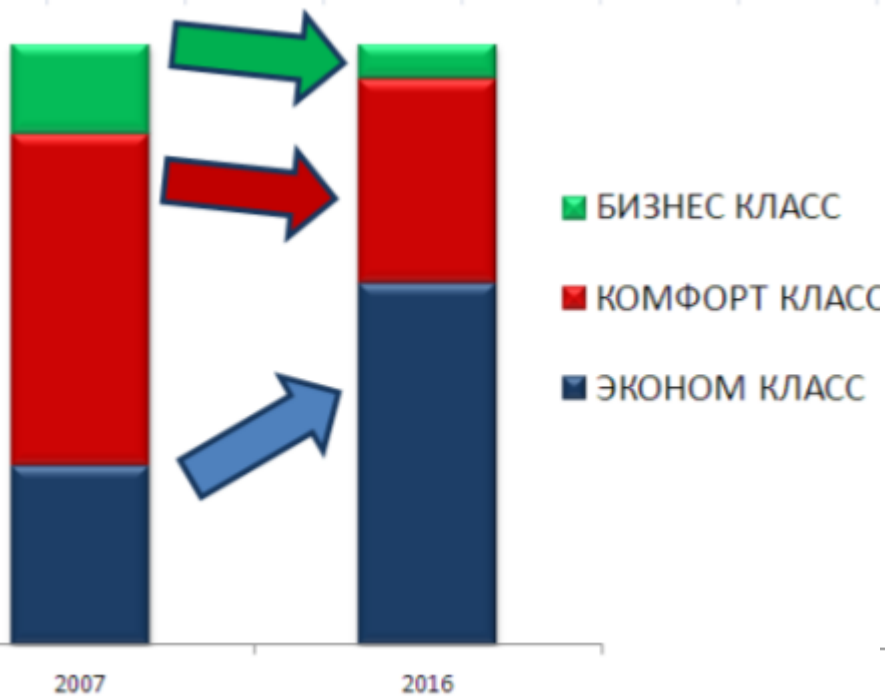


ВЫСОКОРАЗВИТЫЙ  
стиль потребления

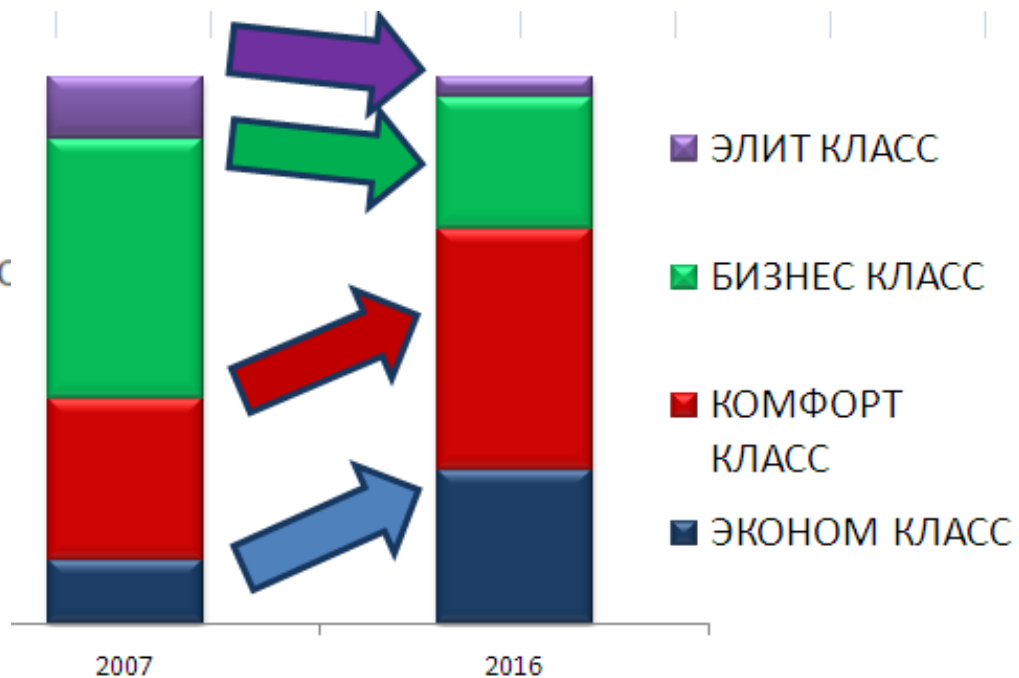
«ЭЛИТ»

*Эксклюзивные, индивидуально  
определяемые характеристики*

# Тенденции первичного рынка многоквартирного жилья по потребительским классам качества



В регионах РФ



В столичных городах



**КЛАССИФИКАЦИЯ ЖИЛЫХ НОВОСТРОЕК РФ  
ПО ПОТРЕБИТЕЛЬСКОМУ КАЧЕСТВУ С ВЫДЕЛЕНИЕМ ПОДКЛАССОВ МАССОВОГО СЕГМЕНТА  
(в разработке комитета по консалтингу РГР)**



## Общие характеристики эконом класса

Критерий	Характерное значение
Тип проекта, архитектура	Индивидуальный, модифицированный типовой проект или проект повторного применения, к внешнему виду требований не предъявляется
Вариант застройки земельного участка	Точечная или квартальная застройка
Этажность	Не ограничена
Конструктив	Панельное, блочное, сборно-каркасное, монолитное, кирпичное домостроение
Высота потолка, м	от 2,5 до 2,7
Отделка	Простая отделка мест общего пользования, квартиры с отделкой или без отделки
Инженерное обеспечение	соответствует строительным требованиям



### Жесткий эконом

Критерий	Характерное значение	Примечания
<b>Площади квартир, So, кв.м</b> <b>Студии</b> <b>1-но комн.кв.</b> <b>1 (евро) комн.кв.</b> <b>2-х комн.кв.</b> <b>2 (евро) комн.кв.</b> <b>3-х комн.кв.</b> <b>4-х комн.кв</b>	от 15,0 от 28,0 от 35,0 от 40,0 от 50,0 от 56,0 от 70,0	Квартирография предполагает преимущественное наличие малоформатных (студии, 1-но комн.) квартир , 2-х и 3-х комн. квартиры по остаточному принципу, большое количество квартир на этаже
<b>Особенности подкласса</b>	Минимальные площади коридоров, санузлов, кухонь, наличие кухонь-ниш, отсутствие летних помещений, проходные комнаты,	



## Жесткий эконом: примеры планировочных решений

Адрес дома: Вильямса, 516  
 План типового этажа с 15 по 20 этаж.



г. Пермь, на типовом этаже 16 квартир, из них 11 квартир-студий, две 1-но комн.квартиры, одна 1 (евро) формат и две 2-х комн. квартиры



г. Красноярск, на типовом этаже 11 квартир, из них 5 квартир-студий, пять 1-но комн.квартир и одна 2-х комн. квартира



### Эконом стандарт

Критерий	Характерное значение	Примечания
<b>Площади квартир, So, кв.м</b>		Разнообразная квартирография: от малоформатных (студии, 1-но комн.) квартир до многокомнатных
<b>Студии</b>	от 25,0	
<b>1-но комн.кв.</b>	от 28,0	
<b>1 (евро) комн.кв.</b>	от 35,0	
<b>2-х комн.кв.</b>	от 40,0	
<b>2 (евро) комн.кв.</b>	от 50,0	
<b>3-х комн.кв.</b>	от 56,0	
<b>4-х комн.кв</b>	от 70,0	
<b>5-ти комн.кв</b>	от 80,0	
<b>Особенности подкласса</b>	Стандартные площади коридоров, санузлов, кухонь, наличие кухонь-ниш, наличие летних помещений	



**Эконом стандарт: примеры планировочных решений**



г. Ижевск, на типовом этаже 8 квартир, из них две квартиры-студии, три 1-но комн.квартиры, и три 2-х комн. квартиры, высота этажа 2,5 м.

г. Пермь, на типовом этаже 5 квартир, из них три квартиры-студии, одна 2-х комн. квартира и одна 3-х комн.



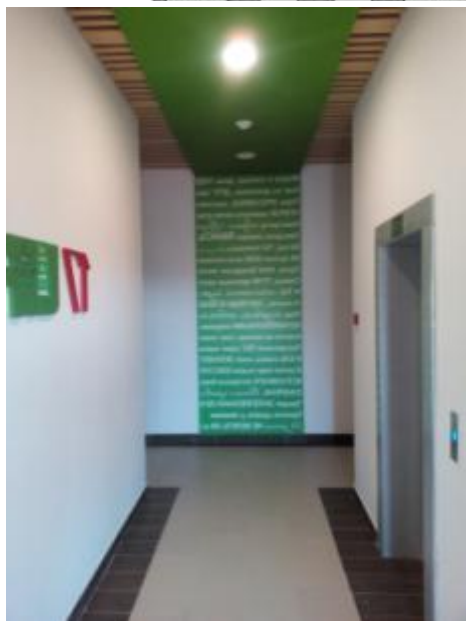
### Эконом плюс

Критерий	Характерное значение	Примечания
<b>Площади квартир, So, кв.м</b>		
<b>Студии</b>	-	Разнообразная квартирография: от малоформатных (студии, 1-но комн.) квартир до многокомнатных. Преобладание 1-но, 2-х и 3-х комн.квартир. Квартиры студии по остаточному признаку.
<b>1-но комн.кв.</b>	от 28,0	
<b>1 (евро) комн.кв.</b>	от 35,0	
<b>2-х комн.кв.</b>	от 40,0	
<b>2 (евро) комн.кв.</b>	от 50,0	
<b>3-х комн.кв.</b>	от 60,0	
<b>4-х комн.кв</b>	от 70,0	
<b>5-ти комн.кв</b>	от 80,0	
<b>Особенности подкласса</b>	Стандартные и увеличенные площади коридоров, кухонь и пр. Наличие летних помещений, кладовых. Возможна улучшенная отделка место общего пользования, применение энергосберегающих технологий в масштабе большем, чем требуют нормативы. Функциональное зонирование пространства квартиры. Организованное благоустройство прилегающей территории.	

## Эконом плюс: примеры планировочных решений



г. Ижевск, на типовом этаже 7 квартир, из них две 1-но комн.квартиры, одна 1 (евро) квартира, одна 2-х комн. квартира, две 2 (евро) квартиры, одна 3-х комнатная, высота потолка 2,62 м. Монолит. Нестандартное решение по фасаду, улучшенная отделка мест общего пользования



## Общие характеристики комфорт класса

Критерий	Характерное значение
Тип проекта, архитектура	Индивидуальный, модифицированный типовой проект или проект повторного применения, внешний вид объекта предусматривает разнообразные архитектурные опции
Вариант застройки земельного участка	Точечная или квартальная застройка
Этажность	Не ограничена
Конструктив	Сборно-каркасное, монолитное, кирпичное домостроение
Высота потолка, м	от 2,7
Отделка	Улучшенная отделка мест общего пользования, квартиры с отделкой или без отделки
Инженерное обеспечение	соответствует строительным требованиям, запроектированы энергоэффективные системы



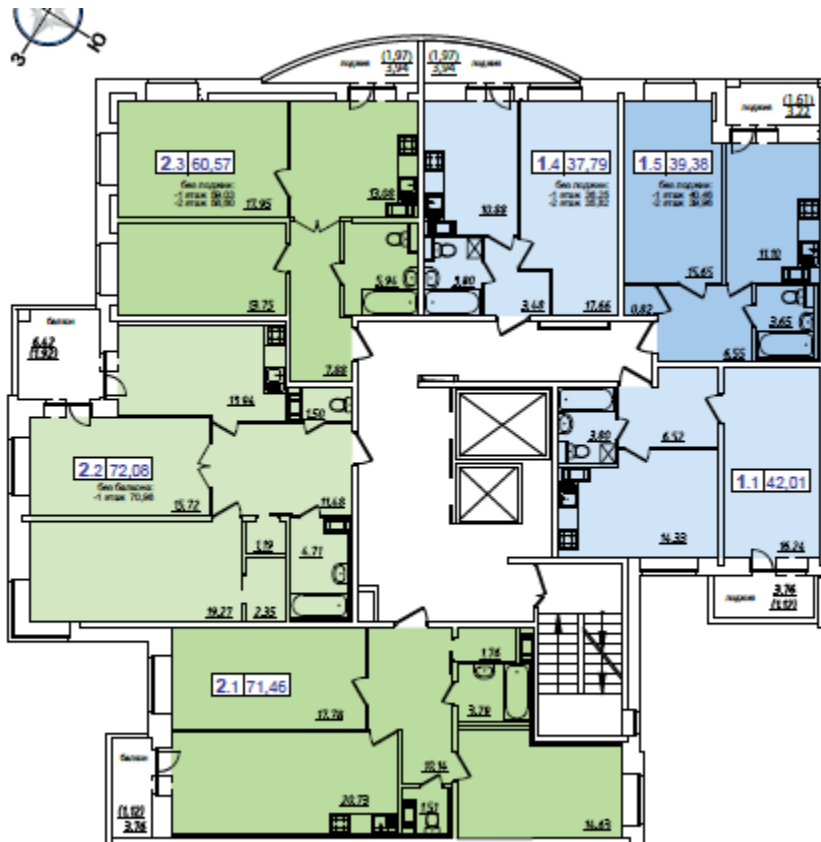
**Общие характеристики комфорт  
 класса**

**Особенности**

Критерий	Характерное значение	Комфорт стандарт	Комфорт плюс
<p><b>Площади квартир, So, кв.м</b></p> <p><b>Студии</b></p> <p><b>1-но комн.кв.</b></p> <p><b>1 (евро) комн.кв.</b></p> <p><b>2-х комн.кв.</b></p> <p><b>2 (евро) комн.кв.</b></p> <p><b>3-х комн.кв.</b></p> <p><b>4-х комн.кв</b></p> <p><b>5-ти комн.кв</b></p>	<p>-</p> <p>от 34,0</p> <p>от 40,0</p> <p>от 50,0</p> <p>от 55,0</p> <p>от 65,0</p> <p>от 85,0</p> <p>от 100,0</p>	<p>Кухни от 8,0 кв.м. Преобладание малоразмерных с точки зрения комнатности (1-но и 2-х комнатных) квартир, 3-х и более комнатные квартиры закладываются в проект по остаточному признаку. Паркинг исходя из нормативов обеспеченности.</p>	<p>Кухни от 10,0 кв.м. преобладание среднеразмерных по комнатности (2-х и 3-х комнатных) квартир, наличие 4-х и более комнатных квартир. Площади квартир в целом соответствуют формату «комфорт». Наличие современных улучшений, как технического (более выразительная с точки зрения архитектуры проработка внешнего вида дома, меньшее количество квартир на этаже по сравнению с более нижними подклассами, планировки, позволяющие зонировать пространство квартиры по функциональному назначению каждого помещения: например кухни-столовые, гостиные с выделением зоны рабочего кабинета, специализированные подсобные помещения), так и экономического характера (профессиональное управление домом, охрана, дополнительный сервис в виде услуг по уборке и пр.), повышающих качество жилья. Обеспеченность машиноместами не менее 0,5 на квартиру с закреплением мест. Повышенные требования к безопасности и благоустройству территории</p>

Комфорт : примеры планировочных решений

комфорт стандарт



комфорт плюс



10 этажей, 6 квартир на этаже.

1-но комн. квартиры от 36,0 до 42,0 кв.м.,

2-х комн. квартиры от 60,5 до 72,0 кв.м.

25 этажей, 8 квартир на этаже. 1-но комн. квартиры от 36,0 до 45,0 кв.м., 1 (евро) от 51,0 кв.м., 2-х комн. квартиры от 60,0 до 71,5 кв.м., 3-х комн. – 79,0 кв.м, 4-х комн. – 101,0 кв.м.

Комфорт : примеры планировочных решений

комфорт стандарт



комфорт плюс







РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

614 066 г. Пермь, ул. Стахановская, 45

ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг»

Телефон: +7(342) 257-15-75

e-mail: [epishina@kamdolina.ru](mailto:epishina@kamdolina.ru)

<http://kd-consulting.ru/>

[www.facebook.com/groups/kd.analitika](http://www.facebook.com/groups/kd.analitika)

*Приглашаем к плодотворному сотрудничеству!*