

Экспертное мнение. Классификация жилых новостроек

Национальным Советом Российской Гильдии Риэлторов (РГР) в декабре 2012 года была утверждена **Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству** (классу), разработанная экспертами Комитетов по консалтингу и девелопменту РГР по заказу Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (Фонд «РЖС»).

Целью разработки классификации являлось создание единой для рынка жилья России классификации строящихся многоквартирных домов по потребительскому качеству на основе обобщения региональных разработок и учета региональной специфики.

В России до сих пор не было единой рыночной классификации жилья.

Разработка классификации жилых новостроек РФ по потребительскому качеству основывается на строгом единообразном применении Жилищного Кодекса РФ, Градостроительного Кодекса РФ, действующих технических стандартов (ТС, ГОСТ) и сводов правил (СП) по проектированию и строительству жилья, а также приказов Минрегиона России.

Классификация распространяется на **многоквартирные жилые здания** высотой до 75 м, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в состав помещений зданий другого функционального назначения. Согласно единой методике, на **первичном рынке** многоквартирного жилья можно выделить четыре класса жилья: эконом-класс, класс комфорт, бизнес-класс и элитный класс. При этом эконом- и комфорт классы могут быть объединены в группу массового жилья, бизнес-класс и элитный – в группу жилья повышенного качества.

Все дома, подлежащие классификации, оцениваются с учетом следующих критериев: архитектура, несущие и ограждающие конструкции, остекление, объемно-планировочные решения, внутренняя отделка общественных зон, **внутренняя отделка квартир**, общая площадь квартир, площадь кухни, характеристика входных групп и дверных блоков (вход в квартиру), инженерное обеспечение, придомовая территория двора и безопасность, инфраструктура дома, внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе, параметры паркинга.

К примеру, жилье **экономического класса** строится по серийным проектам или проектам повторного применения, потолки высотой не более 2,7 метра, стандартную отделку общественных зон и квартир (последние могут сдаваться без отделки). Площади однокомнатных квартир должны составлять от 28 квадратных метров, двухкомнатных - от 44 квадратных метров, трехкомнатных - от 56 квадратных метров, площадь кухни - до 8 квадратных метров. Энергоснабжение - 10 киловатт на квартиру.

Бизнес-жилье - это, как правило, индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика, высота потолков от 2,75 метров, высококачественная отделка внутренних зон (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.), квартиры могут быть без отделки или улучшенная отделка «под ключ». Площади однокомнатных квартир - от 45 квадратных метров, двухкомнатных - от 65 квадратных метров, трехкомнатных - от 85 квадратных метров, площадь кухни – от 12 квадратных метров. Энергоснабжение - 10 киловатт на квартиру. Энергоснабжение - свыше 10 кВт на квартиру.

Единая методика классификации жилья на первичном рынке используется Фондом РЖС при проведении мониторинга цен и объемов предложения на рынке жилья в субъектах РФ, а все полученные данные вносятся в единую информационно-аналитическую систему Фонда РЖС.

Фонд РЖС и РГР готовы дополнять, исправлять и улучшать данную классификацию совместно с другими участниками рынка и органами власти.

Рассмотрим, насколько соответствуют сегодняшние новостройки г. Воронежа данной классификации.

>Классификация жилых новостроек необходима, прежде всего, для определения цены объекта, т.е. учет соотношения платежеспособного спроса и предложения. Здесь можно выделить ряд факторов ценообразования рынка многоквартирного жилья.

В зависимости от своих текущих целей и финансового состояния застройщик может повысить удельную цену объекта до верхнего уровня рыночного диапазона цен аналогичных объектов, обеспечив себе максимизацию суммарного дохода при несколько сниженной ликвидности (темпе продаж), а может понизить ее до уровня ценовой ниши, гарантируя быстрый возврат вложенных средств (при несколько сниженной выручке).

Исходя из этого видно, какое большое количество различных факторов может влиять на окончательную цену квадратного метра.

До сих пор классификация жилья была сугубо маркетинговым понятием, и, на мой взгляд, будет оставаться таковой, пока не станет обязательной для застройщиков с применением санкций к тем, кто не указывает класс жилья или заявляет, но он не соответствует стандартам единой классификации.

Что касается покупателей жилья в Воронеже, то они должны понимать, что на сегодняшний день при огромном количестве застройщиков и новостроек, в конечном счете, цену квадратного метра на жилье определяет застройщик, в соответствии со сложившимися ценами на новостройки в городе. Ждать кардинальных изменений соответствия цены, качества и класса новостроек в связи с принятием **Единой методики классификации жилых новостроек по потребительскому качеству**, на мой взгляд, в ближайшее время не стоит.

Главным критерием воронежских покупателей при выборе жилья является скорее не класс жилья, а насколько это жилье соответствует его запросам (инфраструктура, месторасположение, количество квадратных метров, качество обслуживающей компании, социальный статус соседей и т.п.).

На мой взгляд, для Воронежа эту классификацию можно считать условной, потому что большинство строящихся объектов не соответствуют в той или иной части требованиям, изложенным в данной классификации. И очень сложно спрогнозировать, как и когда эта классификация «заработает» на воронежском рынке новостроек, и каким образом повлияет на изменение спроса покупателей в соответствии с **Единой методикой классификации жилых новостроек**.