

# ИССЛЕДОВАНИЕ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

## ДВОРЫ БЕЗ МАШИН

Российская Федерация

ноябрь 2019



Российский союз  
промышленников и  
предпринимателей



НОВА  
Национальное  
объединение  
застройщиков жилья



Институт развития  
строительной отрасли

## Оглавление

Источники информации .....	3
Методология исследования.....	4
1. Дворы без машин в новостройках Российской Федерации.....	5
2. Дворы без машин в регионах .....	7
2.1. Москва .....	8
2.2. Санкт-Петербург.....	10
2.3. Свердловская область .....	12
2.4. Новосибирская область .....	15
2.5. Московская область .....	17
2.6. Республика Башкортостан.....	19
2.7. Воронежская область .....	21
2.8. Тюменская область.....	23
2.9. Ульяновская область.....	26
2.10. Самарская область .....	28
3. Сопутствующие преимущества жилых комплексов с дворами без машин. ....	30
3.1. Сопутствующие преимущества: Двор без машин и Видеонаблюдение во дворе .....	31
3.2. Сопутствующие преимущества: Двор без машин и Огороженная территория.....	32
3.3. Сопутствующие преимущества: Двор без машин и Централизованная охрана .....	33
Приложение 1. Услуги портала EP3.РФ .....	35

## Источники информации

- сайты и проектные декларации застройщиков и жилых комплексов;
- публичные реестры выданных разрешений на строительство и на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- иные открытые источники.

Исследование охватывает более 2600 жилых комплексов в 52 регионах Российской Федерации.

Обработка информации, использованной для исследования, осуществлена с помощью программного обеспечения портала [www.erzrf.ru](http://www.erzrf.ru).

Исследование выполнено при поддержке Комиссии Российского союза промышленников и предпринимателей (РСПП) и Национального объединения застройщиков жилья (НОЗА).

## Методология исследования

Указанное исследование является частью глобального исследования потребительских качеств жилых комплексов – новостроек, проводимого совместно ООО «Институт развития строительной отрасли» (портал ER3.РФ), Комиссией РСПП по строительству и жилищной политике и Национальным объединением застройщиков жилья. В процессе глобального исследования изучаются данные по 106 параметрам жилых комплексов, отражающих их потребительские характеристики.

Выявление использования при строительстве жилого комплекса концепции «двор без машин» осуществляется путем анализа сайтов, на которых рекламируется продажа квартир в жилом комплексе (сайт застройщика или жилого комплекса). Авторы исследования исходят из гипотезы, что застройщик является самым заинтересованным лицом в максимально полном описании на своем сайте преимуществ жилого комплекса. Если застройщик на собственном сайте не дает описание преимуществ жилого комплекса (например, не указывает, про использование концепции «двор без машин»), то по умолчанию это означает, что таких преимуществ у жилого комплекса нет.

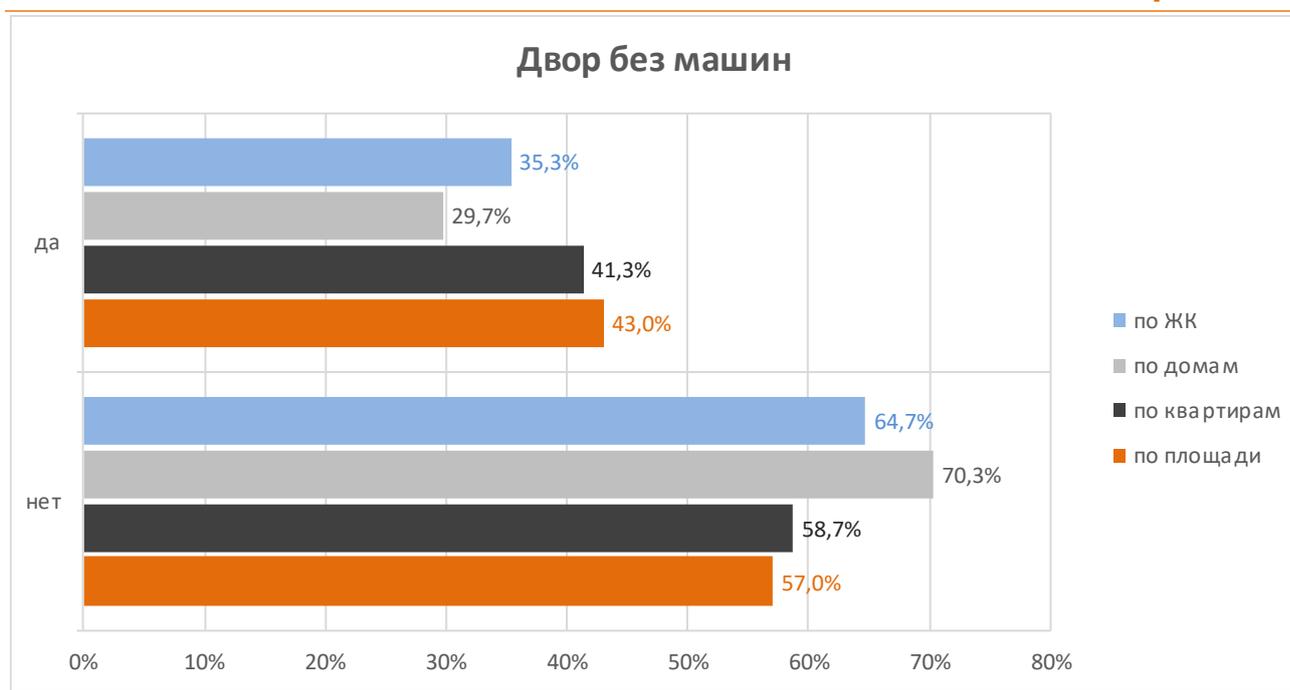
Информация о результатах исследования является открытой. Раскрытие информации осуществляется в разрезе каждого жилого комплекса. Ознакомиться с собранными в процессе исследования потребительскими характеристиками конкретного жилого комплекса можно в карточке этого ЖК на портале ER3.РФ. Для этого в строке поиска портала необходимо ввести наименование жилого комплекса.

Подробное описание методологии исследования приведено по [ссылке](#). Актуальный ТОП жилых комплексов по регионам доступен на портале ER3.РФ: <https://erzrf.ru/top-novostroek>

## 1. Дворы без машин в новостройках Российской Федерации

По состоянию на октябрь 2019 года среди строящихся и построенных жилых комплексов Российской Федерации, в которых при этом имеются квартиры в продаже от застройщика, 35,3% предлагают концепцию «двор без машин»<sup>1</sup>. При расчете по площади жилого комплекса двор без машин предлагают 43,0% ЖК, а при расчете по домам только 29,7%. Это означает, что двор без машин имеют, как правило, крупные жилые комплексы.

Гистограмма 1



<sup>1</sup> По официальной информации на сайте застройщика и/или жилого комплекса

Среди ЖК, строительство которых начато в 2018–2019 гг. двор без машин предусмотрен в 53,4% случаев.

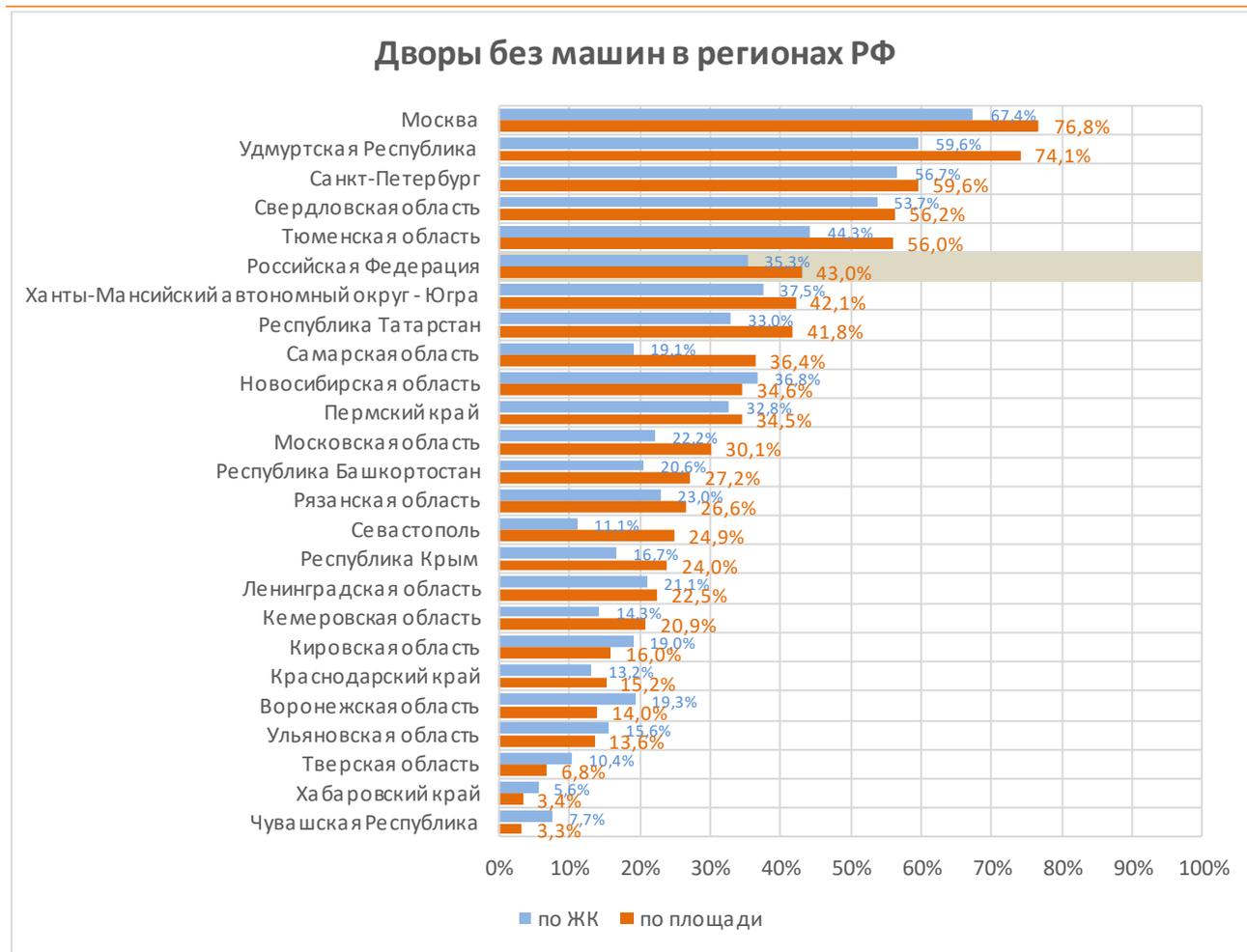
**Гистограмма 2**



## 2. Дворы без машин в регионах

Чаще всего концепция «двор без машин» реализуется в Москве, где такое преимущество предлагают 67% новых жилых комплексов (77% по площади жилых единиц).

Гистограмма 3



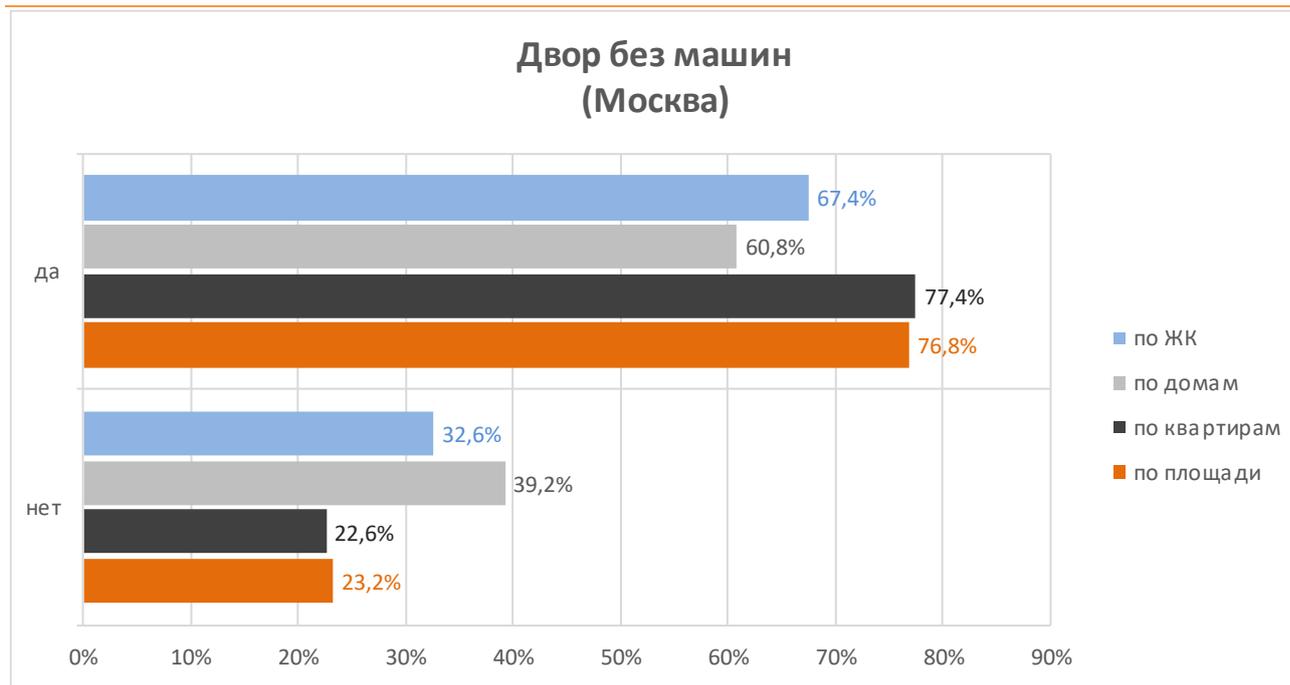
Выше среднего внедрение принципа «двор без машин» также в Удмуртской Республике (60% ЖК), Санкт-Петербурге (57% ЖК), Свердловской (54% ЖК) и Тюменской областях (44% ЖК).<sup>1</sup>

Детализация по крупнейшим регионам с указанием лучших по потребительским характеристикам жилых комплексов с дворами без машин приведена ниже.

<sup>1</sup> Расчеты сделаны для регионов, в которых проведена оценка не менее 15 жилых комплексов.

## 2.1. Москва

### Гистограмма 4



### ТОП-3 лучших жилых комплексов Москвы с двором без машин

1. **ЖК ЗИЛАРТ**, 115 баллов, (г.Москва, округ Южный, р-н Даниловский, ул.Автозаводская), застройщик – **Группа ЛСР**. Старт проекта – 2015 г.



2. **ЖК Green park, 113 баллов**, (г.Москва, округ Северо-Восточный, р-н Останкинский, ул.Сельскохозяйственная), застройщик – **Группа ПИК**.  
Старт проекта – 2016 г.

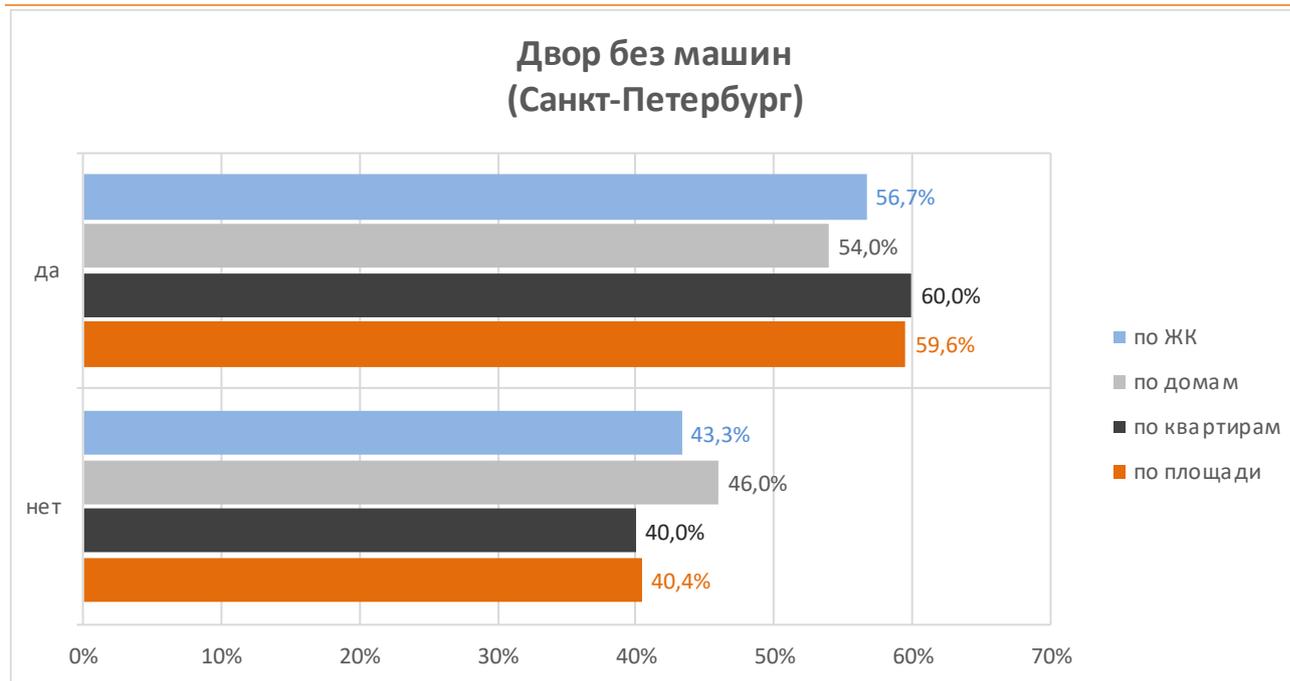


3. **ЖК Сердце столицы, 112 баллов**, (г.Москва, округ Северо-Западный, р-н Хорошёво-Мнёвники, ул.Шеногина), застройщик – **ДОНСТРОЙ**.  
Старт проекта – 2014 г.



## 2.2. Санкт-Петербург

### Гистограмма 5



### ТОП-3 лучших жилых комплексов Санкт-Петербурга с двором без машин

1. **ЖК ВОТАНИСА**, 94 балла, (г.Санкт-Петербург, р-н Петроградский, пр-кт Аптекарский), застройщик – **Группа Эталон**. Старт проекта – 2017 г.



2. **ЖК Две Эпохи**, 92 балла, (г.Санкт-Петербург, р-н Василеостровский, ул.18 линия В.О), застройщик – **Концерн ЕКЕ**. Старт проекта – 2015 г.

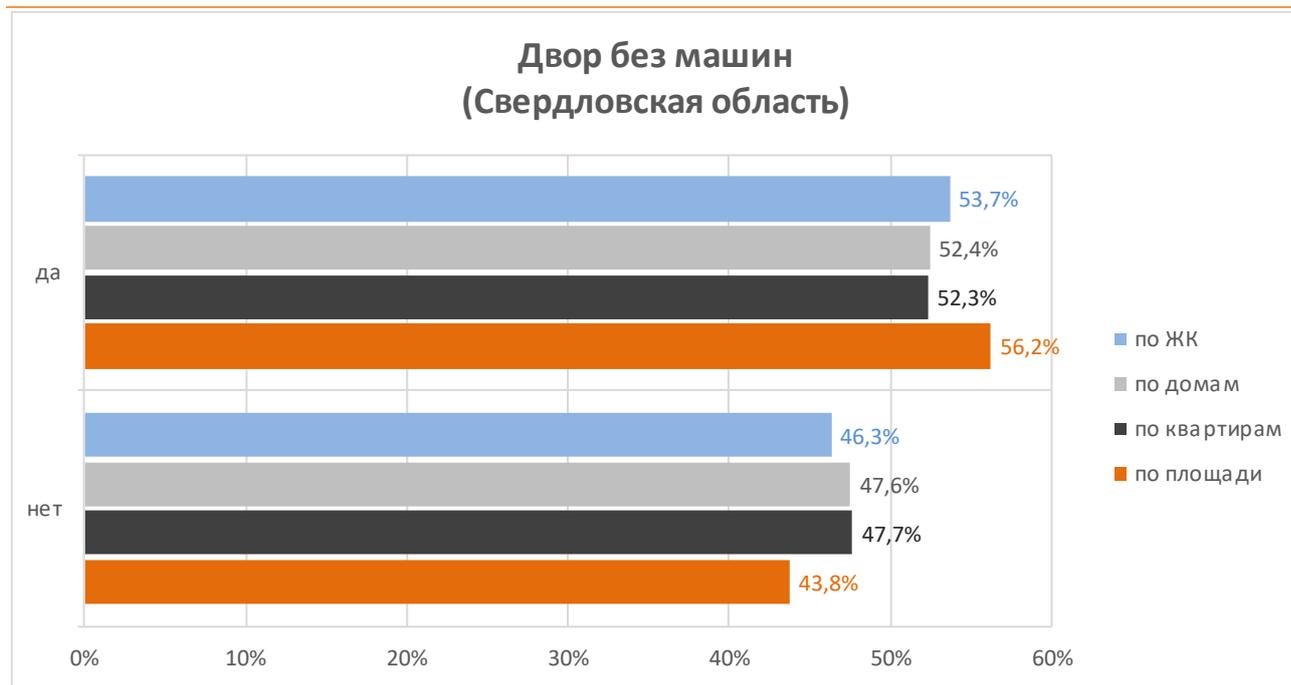


3. **ЖК Stockholm**, 91 балл, (г.Санкт-Петербург, р-н Приморский), застройщик – **Холдинг Setl Group**. Старт проекта – 2014 г.



## 2.3. Свердловская область

Гистограмма 6



## ТОП-3 лучших жилых комплексов Свердловской области с двором без машин

1. **ЖК Макаровский квартал**, 114 баллов, (г.Екатеринбург, р-н Железнодорожный, наб.Олимпийская), застройщик — **УГМК-Застройщик**. Старт проекта — 2016 г.



2. **ЖК Clever Park**, 98 баллов, (г.Екатеринбург, р-н Октябрьский, ул.Ткачей), застройщик – **Acons Group**. Старт проекта – 2016 г.

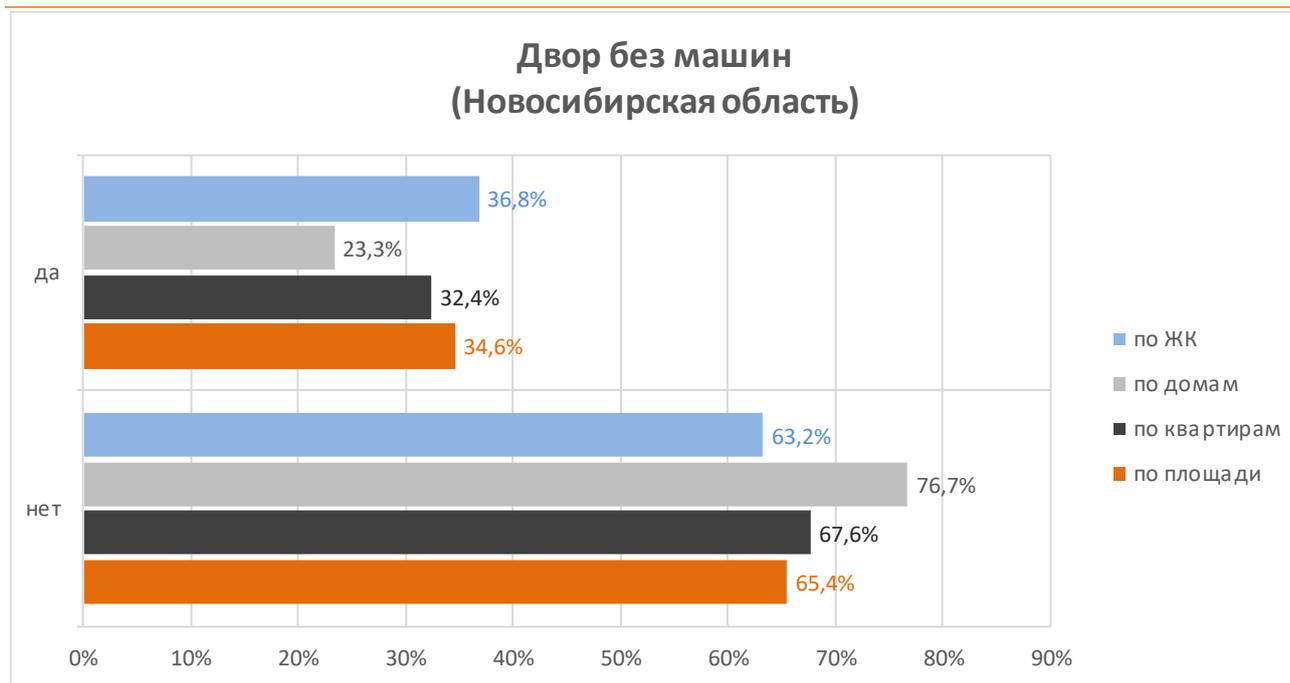


3. **ЖК Екатерининский парк**, 97 баллов, (г.Екатеринбург, р-н Железнодорожный, ул.Азина), застройщик – **ГК ТЭН**. Старт проекта – 2017 г.



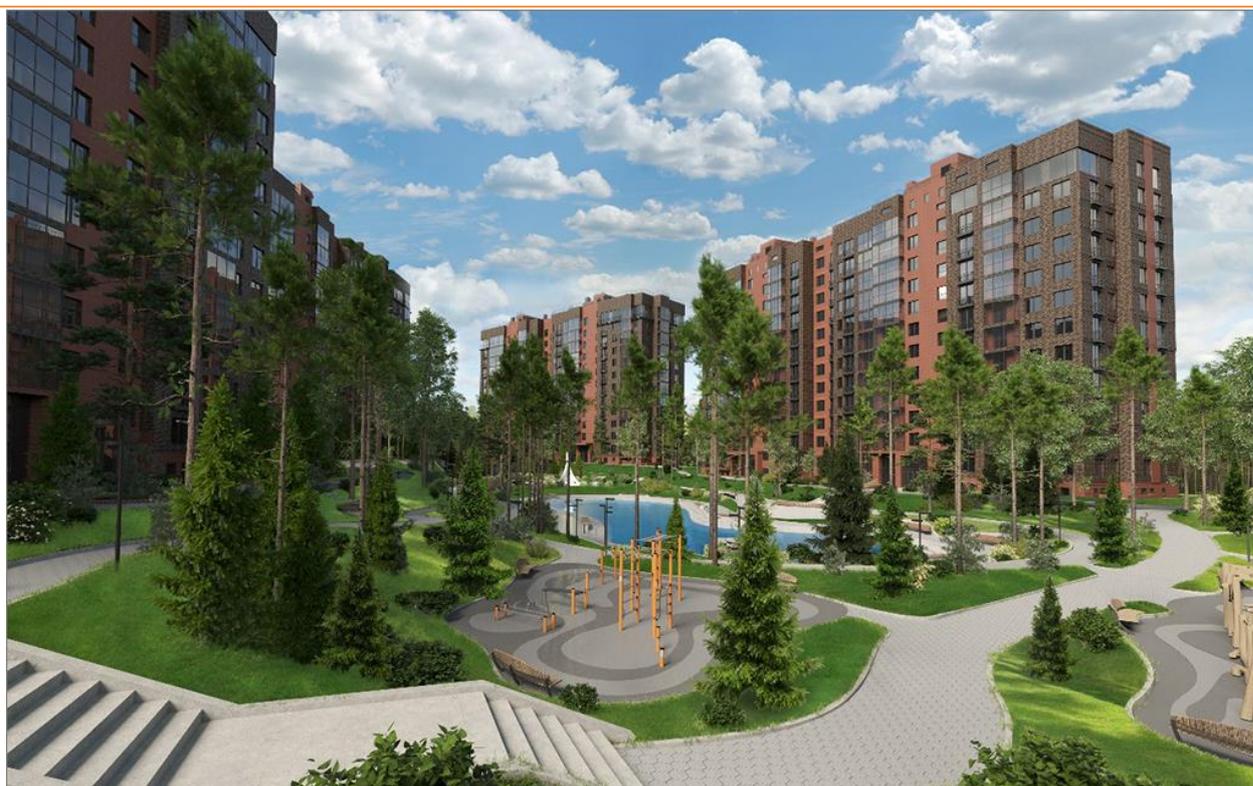
## 2.4. Новосибирская область

### Гистограмма 7



### ТОП-3 лучших жилых комплексов Новосибирской области с двором без машин

1. **ЖК Эволюция**, 99 баллов, (г.Новосибирск, р-н Заельцовский, ул.Охотская), застройщик – **ГК Стрижи**. Старт проекта – 2016 г.



2. **ЖК Квартал на Декабристов, 98 баллов**, (г.Новосибирск, р-н Октябрьский, ул.Декабристов), застройщик – **Брусника**. Старт проекта – 2014 г.

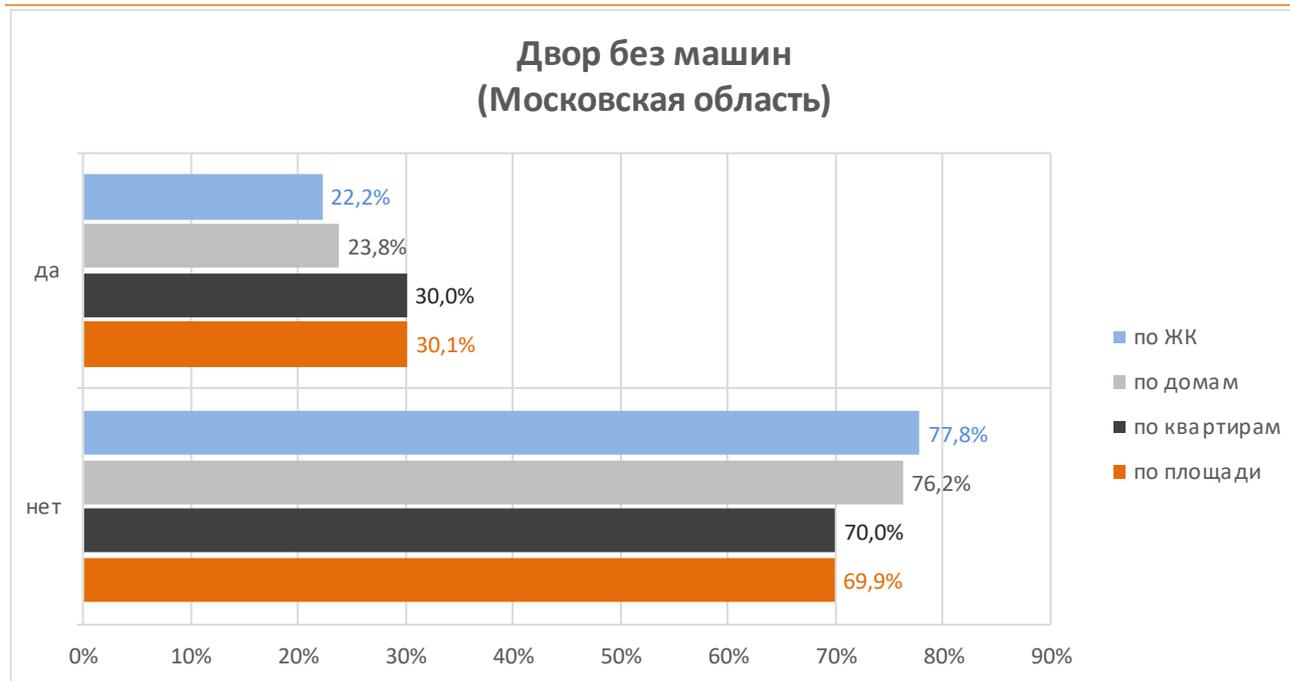


3. **ЖК Квартал на Никитина, 93 балла**, (г.Новосибирск, р-н Октябрьский, ул.Декабристов), застройщик – **Брусника**. Старт проекта – 2019 г.



## 2.5. Московская область

### Гистограмма 8



### ТОП-3 лучших жилых комплексов Московской области с двором без машин

1. **ЖК Первый квартал**, **85 баллов**, (Московская область, дер.Сапроново), застройщик – **Брусника**. Старт проекта – 2015 г.



2. **ЖК Одинград. Кварталы Лесной и Центральный**, 79 баллов, (Московская область, г.Одинцово, ул.Маршала Бирюзова), застройщик – **ГК ИНГРАД**. Старт проекта – 2018 г.

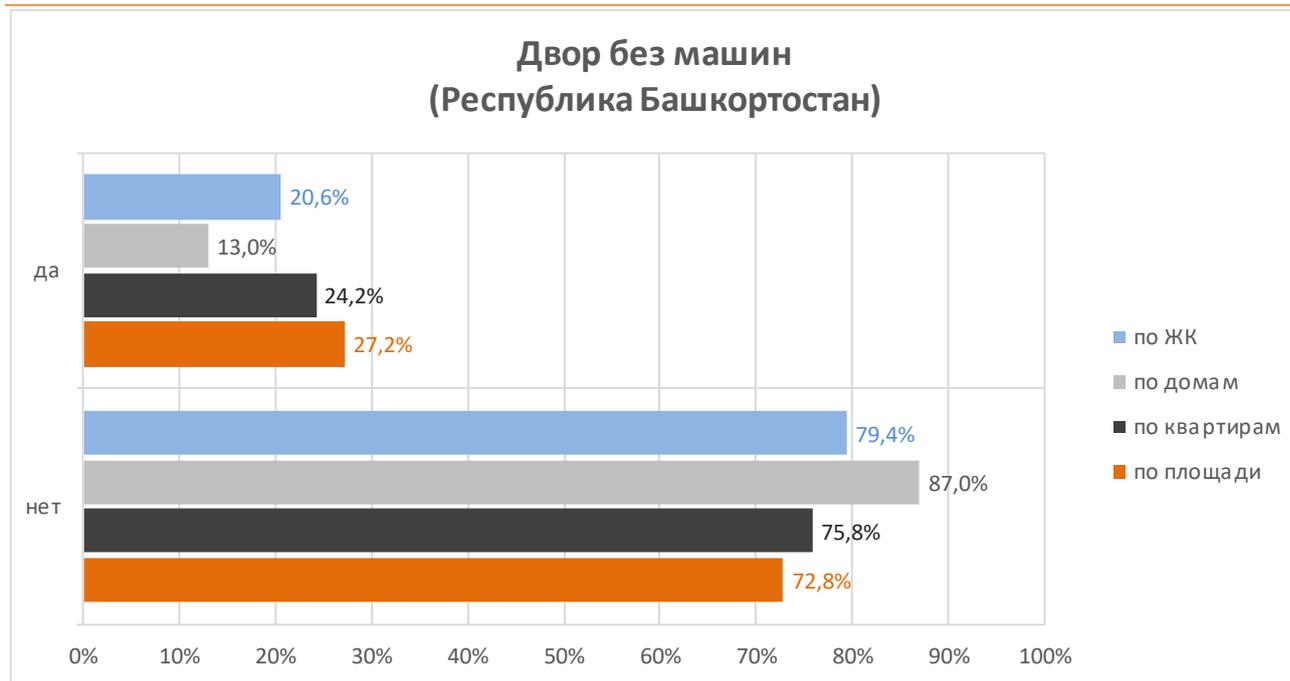


3. **ЖК Парад Планет**, 78 баллов, (Московская область, г.Королев, ул.Силикатная), застройщик – **ГК ОСНОВА**. Старт проекта – 2014 г.



## 2.6. Республика Башкортостан

### Гистограмма 9



### ТОП-3 лучших жилых комплексов Республики Башкортостан с двором без машин

1. **ЖК Идель Тауэр (Idel Tower)**, 101 балл, (г.Уфа, р-н Орджоникидзевский, пр-кт Октября), застройщик – **ГК Жилстройинвест**. Старт проекта – 2014 г.



2. **ЖК Уфимский Кремль**, 100 баллов, (г.Уфа, р-н Кировский, ул.Цюрупы), застройщик – **ГК Первый Трест**. Старт проекта – 2011 г.

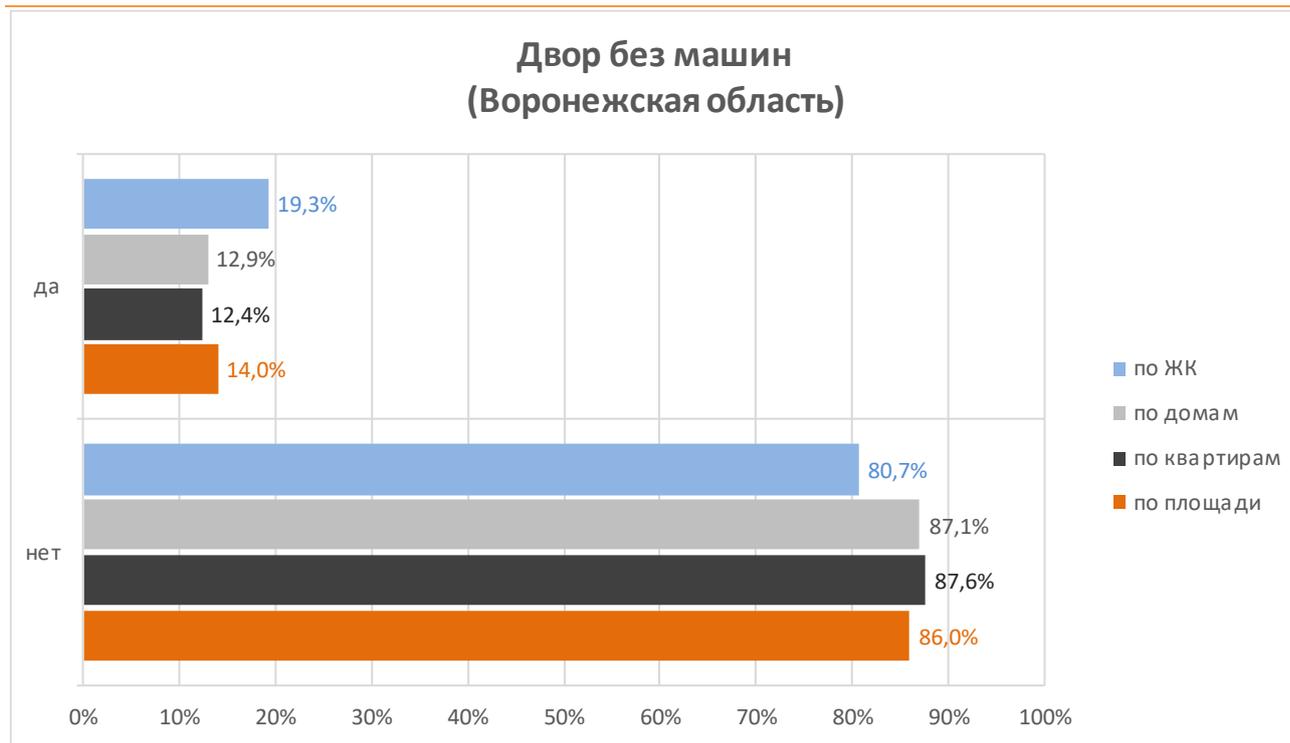


3. **ЖК Аристократ**, 89 баллов, (г.Уфа, р-н Советский, ул.Ленина), застройщик – **ГК Жилстройинвест**. Старт проекта – 2017 г.



## 2.7. Воронежская область

### Гистограмма 10



### ТОП-3 лучших жилых комплексов Воронежской области с двором без машин

1. **ЖК Европейский**, 88 баллов, (г.Воронеж, р-н Ленинский, ул.Станкевича), застройщик - **ДСК**. Старт проекта - 2016 г.



2. **ЖК Россия. Пять столиц, 87 баллов**, (г.Воронеж, р-н Центральный, ул.Загоровского), застройщик - **ВДК**. Старт проекта - 2016 г.

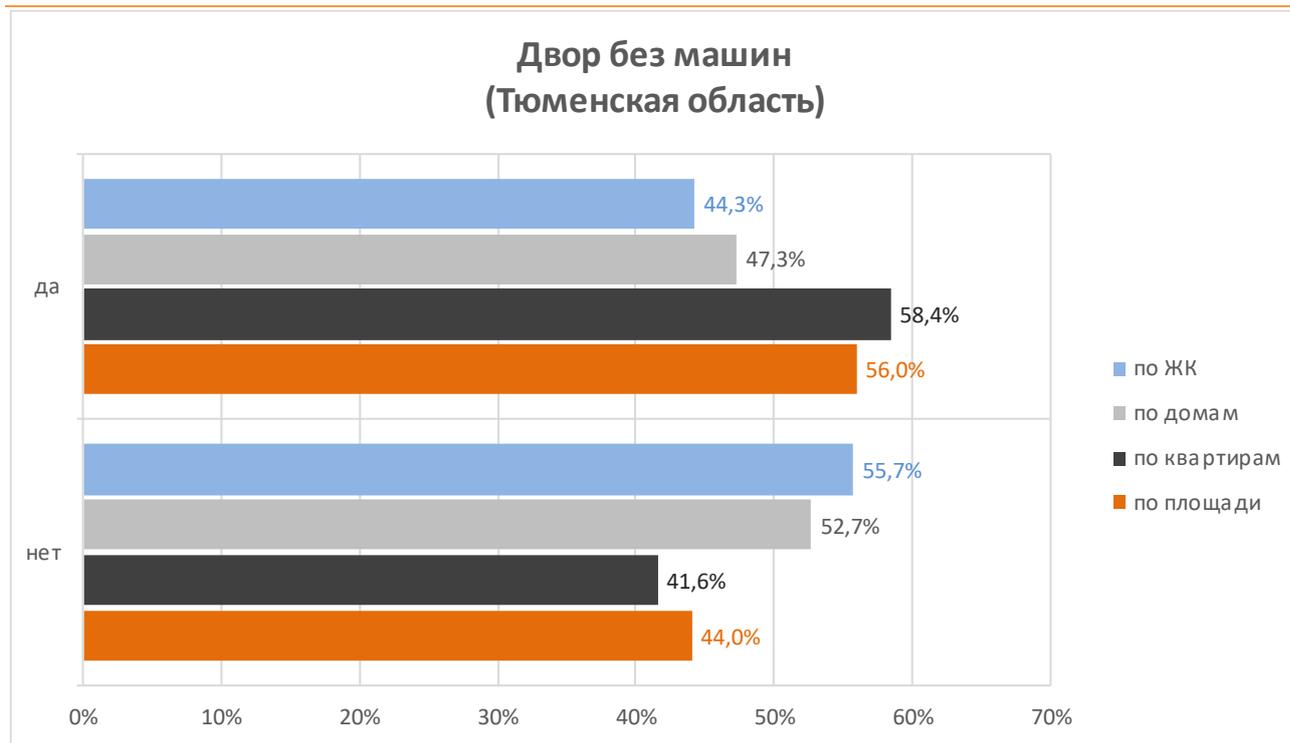


3. **ЖК Русский Авангард, 82 балла**, (г.Воронеж, р-н Центральный, ул.Шишкова), застройщик - **ВДК**. Старт проекта - 2014 г.



## 2.8. Тюменская область

### Гистограмма 11

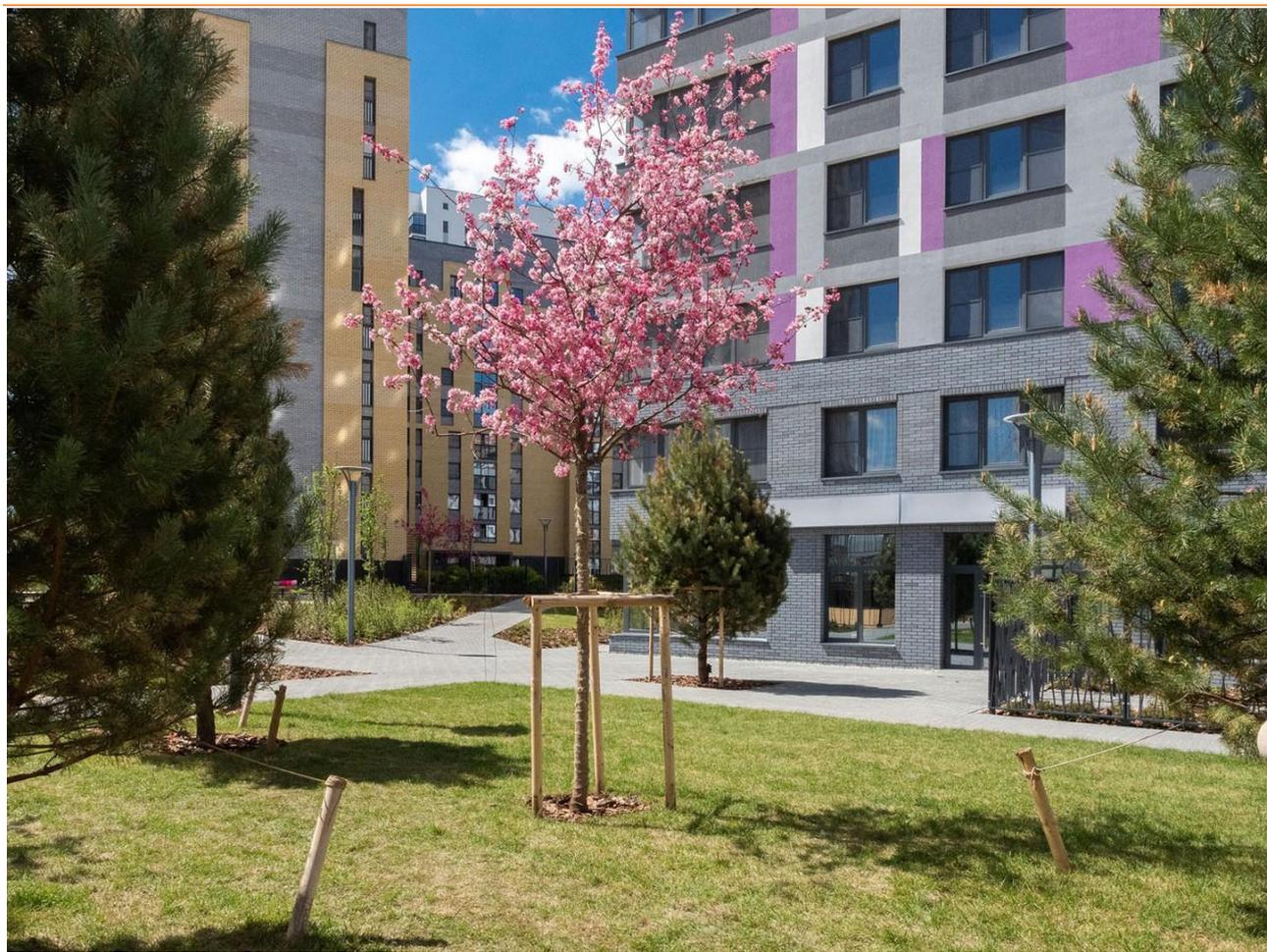


### ТОП-3 лучших жилых комплексов Тюменской области с двором без машин

1. **ЖК Европейский квартал**, 101 балл, (г.Тюмень, округ Центральный, ул.Газовиков), застройщик - **Брусника**. Старт проекта - 2018 г.



2. **ЖК Мкр. Видный**, 94 балла, (г.Тюмень, округ Восточный, мрн Видный, ул.Федюнинского), застройщик - **Брусника**. Старт проекта – 2012 г.

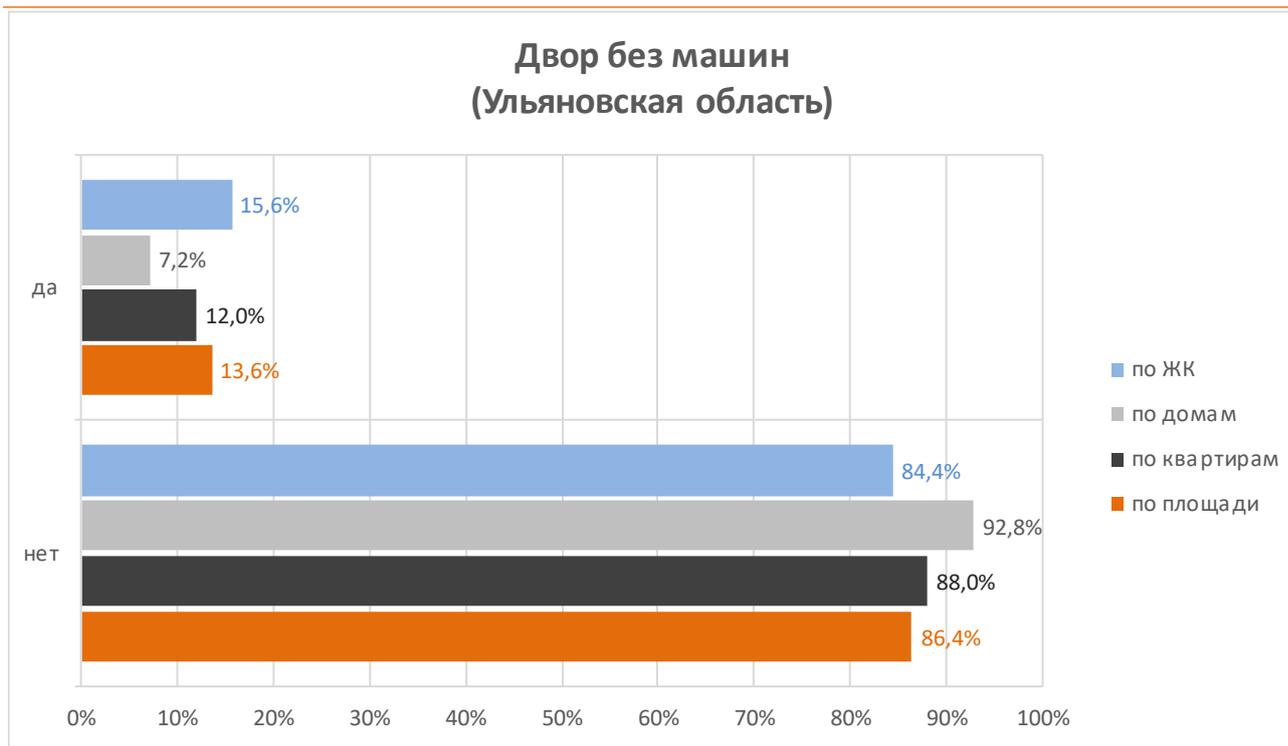


3. **ЖК Новин квартал**, 90 баллов, (г.Тюмень, округ Ленинский, ул.50 лет Октября), застройщик - **Брусника**. Старт проекта - 2012 г.



## 2.9. Ульяновская область

### Гистограмма 12

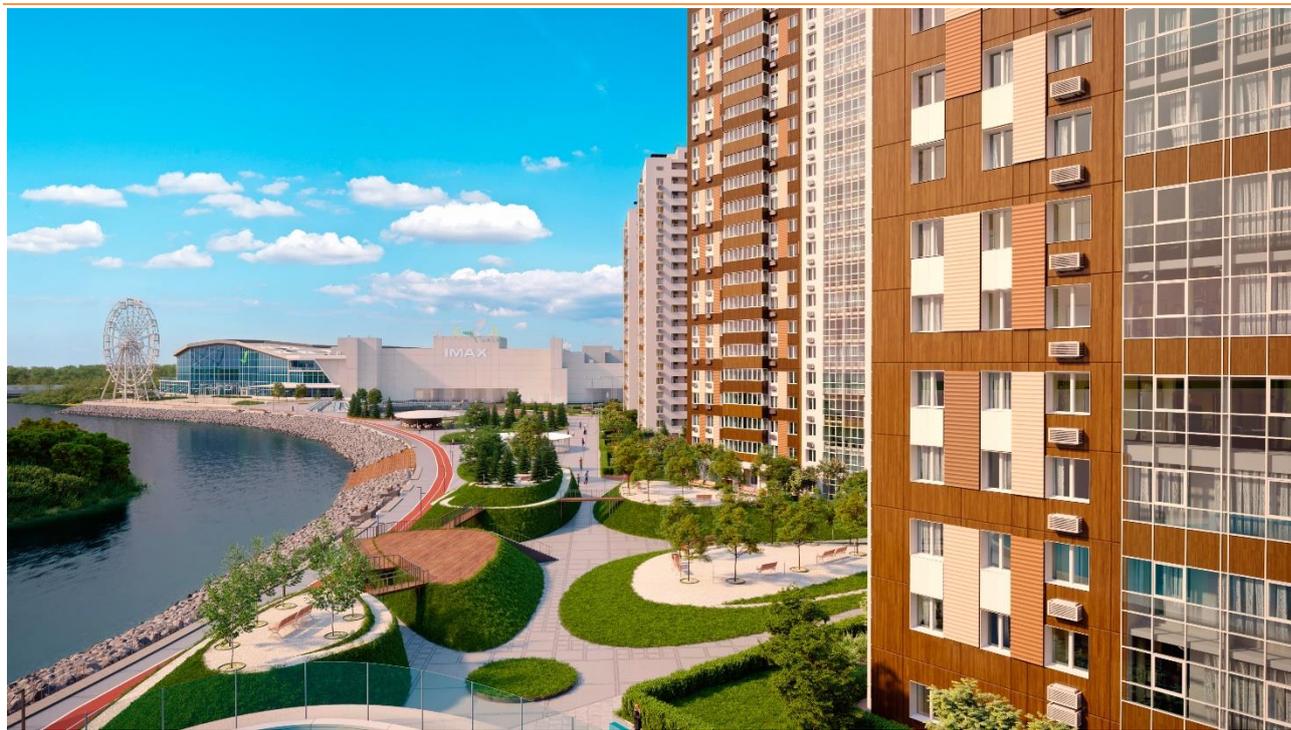


### ТОП-3 лучших жилых комплексов Ульяновской области с двором без машин

1. **ЖК Дом на Минаева**, 102 балла, (г.Ульяновск, р-н Ленинский, ул.Минаева), застройщик - **ГК КПД-2**. Старт проекта - 2015 г.



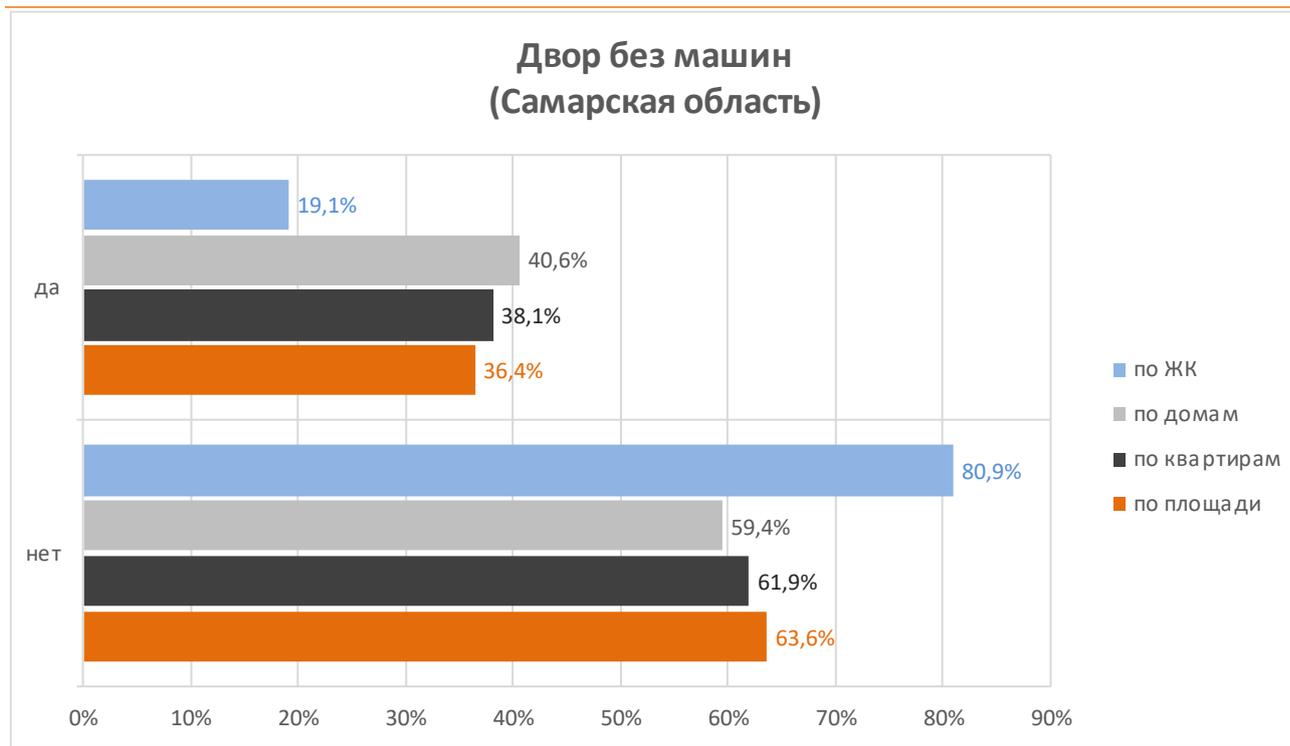
2. **ЖК Аквамарин**, **54 балла**, (г.Ульяновск, р-н Засвияжский, ш.Московское), застройщик - **DARS Development**. Старт проекта – 2017 г.



3. **ЖК Ломоносов**, **46 баллов**, (г.Димитровград, р-н Западный, ул.Ленина), застройщик - **ГК МРСК Базис**. Старт проекта - 2018 г.

## 2.10. Самарская область

### Гистограмма 13

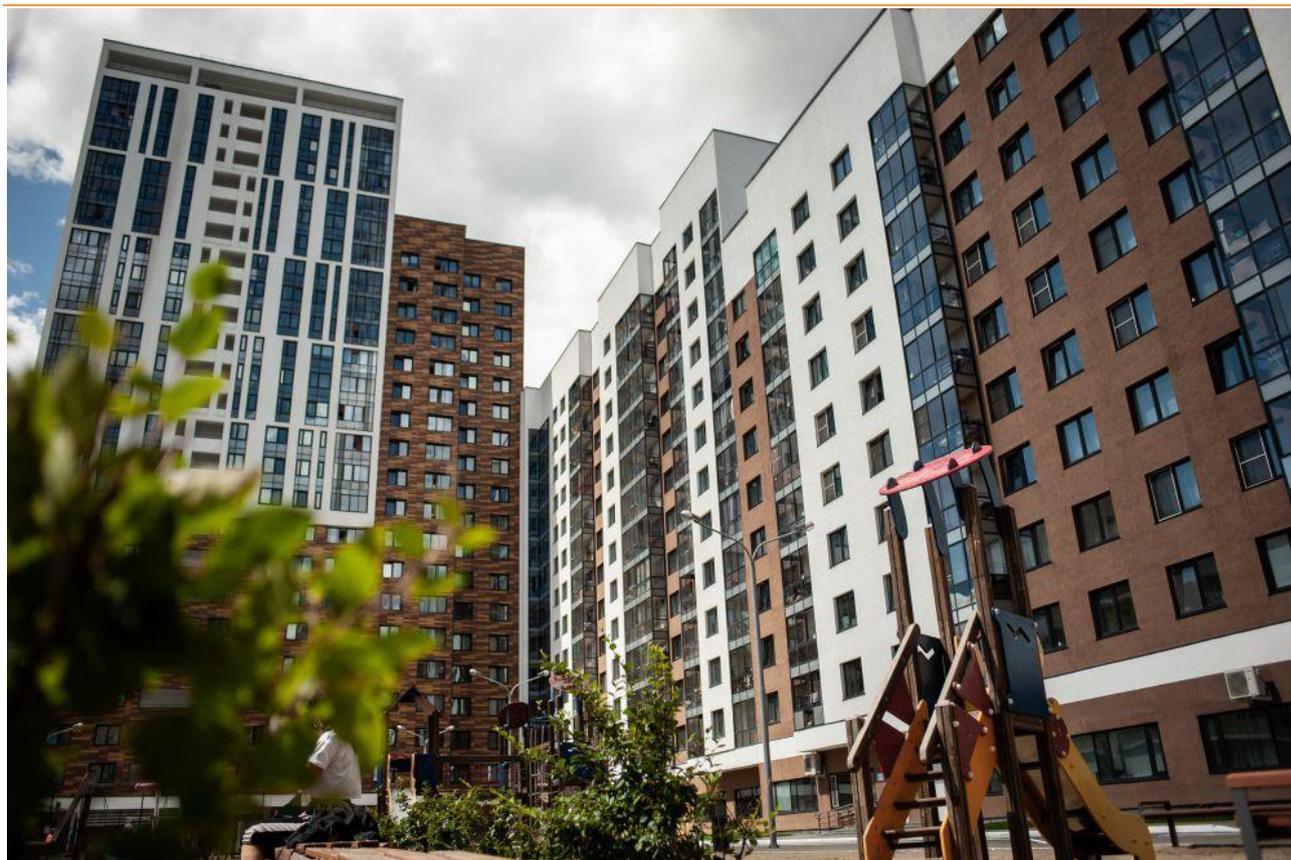


### ТОП-3 лучших жилых комплексов Самарской области с двором без машин

1. **ЖК Гранд Империяль**, 113 баллов, (г.Самара, р-н Ленинский, ул.Галактионовская), застройщик - **Новое Время**. Старт проекта – 2017 г.



2. **ЖК Панова Парк**, 71 балл, (г.Самара, р-н Октябрьский, ул.Николая Панова), застройщик - **ДК Древо**. Старт проекта - 2019 г.



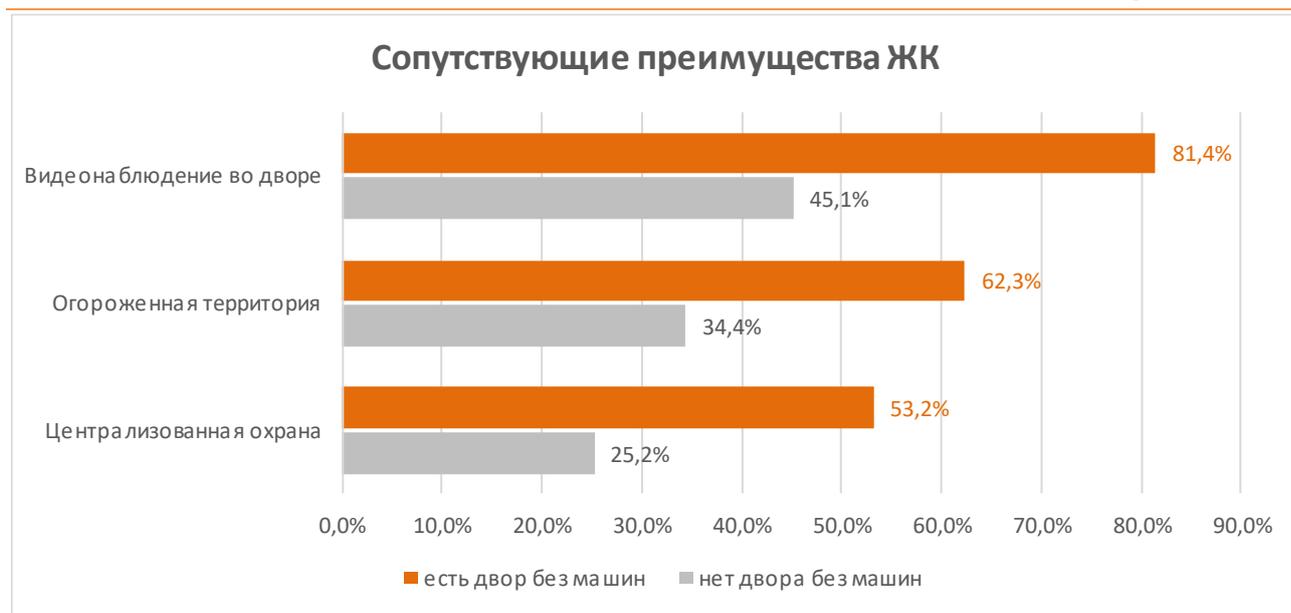
3. **ЖК Пять звёзд**, 67 баллов, (г.Самара, р-н Ленинский, ул.Самарская), застройщик - **Фирма Маяк-Стройинвест**. Старт проекта - 2014 г.

### 3. Сопутствующие преимущества жилых комплексов с дворами без машин.

Реализация двора без машин часто предполагает также:

- наличие системы видеонаблюдения за двором и/или за следованием въезжающих на территорию автомобилей (в 53% ЖК с дворами без машин и только в 25% ЖК, где концепция «двор без машин» не реализована);
- ограждение территории по периметру жилого комплекса (в 62% случаев при реализации концепции «двор без машин» против 34% для ЖК, где двор без машин не предполагается);
- организацию контрольно-пропускного пункта и/или пункта охраны (в 81% ЖК с дворами без машин и только в 45% случаев в остальных ЖК).

Гистограмма 14



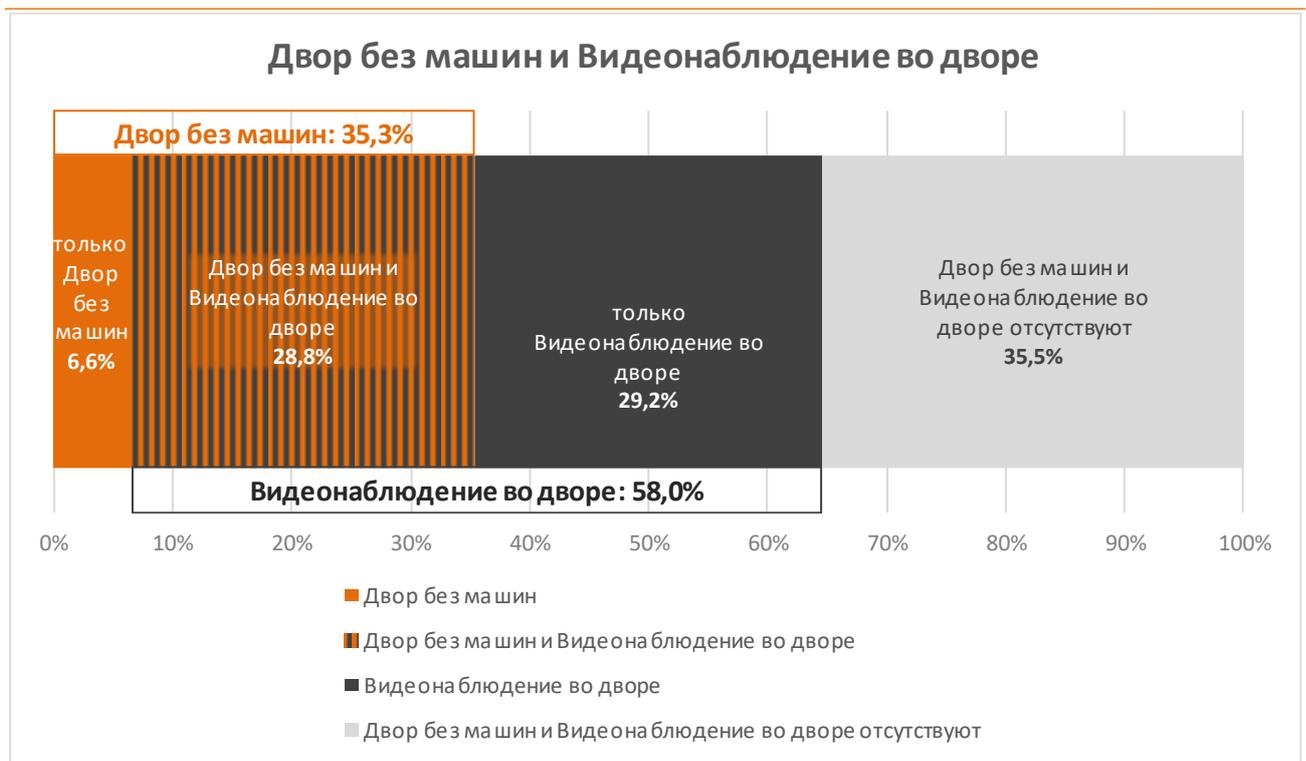
### 3.1. Сопутствующие преимущества: Двор без машин и Видеонаблюдение во дворе

Такие преимущества как Двор без машин и Видеонаблюдение во дворе сопутствуют друг другу в 28,8% жилых комплексов.

Двор без машин без видеонаблюдения во дворе встречается только в 6,6% случаев. Наличие видеонаблюдения во дворе при отсутствии двора без машин имеет место в 29,2% жилых комплексов.

В 35,5% жилых комплексов Двор без машин и Видеонаблюдение во дворе отсутствуют.

**Гистограмма 15**



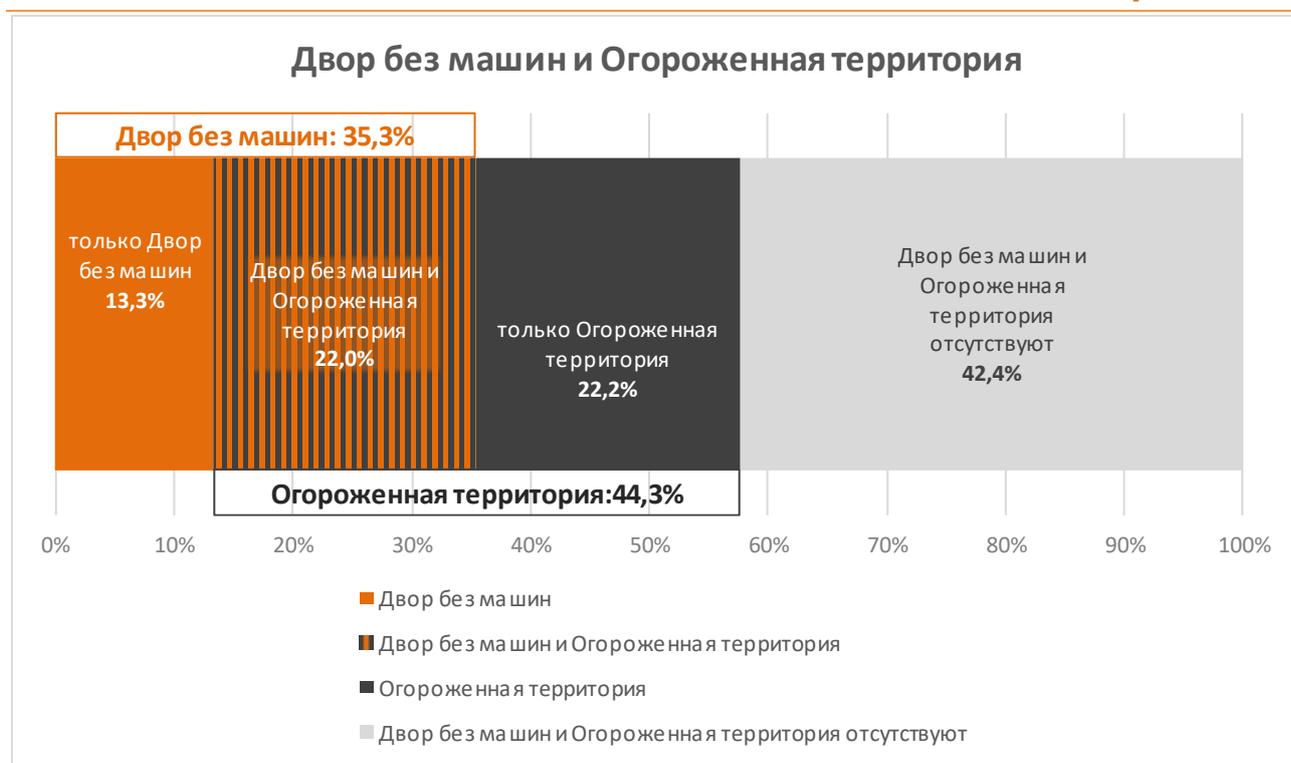
## 3.2. Сопутствующие преимущества: Двор без машин и Огороженная территория

Такие преимущества как Двор без машин и Огороженная территория сопутствуют друг другу в 22,0% жилых комплексов.

Двор без машин без огороженной территории встречается в 13,3% случаев. Наличие огороженной территории при отсутствии двора без машин имеет место в 22,2% жилых комплексов.

В 42,4% жилых комплексов Двор без машин и Огороженная территория отсутствуют.

Гистограмма 16



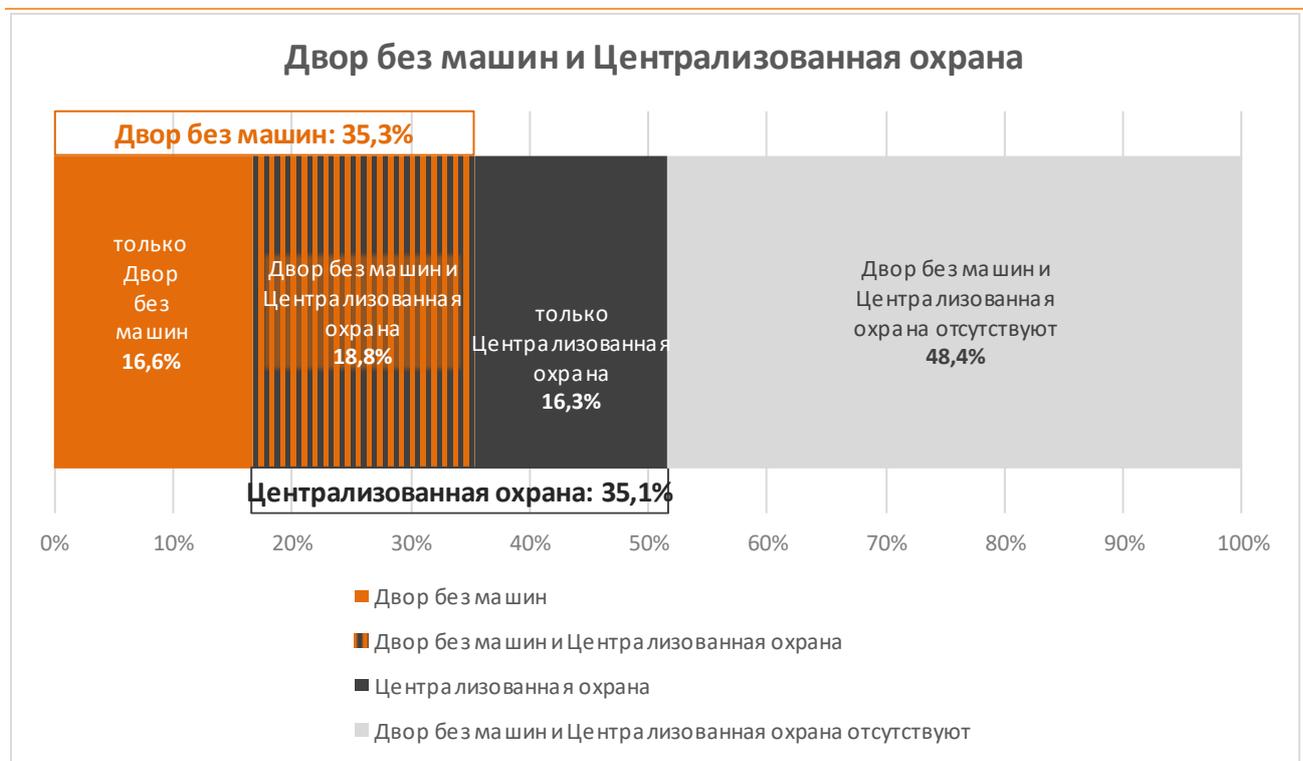
### 3.3. Сопутствующие преимущества: Двор без машин и Централизованная охрана

Такие преимущества как Двор без машин и Централизованная охрана сопутствуют друг другу в 18,8% жилых комплексов.

Двор без машин без централизованной охраны встречается в 16,6% случаев. Наличие централизованной охраны при отсутствии двора без машин имеет место в 16,3% жилых комплексов.

В 48,4% жилых комплексов Двор без машин и Централизованная охрана отсутствуют.

**Гистограмма 17**





# ООО «Институт развития строительной отрасли»

## Основные направления деятельности:

- управление порталом ЕРЗ.РФ ([www.erzrf.ru](http://www.erzrf.ru))
- услуги для застройщиков в улучшении продаж по проектам, оценке конкурентного окружения
- организация мероприятий для застройщиков
- аналитические исследования и разработка проектов НПА по темам:
  - жилищное строительство
  - административные процедуры в строительстве
  - цифровая трансформация строительной отрасли
- разработка эксплуатационной документации для жилых зданий и помещений в них

## Нашими услугами пользуются:

- Минстрой России
- АО «ДОМ.РФ»
- Комитет Государственной Думы ФС РФ по природным ресурсам, собственности и земельным отношениям
- Рабочая группа по обманутым дольщикам партии «Единая Россия»
- Департамент градостроительной политики г. Москвы, министерства строительства субъектов РФ
- Некоммерческие организации: Национальное объединение застройщиков жилья, Национальное объединение строителей, Национальное объединение проектировщиков и изыскателей, РСПП, ТПП РФ
- Банки: Сбербанк России, Банк ВТБ, иные банки
- Консалтинговые компании: KPMG, PricewaterhouseCoopers, Oliver Wyman
- Страховщики: ВСК, Респект, Проминстрах, ОВС
- Застройщики: Группа ПИК, Группа ЛСР, Брусника, Баркли, ГК Стрижи, Унистрой, Холдинг СДС, многие другие
- Производители: ОТИС, ИЕК, Винербергер Кирпич, Билайн, Ростелеком и другие

**Основан  
в 2012 году**

Адрес: 123001, Москва, Трехпрудный пер. 4/1, оф.502  
E-mail: [info@erzrf.ru](mailto:info@erzrf.ru)  
Телефон: +7(495) 699-85-00  
Сайт: [www.inrso.ru](http://www.inrso.ru)

## Приложение 1. Услуги портала EP3.РФ

№	Услуги портала EP3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
1.	Предоставление выгрузок из базы данных «Новостройки и застройщики России»	Выгрузки содержат следующий объем информации: • жилых комплексов – более 11 000 (250 полей с данными); • объектов – более 40 000 (50 полей с данными); • квартир – более 350 000 (30 полей с данными); • застройщиков/брендов – более 15 000 (40 полей с данными).	По индивидуальному заказу – <b>от 10 000 руб.</b>  Стандартный набор полей – <b>от 50 руб.</b>	<a href="#">Выгрузка данных EP3.РФ</a>  <a href="#">Магазин исследований</a>
2.	Аналитические работы в сфере жилищного строительства	Аналитика проводится путем обработки и систематизации сведений, содержащихся в базе данных портала EP3.РФ. При индивидуальных заказах может проводиться дополнительный сбор информации, опросы участников рынка.	По индивидуальному заказу – <b>от 100 000 руб.</b>  Стандартные исследования по текущему строительству, по вводу жилья – <b>бесплатно</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>  <a href="#">Магазин исследований</a>
3.	Предоставление услуг застройщикам по размещению информации на портале EP3.РФ	Сверка данных по застройщику и его новостройкам, содержащихся на портале EP3.РФ. Добавление сведений по планировкам, акциям, рассрочкам, ипотечным банкам, фото хода строительства, рекламные фото и т.п.	<b>от 7 500 руб.</b> в месяц.	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>
4.	Исследования для застройщиков «Оценка конкурентного окружения»	Анализ ассортимента предложений новостроек конкурентов в выбранной локации в динамике. Отслеживание акций, условий рассрочки, специальных условий ипотеки в отношении новостроек конкурентов в выбранной локации. Динамика продаж новостроек конкурентов в выбранной локации. Сбор информации о преимуществах и недостатках проектов конкурентов. Динамика строительства новостроек конкурентов. Наличие переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию. Сбор информации о застройщиках-конкурентах (наличие судебных споров, исполнительных производств, запретов на привлечение средств дольщиков, заявлений о банкротстве, негативных публикаций и т.п.).	<b>Договорная</b>	<a href="#">Оценка конкурентного окружения</a>

№	Услуги портала EP3.РФ	Описание услуги	Цена	Как купить/заказать
5.	Услуги для банков «Экспресс-оценка конкурентоспособности проекта». Срок — 1 день	Сравнение потребительских характеристик ЖК, претендующего на кредитование, с потребительскими характеристиками других ЖК в локации. Перевод выписок Росреестра по продажам в конкурирующих проектах в формат Excel.	<b>от 1 000 руб.</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:gdv@erzrf.ru">gdv@erzrf.ru</a>
6.	Предоставление комплексных услуг для организаций, не являющихся застройщиками	Публикации информационного и рекламного характера на портале <a href="#">Вхождение в специальный каталог Партнеров EP3.РФ</a>	<b>от 10 000 руб.</b>	Запрос направлять по E-mail: <a href="mailto:dyu@erzrf.ru">dyu@erzrf.ru</a>
		дает возможность: • участвовать в мероприятиях EP3.РФ; • размещать публикации и корпоративные новости на EP3.РФ.	<b>24 000 руб.</b> в год	
		Рассылка коммерческих предложений по застройщикам. Индивидуальная настройка целевой аудитории получателей, выбор оптимального способа направления (электронное письмо, почтовое отправление с обзвоном и без).	<b>от 20 000 руб.</b>	
	Организация индивидуальных переговоров с застройщиками о предложении заказчика. Результатом работы являются назначенные встречи застройщика и заказчика.	<b>от 20 000 руб.</b> за факт назначенной встречи		
	Агентские услуги. Результатом являются контракты между застройщиком и заказчиком услуг.	Расчетное вознаграждение <b>от 100 000 руб.</b> в месяц		