

Апрель 2009

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА, АНАЛИТИКИ И ИССЛЕДОВАНИЙ



Классификация новостроек г. Москвы

СОДЕРЖАНИЕ

Проблемы классификации жилой недвижимости	3
Классификация жилых объектов, применяемая компанией Blackwood	4
Технология использования классификации	6
ПРИЛОЖЕНИЕ. Характеристики жилья различного класса	11

Проблемы классификации жилой недвижимости

В настоящее время рынок недвижимости переживает непростую фазу своего развития, связанную со сменой приоритетов и переоценкой ценностей. Застройщики в условиях обострения конкурентной борьбы за значительно поредевшие покупательские ряды, вынуждены во сто крат тщательнее подходить и к выбору участков, и к разработке концепций, и к учету вопросов, которые ранее, в условиях лихорадочной ценовой гонки, отходили на второй план. Одним из таких вопросов является классификация объектов.

Учет классификации необходим для создания действительно качественных продуктов, соответствующих тому классу, в рамках которого они позиционируются, а, соответственно, максимально полно отвечающих требованиям потенциальной целевой аудитории.

Классификация жилой недвижимости играет важнейшую роль в работе не только застройщиков, но и риэлторов, консультантов, аналитиков. Четкая классификация объектов недвижимости улучшает взаимопонимание между всеми участниками рынка, а также позволяет получить более структурированное представление о сложном многообъектном рынке жилья.

В отличие от рынка офисов, где действует единая классификация объектов, разработанная Московским исследовательским форумом в 2006 г., *на рынке жилья единой классификации нет*. В настоящее время большинство компаний работает с собственными внутрикорпоративными классификациями. *Все попытки создания общерыночной классификации, пока не увенчались успехом: единого перечня критериев классификации и требований по этим критериям разработать так и не удалось*. В первую очередь это связано с тем, что жилые объекты имеют очень сложный набор характеристик, степень важности каждой из которых с точки зрения классификации различные участники рынка оценивают по-разному.

Сложность классификации объектов жилой недвижимости связана еще и с таким фактором, как высокая мобильность рынка. В условиях изменения рыночной конъюнктуры, роста требований со стороны покупателей, а также усиления конкуренции среди девелоперов, изменяются как характеристики жилья разных классов, так и оценки важности отдельных параметров жилых объектов. Подобных примеров достаточно много. Это и выход элитных объектов за пределы ранее «ограничивавшего» элитный рынок Садового кольца, и ослабление в элитном сегменте роли такого параметра, как клубность дома, и значительное увеличение требований по вторичным параметрам домов (инженерная инфраструктура, отделка мест общего пользования и пр.). Все эти изменения связаны с объективными факторами - дефицитом свободных площадей в центре города, который вынуждает девелоперов смещаться к границам ЦАО, ростом стоимости земли, в условиях которого крупные объекты становятся значительно более эффективными, чем клубные дома, ростом опыта и осведомленности покупателей. Именно такие объективные факторы провоцируют перестройку рынка жилья. С течением времени участники рынка адаптируются к новым рыночным реалиям и то, что вчера являлось новым и несоответствующим рыночным правилам, по мере адаптации становится нормой. При этом «свод правил», описывающих рынок, и, в первую очередь, классификация объектов, морально устаревают. Именно поэтому задать единые ограничительные рамки и получить универсальную классификацию крайне непросто.

В целом вопрос классификации объектов жилой недвижимости, на первый взгляд кажущийся достаточно простым, на самом деле является одним из самых сложных вопросов на рынке жилья. *В настоящей статье мы расскажем о том, каким образом к решению этого вопроса подходят специалисты компании Blackwood. Речь пойдет о классификации новостроек Москвы, технологии ее использования и о «классовых различиях» московского жилья.*

Классификация жилых объектов, применяемая компанией Blackwood

На данный момент на рынке жилья Москвы отсутствуют общепринятые названия классов. В классификациях различных компаний выделяются такие сегменты, как эконом, массовый, средний, бизнес, элит, премиум, luxe, de luxe и др. Такое обилие выделяемых сегментов с часто перекрещивающимися характеристиками объектов усложняет понимание рынка, особенно с точки зрения покупателей, для которых тонкая грань между всеми этими подгруппами порой просто не видна.

С целью обобщения и структуризации информации по рынку, эксперты компании Blackwood выделяют только три базовых класса новостроек. Это эконом-класс, бизнес-класс и элитный класс*.

Понятно, что сложный рынок новостроек Москвы, который включает значительное число объектов с различными характеристиками, может быть описан при помощи трех категорий с достаточно высокой степенью обобщения. При детальном рассмотрении отдельных новостроек, даже с похожими основными характеристиками (местоположение, площади и пр.), мы можем обнаружить существенную разницу в их отдельных параметрах (паркинг, высота потолков и др.). Для идентификации таких различий, когда речь идет о конкретных объектах, специалисты компании Blackwood применяют систему промежуточных категорий (когда к базовой категории добавляется знак «+» или «-»: эконом+, бизнес-, бизнес+, элит+). Каким образом это осуществляется, мы подробно расскажем ниже. Тем не менее для целей анализа рынка и выявления текущих тенденций все объекты группируются по трем базовым категориям.

Причисление объектов к одному из классов производится на основании оценки их параметров. Несмотря на отсутствие среди участников рынка единого подхода к классификации ряд основных характеристик, влияющих на позиционирование объекта на рынке, кардинально не меняется. К основным параметрам классификации относятся, как правило, те факторы, которые являются значимыми в глазах покупателей. Среди этих характеристик: местоположение объекта, архитектурные и строительные параметры дома, инженерное оснащение, планировки квартир, паркинг, благоустройство и пр.

Специалисты компании Blackwood классифицируют новостройки более чем по 20 параметрам в рамках следующих категорий:

- местоположение,
- конструктивные особенности,
- инженерное оснащение,
- параметры территории,
- системы безопасности,
- организация парковки,
- инфраструктура и сервис.

* - Общие характеристики домов каждого класса, а также примеры домов, являющихся яркими «представителями» выделенных классовых категорий, представлены в Приложении

Таблица. Классификация новостроек г. Москвы

№ п/п	Характеристики дома	Эконом-класс	Бизнес-класс	Элитный класс
I	Местоположение	Любое	Престижные районы ЦАО, ЗАО, СЗАО, ЮЗАО или комфортные районы в других округах	Центральные районы Москвы
II	Качество проекта			
1.	<u>Конструктивные особенности</u>			
1.1	Вид строительства	Новое строительство	Новое строительство/ реконструкция домов	Новое строительство/ реконструкция старинных домов
1.2	Архитектурный облик здания	Преимущественно типовые проекты	Индивидуальный архитектурный проект	Уникальный архитектурный проект, либо сохраненный исторический фасад здания
1.3	Материал стен	Сборный ж/б, монолит	Монолит, монолит-кирпич	Монолит-кирпич
1.4	Количество этажей	Не ограничено	Не ограничено	до 20
1.5	Количество квартир	Не ограничено	Не ограничено	до 300
1.6	Количество квартир на этаже	Не имеет значения	Не имеет значения	Не более 4-х
1.7	Площади квартир	от 30 м	от 40 м	от 60 м
1.8	Высота потолков	от 2,8 м	от 2,8 м	от 3,0 м
1.9	Окна	Деревянные или пластиковые профили (двухслойные стеклопакеты)	Качественные пластиковые или деревянные профили (двух - трехслойные стеклопакеты)	Деревянные из твердых пород дерева или дерево - алюминиевые профили (двух - трехслойные стеклопакеты)
1.10	Качество отделки общественных помещений	Стандартная	Высококачественная	Отделка с применением дорогих высококачественных материалов
2.	<u>Инженерное оснащение</u>	Минимальный набор, предусмотренный СНиП	Желательно наличие центрального кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляции, системы очистки воды и воздуха, индивидуального теплового пункта, высококачественных лифтов	Наличие автономного теплового пункта, высококачественных лифтов ведущих производителей (KONE, Otis, Shindler и т.д.), современных фильтров очистки воды, центрального кондиционирования, приточно-вытяжной вентиляции
3.	<u>Территория</u>			
3.1	Собственная территория дома	Наличие придомовой территории, ограждение не обязательно	Желательно наличие огороженной, охраняемой территории	Собственная огороженная, охраняемая территория с возможностью доступа только для жильцов
3.2	Благоустройство территории	Стандартное благоустройство придомовой территории	Благоустроенная придомовая территория дома	Благоустроенная внутренняя территория дома, ландшафтный дизайн
4.	<u>Безопасность</u>			
4.1	Охрана	Домофон, возможно видеонаблюдение и консьерж	Системы видеонаблюдения и контроля доступа, круглосуточная охрана	Круглосуточная многоуровневая система охраны, контроль доступа, видеонаблюдение, ресепшн
4.2	Социальная среда	Не имеет значения	Социально-экономическая однородность состава жильцов	Благоприятное социальное окружение, избранность, высокий общественный и материальный статус жильцов
5.	<u>Парковка</u>			
5.1	Подземная парковка	Не имеет значения	Подземный гараж из расчета не менее 1 м/м на квартиру	Подземный гараж из расчета не менее 2 м/м на квартиру. Возможен механизированный паркинг
5.2	Наземная парковка для гостей	Согласно СНиП	Желательно	Желательно
6.	<u>Инфраструктура и сервис</u>			
6.1	Управление зданием	Обязательно ТСЖ, ЖК и т.д	Обязательно ТСЖ, ЖК и т.д., желательно наличие дополнительного сервиса	Собственная профессиональная служба эксплуатации, желательно goom - service
6.2	Инфраструктура комплекса	Не имеет значения	Желательно наличие объектов инфраструктуры, но критического значения не имеет	Желательно наличие объектов инфраструктуры, но критического значения не имеет
6.3	Инфраструктура района	Желательно наличие развитой инфраструктуры в ближайшем окружении	Желательно наличие развитой инфраструктуры в ближайшем окружении	Желательно наличие развитой инфраструктуры в ближайшем окружении
6.4	Офисные и другие помещения общественного пользования	Возможно их размещение на первом этаже здания	Возможно их размещение на первом этаже здания при наличии отдельного входа, желательно без пересечения внутренней территории дома	Возможно их размещение на первом этаже здания при наличии отдельного входа с улицы (без пересечения внутренней территории дома)

Технология использования классификации

Если рассматривать вопрос отнесения объекта к тому или иному классу с позиции застройщика, то все факторы, определяющие классовый уровень новостройки, можно разделить на две категории - неуправляемые и управляемые.

К неуправляемым факторам относятся все характеристики местоположения объекта - престижность района, транспортная доступность, экологические характеристики местности, видовые характеристики и пр. Эти факторы определяют возможность позиционирования объекта в рамках того или иного класса.

Управляемые факторы - это качественные характеристики самого дома, которые задаются девелопером на этапе разработки концепции объекта. Вкупе с характеристиками местоположения они и определяют окончательное отнесение дома к тому или иному классу.

Качество проекта

Параметров, по которым оценивается качество проекта, достаточно много (см. Таблицу «Классификация новостроек г. Москвы»). Тем не менее, степень важности различных параметров домов с точки зрения классификации разная.

Аналитики компании «Blackwood» при ранжировании объектов разбивают факторы, учитываемые при оценке качества проекта, на три группы – факторы первого, второго и третьего порядка в зависимости от степени их значимости.

К факторам первого порядка, имеющим принципиальное значение при определении класса объекта, аналитики компании Blackwood относят:

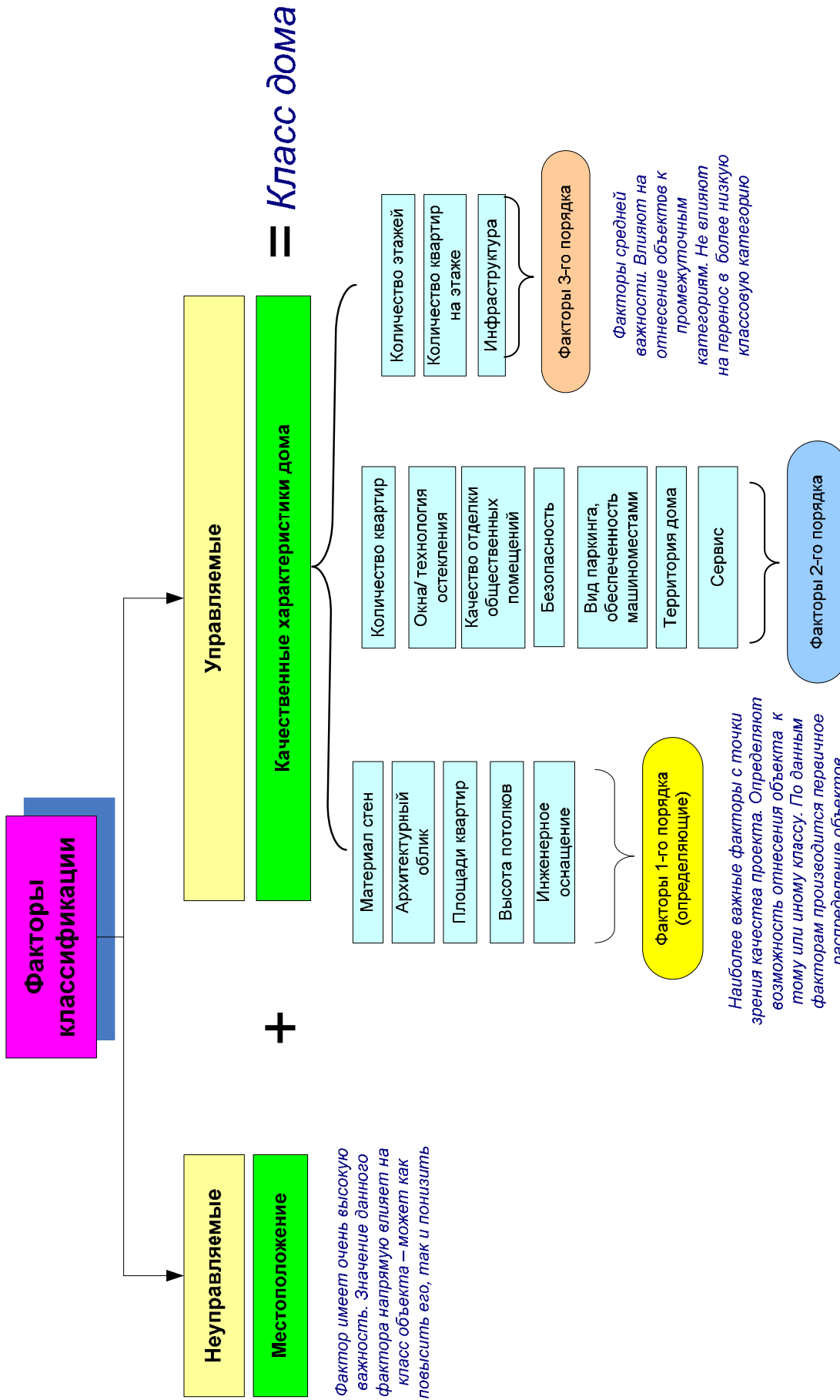
- Материал стен дома,
- Архитектурный облик,
- Площади квартир,
- Высоту потолков,
- Инженерное оснащение.

Данные факторы определяют возможность отнесения объекта к тому или иному классу, по ним производится первичное распределение объектов: новостройка может быть отнесена к определенному классу только в случае, если все *факторы первого порядка соответствуют значению для данного класса*.

Дальнейшее ранжирование новостроек производится на основании оценки *факторов второго порядка*, к которым мы относим:

- Количество квартир,
- Технологию остекления,
- Качество отделки общественных помещений,
- Организацию безопасности комплекса,
- Вид паркинга, обеспеченность машиноместами,
- Организация территории,
- Уровень сервиса.

Схема. Факторы классификации



Данные факторы так же, как и факторы первого порядка, имеют высокую значимость при определении класса объекта. Тем не менее, для того чтобы объект был причислен к определенному классу необязательно соблюдение всех требований по факторам второго порядка. Если по отдельным факторам второго порядка класс объекта оказывается ниже, то к базовой категории, определенной на первом этапе ранжирования, может быть добавлен знак «-». Тем не менее, если не соблюдаются требования по большинству факторов второго порядка, объект переводится в более низкую классовую категорию. Так, даже если дом по всем факторам первого порядка относится к элитному классу, но в нем отмечается среднее качество отделки мест общего пользования, недообеспеченность машиноместами, невысокий уровень безопасности, то дом по своим качественным характеристикам относится нами только к бизнес-классу.

В случае, если девелопер выполнил требования по факторам второго порядка с некоторым «запасом», то к базовой категории может быть прибавлен знак «+».

К факторам третьего порядка относятся:

- Количество этажей,
- Количество квартир на этаже,
- Инфраструктура.

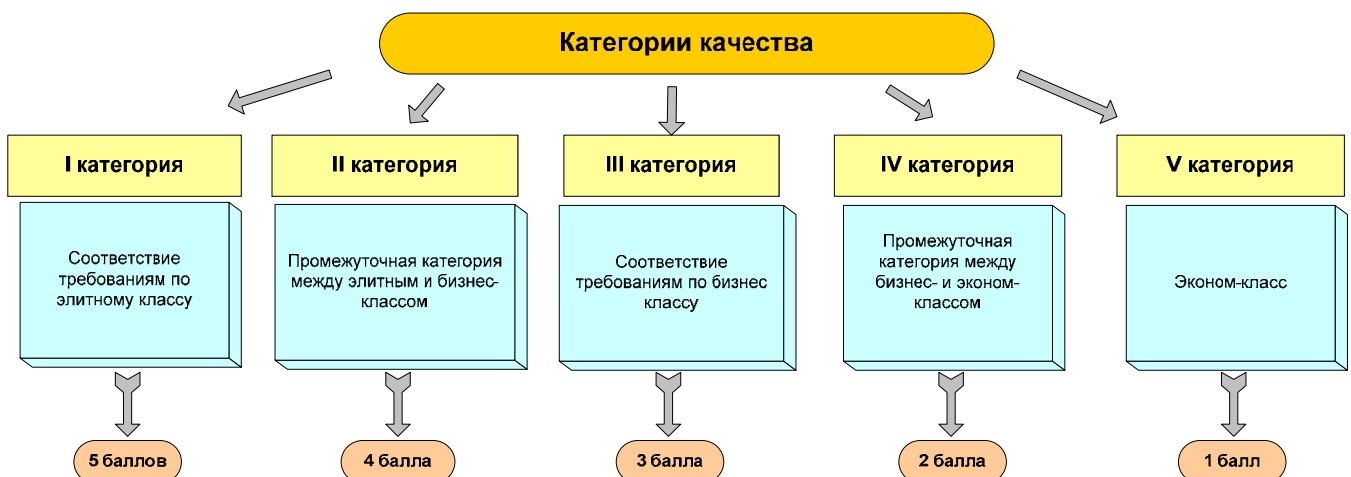
Эти факторы имеют среднее значение с точки зрения классификации. Они влияют на отнесение объектов к промежуточным категориям, но не влияют на перенос объекта в более низкую классовую категорию.

В целом оценка всех указанных факторов позволяет определить уровень того или иного объекта и при этом выделить наиболее качественные объекты в каждой классовой группе.

В элитном сегменте выделить объект из всего предложения могут такие факторы, как клубность (менее 25 квартир в доме), наличие относительно просторной собственной территории, привлечение к созданию проекта известного архитектора. Лучшими в классе «бизнес» считаются дома, характеристики которых максимально приближены к элитному классу (например, наличие огороженной охраняемой территории, высокая обеспеченность машиноместами), а также дома, имеющие собственную развитую инфраструктуру, например, спортивные комплексы с бассейнами, салоны красоты и т.д. В эконом-классе достаточно монолитной конструкции здания, а также парковки, чтобы дом выделялся на фоне других в данном сегменте.

На основании оценки всех качественных параметров мы относим рассматриваемый комплекс к одной из качественных категорий, каждой из которых соответствует определенный балл (см. схему ниже).

Схема. Категории качества новостроек Москвы



В дальнейшем полученная оценка по качеству жилья сопоставляется с оценкой по местоположению дома. На основании данного сопоставления специалисты компании Blackwood и формируют окончательное мнение о классе определенного комплекса.

Местоположение комплекса

Вопрос учета местоположения жилья при определении его класса является дискуссионным. Некоторые эксперты склоняются к тому, что местоположение как фактор классификации утрачивает свое значение в связи с развитием рынка.

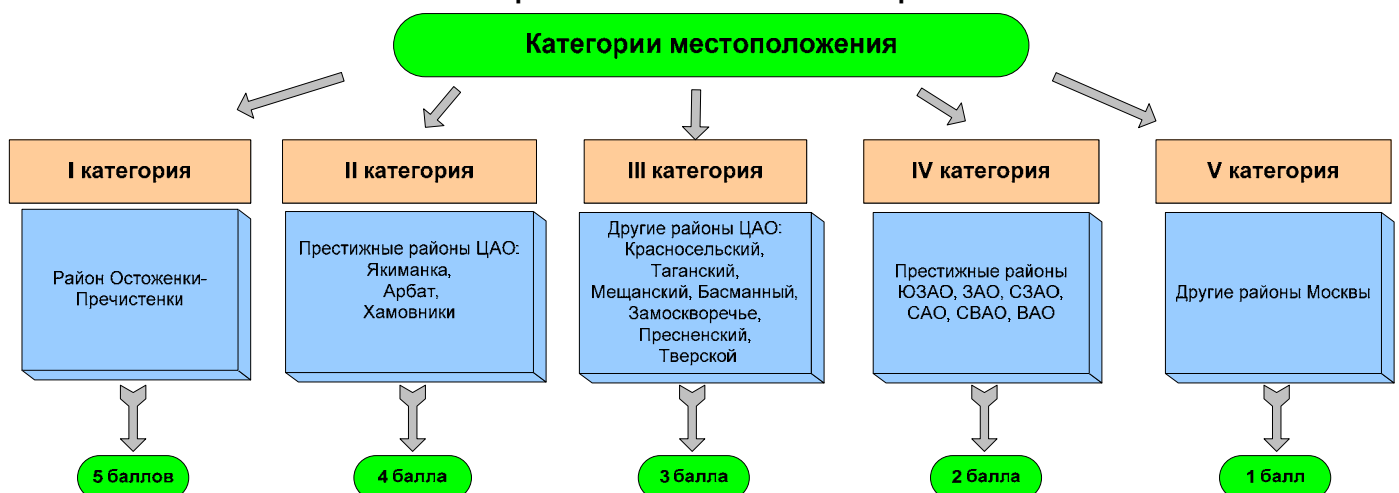
Специалисты компании Blackwood не поддерживают такую точку зрения. По нашему мнению, местоположение остается одним из наиболее важных факторов классификации: именно с этого параметра большинство покупателей начинает процесс выбора квартиры.

Действительно, в последние годы и в связи с ростом дефицита свободных площадок в центре Москвы, и в связи с развитием новых территорий, география строительства качественного жилья в столице значительно расширилась и покупатели стали к этому привыкать. Так, элитный класс вышел за пределы Садового кольца, а бизнес-класс стал появляться не только в западной части Москвы, но и в других комфортных районах города. Тем не менее, сказать, что «границы» между различными частями столицы стерлись, нельзя: среди районов Москвы по-прежнему выделяются престижные и непрестижные.

Оценка престижа района основывается на таких факторах, как исторический статус, транспортная доступность, экологическая ситуация, развитость инфраструктуры района и т.д. Как правило, чем лучше эти показатели, тем престижнее считается район и тем более востребовано в нем жилье. Особое положение у центра города. Несмотря на наличие таких проблем, как низкая степень озеленения, перегруженность дорог, высокая степень экологического загрязнения и пр., ЦАО остается наиболее востребованным округом у покупателей высокобюджетного жилья, так как жилье в центре города - показатель высокого социального статуса его владельца.

По уровню престижности районы Москвы специалисты компании Blackwood условно делят на 5 категорий (см. схему ниже), каждой из которых так же, как и при оценке качества проекта, присваивается определенный балл. Наиболее высокую оценку получает так называемая «Золотая миля» столицы - район ул. Остоженка-Пречистенка. Ко второй категории (оценка - 4 балла) мы относим престижные районы ЦАО - Арбат, Якиманку, Хамовники. В третью категорию попадают другие районы центральной части города.

Схема. Категории местоположения новостроек Москвы



К четвертой категории причисляются престижные районы за пределами ЦАО. Таких районов достаточно много:

- Гагаринский, Академический, Ломоносовский, Обручевский (ЮЗАО);
- Сокол, Аэропорт (САО);
- Сокольники, Преображенский (ВАО);
- Алексеевский, Останкинский (СВАО);
- Хорошево-Мневники, Покровское-Стрешнево, Щукино, Строгино (СЗАО);
- Дорогомилово, Раменки, Очаково-Матвеевское, Крылатское, Филевский парк, Фили-Давыдково, Проспект-Вернадского (ЗАО).

Наименьший балл присваивается районам, традиционно считающимся наименее престижными - в первую очередь районы ЮАО и ЮВАО, а также не самые комфортные районы в других округах Москвы.

Престижность района, а также другие параметры местоположения объекта (окружение, видовые характеристики и пр.) напрямую влияют на класс жилья. Влияние это почти математическое. Являясь слагаемым в формуле «качество проекта + местоположение = класс проекта», местоположение, равно, как и качество новостройки, определяет итоговую сумму - оценку класса дома. Однако, в отличие от качественных характеристик, местоположение, как мы помним, - это фактор неуправляемый, оценку которого улучшить нельзя - можно лишь нивелировать какие-то недостатки расположения объекта за счет концептуальных решений. Именно поэтому фактор местоположения является как бы ограничителем класса.

С другой стороны, выгодное местоположение объекта может повысить его класс либо нивелировать значение отдельных недостатков объекта. Так, домам на Остоженке «прощается» частое отсутствие собственной территории, недообеспеченность машиноместами, плотная застройка с видами «окна в окна» из отдельных квартир: эти дома находятся в районе «Золотой мили» Москвы и поэтому они относятся к самому высокому классу, несмотря на наличие этих недостатков. В районах с менее высокими оценками по уровню престижности наличие таких качественных изъянов отрицательным образом сказывается на оценке класса проекта.

В представленной ниже таблице показано, какие классовые уровни могут получиться на стыке выделенных нами ранее категорий качества и местоположения проекта.

Таблица. Матрица определения классового уровня новостроек

		местоположение (баллы)				
		5	4	3	2	1
качественные характеристики (баллы)	5	элит+	элит, элит+	элит, бизнес+	бизнес+	нецелесообразно
	4	элит	бизнес+	бизнес+	бизнес	бизнес, бизнес-
	3	бизнес+	бизнес, бизнес +	бизнес	бизнес, бизнес-	эконом+
	2	нецелесообразно	нецелесообразно	бизнес-	эконом+	эконом
	1	нецелесообразно	нецелесообразно	эконом+	эконом	эконом

Представленная матрица может использоваться в качестве базы для выбора девелопером правильной стратегии позиционирования объекта. Основной принцип оптимального позиционирования - нахождение баланса между местоположением объекта и его качественными характеристиками, т.е. создание продукта, который будет максимально востребованным в конкретной локации. Именно такой продукт принесет девелоперу максимальные финансовые и имиджевые дивиденды.

Приложение. Характеристики жилья различного класса

Элитный класс



Первая классификация элитного жилья Москвы появилась в 1996 г.* Основными требованиями, которые предъявляли к элитному жилью, были: расположение в районе от Тверской улицы до Пречистенской набережной, количество квартир не более 40 и однородный социальный состав жильцов, кроме того, объект должен был быть новостройкой. Однако с 1996 г. рынок элитного жилья в Москве стал активно развиваться, и критерии элитности начали изменяться.

К элитному классу предъявляется наибольшее количество требований. Элитный класс жилья подразумевает самые лучшие и дорогие предложения в городе, причем это касается не только самого дома, но и характеристик квартир. Класс дома определяется совокупностью критериев, однако основными показателями, позволяющими отнести дом к элитному классу, являются: выгодное местоположение (престижные районы ЦАО); уникальный архитектурный облик здания; высокое качество материалов и инженерно-технического оснащения дома (отделочные материалы, лифты, системы кондиционирования, системы очистки воды, лучших европейских производителей); наличие квартир большой площади (от 60 кв. м); высокий уровень безопасности; наличие подземного паркинга (не менее 2 м/м на квартиру).

Особое внимание при отнесении дома к элитному классу уделяется **уровню безопасности**. Высокий уровень безопасности в элитных домах достигается за счет целого ряда критериев. Во-первых, за счет собственной огороженной территории, доступ к которой имеют только жильцы дома. При наличии офисных и других помещений на первых этажах здания, доступ в них организовывается без пересечения непосредственно территории дома (входы со стороны улицы или ограждение). Во-вторых, территория дома круглосуточно охраняется с помощью профессиональной охраны на КПП и видеонаблюдения.

Что касается **инфраструктуры** и сервиса, то когда рынок элитного жилья только начал активно развиваться, одним из первых пунктов в списке требований покупателей было наличие внутренней инфраструктуры в доме. В связи с этим застройщики по мере возможности пытались предоставить жильцам как можно больше услуг: кафе, бар, салон красоты, химчистка, тренажерные залы, бассейны, фитнес-центр, сигарные комнаты, холодильники для хранения шуб, автомойка и т.д. В настоящее время наличие и состав внутренней инфраструктуры зависит от концепции дома, но общей тенденцией последних лет стало сведение объектов инфраструктуры к минимуму. Одной из причин стало увеличение эксплуатационных расходов на содержание инфраструктуры, которые ложатся на жильцов. Наличие собственной инфраструктуры в доме в настоящее время не является важным параметром жилых комплексов элитного класса, однако обслуживание жильцов по-прежнему должно быть на высшем уровне, вплоть до гоум-сервиса (заказ билетов, еды, вызов такси с ресепшн).

*- классификация была опубликована иностранной компанией «Noble Gibbons»

	Зачатьевский 2-й пер., д. 11/17
	<p>Заказчик: ЗАО «УКС Восток»</p> <p>Застройщик: ЗАО «Баркли-Строй»</p> <p>Инвестор: ЗАО «Баркли-Строй»</p> <p>Подрядчик: ЗАО «Баркли-Строй»</p> <p>Проектировщик: МОСОБЛСТРОЙРЕСТАВРАЦИЯ</p>
Месторасположение	ЦАО (Хамовники), м. Кропоткинская
Сдача ГК	2009 г.
Конструкция	Монолит-кирпич
Общая жилая площадь	7 884 кв. м
Количество этажей	3-5 эт.
Количество квартир	39 кв.
Площади квартир	65 - 292 кв. м
Высота потолков	3,3 м
Окна	Двойные деревянные стеклопакеты
Инженерное оборудование	<p>Центральное кондиционирование</p> <p>Пожарная сигнализация</p> <p>Выделенный Интернет</p> <p>Индивидуальный тепловой пункт</p> <p>Видео-мониторинг периметра, охранная сигнализация, охраняемая парковка</p> <p>Приточно-вытяжная вентиляция, система очистки воздуха.</p>
Паркинг	Подземный гараж на 87 машиномест
Инфраструктура	Нет
Территория	Огороженная и благоустроенная территория: газоны, озеленение, цветники

ЖК «Остоженка Парк Палас»	Коробейников пер., вл. 1/2, стр. 7-14, 16
	<p>Первый дворцовый комплекс столицы, в архитектуре которого воплощены лучшие традиции строительства домов русской аристократии.</p> <p>Заказчик: ООО «Бизнес-Строй»</p> <p>Застройщик: ООО «Вессо-Линк Единая Пейджинговая»</p> <p>Инвестор: ООО «Вессо-Линк Единая Пейджинговая»</p> <p>Подрядчик: ЗАО «Мебе»</p> <p>Проектировщик: ООО «АБК»</p>
Месторасположение	ЦАО (Хамовники), м. Кропоткинская
Сдача ГК	2009 г.
Конструкция	Монолит-кирпич
Общая жилая площадь	34 543
Количество этажей	3-7 эт.
Количество квартир	128 кв.
Площади квартир	90,4 - 480 кв.м
Высота потолков	3,5 м
Окна	Тройные деревянные стеклопакеты
Инженерное оборудование	<p>Центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция</p> <p>Кабельное и спутниковое ТВ, выделенный канал Интернет, система «умный дом».</p> <p>Все коммуникации от городской сети.</p> <p>В каждом подъезде 2 лифта Копе, спускаются в гараж</p>
Паркинг	Подземный паркинг на 600 машиномест
Инфраструктура	Клуб с фитнес-центром, бассейн с сауной и солярием, салон красоты, массажный кабинет, отделения банков, ресторан, магазин деликатесов, лицей
Территория	Огорожена по периметру и благоустроена: проведены ландшафтные работы, установлены декоративные фонари, сделано озеленение

ЖК «Респект»	Гнездниковский Б. пер., вл. 3/5, стр. 2
	<p>Клубный дом «Респект» расположен возле Пушкинской площади, в окружении живописных бульваров и скверов – традиционное место жительства аристократических семей.</p> <p>Заказчик: ООО «Респект – R»</p> <p>Застройщик: ООО «Меридж»</p> <p>Инвестор: ООО «Меридж»</p> <p>Подрядчик: ЗАО «Объединение Ингеоком», ООО «ГРМ-строй»</p> <p>Проектировщик: ООО «Натал»</p>
Месторасположение	ЦАО (Тверской), м. Пушкинская, 5 мин. пешком
Сдача ГК	2009 г.
Конструкция	Монолит-кирпич Дом "П"-образной формы переменной этажности (4-5-6 этажей + мансарда) с трехэтажным существующим домом в центральном ядре комплекса.
Общая жилая площадь	5 128 кв. м
Количество этажей	4-5-6 эт.
Количество квартир	30 кв.
Площади квартир	133 - 290 кв. м
Высота потолков	3,2 - 3,8 м
Окна	Трехкамерные стеклопакеты в деревянных рамах
Инженерное оборудование	Приточно-вытяжная вентиляция Центральное кондиционирование Пожарная сигнализация Спутниковое телевидение Лифты «Otis» Камины на верхних этажах дома
Паркинг	Подземный паркинг на 98 машиномест
Инфраструктура	Фитнес-зал, сауна, салон красоты, физкультурно-оздоровительный комплекс, бассейн, тренажёрный зал игровая комната для детей, массажный кабинет, солярий.
Территория	Огорожена, многоуровневая охрана, внутренний дворик.

	Гранатный пер., вл. 6/8
	<p>Заказчик: KFS – Group</p> <p>Застройщик: KFS – Group</p> <p>Инвестор: KFS - Group</p> <p>Подрядчик: ЗАО «ФОДД»</p> <p>Проектировщик: Архитектурная мастерская «SPeeCH»</p>
Месторасположение	ЦАО (Пресненский), м. Баррикадная
Сдача ГК	2009 г.
Конструкция	Монолит-кирпич
Общая жилая площадь	15 400 кв.м
Количество этажей	4-6-9 эт.
Количество квартир	27 кв.
Площади квартир	148,5 - 663,6 кв. м
Высота потолков	3,5 - 4 м
Окна	Деревоалюминиевые стеклопакеты
Инженерное оборудование	Бесшумные лифты импортного производства Центральное кондиционирование приточно-вытяжная вентиляция Охрана, видеонаблюдение Индивидуальный тепловой пункт
Паркинг	Подземный гараж на 82 машиноместа
Инфраструктура	Библиотека, детская комната
Территория	Территория дома благоустроенная, огороженная и охраняемая

ЖК «COURSE HOUSE»	Курсовой пер., 13
	<p>Заказчик: ЗАО «Бизнес-Монтаж-Технолоджик»</p> <p>Застройщик: ЗАО «СУИпроект»</p> <p>Инвестор: ЗАО «Бизнес-Монтаж-Технолоджик»</p> <p>Подрядчик: ЗАО «Лакистрой»</p> <p>Проектировщик: ОАО «ЦНИИ Промзданий»</p>
Месторасположение	ЦАО (Хамовники), м. Кропоткинская
Сдача ГК	2009 г.
Конструкция	Монолит-кирпич
Общая жилая площадь	4 200 кв. м
Количество этажей	6 эт.
Количество квартир	15 кв.
Площади квартир	250 - 430 кв.м.
Высота потолков	3,2 м
Окна	Трёхкамерные стеклопакеты в деревянных рамах
Инженерное оборудование	Центральное кондиционирование с подогревом воздуха в зимний период «DAIKIN», приточно-вытяжная вентиляция с фильтрацией воздуха, система фильтрации воздуха и специальная магнитная обработка воды. Оптоволоконная сеть - телефон, Интернет. Собственный ЦТП. Лифты «KONE».
Паркинг	Подземный паркинг, 2-3 машиноместа на квартиру
Инфраструктура	Гостевая зона с лобби-баром, сигарная комната, помещения охраны, «комната ожидания» для персональных водителей и персональной охраны.
Территория	Огороженная охраняемая территория, озелененный двор

Бизнес-класс

Бизнес-класс самый распространенный на рынке, его доля составляет примерно 60%. Этот класс занимает срединное положение между элитным и эконом классом. В категорию бизнес-класса попадает очень разное жилье: то, что в силу некоторых характеристик недотягивает до элитного и то, что обладает характеристиками более качественными, чем может предложить эконом-класс.

В целом бизнес-класс – это жилье повышенной комфортности, которому, несмотря на условность, все-таки присущи некоторые общие характеристики, наиболее важными из которых являются:

- расположение в престижных районах Москвы;
- высокое качество материалов и инженерно-технического оснащения дома (но проще, чем в элитном классе) ;
- наличие подземного паркинга (не менее 1 м/м на квартиру);
- квартиры с удачными планировками площадью (от 40 кв.м).

К **архитектурному облику** здания бизнес-класса предъявляется меньше требований, чем в элитном классе. Однако конкуренция в данном сегменте способствует тому, что зачастую застройщики воплощают в жизнь эффектные с точки зрения архитектуры современные проекты.

Как и в элитном классе, **наличие инфраструктуры** является необязательным критерием, однако зачастую крупные комплексы бизнес-класса включают в свой состав объекты инфраструктуры спортивного, оздоровительного и развлекательного характера.

Большинство домов бизнес-класса имеет свою **огороженную охраняемую территорию**, однако это не является критичным, большее значение приобретает благоустройство территории, наличие спортивных площадок, прогулочных зон и т.д. Стоит отметить, что в сегменте бизнес-класса существуют как отдельно стоящие дома, так и целые кварталы высокого качества, объединенные единой концепцией. Возводятся последние большей частью на более крупных участках в районах, где нет такого дефицита земли, как в самом центре города.

<i>Well House на Дубровке</i>	<i>Машиностроения 1-я ул., вл.6-14</i>
	<p>Жилой комплекс состоит из двух корпусов, расположенных на едином двухэтажном стилобате</p> <p>Заказчик: ООО «Миракс-Град»</p> <p>Инвестор: ООО «Миракс-Град»</p> <p>Подрядчик: ООО «Миракс-Генподряд»</p> <p>Проектировщик: ООО «Миракс-проект»</p>
Местоположение	ЮВАО (Южнопортовый), м. Дубровка
Сдача ГК	Окончание строительства: 1-й квартал 2010 года Стадия строительства – строительство этажей, отделка фасадов
Конструкция	Монолит-кирпич
Общая жилая площадь	77 086 кв. м
Количество этажей	29 эт.
Количество квартир	827 кв. (в т.ч. пентхаусы:21)
Площади квартир	49 - 160 кв. м
Высота потолков	3 м
Окна	Двухкамерные алюминиевые стеклопакеты, панорамное остекление
Инженерное оборудование	Приточно-вытяжная вентиляция; медная электропроводка, оптико-волоконная связь, скоростной интернет, бесшумные лифты
Паркинг	Подземный паркинг на 755 машиномест (22 583 кв. м) Наземная гостевая парковка
Инфраструктура	Кафе, ресторан, фитнес-центр, торгово-развлекательный центр, службы быта
Территория	Огорожена, круглосуточная охрана, озеленение территории, ландшафтный дизайн, детская площадка

ЖК «ЭКО-парк Лосиный остров»	Погонный проезд, вл.1
	<p>В ЖК «ЭКО-парк Лосиный остров» войдут девять корпусов высотой от 11 до 28 этажей. Высотки будут построены на едином трехуровневом стилобате.</p> <p>Заказчик: ООО «ДКС»</p> <p>Застройщик: ООО «Белеран»</p> <p>Инвестор: ЗАО «Дон-строй»</p> <p>Подрядчик: ООО «ГП СМУ-2»</p> <p>Проектировщик: Архитектурно-проектное бюро «Тромос»</p>
Местоположение	ВАО (Богородское), м. Улица Подбельского
Сдача ГК	2011 г.
Конструкция	Монолит-кирпич
Общая жилая площадь	145 000 кв. м
Количество этажей	19 - 29 эт.
Количество квартир	1 309 кв.
Площади квартир	42 – 131,5 кв. м
Высота потолков	3 м
Окна	Двухкамерные стеклопакеты MontBlanc New Termo с низкоэмиссионным стеклом
Инженерное оборудование	Приточно-вытяжная вентиляция; лифты - скоростные (4 м/с) «LG» (Южная Корея) с индивидуальным дизайном кабины
Паркинг	Подземный паркинг с автомойкой на 1 698 машиномест, открытая автостоянка на 150 машиномест. Отдельный гараж: 137 машиномест.
Инфраструктура	Физкультурно-оздоровительный центр с саунами, эко-кафе, детский клуб
Территория	Огороженная, охраняемая территория

ЖК «O2XYGEN»	Ярцевская ул., вл. 27А
	<p>Трехсекционный индивидуальный жилой дом с первым нежилым этажом и подземной автостоянкой.</p> <p>Заказчик: ЗАО «Кунцево-Инвест»</p> <p>Застройщик: ЗАО «Кунцево-Инвест»</p> <p>Инвестор: ЗАО «Интеко»</p> <p>Подрядчик: ООО «Строительная компания Стратегия»</p> <p>Проектировщик: ЗАО «Капстройпроект»</p>
Местоположение	ЗАО (Кунцево), м. Молодежная
Сдача ГК	2009 г.
Конструкция	Монолит-кирпич
Общая жилая площадь	29 519 кв. м
Количество этажей	10 - 31 эт.
Количество квартир	284 кв. (1-к: 56; 2-к: 100; 3-к: 86; 4-к: 42)
Площади квартир	56,8 - 150,9 кв. м
Высота потолков	3,1 м
Окна	Пластиковые стеклопакеты
Инженерное оборудование	Приточно-вытяжная система вентиляции; лифты SIGMA (LG Elevators)
Паркинг	Подземная двухуровневая автостоянка на 284 машиноместа общей площадью 5 998 кв.м.
Инфраструктура	Развитая инфраструктура района включает в себя: школы, детские сады, магазины, спортзалы, кинотеатры, рестораны
Территория	Территория жилого комплекса представляет собой огороженный внутренний дворик. Особое внимание уделено комплексному озеленению и благоустройству территории

ЖК «Город яхт»	Ленинградское ш., 37
	<p>Заказчик: ООО «Капитал Групп»</p> <p>Застройщик: ООО «Капитал Групп»</p> <p>Инвестор: ООО «Капитал Групп»</p> <p>Проектировщик: АМ Лызлова</p>
Месторасположение	САО (Войковский) м. Войковская, Водный стадион Акватория Химкинского водохранилища
Сдача ГК	2009 г.
Конструкция	Монолит-кирпич
Общая жилая площадь	80 000 кв.м
Количество этажей	5-11 эт.
Количество квартир	
Площади квартир	100 - 545 кв.м
Высота потолков	3,2 м
Окна	Витражные алюминиевые профили фирмы Schuco с использованием стекла Glaverbel
Инженерное оборудование	Индивидуальный тепловой пункт, резервный бойлер-накопитель, электроснабжение 30—50 кВт на квартиру, опико-волоконная связь, спутниковое ТВ, автоматическая противопожарная сигнализация, высокоскоростные лифты с контролем доступа, центральное кондиционирование, механическая приточно-вытяжная вентиляция с индивидуальным регулированием количества и температуры воздуха, отопительные приборы ведущих производителей Kamppmann, Mohlenhoff, Kermi. В пентхаусах индивидуальная система кондиционирования, внутриспольное конвекционное отопление с индивидуальным блоком управления.
Паркинг	Подземный 2-х уровневый, по два м/м на квартиру (17 000 кв. м), отдельный гостевой паркинг на 133 м/м
Инфраструктура	Яхт-клуб на 80-90 мест, сигарная комната, библиотека, бар, бильярдная, винотека, спортивный комплекс с закрытым бассейном, солярий и массажный кабинет, SPA, турецкая баня, сауна, русская баня, собственный пляж с открытым бассейном, ресторан. Отдельно стоящий офисный центр.
Территория	Огороженная, охранная сигнализация, видеонаблюдение, система контроля доступа. Благоустройство

ЖК «Sky House»	Мытная ул. , вл. 40-44
	Заказчик: ООО «ОЛТЭР» Застройщик: Mos Sity Group Инвестор: ООО «ОЛТЭР» Подрядчик: Проектировщик:
Месторасположение	ЦАО (Якиманка), м. Добрынинская
Сдача ГК	2011 г.
Конструкция	Монолит-кирпич
Общая жилая площадь	61 470 кв.м
Количество этажей	21-29 эт.
Количество квартир	н/д
Площади квартир	57—167 кв.м
Высота потолков	3,1 м
Окна	н/д
Инженерное оборудование	Приточно-вытяжная с очисткой воздуха Собственный тепловой пункт Система очистки воды Места для установки сплит-систем
Паркинг	Подземный паркинг на 1330 машиномест и открытая автостоянка на 49 машиномест
Инфраструктура	Отдельностоящее 9-ти этажное офисное здание, торговые галереи, современный спорткомплекс с размещением детско-юношеской спортивной школы, сауны, бассейна, тренажерных залов, массажных кабинетов и комнат релаксации
Территория	Территория огорожена, благоустроена (ландшафтное озеленение, садовая архитектура)

Эконом-класс

Наименьшее количество требований предъявляется к жилью эконом-класса.

По жилью эконом-класса нет ограничений с точки зрения местоположения: оно, в основном возводится в отдаленных районах столицы.

По **материалу конструкций** к этому классу можно отнести как монолитные дома, которые по некоторым характеристикам не попадают в бизнес-класс, так и панельные дома серий П44Т, КОПЭ, И-155, КОПЭ-М-Парус и др.

В домах эконом-класса допускается наличие небольших квартир площадью от 30 кв. м с межкомнатными перегородками.

Требования к **уровню безопасности** возрастают вместе с классом дома. Если для элитного класса наличие собственной огороженной территории обязательно, для бизнес-класса – желательно, то для эконом-класса это не имеет значения, большинство из них не имеет собственной территории. Кроме того, в эконом-классе допускается наличие социальных квартир.

Еще одной отличительной чертой этого класса является то, что **наличие паркинга** также не является обязательным требованием.

	Южное Тушино мкр. 11
	<p>Проектом предусмотрено строительство четырех 20-23-25 этажных индивидуальных жилых домов и пять 12-14-16-18 этажных жилых домов на базе блок секций системы ГМС —1</p> <p>Заказчик: ЗАО «Строй Инвест Развитие»</p> <p>Застройщик: ЗАО «Энергостройкомплект-М»</p> <p>Инвестор: ОАО «Главмосстрой»</p> <p>Подрядчик: ЗАО «Энергостройкомплект»</p> <p>Проектировщик: ОАО Проектный институт «Центральный научно-исследовательский и проектный институт жилых и общественных зданий»</p>
Месторасположение	СЗАО (Южное Тушино), м. Сходненская
Сдача ГК	2011 г.
Конструкция	Корпуса 1-5 – сборный железобетон, серия ГМС-1 Корпуса 6-9 - монолит - кирпич
Общая жилая площадь	154 000 кв. м
Количество этажей	12-25 эт.
Количество квартир	2454 кв.
Площади квартир	39 – 132 кв. м
Высота потолков	2,85 - 3 м
Окна	Пластиковые стеклопакеты
Инженерное оборудование	Для внутреннего инженерного оборудования домов (лифты, электро- и водоснабжение, вентиляция и отопление) применены наиболее эффективные системы и современные материалы, повышающие надежность и долговечность инженерии дома. 2 лифта в секции
Паркинг	4 подземных и одна наземная автостоянка. Гостевая стоянка на придомовой территории
Инфраструктура	В шаговой доступности от дома расположены школы и детские сады. Рядом находится колледж милиции, Педагогический Университет, продуктовые и хозяйственные магазины, универсам «12 месяцев», аптека, магазин «ЦентрОбувь», поликлиника, спортивный комплекс с бассейном и сауной «Сходня», канал им. Москвы. В двух кварталах – Химкинское водохранилище. Ближайшая транспортная магистраль – улица Свободы.
Территория	Территория огорожена, благоустроена: озеленение, детская площадка.

мкр. «Волжский»	Окская ул. / Волжский бульвар
	<p>Заказчик: ЗАО «ТУКС– 7»</p> <p>Застройщик: ЗАО «ИНТЕКО»</p> <p>Инвестор: ЗАО «ИНТЕКО»</p> <p>Подрядчик: ООО «СУ-14 МВКС»</p> <p>Проектировщик: ОАО «МОСПРОЕКТ»</p>
Месторасположение	ЮВАО (Рязанский), м. Кузьминки, Текстильщики
Сдача ГК	1 очередь – 2006 г., 2 очередь – 2008 г.
Конструкция	Корпуса 1-5, 7-10, 12-18, 20-22 - дома модифицированной серии П-3М. Корпуса 11, 6, 19 - монолит-кирпич
Общая жилая площадь	513 000 кв. м
Количество этажей	17-23-25 эт.
Количество квартир	7 380 кв.
Площади квартир	36 - 110 кв. м
Высота потолков	2,6 – 3 м
Окна	Пластиковые стеклопакеты
Инженерное оборудование	Современные инженерные системы, соответствующие всем нормам безопасности
Паркинг	Многоуровневой парковки, подземных паркингов нет
Инфраструктура	Детские сады, три школы, поликлиника, салоны красоты, отделения банков, цветочные павильоны, магазины товаров повседневного спроса, игровые площадки и гостевые автостоянки
Территория	Не огорожена, благоустроена с организацией игровых площадок и гостевых автостоянок

ЖК «Митинский парк»	Митино мкр. 1А
	<p>Заказчик: ЗАО «ТУКС-2»</p> <p>Застройщик: АО «МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5»</p> <p>Инвестор: АО «МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5»</p> <p>Подрядчик: АО «МОССТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ-5»</p> <p>Проектировщик: ОАО «Моспроект»</p>
Месторасположение	СЗАО (Митино), м. Тушинская
Сдача ГК	2009 г.
Конструкция	1-5 корпус - ГМС-1, 6 корпус – монолит
Общая жилая площадь	184 987 кв. м
Количество этажей	7-20-23-25 эт.
Количество квартир	2 438 кв.
Площади квартир	39 - 135 кв. м
Высота потолков	от 2,8 м
Окна	Пластиковые стеклопакеты
Инженерное оборудование	Все инженерные системы – от городской сети
Паркинг	Подземный паркинг в каждом корпусе, общее число машиномест 994
Инфраструктура	Школа со спортивным уклоном, два детских сада, многофункциональный торговый комплекс
Территория	Огороженная, благоустроенная

	Высоковольтный пр. вл. 1, к. 1-5
	<p>Заказчик: ЗАО «СУ-155»</p> <p>Застройщик: ЗАО «СУ-155»</p> <p>Инвестор: ЗАО «СУ-155»</p> <p>Подрядчик: ЗАО «СУ-155»</p> <p>Проектировщик: Отдел капитального строительства строительного управления N155, ООО, Проектное бюро</p>
Месторасположение	СВАО (Отрадное), м. Отрадное
Сдача ГК	2009 г.
Конструкция	Панель (серия И-155)
Общая жилая площадь	180 179 кв. м
Количество этажей	22 - 24 эт.
Количество квартир	1 962 кв.
Площади квартир	38,9 - 81,4 кв. м
Высота потолков	2,8 м
Окна	Пластиковые стеклопакеты
Инженерное оборудование	н/д
Паркинг	нет
Инфраструктура	В районе работают 21 общеобразовательная школа, 32 детских сада. Работают 2 библиотеки (одна из них детская), 12 клубов и учреждений клубного типа по работе с населением и детьми по месту жительства, кинотеатр "Байконур", театр-студия "Мел", "Театральная студийная мастерская" на Олонецкой улице, детская музыкальная школа №28 им. А.Т. Гречанинова, музыкально-эстетический центр "Аллегро", детско-юношеский центр "Отрадное". Действует 7 поликлиник: 3 детских и 4 взрослых, а также имеются 3 медсанчасти. Работают 6 стационарных аптек и сеть аптечных киосков. В Юрловском проезде на площади 4,4 га идет строительство второй очереди спортивно-культурного центра, включающего стадион на 400 мест.
Территория	н/д

	Южное Бутово мкр 2 корп. 23
	<p>Заказчик: ГУП «СТРОЙМОНТАЖ-М»</p> <p>Инвестор: ЗАО «СУ-155»</p> <p>Подрядчик: ООО «МФС-ПИК»</p> <p>Проектировщик: ОАО «Моспроект»</p>
Месторасположение	ЮЗАО (Южное Бутово), м. Скобелевская
Сдача ГК	2008 г.
Конструкция	Сборный железобетон (КОПЭ)
Общая жилая площадь	12 600 кв. м
Количество этажей	14 -22 эт.
Количество квартир	408 кв. (1-к. 89; 2-к. 149; 3-к. 149; 4-к. 21)
Площади квартир	36,55 - 101,0 кв. м
Высота потолков	2,75 м
Окна	Пластиковые стеклопакеты
Инженерное оборудование	н/д
Паркинг	Подземный на 373 машиноместа
Инфраструктура	Район расположен в 2 мин. ходьбы от м.Скобелевская. Первые этажи во всех домах нежилые. Инфраструктура района Южное Бутово включает: больницы и поликлиники (7 современных лечебных учреждений), спортивные площадки и стадионы, детские сады и школы (в шаговой близости от комплекса или еще более 40 дошкольных заведений и 30 школ на выбор).
Территория	Благоустроена, сооружена детская площадка