

эксперт.дом.рф

Предпроектные услуги

для Девелоперов



дом.рф
технологии

Предпроект

Проектирование и строительство

Продажи и маркетинг

Эксплуатация

Полный цикл

Продуктовая концепция

от 2 млн ₽

от 20 рабочих дней

**Сценарии по цене с
учетом емкости рынка****1**

- 1.1. Анализ участка
- 1.2. Анализ рыночной конъюнктуры
- 1.3. Сценарии по стоимости с привязкой к классу жилья

**Вариативные
проработки или
массинг****2**

- 2.1. Функциональное зонирование участка
- 2.2. Варианты в массинге
- 2.3. Определение ключевых показателей
- 2.4. Сравнительный анализ вариантов

**Продуктовое
задание****3**

- 3.1. Конкурентный анализ
- 3.2. Определение перечня продуктовых атрибутов с учетом класса жилья
- 3.3. Формирование продуктового задания

**Ликвидная
квартирография****4**

- 4.1. Аналитика по квартирографиям конкурентов
- 4.2. Составление задания в табличном виде
- 4.3. Рекомендации по работе заданной квартирографией

**Рекомендации для
разработки планов****5**

- 5.1. Оценка качественных характеристик планов на соответствие заданному классу жилья
- 5.2. Проверка эргономики планировочных решений

1. Сценарии по цене с учетом емкости рынка

Отбор конкурентов релевантных будущему проекту или заданным классам жилья

Анализ статистики по объему продаж (стоимость, квадратные метры, количество квартир) с выявлением среднего объема продаж в месяц и средней цены за период определенной статистикой

Диапазон цены, руб./кв. м	Август	Домашний	Дружеский	Мотивы	У-Кварталы	Юнион	Общий итог
95 000 - 100 000					1,02%	0,60%	0,10%
100 000 - 105 000	10,14%			7,28%	9,26%	10,16%	2,86%
105 000 - 110 000	16,90%	1,61%		35,09%	11,18%	19,57%	11,67%
110 000 - 115 000	22,08%	6,08%		25,54%	25,55%	15,01%	16,95%
115 000 - 120 000	12,43%	17,73%		13,18%	28,50%	15,18%	16,52%
120 000 - 125 000	15,56%	14,65%		7,29%	8,04%	13,85%	12,92%
125 000 - 130 000	13,74%	18,12%		5,47%	3,69%	13,03%	12,61%
130 000 - 135 000	3,97%	15,25%		2,40%	0,40%	4,05%	10,08%
135 000 - 140 000	1,59%	7,66%	20,85%	0,74%	3,79%	2,96%	4,71%
140 000 - 145 000	2,27%	7,62%		1,28%	2,88%	1,02%	3,98%
145 000 - 150 000	1,32%	4,13%		0,95%	2,66%	0,88%	2,09%
150 000 - 155 000		1,88%	4,14%	0,45%	0,42%	0,84%	1,06%
155 000 - 160 000		0,94%	11,50%	0,08%	0,21%	1,12%	0,81%
160 000 - 165 000		2,43%	12,17%	0,16%	0,52%	0,06%	1,41%
165 000 - 170 000		0,82%	29,22%		0,91%	0,61%	0,82%
170 000 - 175 000		0,88%	3,42%		0,97%	0,23%	0,64%
175 000 - 180 000		0,04%	13,60%	0,09%		0,49%	0,33%
180 000 - 185 000		0,11%	3,06%			0,34%	0,27%
185 000 - 190 000		0,05%	2,04%				0,18%

Приведенная стоимость с поправочными коэффициентами

ЖК, релевантные новому проекту	Текущ. ср. стоим. за кв.м, руб.	Коррект. на рост цены с 1-го появления в прайсе	Коррект. на локационные характеристики	Итоговая коррект. цены	Приведенная ср. цена к нов. проекту	Продаж в месяц, кв.м
Август	122 037	0%	-5%	-5%	114 035	851
Домашний	133 540	-5%	5%	0%	133 540	7 677
Дружеский	163 749	-1%	0%	-1%	162 112	636
Мотивы	117 095	-9%	0%	-9%	106 556	1 928
У-Кварталы	121 097	-2%	-5%	-7%	112 620	2 351
Юнион	122 721	-4%	5%	1%	123 948	1 728

Формирование сценариев ценовых параметров

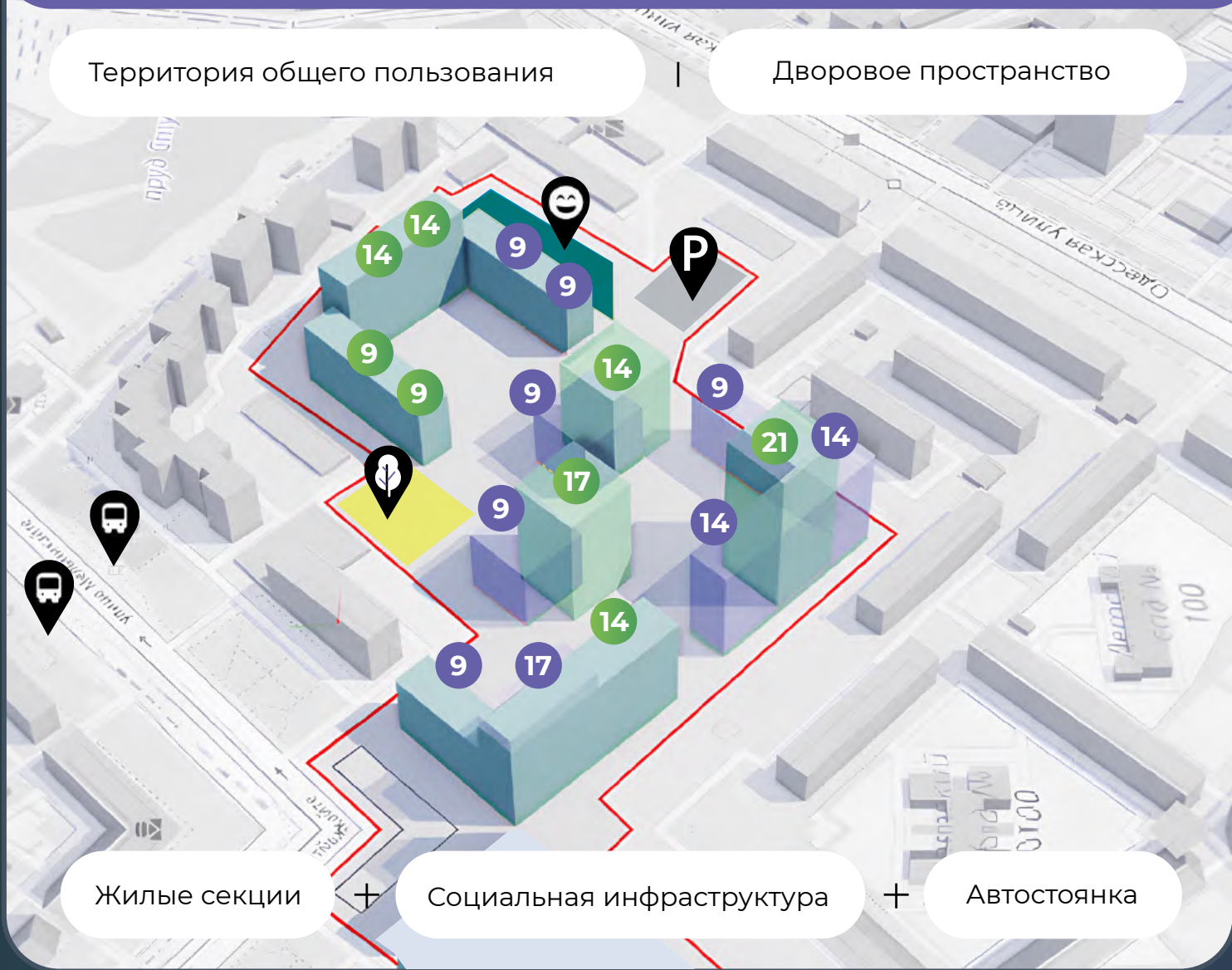
	Возможная стартовая ср. цена	Объем реализации в месяц	в год	Период реализации
Пессимистичный	115 тыс. руб.	1 315 м²	16 212 м²	4,3 года
Базовый	125 тыс. руб.	940 м²	11 280 м²	6,2 года
Оптимистичный	135 тыс. руб.	529 м²	6 348 м²	11 лет

Стартовая стоимость базового сценария закладывает возможность для наращивания цены в ходе реализации проекта.

Оптимистичный сценарий формируется по верхней границе ценового ядра конкурентов, что влияет на период реализации проекта заданной продаваемой площади.

2. Массинг на участке с помощью ТОПОСа

Варианты с помощью генеративного инструмента ДОМ.РФ.Технологии



Сравнительный анализ и выбор одного варианта

Вариант смешанный с 2 башнями



Вариант смешанный с 3 башнями



- 1. Площадь квартир
- 2. Площадь коммерции на 1 эт.
- 3. Площадь застройки
- 4. Количество секций
- 5. Этажность (средняя этажность)

Вариант 3

66 700 м²
6 300 м²
9 250 м²
18 шт.
9-17 эт. (10,8)

Вариант 4

67 500 м²
5 300 м²
7 800 м²
15 шт.
9-21 эт. (12)



3. Детальное описание продуктовой концепции

Перечень продуктовых атрибутов от 50 до 100 пунктов



Решения на уровне квартала

- параметры застройки и этажность, архитектура,
- транспортно-пешеходная инфраструктура,
- автостоянки и коэффициент обеспеченности м/м,
- социальная инфраструктура,
- коммерческая инфраструктура.



Решения на уровне дома

- характеристики секций,
- фасадные решения и материалы,
- остекление,
- размещение кондиционеров,
- места общего пользования первого этажа,
- места общего пользования типового этажа.



Решения на уровне двора

- благоустройство дворовой территории,
- решения по ограждению двора,
- включение навесов в благоустройство,
- спортивные площадки,
- детские площадки,
- хозяйственные площадки,
- площадка для выгула собак,
- озеленение и геопластика,
- освещение территории,
- доступность для маломобильной категории.



Решения на уровне квартиры

- ассортимент квартир,
- планировочные решения для квартир,
- основные функциональные помещения в квартире,
- решения по отделке квартир.

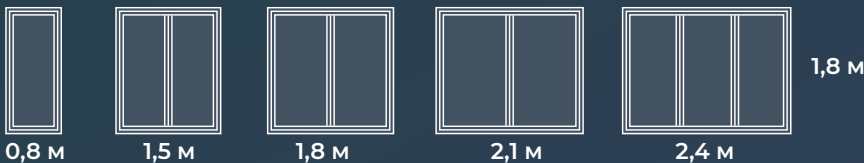


Технологические решения

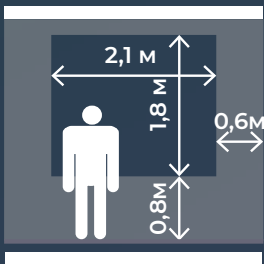
- система безопасности,
- умные технологии (умная квартира и т.д.),
- система навигации

Продуктовый атрибут №19. Остекление

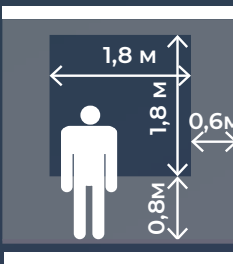
Рекомендуется предусмотреть унифицированные типоразмеры оконных блоков (5-6 типоразмеров) с шагом кратным 200 / 300 мм.



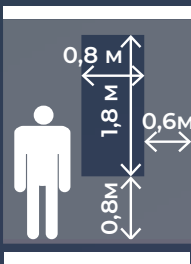
Высота оконного блока – не менее 1,8 м. Ширина оконного блока для гостиной или кухни-гостиной – 2,1 м; для кухни и спальни – не менее 1,8 м; для гардеробной или санузла (по возможности) в крупноформатных торцевых квартирах – не менее 0,8 м.



Окно в гостиной
или кухне-гостиной



Окно для кухни
или спальни



Окно для гардеробной
или санузла

Оконный профиль. Двухкамерный стеклопакет 5-камерный профиль ПВХ с толщиной, определяемой расчетами теплопроводности и энергоэффективности. Внешний цвет в соответствии с концепцией фасада по RAL. С внутренней стороны – ламинация под дерево (светлый дуб).

4. Формирование ликвидной квартирографии

Отбор конкурентов в макролокации:

- определение критериев для отбора,
- от 3 до 10 шт. конкурентов.

Детальный анализ квартирографии конкурентов

- ядро спроса,
- объем предложения,
- скорость реализации квартир по типам и диапазонам площадей,
- профициты и дефициты по количеству квартир в разрезе площадей.

Формат квартиры

Классика	Евро-формат
61%	39%

Скорость реализации

	Ст	1К	1+/2Е	2К	2+/3Е	3К	3+/4Е
Квартирография, %	12	30	19	15	11	5	8
Сделки, %	12	38	16	21	8	3	2
Остатки, %	12	23	22	9	15	5	14
Дефицит / профицит, %	0	8	-3	6	-3	-2	-5

Диапазоны площадей

28-30	2%	49-51	10%
31-33	5%	52-54	7%
34-36	8%	55-59	9%
37-39	12%	60-64	4%
40-42	9%	65-69	6%
43-45	10%	70-74	7%
46-48	8%	75-79	3%

Формирование рыночной квартирографии

Выявление востребованных диапазонов во всех типах квартир

Ст	1К	1+/2Е	2К	2+/3Е	3К	3+/4Е
31-33	37-39	43-45	55-59	60-64	65-69	70-74
28-30	34-36	40-42	52-54	55-59		65-69
	28-30	34-36	49-51	52-54		
		46-48				

дефицит

дефицит

Абсолютное количество проданных лотов

Ст	1К	1+/2Е	2К	2+/3Е	3К	3+/4Е
193	597	256	340	123	33	32

Задание по квартирографии

	Диапазон, м²	Доля диапазона, %	По комнатности, %
С	28-32	14	57
1К	34-38	18	
1+/2Е	40-43	12	
	44-48	13	36
2К	50-54	17	
	55-59	10	
2+/3Е	60-64	9	7
3К	65-69	4	
3+/4Е	70-74	3	

5. Рекомендации для разработки планов

Перечень рекомендаций по планам первого этажа

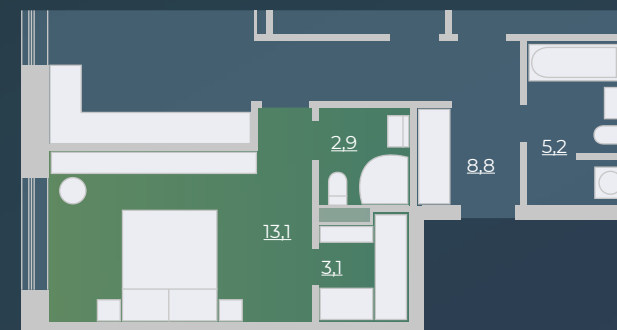
1. Решения в части организации просматриваемой входной группы
2. Правило размещения санузла и помещения для мойки лап (при необходимости)
3. Оптимальные габариты зоны ожидания в вестибюле
4. Принципы размещения колясочных и велосипедных
5. Формула определения достаточности площади колясочной
6. Ключевой подход в размещении коммерческих помещений на первых этажах
7. Правила в организации входных групп в коммерческие помещения

Перечень рекомендаций по планировкам типового этажа

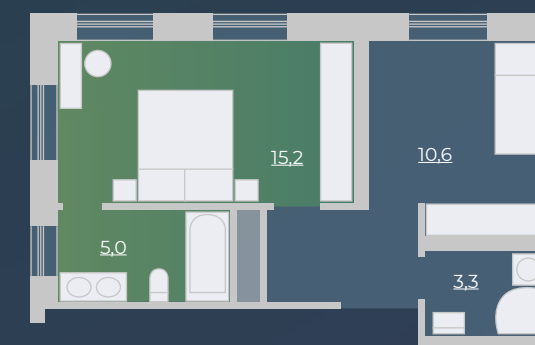
1. Решения в части лестнично-лифтового узла, внеквартирного коридора
2. Правила размещения типов квартир относительно выхода в лифтовых холл
3. Руководство по зонированию квартиры в зависимости от комнатности квартиры
4. Формирование новых типов квартир и маркировка их УТП
5. Характеристики комфортной прихожей и правило формирования зоны "грязных ног"
6. Размещение кухни или кухни-гостиной в структуре квартиры, их оптимальная ширина
7. Эргономичность в зоне размещения кухонного оборудования
8. Оптимальные пропорции жилых комнат с учетом расположения оконных проемов
9. Летние помещения квартиры, их глубина, допустимая площадь и предпочтительные варианты выхода на них
10. Примыкание санузлов к спальням соседних квартир
11. Правила размещения инженерных шахт кухни и санузла, гардеробных
12. Правило по количеству санузлов в зависимости от количества спален
13. Максимальная функциональность гардеробной / кладовой или зоны для хранения
14. Допустимая ширина коридоров и их площадь относительно всей площади квартиры
15. Правила открывания дверей с учетом эргономики помещений и типа помещений

Примеры планировочных решений (Best practices)

Полноценная мастер-спальня



Усеченная мастер-спальня



Ванная с окном и кухня-ниша



Теплая лоджия



Предпроект

Проектирование и строительство

Продажи и маркетинг

Эксплуатация

Полный цикл

Экспертиза девелоперского продукта

от 1 млн Р

от 10 рабочих дней

Проверка квартирографии

1

- 1.1. Сборка проектной квартирографии
- 1.2. Сопоставление с рыночной конъюнктурой
- 1.3. Рекомендации по корректировке квартирографии

Комплексная оценка архконцепции или эскизного проекта

2

- 2.1. Анализ исходных данных и предельных показателей
- 2.2. Оценка соответствия концепции заданию на проектирование
- 2.3. Аудит планировочных решений с учетом заданного класса жилья

Аудит продукта с выявлением точек роста

3

- 3.1. Оценка существующего уровня продукта в проекте
- 3.2. Анализ продукта среди конкурентов
- 3.3. Выявление точек роста в продуктовых атрибутах

1. Проверка квартирографии

Комментарии к проектной квартирографии

	Диапазон, м²	Кол-во, шт.	Доля, %	
С	46,2 - 48,6	16	3,9	47,6
1К	39,6 - 47,5	158	38,5	
1+/2Е	45,7 - 62,8	21	5,1	50,4
2К	57,5 - 70,4	158	38,5	
2+/3Е	64,7 - 85,6	49	12,0	
3К	65,9 - 87,7	8	2	2
		410	100	

4. Площадь студий существенно завышена относительно аналогичного типа среди конкурентов

1. Рекомендуем часть квартир 1К переформатировать в евро-формат 1+/2Е, что снизит долю квартир классического формата в квартирографии

2. По возможности следует скорректировать квартиры с одной спальней площадью 62,8 м² и квартиры с двумя спальнями площадью 70,4 м², так как это завышенные метражи для проекта комфорт-класса

3. Пересечение площадей в разных типах квартир критично влияет на внутреннюю конкуренцию при одновременной продаже квартир

Квартирография после корректировки

	Диапазон, м²	Кол-во, шт.	Доля, %	
С	35,4 - 45,2	16	3,7	50,3
1К	39,6 - 47,5	126	29,1	
1+/2Е	45,7 - 55,5	76	17,5	47,8
2К	57,5 - 62,8	158	36,5	
2+/3Е	64,7 - 85,6	49	11,3	
3К	65,9 - 87,7	8	1,9	1,9
		433	100	

Увеличение количества квартир до 433 шт., на 23 квартиры (5,5%).
Снижение средней площади квартир на 3 м²



Евро / классика 32,5% / 67,5%

Средняя площадь квартиры 52,3 м²

2. Комплексная оценка эскизного проекта

Стандартный формат аудита планов. 2D

1. Ширина светового проема для кухни-гостиной не достаточна с учетом глубины и того, что это единственный оконный проем для комнаты площадью почти 16 м²



2. Для кухни-гостиной необходимо предусматривать окно максимальной ширины относительно спален

3. Окно в гардеробной желательно сместить ниже по стене, чтобы сформировать угловой простенок, позволяющий использовать его для неглубокого шкафа

4. Шахту для инженерных коммуникаций рекомендуется выполнить без нарушения чистой геометрии внеквартирного коридора. За счет сокращения площади одной из ванн, выступающую шахту сместить в створе с коридором

При наличии BIM-модели в среде общих данных проекта. 3D

Модель Задачи

Задачи

1

№ Д001-31 Расширить проем

Статус

Новая

Дата

31.03.2026

2

№ Д001-32 Заменить тип окна

Статус

Новая

Дата

31.03.2026

3

№ Д001-33 Сместить окно

Статус

Новая

Дата

31.03.2026

4

№ Д001-34 Сместить шахту

Статус

Новая

Дата

31.03.2026

3. Аудит продукта с выявлением точек роста

Продуктовые атрибуты

Решения на уровне двора:

- благоустройство дворовой территории,
- спортивные площадки,
- детские площадки,
- хозяйственные площадки,
- площадка для выгула собак,
- озеленение,
- освещение территории,
- доступность для МГН

Решения на уровне дома:

- характеристики секций,
- фасадные решения,
- остекление,
- МОПы первого этажа,
- МОПы типового этажа

Решения на уровне квартиры:

- планировочные решения квартир,
- характеристики основных функциональных помещений в квартире

Существующие решения для доработки



Цвет двери выхода из паркинга
желательно заменить на серый цвет
(более износостойкий и нейтральный)



Рекомендуется декорировать
инженерные шахты, попадающие
в зону видимости жителей



Следует использовать накладки для
сопряжения люков с тротуарной плиткой
и минимизацией подрезки

Индивидуальный подход к каждому проекту

Получите персональное решение
для развития вашего бизнеса

Напишите нам: expert@domrf.ru



[эксперт.дом.рф](https://expert.dom.rf)