



## РЕЙТИНГ НОВОСТРОЕК ЖИЛОГО РАЙОНА УКТУС

Из цикла аналитических материалов по рынку  
жилой недвижимости Екатеринбурга



Екатеринбург, 2018

Маркетинговые исследования | Бизнес-планы | Концепции | Реконцепции  
Брокеридж | Геомаркетинг | Best Use | Консалтинговые услуги





## Введение

Настоящая статья открывает цикл аналитических материалов, составленных специалистами консалтинговой компании «Урал-Гермес», по рынку новостроек жилых районов Екатеринбурга.

Сегодня на территории Екатеринбурга реализуется достаточно большое количество проектов жилых комплексов различного качества. При высоком разнообразии предложения сделать обоснованный выбор в пользу какого-либо объекта покупателю бывает непросто (в компанию «Урал-Гермес» поступает много запросов от покупателей). При этом обычно сам девелопер оценивает качество своего проекта, информируя о нем потребителя. Вполне естественно, что при этом сам застройщик не вполне заинтересован в объективной оценке недостатков своего проекта. Более того, обычно часть из них агрессивной рекламой (а она также стоит денег, и не малых) старается замаскировать недостатки проекта. Такая тактика позволяет застройщику, пусть и с дополнительными затратами, постепенно продать квартиры в своем ЖК, но не решает вопрос минимизации или ликвидации имеющихся недостатков в текущем проекте или в новых ЖК. Очень часто эти недостатки опять «перекочевывают» в новые проекты, поскольку они носят маркетинговый характер и проектировщику не вполне видны.

Главной целью исследования является предоставление застройщикам независимого взгляда со стороны профессионального консультанта на их проекты ЖК. Проведенный анализ **позволяет определить возможности и направления реального улучшения проектов жилых комплексов, степень имеющихся в настоящее время резервов для повышения конкурентоспособности ЖК на основе реально существующих и уже апробированных концептуальных решений в лучших жилых комплексах России**. Опыт показывает, что многие застройщики не учитывают в полной мере возможности маркетингового улучшения параметров проекта ЖК и приближения их к потребностям потенциальных покупателей, хотя такой подход весьма экономичен и сразу значительно снижает инвестиционные риски проекта.

Более подробный анализ концепций ЖК Екатеринбурга (с анализом значительно более широкого спектра конкретных числовых параметров всех основных характеристик ЖК) и других городов России доступен для заказа в консалтинговой компании «Урал-Гермес» на платной основе.

## Общая характеристика жилого района Уктус

Жилой район Уктус расположен в юго-восточной части Екатеринбурга в Чкаловском административном районе, по обоим берегам реки Исеть и её правого притока — реки Патрушиха, у северных склонов Уктусских гор. С севера Уктус граничит с жилым районом Ботанический (граница проходит по Объездной автодороге), с запада с жилым районом Вторчермет, на юго-западе с жилым районом Елизавет, южной границей района является Уктусский лесопарк. Рекой Исеть район делится на две обособленные части: Уктус Правобережный и Уктус Левобережный. Главными транспортными магистралями района являются улица Щербакова и Кольцовский тракт, среди транспортных магистралей районного значения также можно выделить ул. Походную и ул. Самолетную.

Значительную часть территории района Уктус занимает индивидуальная жилая застройка, на территории которой и реализуется большое количество новых проектов жилых комплексов. Общая плотность населения жилого района Уктус пока невысокая, чем во многом обусловлено плохое развитие пешеходной инфраструктуры района и относительно небольшое количество объектов социальной инфраструктуры и коммерческой инфраструктуры.



Основные объекты коммерческой инфраструктуры сосредоточены по оси ул. Щербакова, по мере удаления от которой плотность предприятий торговли и услуг существенно снижается. Среди значимых объектов коммерческой инфраструктуры жилого района Уктус можно отметить ТЦ «Глобус», аквапарк «Лимпопо», развлекательный центр «Планета ИГРиК», кинотеатр «Кинодом», ледовую арену «Айс» (все они расположены в границах единого торгового узла на ул. Щербакова).

Среди объектов благоприятного природного окружения района Уктус можно выделить Парк лесоводов России, Уктусский лесопарк, Нижнеисетский пруд, горнолыжный комплекс Уктус, реки Исеть и Патрушиха и др.

В настоящее время на территории жилого района Уктус на различных стадиях реализации находится 6 проектов жилых комплексов (эти объекты и были включены в исследование):

- «Навигатор» (девелопер – СК «Союз»)
- «Просторы» (девелопер – «Атомстройкомплекс»)
- «Роцинский» (девелопер – «Корпорация «Маяк»)
- «Светлый» (девелопер – «ТЭН»)
- «Тихий берег-4» (девелопер – ЖКС «Тихий берег»)
- «Шишимская горка» (девелопер – «Брусника»).

Реализация еще 2 проектов жилых комплексов на территории района заморожена – это ЖК «Новый Уктус 5» и ЖК «Щербакова, 20 – 3 оч.». Также 1 крупный проект жилищного строительства на правом берегу Нижнеисетского пруда находится на подготовительной стадии – ЖК компании «Гринвич. Жилая недвижимость». Перечисленные объекты не были включены в настоящее исследование.

## Методика проведения исследования

Для проведения комплексной оценки проектов жилых комплексов были выделены 9 ключевых параметров, составляющих их концепцию, и наиболее значительно (кроме ценового фактора) влияющих на покупательские предпочтения:

- **расположение;**
- **конструктивные характеристики;**
- **архитектура и дизайн;**
- **квартирный фонд;**
- **планировочные решения квартир;**
- **коммерческая инфраструктура;**
- **организация дворового пространства;**
- **инженерия и безопасность;**
- **сроки реализации и надежность.**

Анализ выделенных ключевых параметров жилых комплексов проводился путем изучения соответствующих проектов с использованием методики экспертных оценок специалистами компании «Урал-Гермес» по 10-тибалльной шкале (10 – наивысшая оценка, означающая максимальный уровень параметра).

По качественной шкале оценки имеют следующее выражение:

- 10-9 баллов – отлично;
- 8-6 баллов – хорошо;
- 5-3 балла – удовлетворительно;
- 2-1 балл – неудовлетворительно.



Экспертные оценки базировались на совокупности количественных и качественных характеристик жилых комплексов, перечень которых представлен в табл. 1.

**Табл. 1 Характеристика критериев оценки ключевых параметров жилых комплексов**

Наименование параметра	Критерии выставления оценки по параметрам	Примечание
<b>Расположение</b>	<p>При выставлении оценки учитывались следующие характеристики расположения ЖК на территории города и зоны его локации:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– удобство заезда/выезда на крупнейшие транспортные магистрали жилого района Уктус – ул. Щербакова, Кольцовский тракт;</li><li>– удаленность от остановок общественного транспорта, количество видов общественного транспорта и проходящих маршрутов в зоне 10-минутной пешеходной доступности ЖК;</li><li>– уровень развития вокруг анализируемого ЖК социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники и т.д.);</li><li>– уровень развития вокруг анализируемого ЖК коммерческой инфраструктуры (объектов торговли, питания, развлечений и услуг);</li><li>– близость к природным объектам благоприятного окружения (реки, лесные массивы, парки, горки и др.);</li><li>– близость к объектам неблагоприятного окружения (шумные транспортные магистрали и железные дороги, ветхое жилье и индивидуальная жилая застройка, производственно-коммунальные территории и др.) и др.</li></ul>	Общее количество анализируемых показателей – 8
<b>Конструктивные характеристики</b>	<p>Параметр, во многом обусловленный опытом компании, реализующей проект ЖК. При выставлении оценки учитывались следующие характеристики ЖК:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– плотность застройки участка (отношение общей площади квартир к площади участка);</li><li>– площадные характеристики застройки участка;</li><li>– используемые технологии строительства (тип несущих и ограждающих конструкций);</li><li>– этажность ЖК (средняя, переменная, минимальная и максимальная);</li><li>– соотношение жилой и коммерческой площади;</li><li>– высота жилых и коммерческих этажей здания ЖК;</li><li>– обеспеченность автопарковками и др.</li></ul>	Общее количество анализируемых показателей – 10
<b>Архитектура и дизайн</b>	<p>Субъективный параметр. При выставлении оценки учитывались следующие характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– общий уровень современности архитектурного решения ЖК;</li><li>– уникальность архитектурного проекта ЖК (индивидуальный, типовой, смешанный);</li><li>– дизайн помещений общего пользования;</li><li>– материалы отделки фасада и интерьеров;</li><li>– использование архитектурного освещения;</li><li>– уникальные и оригинальные архитектурные элементы;</li><li>– использование визуальных элементов брендинга ЖК и др.</li></ul>	Общее количество анализируемых показателей – 7
<b>Квартирный фонд</b>	<p>Параметр, оказывающий существенное воздействие на комфортность проживания в ЖК, его класс и позиционирование. При выставлении оценки учитывались следующие характеристики ЖК:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– структура квартирного фонда ЖК по количеству комнат;</li><li>– площадные характеристики квартир;</li><li>– количество квартир в секции и на этаже;</li><li>– уровень отделки квартир и др.</li></ul>	Общее количество анализируемых показателей – 5



**Табл. 1 Характеристика критериев оценки ключевых параметров жилых комплексов**

Наименование параметра	Критерии выставления оценки по параметрам	Примечание
<b>Планировочные решения квартир</b>	<p>Один из ключевых параметров при выборе жилья покупателями. При выставлении оценки учитывались следующие характеристики проекта ЖК:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- виды планировок квартир, их количество (стандартная, евро-планировка);</li> <li>- площадь комнат (спальни, гостиные, детские) для квартир различных типов;</li> <li>- площадь кухонь и кухонь-гостиных для квартир различных типов;</li> <li>- площадь санузлов, их количество и расположение для квартир различных типов;</li> <li>- планировка и площадные характеристики коридоров для квартир различных типов;</li> <li>- планировочные коэффициенты для квартир различных типов (отношение жилой площади квартиры к общей);</li> <li>- наличие, площадь, планировка и характеристики летних помещений;</li> <li>- оригинальные элементы планировок квартир (окна, гардеробные, дополнительные функциональные помещения и ниши (постирочные, эркеры, быстрые гардеробы, обеденные зоны, острова и т.п.));</li> <li>- принципы функционального зонирования квартир различных типов, принципы планировки квартир (расположение кухонных зон, комнат – гостевых, спален, детских, санузлов, гостевые и приватные зоны, компоновка комнат) и др.</li> </ul>	<p>Общее количество анализируемых показателей – 14</p>
<b>Коммерческая инфраструктура</b>	<p>Коммерческая и социальная инфраструктура оказывает прямое влияние на комфортность проживания в ЖК. При выставлении оценки учитывались следующие характеристики проекта ЖК:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- площади под коммерческую и социальную инфраструктуру;</li> <li>- целевое назначение коммерческих площадей под предприятия торговли и услуг;</li> <li>- расположение коммерческих площадей в ЖК, их конструктивные характеристики;</li> <li>- обеспеченность коммерческих площадей автопарковками;</li> <li>- уникальные предприятия торговли и услуг;</li> <li>- специализированный комплекс услуг управляющей компании и др.</li> </ul>	<p>Общее количество анализируемых показателей – 8</p>
<b>Организация дворового пространства</b>	<p>При выставлении оценки учитывались следующие характеристики организации дворового пространства ЖК:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- площадь дворовой территории;</li> <li>- реализация концепции «двор без машин»;</li> <li>- особенности планировки дворовой территории (зонирование для различных групп населения, зонирование по типу времяпрепровождения и т.д.);</li> <li>- виды детских игровых площадок, их концепция;</li> <li>- виды спортивных площадок, их концепция;</li> <li>- зеленые зоны, зоны отдыха;</li> <li>- оригинальные и уникальные элементы благоустройства и др.</li> </ul>	<p>Общее количество анализируемых показателей – 10</p>
<b>Инженерия и безопасность</b>	<p>При выставлении оценки учитывались следующие характеристики используемых ЖК инженерных систем и систем безопасности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- используемые инженерные коммуникации;</li> <li>- используемые системы энергоэффективности и «зеленые технологии»;</li> <li>- инновационные инженерные решения;</li> <li>- используемые системы безопасности и контроля доступа и др.</li> </ul>	<p>Общее количество анализируемых показателей – 5</p>
<b>Сроки реализации и надежность</b>	<p>При выставлении оценки учитывались следующие характеристики застройщика и проекта ЖК:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- опыт застройщика, реализованные ранее проекты ЖК в Екатеринбурге;</li> <li>- репутация застройщика у населения (на основании информации форумов, страниц ЖК в социальных сетях и т.д.);</li> <li>- заявленные сроки реализации проекта ЖК, динамика строительства и др.</li> </ul>	<p>Общее количество анализируемых показателей – 4</p>



## Описание новых жилых комплексов района Уктус

Ниже представлены описания исследованных жилых комплексов по выделенным ключевым параметрам, составленные в табличной форме. Необходимо отметить, что в таблицах приведены выборочно только некоторые основные числовые и качественные значения параметров (консалтинговая компания «Урал-Гермес» имеет базу данных по всем параметрам, которая и использовалась при выставлении оценок).

ЖК «Навигатор»				
Девелопер	Адрес	Сайт	Класс	Диапазон цен
СК «Союз»	ул. Щербакова, 10 стр.	navigator-ekb.ru	эконом	53-72 тыс. руб. за кв. м
Наименование параметра	Описание параметра			Оценка
<b>Расположение</b>	ЖК расположен в первой линии ул. Щербакова вблизи ее пересечения с ул. Павлодарской. Удаление от ближайшего остановочного пункта, через который проходит 16 маршрутов общественного транспорта, составляет $\approx 150$ м. В зоне 10-минутной пешеходной доступности ЖК расположен ТЦ «Глобус», школа, предприятия стрит-ритейла, река Исеть и др. Главным негативным фактором расположения ЖК является шум, грязь и пыль с интенсивной транспортной магистрали – ул. Щербакова.			8
<b>Конструктивные характеристики</b>	ЖК представляет собой односекционный 25-этажный жилой дом (287 квартир) с подземной автопарковкой (64 м/м). Конструктив ЖК – монолитный железобетонный каркас с ограждающими конструкциями из пеноблока, отделка штукатуркой. Коэффициент плотности застройки участка очень высокий ( $\approx 3,5$ ), что снижает комфортность проживания. Обеспеченность автопарковками низкая – 0,22 м/м на 1 квартиру. Площадь коммерческих помещений $\approx 4,5\%$ от жилой площади (достаточный уровень). Высота жилых этажей 2,7 м.			5
<b>Архитектура и дизайн</b>	Архитектурное решение ЖК стандартное для современных новостроек и не выделяется на рынке Екатеринбурга (хотя и выполнено по индивидуальному проекту). Несколько оживляет ЖК использование контрастных цветов в отделке фасада.			6
<b>Квартирный фонд</b>	Структура квартирного фонда ЖК тяготеет к небольшим квартирам: 66% – однокомнатных, 25% – двухкомнатных, 9% – трехкомнатных. Она является нормальной только для дома класса «эконом». Площади квартир и их диапазоны также небольшие: 1-комнатные (34-39 кв. м), 2-комнатные (49-62 кв. м), 3-комнатные (84-89 кв. м). Количество квартир на этаже – 12 (достаточно много). По отделке квартир покупателям предоставляется выбор – «под чистовую» (стандартное предложение) или «чистовая» (за дополнительную плату).			5
<b>Планировочные решения квартир</b>	В проекте ЖК нет большого разнообразия планировочных решений квартир – все они стандартные и не отвечают современным тенденциям к планировке. Среди явных недостатков планировок можно выделить – маленькие кухни (от $\approx 8$ до $\approx 12$ кв. м, большинство $\approx 9$ кв. м), нефункциональные коридоры, маленькие лоджии ( $\approx 2-3$ кв. м), маленькие раздельные санузлы в 2-комнатных квартирах и др. В планировках квартир нет ярко выраженного функционального зонирования. Оригинальные и уникальные планировочные решения отсутствуют.			4
<b>Коммерческая инфраструктура</b>	Коммерческую инфраструктуру ЖК образуют два помещения, расположенных на первом этаже. Первое – продовольственный магазин общей площадью $\approx 509$ кв. м, второе – универсальное помещение площадью $\approx 138$ кв. м. Коммерческие помещения не сбалансированы по площади (крупные), по целевому назначению (рядом в ТЦ «Глобус» уже есть крупный продовольственный супермаркет) и не эффективно выполняют функцию повышения комфортности проживания.			3
<b>Дворовое пространство</b>	Двор ЖК имеет небольшую площадь. Игровые и спортивные площадки стандартные. В зоне детских игровых площадок планируется использовать травмобезопасное покрытие. В проекте запланирована кольцевая велодорожка небольшой протяженности. Дворовая территория изолирована от автомобилей.			5
<b>Инженерия и безопасность</b>	Инженерные коммуникации стандартные для современных жилых домов. Теплоснабжение и горячее водоснабжение – от городских сетей. В проекте запланировано помещение для консьержа (охраны). Количество лифтов достаточное (2 пассажирских и 2 грузовых). Инновационные инженерные решения отсутствуют.			4
<b>Сроки реализации и надежность</b>	СК «Союз» не имеет реализованных проектов жилых комплексов на территории Екатеринбурга и ранее не осуществлял строительство таких крупных ЖК.			3



ЖК «Тихий берег 4»				
Девелопер	Адрес	Сайт	Класс	Диапазон цен*
ЖСК «Тихий берег»	ул. Рошинская – ул. Молодогвардейцев	tbereg.ru	эконом –	53-85 тыс. руб. за кв. м
Наименование параметра	Описание параметра			Оценка
<b>Расположение</b>	ЖК расположен вблизи пересечения ул. Рошинской с ул. Молодогвардейцев (до ул. Щербакова около 900 м). Удаление от ближайшего остановочного пункта, через который проходит всего 3 маршрута общественного транспорта, составляет ≈30 м. В зоне 10-минутной пешеходной доступности ЖК расположена школа, 2 детских сада, предприятия стрит-ритейла, небольшой торговый комплекс, несколько предприятий стрит-ритейла, река Исеть и Нижнеисетский пруд и др. Пешеходная инфраструктура в районе окружения ЖК практически не развита (тротуары есть только на части близлежащих улиц).			7
<b>Конструктивные характеристики</b>	ЖК представляет собой два односекционных жилых дома различной этажности (22 и 25 этажей) с подземной автопарковкой. Конструктив ЖК – монолитный железобетонный каркас с ограждающими конструкциями из пеноблока, отделка штукатуркой. Коэффициент плотности застройки участка нормальный для современных рыночных условий (≈2,5). Обеспеченность автопарковками в ЖК «Тихий берег», как правило, низкая и составляет ≈0,2 м/м на 1 квартиру (для 3 очереди). Площадь коммерческих помещений ≈3-4% от площади жилой (минимально достаточный уровень). Высота жилых этажей 2,5 м.			6
<b>Архитектура и дизайн</b>	Архитектурное решение ЖК стандартное для современных новостроек и не выделяется на рынке Екатеринбурга (архитектурный проект весьма схож с третьей очередью ЖК «Тихий берег» и не является в полном смысле индивидуальным). Несколько улучшает визуальное восприятие ЖК значительная площадь остекления фасада (остекленные лоджии квартир) и нейтральный (белый) цвет домов.			5
<b>Квартирный фонд*</b>	Структура квартирного фонда ЖК несбалансированна и смещена в сторону студий – их доля в ЖК более 85% (остальные ≈15% приходятся на 1-комнатные квартиры). Такая структура создает плохую социальную среду в ЖК с преобладанием малообеспеченных слоев населения. При этом район расположения ЖК уже насыщен объектами такого типа. Площади студий весьма небольшие (16-30 кв. м), площади 1-комнатных квартир находятся в диапазоне 35-40 кв. м. Количество квартир на этаже очень велико – более 15. Стандартной отделкой квартир является – «под чистовую».			2
<b>Планировочные решения квартир*</b>	В проекте ЖК нет большого разнообразия планировочных решений квартир ввиду гипертрофированно развитого сегмента студий. Нужно отметить, что площади санузлов (3,5-4 кв. м) велики для таких небольших квартир-студий. При этом преимуществом планировок является наличие остекленных лоджий нормальной площади (3-4 кв. м) в большинстве квартир. Среди оригинальных планировочных решений можно выделить панорамное остекление части 1-комнатных квартир.			5
<b>Коммерческая инфраструктура*</b>	Коммерческие помещения располагаются на первом в подвальном этажах ЖК. Целевое назначение помещений по предприятиям торговли и услуг не предусмотрено, площади под них не оптимизированы.			3
<b>Дворовое пространство*</b>	Двор ЖК имеет относительно небольшую площадь. Игровые и спортивные площадки – только минимально необходимые, отсыпаны песком (устаревшее и довольно спорное решение). Дворовая территория не изолирована от автомобилей (внутри двора запланирована наземная автопарковка). Оригинальных и уникальных элементов благоустройства территории нет.			3
<b>Инженерия и безопасность*</b>	Инженерные коммуникации в основном стандартные для современных жилых домов, однако, разводка системы теплоснабжения осуществляется вертикально (со стояками в каждой комнате). Теплоснабжение и горячее водоснабжение – от собственной крышной газовой котельной, что является значительным преимуществом ЖК. В проекте запланировано помещение для консьержа. Количество лифтов минимально достаточное с потенциально несколько увеличенным ожиданием лифта в часы пиковой загрузки. Инновационные инженерные решения в проекте отсутствуют.			5
<b>Сроки реализации и надежность</b>	ЖСК «Тихий берег» реализовало достаточно большое количество жилых комплексов в Екатеринбурге, по большинству из них заявленные сроки строительства практически выдерживались. Динамика строительства ЖК «Тихий берег 4» очень хорошая.			7

**Примечание:** \* – значения параметра базируется на данных по третьей очереди строительства (схожа с четвертой).



ЖК «Рощинский» (3 оч.)				
Девелопер	Адрес	Сайт	Класс	Диапазон цен
Корпорация «Маяк»	ул. Шатровая – пер. Отпускников	жк-рощинский.рф	эконом	48-61 тыс. руб. за кв. м
Наименование параметра	Описание параметра			Оценка
<b>Расположение</b>	ЖК расположен в квартале улиц Рощинская – Шатровая – Патриотов. Удаление от ближайшего остановочного пункта, через который проходит всего 3 маршрута общественного транспорта, составляет ≈500 м. В зоне 10-минутной пешеходной доступности ЖК расположены 2 детских сада, небольшой торговый комплекс, предприятия стрит-ритейла, Нижнеисетский пруд, Парк лесоводов России и др. Пешеходная инфраструктура в районе окружения ЖК развита плохо (тротуары есть только на части близлежащих улиц).			6
<b>Конструктивные характеристики</b>	Третья очередь ЖК «Рощинский» представляет собой двухсекционный 13-этажный жилой дом на 169 квартир. Конструктив ЖК – монолитный железобетонный каркас с ограждающими конструкциями из пеноблока, отделка штукатуркой. Коэффициент плотности застройки участка нормальный для современных рыночных условий (≈2). Обеспеченность автопарковками низкая – в проекте предусмотрена только наземная автопарковка вокруг ЖК и на дворовой территории. Площадь коммерческих помещений ≈5% от жилой площади (достаточный уровень).			5
<b>Архитектура и дизайн</b>	Архитектурное решение ЖК весьма устаревшее, не отвечает современным тенденциям и проигрывает большинству новостроек на рынке Екатеринбурга (оказывает влияние то, что проект ЖК старый, который «Маяк» достраивает вместо обанкротившегося девелопера «Новый град»).			3
<b>Квартирный фонд</b>	Структура квартирного фонда ЖК весьма комфортная для класса «эконом»: 54% – однокомнатных, 23% – двухкомнатных, 23% – трехкомнатных. Площади 1-комнатных квартир для класса «эконом» весьма большие – 41-48 кв. м (большие 1-комнатные квартиры в этом классе жилья не пользуются спросом). Площади 2-комнатных квартир находятся в диапазоне 55-63 кв. м, 3-комнатных квартир – в диапазоне 70-79 кв. м (все площади пересчитаны с учетом коэффициента 0,5 для лоджий). Количество квартир на этаже весьма комфортное – 6-7. Для третьей очереди запланирована чистовая отделка квартир.			5
<b>Планировочные решения квартир</b>	Планировки квартир ЖК (как и весь проект) весьма устаревшие и не отвечают современным тенденциям. Среди явных недостатков планировок можно выделить – маленькие кухни (от ≈8 до ≈11 кв. м), нефункциональные коридоры, некоторые комнаты сильно вытянуты, некоторые комнаты и кухни имеют сложную конфигурацию, маленькие отдельные санузлы и др. Среди преимуществ для покупателей можно было бы выделить большие по площади лоджии, но застройщик считает их в площадь квартиры без коэффициента 0,5 (покупателям предлагается платить за 1 кв. м лоджии столько же, сколько и за 1 кв. м комнаты). Оригинальные и уникальные планировочные решения отсутствуют. Видимо, о недостатках существующих планировок знает и застройщик, предлагая покупателям возможность перепланировки во второй секции.			4
<b>Коммерческая инфраструктура</b>	Коммерческую инфраструктуру образуют несколько помещений, расположенных на первом и цокольном этажах ЖК. Целевое назначение помещений по предприятиям торговли и услуг не предусмотрено, площади под них не оптимизированы.			3
<b>Дворовое пространство</b>	Двор ЖК будет общим на все очереди проекта. Во дворе будут размещены игровые детские и спортивные площадки. Дворовая территория не изолирована от автомобилей (внутри двора запланирована наземная автопарковка). Оригинальных и уникальных элементов благоустройства территории нет.			4
<b>Инженерия и безопасность</b>	Инженерные коммуникации стандартные для современных жилых домов. Теплоснабжение и горячее водоснабжение – от городских сетей. В проекте запланировано помещение для консьержа (охраны). Количество лифтов достаточное (2 пассажирских и 2 грузовых). Инновационные инженерные решения отсутствуют.			3
<b>Сроки реализации и надежность</b>	Корпорация «Маяк» является достаточно известным и крупным игроком на рынке недвижимости Екатеринбурга, однако некоторые предыдущие проекты ЖК компания сдавала с существенным опозданием по срокам и строительными недостатками (например, покупатели на форумах указывают на недостатки утепления и теплоснабжения в ЖК «Рощинский» (2 оч.) и ЖК «Дипломат»).			5





ЖК «Светлый» (5 дом)				
Девелопер	Адрес	Сайт	Класс	Диапазон цен
«ТЭН»	мкрн. Светлый	svetliy-ekb.ru	эконом –	54-67 тыс. руб. за кв. м
Наименование параметра	Описание параметра			Оценка
<b>Расположение</b>	ЖК расположен в окружении лесного массива вблизи Кольцовского тракта (с другой стороны дороги от гостиницы «Рамада»). На территории микрорайона есть остановочный пункт, с которого ходит только 1 маршрут автобусов небольшой вместимости (удаление 5 дома от остановочного пункта составляет $\approx 350$ м). В зоне 10-минутной пешеходной доступности ЖК отсутствуют объекты социальной инфраструктуры, коммерческую инфраструктуру составляют только предприятия стрит-ритейла, расположенные на первых этажах жилых домов микрорайона «Светлый». Также в зоне пешеходной доступности находится лесной массив Парка лесоводов России. Пешеходная инфраструктура есть только на территории микрорайона «Светлый» – пешеходных дорожек до Уктуса нет.			4
<b>Конструктивные характеристики</b>	Пятый дом ЖК «Светлый» имеет 4-секции и переменную этажность (16-27-33 этажей). Конструктив ЖК – монолитный железобетонный каркас с ограждающими конструкциями из пеноблока, отделка штукатуркой. Коэффициент плотности застройки участка очень высокий ( $\approx 3,3$ ), что снижает комфортность проживания. Обеспеченность автостоянками низкая (в ЖК очень большие проблемы с парковкой) – во второй очереди ЖК запланировано строительство наземных многоуровневых паркингов. Площадь коммерческих помещений $\approx 3\%$ от жилой площади (низкий уровень, обусловленный удаленным изолированным от городской застройки расположением ЖК). Высота жилых этажей 2,7 м.			5
<b>Архитектура и дизайн</b>	Архитектурное решение ЖК весьма современное (выше среднего для Екатеринбурга). В подъездах выполнена дизайнерская отделка с элементами брендинга и визуальной навигации. Внешний облик ЖК несколько оживляет использование переменной этажности в зданиях.			7
<b>Квартирный фонд</b>	Структура квартирного фонда ЖК несбалансированна и смещена в сторону студий ( $\approx 52\%$ от общего числа квартир) и 1-комнатных квартир ( $\approx 39\%$ ). На 2-комнатные квартиры приходится всего $\approx 9\%$ квартир. Такая структура создает плохую социальную среду в ЖК с преобладанием малообеспеченных слоев населения. Площади студий достаточные (30-43 кв. м), площади 1-комнатных квартир находятся в диапазоне 40-47 кв. м, 2-комнатных квартир – в диапазоне 53-63 кв. м. Количество квартир на этаже весьма велико – от 10 до 14. Стандартная отделка квартир – «чистовая».			3
<b>Планировочные решения квартир</b>	В проекте ЖК нет большого разнообразия планировочных решений квартир ввиду гипертрофированно развитого сегмента студий. Нужно отметить, что площади санузлов (более 4 кв. м) велики для небольших квартир-студий. При этом преимуществом планировок является наличие остекленных лоджий нормальной площади в большинстве квартир. Также преимуществом является то, что в некоторых квартирах есть кухни-гостиные (т.н. «европланировка»). Среди оригинальных планировочных решений можно выделить панорамное остекление части квартир.			5
<b>Коммерческая инфраструктура</b>	Коммерческую инфраструктуру образуют помещения, расположенные на первом этаже ЖК (от $\approx 30$ до $\approx 150$ кв. м). Целевое назначение помещений по предприятиям торговли и услуг не предусмотрено, площади под них не оптимизированы.			3
<b>Дворовое пространство</b>	Игровые и спортивные площадки в основной своей массе стандартные. Дворовая территория не изолирована от автомобилей (внутри двора запланирована наземная автостоянка). Оригинальных и уникальных элементов благоустройства территории нет. Среди интересных элементов можно выделить только хоккейный корт, расположенный на территории района (но не во дворе 5 дома).			5
<b>Инженерия и безопасность</b>	Инженерные коммуникации стандартные для современных жилых домов. Теплоснабжение и горячее водоснабжение от собственной газовой котельной (одна на микрорайон), которая находится в собственности застройщика, поэтому тарифы на эти коммунальные ресурсы находятся на городском уровне. Количество лифтов в жилых секциях минимально достаточное. Инновационные инженерные решения отсутствуют.			4
<b>Сроки реализации и надежность</b>	Компания «ТЭН» является достаточно известным и крупным игроком на рынке недвижимости Екатеринбурга. Значительных задержек по сдаче своих ЖК в эксплуатацию компания обычно не допускает. При этом покупатели на форумах указывают на существенные недостатки строительства первых домов ЖК «Светлый» (плохое утепление части фасадов и окон).			7



ЖК «Просторы»				
Девелопер	Адрес	Сайт	Класс	Диапазон цен*
«Атомстройкомплекс»	ул. Водоемная, 80 стр.	atomstroy.net	комфорт	62-80 тыс. руб. за кв. м
Наименование параметра	Описание параметра			Оценка
<b>Расположение</b>	ЖК расположен на ул. Водоемной (между Кольцовским трактом и ул. Щербакова). Удаление от ближайшего остановочного пункта, через который проходит 17 маршрутов общественного транспорта, по прямой составляет ≈300 м (по существующим пешеходным путям – более 1 км). Естественным ограничителем пешеходной доступности ЖК является река Исеть (в перспективе планируется строительство возле ЖК пешеходного моста). В зоне 10-минутной пешеходной доступности ЖК расположены детский сад, ФОК «Айс», ТЦ «Глобус», развлекательный центр «Планета ИГРИК», предприятия стрит-ритейла, река Исеть и др. Пешеходная инфраструктура в районе окружения ЖК развита плохо (тротуары есть только на части близлежащих улиц).			5
<b>Конструктивные характеристики*</b>	Первый пусковой комплекс ЖК «Просторы» представляет 3 дома различной этажности (5-17-27 этажей). Конструктив ЖК – монолитный железобетонный каркас с ограждающими конструкциями из пеноблока, отделка фасадным кирпичом. Коэффициент плотности застройки участка достаточно высокий (≈3). Обеспеченность автопарковками хорошая (≈0,6 м/м на 1 квартиру) – в проекте предусмотрена подземная автопарковка. Площадь коммерческих помещений ≈4% от жилой площади (достаточный уровень). Высота жилых этажей 2,7 м.			7
<b>Архитектура и дизайн</b>	Архитектурное решение ЖК стандартное для современных новостроек и не выделяется на рынке Екатеринбурга. При этом положительным моментом является разработанный дизайн-проект помещений общего пользования (брендрование, визуальная навигация, улучшенная отделка и др.). Несколько улучшает внешнее визуальное восприятие ЖК отделка фасада кирпичом.			7
<b>Квартирный фонд</b>	Структура квартирного фонда ЖК (4 очередь) достаточно комфортная: 18% – студий, 35% – однокомнатных, 35% – двухкомнатных, 13% – трехкомнатных. Площади студий ≈29-38 кв. м, площади 1-комнатных квартир находятся в диапазоне 41-51 кв. м, 2-комнатных квартир – в диапазоне 62-70 кв. м., 3-комнатных квартир – в диапазоне 86-92 кв. м. Диапазоны площадей весьма квартир не велики, что снижает возможность выбора для покупателей. Количество квартир на этаже относительно комфортное – 7-9. Квартиры передаются покупателям с чистовой отделкой, часть квартир меблированы.			7
<b>Планировочные решения квартир</b>	Планировочные решения квартир в 4 очереди ЖК более разнообразны, чем в 1 пусковом комплексе, но по-прежнему слабо соответствуют возрастающим требованиям покупателей по функциональности (в части квартир не очень функциональное зонирование, квартиры слабо подходят для больших семей). В частности, не оптимизированы площади комнат, санузлов, коридоров. Оригинальные и уникальные планировочные решения практически отсутствуют.			6
<b>Коммерческая инфраструктура*</b>	Коммерческую инфраструктуру образуют несколько помещений, расположенных на первом этаже жилых домов ЖК. Целевое назначение помещений по предприятиям торговли и услуг не предусмотрено, площади под них не оптимизированы.			3
<b>Дворовое пространство*</b>	Дворовая территория организована достаточно хорошо, но ей не хватает оригинальных и уникальных элементов благоустройства, продуманного зонирования и тематических направлений (для жилья класса «комфорт» к этому элементу концепции покупатели предъявляют более высокие требования). Игровые детские и спортивные площадки выполнены лучше, чем в среднем по рынку. На площадках уложено травмобезопасное покрытие из современных материалов. Дворовая территория огорожена и изолирована от автомобилей.			7
<b>Инженерия и безопасность*</b>	Инженерные коммуникации стандартные для современных жилых домов. Теплоснабжение и горячее водоснабжение – от городских сетей. Количество лифтов достаточное. Инновационные инженерные решения отсутствуют.			6
<b>Сроки реализации и надежность</b>	Компания «Атомстройкомплекс» является одной из наиболее известных и крупных на рынке недвижимости Екатеринбурга. Большинство своих ЖК компания вводит в эксплуатацию в срок с нормальным качеством строительства. Темпы строительства, как правило, достаточно высокие.			10

**Примечание:** \* – значения параметра базируется на данных по первому пусковому комплексу (многие характеристики будут справедливы и для последующих очередей).



ЖК «Шишимская горка»				
Девелопер	Адрес	Сайт	Класс	Диапазон цен
«Брусника»	пер. Широкий – ул. Гастелло	ekaterinburg.brusnika.ru	комфорт	60-95 тыс. руб. за кв. м
Наименование параметра	Описание параметра			Оценка
<b>Расположение</b>	ЖК расположен вблизи пересечения пер. Широкого и ул. Гастелло. Удаление от ближайшего остановочного пункта, через который проходит 16 маршрутов общественного транспорта, по прямой составляет ≈200 м. В зоне 10-минутной пешеходной доступности ЖК расположены школа, детский сад, детская поликлиника, ТЦ «Глобус», предприятия стрит-ритейла, река Исеть, Уктусский лесопарк и др.			8
<b>Конструктивные характеристики</b>	ЖК «Шишимская горка» представляет собой несколько квартальных многосекционных домов переменной этажности (10-17 этажей), каждый из которых образует внутренний двор. Конструктив ЖК – монолитный железобетонный каркас с ограждающими конструкциями из крупноформатных керамических блоков, отделка фасадным кирпичом и штукатуркой. Коэффициент плотности застройки участка нормальный для современных рыночных условий (≈1,9). Обеспеченность автопарковками хорошая (≈0,5 м/м на 1 квартиру) – в проекте предусмотрена подземная автопарковка. Площадь коммерческих помещений достаточно высока (≈10% от жилой площади). Высота жилых этажей 2,6 м.			7
<b>Архитектура и дизайн</b>	Архитектурное решение ЖК одно из лучших в Екатеринбурге – весьма современное, используются комбинированная отделка фасадов, большая площадь остекления (увеличенное количество окон), разработан дизайн-проект дворовой территории и мест общего пользования. При этом данное архитектурное решение применяется компанией «Брусника» в большинстве своих ЖК, то есть не является индивидуальным (нет уникальности образа ЖК).			8
<b>Квартирный фонд</b>	Структура квартирного фонда ЖК неплохая, однако, доля небольших квартир все-таки великовата для класса «комфорт»: ≈20% – студий, ≈40% – однокомнатных, ≈30% – двухкомнатных, ≈10% – трехкомнатных. Площади студий находятся в диапазоне ≈20-30 кв. м, площади 1-комнатных квартир ≈40-55 кв. м, 2-комнатных квартир ≈55-75 кв. м, 3-комнатных квартир ≈80-95 кв. м (есть несколько квартир большой площади 104-131 кв. м). Количество квартир на этаже весьма комфортное – 5-7. Квартиры передаются покупателям с отделкой «под чистовую».			6
<b>Планировочные решения квартир</b>	Планировочные решения квартир достаточно разнообразны. В планировке ЖК большое количество квартир с кухнями-гостинными. В планировках используются оригинальные элементы – теплые лоджии, увеличенное количество окон, проходные гостевые комнаты, ниши для шкафов-купе, постирочные и гардеробные и т.д. В проекте ЖК запланированы несколько типов больших квартир с уникальной планировкой (в т.ч. двухуровневые и со вторым светом). При этом функциональное зонирование квартир неидеально – его вполне можно улучшить.			8
<b>Коммерческая инфраструктура</b>	Коммерческую инфраструктуру образуют несколько помещений, расположенных на -1, 1-3 этажах домов ЖК. Целевое назначение помещений по предприятиям торговли и услуг не предусмотрено, площади под них не оптимизированы.			4
<b>Дворовое пространство</b>	Дворовая территория организована хорошо – компания «Брусника» делает дворы одними из лучших среди объектов аналогичного класса в Екатеринбурге. Дворовая территория изолирована от автомобилей, применяются современные детские игровые и спортивные площадки, двор зонирован по типу времяпрепровождения, созданы зеленые зоны с ландшафтным дизайном и качественным подбором растений и др. Главным недостатком дворовой территории ЖК является ее небольшая площадь. Также есть потенциальные резервы улучшения двора за счет более широкого использования уникальных элементов.			8
<b>Инженерия и безопасность</b>	Инженерные коммуникации, как правило, стандартные для современных жилых домов, однако компания использует и оригинальные решения – специальные места для установки кондиционеров и дренажа, энергосберегающие светильники для мест общего пользования, архитектурное освещение и др. Теплоснабжение и горячее водоснабжение – от городских сетей. Количество лифтов достаточное.			7
<b>Сроки реализации и надежность</b>	Компания «Брусника» является достаточно известным и крупным игроком на рынке недвижимости Екатеринбурга. Некоторые объекты компании (например, ЖК «Новаторов») были сданы с небольшим опозданием, хотя большинство объектов вводится в строй в обозначенные сроки. Также покупатели на форумах указывают на некоторые недостатки уже построенных ЖК, касающиеся качества строительства (не являются критичными).			8



## Рейтинг исследованных ЖК. Основные выводы

На основании проведенного анализа была сформирована сводная таблица экспертных оценок ключевых параметров исследованных ЖК (см. табл. 2).

Нужно отметить, что анализируемые параметры имеют различную степень значимости для покупателей, а, следовательно, различным образом влияют и на итоговую оценку ЖК (она – не является средней по параметрам и определяется отдельно). В целом можно выделить три группы параметров по степени их значимости:

- **высокая значимость:** расположение, квартирный фонд, планировочные решения квартир, сроки реализации и надежность;
- **средняя значимость:** конструктивные характеристики, коммерческая инфраструктура, дворовое пространство;
- **низкая значимость:** архитектура и дизайн, инженерия и безопасность.

Табл. 2 Сводная таблица экспертных оценок ключевых параметров исследованных ЖК

Наименование параметра	Тихий берег-4	Шишимская горка	Навигатор	Светлый	Просторы	Рощинский-5
Расположение	7	8	8	4	5	6
Конструктивные характеристики	6	7	5	5	7	5
Архитектура и дизайн	5	8	6	7	7	3
Квартирный фонд	2	6	5	3	7	5
Планировочные решения квартир	5	8	4	5	6	4
Коммерческая инфраструктура	3	4	3	3	3	3
Дворовое пространство	3	8	5	5	7	4
Инженерия и безопасность	5	7	4	4	6	3
Сроки реализации и надежность	7	8	3	7	10	5
<b>Итоговая оценка*</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>3</b>

**Примечание:** \* – не является средней по параметрам и определяется отдельно, с учетом различной значимости параметров.

Проведенный анализ показал, что уровень развития параметров концепции в исследованных жилых комплексах существенно различается. Причем это наблюдается не только в разрезе разных ЖК, но в разрезе разных параметров.

Никто из анализируемых жилых комплексов не набрал итоговой оценки в 9 или 10 баллов (высшая оценка). Лидерами являются проекты жилых комплексов компаний «Брусника» (ЖК «Шишимская горка» – 7 баллов из 10) и «Атомстройкомплекс» (ЖК «Просторы» – 7 баллов из 10). Однако даже эти ЖК могли бы быть существенно более качественными по своим ключевым характеристикам, а, следовательно, более востребованными у покупателей (нужно не забывать о том, что ЖК конкурируют не только локально в границах одного жилого района, но в целом в Екатеринбурге). Для улучшения проектов ЖК их можно тестировать не только внутри одного района или города, но и с лучшими жилыми комплексами России,



используя их опыт (у консалтинговой компании «Урал-Гермес» есть уже наработанная в результате выполненных исследований база параметров таких объектов).

Важно сказать о том, что из всех анализируемых параметров застройщик ЖК имеет ограниченное влияние только на расположение, остальные параметры задаются проектом жилого комплекса. **Таким образом, каждый из ЖК имеет значительные резервы для повышения своей конкурентоспособности. Неиспользование этих резервов для застройщика может повлечь за собой серьезные последствия – повышение рисков реализации проекта, ухудшение экономической эффективности проекта, снижение доходов, увеличение сроков реализации проектов, увеличение негативного влияния проекта на финансовое состояние всей компании, снижение доли рынка и др.**

Наибольшие резервы по улучшению концепции для новых очередей проектов и новых ЖК имеются по следующим параметрам:

- **коммерческая инфраструктура** – коммерческие площади должны не просто быть учтены в проекте, но и грамотно целевым образом распределены по предприятиям торговли и услуг – это позволит сформировать комфортную зону проживания для покупателей, а для застройщика – быстрее их продать или сдать в аренду (учитывается развитие коммерческой инфраструктуры в зоне локации ЖК, и при проектировании закладываются необходимые для предприятий торговли и услуг конструктивные и технологические параметры);
- **квартирный фонд** – необходимо сделать квартирный фонд ЖК сбалансированным по целому ряду параметров, с одной стороны, расширяя для покупателей возможность выбора, а, с другой стороны, сохраняя заданный классом ЖК социальный уровень покупателей;
- **планировочные решения** – даже в лучших ЖК есть существенные возможности улучшения планировок с использованием российского и зарубежного опыта, современные планировочные решения не требуют значительных финансовых средств на внедрение, но позволяют значительно повысить покупательский интерес к проекту;
- **дворовое пространство** – в этом сегменте концепции ЖК на российском рынке существуют уже апробированные решения, которые позволяют существенно поднять конкурентоспособность, не неся при этом значительные финансовые затраты, отягощающие проект.

**В заключение особо хотим отметить, что начинать новый проект жилого комплекса в современных рыночных условиях без проведения комплексного маркетингового анализа и разработки качественной концепции является большой ошибкой, закладывающей значительные риски.** Затраты на эти виды работ в масштабах проекта ЖК очень малы ( $\approx 0,05-0,1\%$  от объема инвестиций) и окупаются практически сразу с момента начала продаж. При этом прямая экономия или дополнительные доходы от качественной маркетинговой концепции могут достигать десятки (а иногда и более 100) миллионов рублей.

## **Информация о консалтинговой компании «Урал-Гермес»**

Консалтинговая компания «Урал-Гермес» основана в 1994 году, имеет федеральный уровень и выполняет работы в Уральском регионе, на территории России и за рубежом. Компания специализируется на разработке современных с элементами уникальности концепций и бизнес-планов создания объектов коммерческой и жилой недвижимости (торговые и развлекательные центры, офисные и бизнес-центры, гостиницы городского типа и загородные, коттеджные поселки, жилые комплексы (в т.ч. квартального типа), жилые районы (объекты КОТ) и др.). В 2016-2017 годах специалистами компании была подготовлена уникальная **авторская программа по маркетинговой оптимизации проекта жилого комплекса**, вызвавшая живой интерес в России и ближнем зарубежье (подробная информация по этой программе



представлена на сайте компании). Главной целью разработанной программы является улучшение качественных параметров жилья с целью приближения их к потребностям потенциальных покупателей еще на ранних стадиях проекта. То есть строить надо только такие ЖК, которые прошли маркетинговую оптимизацию. На практике мы часто видим другие проекты, которые надо «проталкивать» с помощью агрессивных рекламных стратегий, требующих не малых затрат.

Штат компании «Урал-Гермес» составляют опытные и квалифицированные специалисты, в том числе имеющие ученые степени и научные работы в сфере маркетинга. Компания активно сотрудничает с известными научными и учебными заведениями региона: УрФУ, УрО РАН, УрГЭУ-СИНХ, УрГАХУ, УралНИИпроект РААСН и др.

Консалтинговая компания «Урал-Гермес», является членом рабочей группы по разработке стратегии развития г. Екатеринбурга, непосредственным разработчиком ряда крупных стратегических проектов в области коммерческой недвижимости городского и регионального уровня («Центральная торговая зона», «Торговые узлы Екатеринбурга» (в соответствии с этим проектом на 70% развивается рынок ТЦ города), «Основные направления развития оптовой торговли в Свердловской области», «Стратегия развития рынков на территории Екатеринбурга»). Данные проекты уже реализованы и принесли городу и области более 100 млрд. руб. прямых инвестиций.

Работы фирмы «Урал-Гермес» неоднократно отмечались наградами Администрации г. Екатеринбурга и Правительства Свердловской области. Компания является номинантом всероссийской премии «Российский национальный Олимп».