

МЕТОДИКА СРАВНЕНИЯ КАЧЕСТВА ЭЛИТНО-ВИДОВЫХ КВАРТИР САНКТ- ПЕТЕРБУРГА исследование

Краткое содержание

ВВЕДЕНИЕ

Обоснование потребности в данном исследовании
Компания, проводившая исследование
Результаты исследования
Источники данных
Потенциальные пользователи исследования

МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНЕНИЯ ЭЛИТНО-ВИДОВЫХ КВАРТИР

Этап 1. Отбор элитно-видовых квартир

Принцип отбора объектов – элитно-видовых квартир. Их общая характеристика

- определение элитно-видовых квартир;
- 6 ключевых критериев отбора элитно-видовых квартир, обладающих наибольшей потребительской ценностью;
- выборка 36 элитно-видовых квартир предлагавшиеся на рынке недвижимости Петербурга;

Покупатели элитно-видовых квартир

- характеристика основных групп покупателей элитно-видовых квартир;

Этап 2. Отбор ценообразующих факторов элитно-видовых квартир

Характеристика основных ценообразующих факторов качества элитно-видовых квартир

- описание и структура 39 основных ценообразующих факторов качества, определяющих потребительскую ценность элитно-видовой квартиры и ее цену;

Этап 3. Ранжирование элитно-видовых квартир

Балльная оценка факторов

- балльная оценка 36 элитно-видовых квартир по 39 ценообразующим факторам качества;

Вес фактора качества элитно-видовой квартиры

- письменный опрос 10 ведущих петербургских экспертов по элитной недвижимости;
- вычисление процентных весов 39 основных ценообразующих факторов качества;

Ранг качества элитно-видовой квартиры

- расчет ранга качества (совокупный показатель качества) для 36 элитно-видовых квартир исходя из их балльных оценок по ценообразующим факторам и весов этих факторов;

Рейтинг элитно-видовой квартиры

- установление порядкового места для 36 элитно-видовых квартир по их рангу качества;
- формирование рейтинговой таблицы этих квартир,

ПРИЛОЖЕНИЯ

Ценовые диапазоны для групп элитно-видовых квартир

- определение трех ориентировочных ценовых диапазонов для элитно-видовых квартир в зависимости от их ранга.

Перечень использованных источников в сети Интернет

Работы, выполненные в 2007-2009 году компанией, проводившей исследование

ВЫВОДЫ

=====

ВВЕДЕНИЕ

Обоснование потребности в данном исследовании

Покупатели элитных квартир знают по опыту, что благодаря своей исключительности именно «элита» дорожает быстрее, а дешевеет медленнее, нежели квартиры более низких сегментов. Это обстоятельство делает элитные квартиры наиболее привлекательными объектами для инвестиций среди всей жилой недвижимости. Однако отсутствие инструментария, позволяющего сравнивать между собой качество различных элитных квартир, превращает их ценообразование в предмет интуитивных и субъективных решений продавца и покупателя, подталкиваемых заинтересованным риэлтором.

Так возникает риск покупки по завышенной цене: приобретая элитную квартиру, покупатель не имеет возможности прогнозировать, сможет ли он завтра продать ее, по меньшей мере сохранив вложенные средства. Именно этот риск «сводит на нет» инвестиционную привлекательность элитной недвижимости. Таким образом, исключительность «элиты» одновременно повышает как ее доходность, так и риски вложения в нее.

«Элита» стала бы отличным инвестиционным товаром, если бы ее ценообразование удалось сделать более объективным, т.е. основанным на действенном инструменте квалиметрии (численного измерения качества). В этом случае ее высокая доходность сочеталась бы с низкими рисками.

При наличии объективной базы ценообразования особенно привлекательным для инвестиций станет высший сегмент жилой элитной недвижимости – элитные квартиры с исключительным «открыточным» видом из окон, называемые ниже «элитно-видовыми».

Данное исследование представляет собой попытку предложить инструмент квалиметрии в виде **таблицы для детального количественного сравнения совокупного качества элитно-видовой квартиры** и определения ее «**ранга качества**». В этой таблице квартиры сравниваются по нескольким десяткам факторов качества. Важно, что эти факторы а) измеримы, и б) вносят наиболее значимый вклад в качество квартиры и в наибольшей степени влияют на ее цену. Измеримость этих ценообразующих факторов качества обеспечивают достаточно высокую степень объективности сравнения квартир, позволяет определить их относительный рейтинг и, тем самым, делает эту таблицу инструментом, пригодным для обоснования справедливой цены на рынке элитно-видовых квартир. Отметим, что эта цена, разумеется, испытывает воздействие уровней спроса и предложения на рынке и подвержена влиянию макроэкономической ситуации. Однако порядок расположения квартир в рейтинге качества сохраняется неизменным и не подвержен рыночной стихии.

Компания, проводившая исследование

Компания «АРИН» (Агентство развития и исследований в недвижимости) предоставляет услуги по консалтингу, аналитике, оценке, брокериджу и управлению. Располагает регулярно обновляемой аналитической базой по всем сегментам недвижимости. В компании работают 168 человек. Примеры работ компании АРИН см. на стр. 15. Клиентами компании являются:

- Банки: Deutsche Bank Real Estate, Morgan Stanley, «Северо-Западный банк Сбербанка РФ», «Газпромбанк»;
- Строительные и инвестиционные компании: группа компаний «Интертерминал», RBI Group, «Содружество», «Евро-Азиатская газохимическая компания», ГК «ПИК», СУ-155, Промсвязьнедвижимость;
- Консалтинговые компании: Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield Styles & Riabokobytko, Drees & Sommer;
- Некоммерческие структуры: Генеральное консульство США, Фонд имущества С-Петербурга, ФГУП «Сэт», ФГУП «Рубин», Спортивное общество «Динамо», ГУ «Управление инвестиций», Комитет по инвестициям и стратегическим проектам. Правительства С-Петербурга.

Цель исследования

Целью данного исследования является обоснование сравнительной потребительской привлекательности элитно-видовых квартир С-Петербурга путем научного определения их ранга качества, формирования таблицы рейтинга элитно-видовых квартир, а также ориентировочное определение справедливого ценового диапазона.

Для достижения указанной цели в исследовании:

- Дано определение элитно-видовых квартир.
- Выбрано 36 элитно-видовых квартир из числа предлагавшихся на рынке в 2005-2009 гг.
- Рассчитан совокупный показатель качества (ранг качества) для каждой из 36 элитно-видовых квартир, что показано в таблице «Рейтинг элитно-видовых квартир центра Петербурга», приведенной на центральном развороте (стр. 8-9). Эта итоговая таблица позволяет обоснованно сопоставить предложения в данном сегменте рынка элитной недвижимости.
- Создана методология, позволяющая корректно оценить любое предложение в данном сегменте и вычислить его ранг качества и место в рейтинге, что при соотнесении с ценой предложения позволяет принять оптимальное инвестиционное решение.

Источники данных

Количественное и качественное маркетинговое исследование предпочтений потенциальных покупателей элитных квартир в Петербурге (собственное исследование, проведенное компанией «АРИН» в ноябре 2007 года):

- количественный опрос - 402 респондента,
- глубинные интервью с покупателями,
- экспертные опросы;

Собственная аналитическая информация компании, накопленная в результате регулярно проводимых компанией «АРИН» экспертных интервью по рынку элитной недвижимости в период 2007-2009 гг позволила дополнить, уточнить и актуализировать данные по ценообразующим факторам качества на элитные квартиры;

Вторичная информация из открытых источников:

- анализ информации об элитной недвижимости, опубликованной в профильных журналах и сайтах ("Бюллетень недвижимости", Архитектурный сайт Петербурга, "Ипотека+дом", "Недвижимость и Строительство Петербурга", "Загородное обозрение", "Метр КВ" и др.),
- данные агентств недвижимости (Engel & Volkers, Knight Frank, Rysev Realty, АРИН, Экотон, Бекар, Penny Lane Realty, Адвекс, Аркада, Рускол, Петербургская Недвижимость),
- данные с выставок и круглых столов позволили учесть мнение участников рынка элитной недвижимости по некоторым ценообразующим факторам качества элитно-видовых квартир;

Консолидированное экспертное мнение специалистов компании «АРИН» легло в основу формирования списка основных ценообразующих факторов качества и критериев отбора элитно-видовых квартир.

Потенциальные пользователи исследования

Исследование рассчитано на следующие категории пользователей:

- собственники элитно-видовых квартир,
- покупатели элитно-видовых квартир, приобретающие их с инвестиционными и/или потребительскими целями.
- профессиональные участники рынка элитной недвижимости Петербурга: риэлторы, девелоперы, оценщики, финансовые и инвестиционные консультанты, аналитики банков.

МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНЕНИЯ ЭЛИТНО-ВИДОВЫХ КВАРТИР

Этап 1. Отбор элитно-видовых квартир

- дано определение элитно-видовых квартир; определены 6 ключевых критериев отбора квартир, обладающих наибольшей потребительской ценностью;
- в соответствии с ключевыми критериями отбора подобраны 36 элитно-видовых квартир.

Принцип отбора объектов – элитно-видовых квартир. Их общая характеристика.

Рынок элитных квартир Санкт-Петербурга объединяет преимущественно объекты, расположенные в историческом центре и близких к нему районах города. Помимо местоположения элитные квартиры обладают целым набором характеристик (видовые, конструктивные, технические и др. характеристики), качество которых варьирует в широком диапазоне.

К элитным относят квартиры от 4 000 до 40 000 долл. США за кв.м. Цена не является объективным критерием потребительской ценности квартиры, поэтому возникает необходимость в качественной оценке объектов и выявлении факторов качества, которые характерны для квартир верхнего сегмента рынка.

В нашем исследовании мы рассмотрим квартиры, обладающие уникальными видовыми характеристиками (элитно-видовые квартиры). **Элитно-видовые квартиры** – это просторные квартиры с высоким качеством совокупных характеристик, обладающие «открыточным видом» из окна, и для которых видовые характеристики являются важнейшим фактором потребительской ценности.

В понятие «высокое качество совокупных характеристик» мы вкладываем сумму факторов:

- **расположение в уникальном месте.** В это понятие мы включаем: центральное местоположение, близость к историческим объектам, памятникам культуры и расположение в доме с неким сформировавшимся брендом (с историей, либо построенном известным архитектором).
- **требования к их характеристикам:** повышенная степень безопасности, площадь от 250 кв.м, высота потолков не менее 3,5 м, преобладание фасадных окон (не менее 50%).

Высокая значимость этих факторов выявлена исследованием покупательских предпочтений, проведенным специалистами компании «АРИН» в 2007 г.

Следует отметить, что практически все квартиры, расположенные в новых домах, имеют высоту потолков менее 3,5 м и не входят в выборку элитно-видовых квартир. Исследование покупательских предпочтений выявило, что высота потолка является важным условием комфортного проживания, особенно если учесть, что подвесные потолки уменьшают ее на 0,1-0,2 м, а с вентиляцией – на 0,3 м.

Критерии отбора элитно-видовых квартир, представленные ниже в таблице 1, отражают предпочтения потенциальных покупателей.

Таблица 1. Критерии для формирования выборки элитно-видовых квартир

критерий	характеристика
вид из окон	«открыточный» вид; вид на Неву; «портретный» вид на памятник архитектуры; панорамный вид на город, воду; процент фасадных «видовых» окон не менее 50%
центральное местоположение	исторический центр (Центральный, Адмиралтейский, Петроградский, Василеостровский районы города)
уникальные локальные особенности местоположения (как минимум, одна из характеристик 1-2)	1) близость к престижным и/или историческим объектам (объекты культуры, религии, дипломатии, власти и т.п.) 2) расположение в доме с историей, или в доме, построенном известным архитектором
безопасность	контроль доступа
высота потолков	от 3,5 м
площадь	от 250 кв.м

Покупатели элитно-видовых квартир

Покупателей элитно-видовых квартир объединяет не только возможность приобрести дорогостоящее жилье, но и желание получать эстетическое удовольствие от видов на памятники архитектуры, парк или большую воду, открывающихся из окон квартиры. Таких покупателей можно назвать эстетами, людьми, вкладывающими деньги в вечные ценности. С их точки зрения бессмысленно жить в Петербурге и не пользоваться каждый день его исторически созданной красотой, признанной ЮНЕСКО исключительной ценностью.

Владельцы дорогих квартир, как правило, космополитичны, и имеют несколько квартир в разных странах. Среди них можно выделить три группы: бизнесмены – владельцы крупного бизнеса; первые лица крупных городов, представители властных структур; публичные люди: артисты, спортсмены и т.д.

Квартиры, попавшие в выборку, представлены ниже в таблице 2. Среди выделенных квартир есть квартиры, которые по одному из факторов качества (кроме видовых характеристик) не соответствуют критериям элитно-видовых квартир, но, тем не менее, мы считаем их пригодными к рассмотрению (они отмечены знаком «*»).

Таблица 2. Список квартир, попавших в выборку (в алфавитном порядке)

адрес	адрес
Адмиралтейская наб., 12	Макарова наб, 12
Адмиралтейская наб., 10	Мичуринская, 6*
Адмиралтейская наб., 6	Мичуринская, 6*
Адмиралтейский пр, 10	Мойки наб., 11
Адмиралтейского кан. наб, 29	Мойки наб., 40
Большая Конюшенная, 17	Мытнинская наб, 3
Восстания ул., 8*	Мытнинская наб, 7
Гороховая, 3*	Невский пр, 11 (три двухур-х пентхауса)
Грибоедова кан. наб, 71	Невский пр., 62
Грибоедова кан. наб, 97	Песочная наб., 14
Грибоедова, 19	Пестеля, 13/15*
Дворцовая наб, 10	Смольный пр., 6
Дворцовая наб, 22*	Тверская, 6
Дворцовая наб, 24 / Миллионная, 25	Тверская, 1а
Дворцовая наб., 16	Фонтанки наб, 2
Захарьевская, 41 / Потемкинская	Фонтанки наб., 2*
Зоологический пер, 2-4	Фурштатская, 60
Кирочная, 45	Южная дорога, 2 (Пятый элемент)

Этап 2. Отбор ценообразующих факторов элитно-видовых квартир

- выявлены, описаны и структурированы 39 основных ценообразующих факторов качества, определяющих потребительскую ценность элитно-видовой квартиры и ее цену;

Характеристика основных ценообразующих факторов качества элитно-видовых квартир

Потребительская ценность элитно-видовой квартиры, влияющая на ее стоимость, зависит от ряда факторов качества, называемых ценообразующими. Для определения ранга качества и формирования рейтинга квартир, относимых по совокупности факторов к элитно-видовым, необходимо определить вес (значимость, вклад в ценность) ценообразующих факторов качества.

Вес ценообразующих факторов качества определялся на основе проведенного опроса экспертов рынка (таблица 5 стр 10-11).

Основные ценообразующие факторы являются комплексными, их можно представить в виде иерархической структуры, содержащей три уровня деления (таблица 3 стр 6):

1. Комплексный фактор **местоположения квартиры** подразумевает собственно характеристику места (близость престижных объектов, историю места, транспортную доступность):

- **близость к известным объектам** культуры, религии, власти, памятникам мирового значения. Близость к архитектурным шедеврам поднимает престиж объекта и гарантирует ценность квартиры в будущем.
- **значимость и бренд дома** гарантируют сохранность объекта в будущем и интерес к нему со стороны общественности.
- для состоятельных людей обязательным условием комфорта проживания является транспортная (**автомобильная**) **доступность** жилья.

2. **Фактор «вид из окон»** отражает визуальный комфорт квартиры для покупателя. Вид из окна можно разделить на «портретный» и «панорамный».

- **портретный вид** – это непосредственный вид на воду, парк/сад, конкретный шедевр/памятник архитектуры. Следует отметить, что качество вида на один и тот же значимый объект может быть различным, поскольку зависит от угла обзора.
- **панорамный вид**, как правило, возникает с верхних этажей или эксплуатируемой кровли дома, и может быть на город и/или на воду.
- отдельно следует выделить понятие **«открыточного вида»** – вида, который является визитной карточкой Петербурга (например, вид на Эрмитаж, Исаакиевский или Смольный соборы и др.). Квартиры с открыточным видом, при прочих равных условиях, оцениваются выше в силу своей эксклюзивности. На обложке буклета представлены наиболее известные открыточные виды Петербурга.

3. **Характеристики дома** – комплексный ценообразующий фактор качества, включающий безопасность, качество строительства, инфраструктуру дома, его эстетику и социальную однородность. Каждый фактор качества подразделяется на несколько подфакторов.

- **безопасность** является одним из основных требований, предъявляемых покупателями к элитному жилью. Состоятельные владельцы квартир охотно доплачивают за инфраструктуру безопасности (охрану, видеонаблюдение) и выбирают квартиры с учетом общих требований к сохранности жилища: ограждение территории, обособленность дома, наличие поста милиции в пешеходной доступности от дома.
- **качество строительства** является гарантией надежности и долговечности жилья, а также отсутствия проблем, связанных с капитальным ремонтом, особенно это актуально для домов старого фонда.
- Многие покупатели считают важным наличие в доме инфраструктуры, в первую очередь – **парковочных мест**, в меньшей степени - инфраструктуры для отдыха (спорткомплекс, бассейн и т.п.), и сервисной службы.

4. Кроме вышеперечисленных факторов качества квартиры ее ценность определяется **собственными характеристиками и характеристиками парадной**.

- **состояние входной группы** (парадная лестница, дизайн и отделка входной группы, наличие лифта) – это первое, на что обращают внимание покупатели при осмотре объекта, это «визитная карточка» элитного жилья, поэтому архитектурная отделка входной группы высоко ценится наряду с характеристиками самой квартиры.
- **технические характеристики** элитной квартиры и ее конструктивные особенности должны давать владельцу организовать жилое пространство используя дизайнерские решения в соответствии с его предпочтениями и потребностями.

Таблица 3. Иерархическая структура ценообразующих факторов для элитно-видовых квартир

1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ
1.1. ЦЕНТРАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
1.1.1. удаленность престижных объектов (объекты культуры, религии, дипломатии, власти и пр.)
1.1.2. бренд, история места (дома)
1.1.3. транспортная доступность (с точки зрения наличия пробок при подъезде к дому)
1.2. ЭКОЛОГИЯ
1.2.1. качество воздуха
1.2.2. близость парка для прогулок
1.2.3. звуковой фон
1.3. ИНФРАСТРУКТУРА ОКРУЖЕНИЯ
1.3.1. продовольственные магазины в пешеходной доступности
1.3.2. фитнес-центры в транспортной доступности
2. ВИД ИЗ ОКОН КВАРТИРЫ
2.1. ПОРТРЕТНЫЙ ВИД
2.1.1. на воду, или на парк (качество обзора)
2.1.2. на шедевр/памятник архитектуры (качество обзора)
2.2. ПАНОРАМНЫЙ ВИД
2.2.1. на город
2.2.2. на воду
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА
3.1. БЕЗОПАСНОСТЬ
3.1.1. пост милиции/ФСО
3.1.2. обособленность дома
3.1.3. ограждение территории (ограждение территории вокруг дома, шлагбаум)
3.1.4. охрана (территория, парковка, подъезд)
3.1.5. видеонаблюдение (территория, парковка, подъезд)
3.2. КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА
3.2.1. качество стен
3.2.2. качество кровли
3.2.3. качество инженерных сетей
3.3. ИНФРАСТРУКТУРА ДОМА
3.3.1. инфраструктура для отдыха (спорткомплекс, причал, бассейн, ресторан)
3.3.2. парковка
3.3.3. эксплуатационная, сервисная служба
3.4. ЭСТЕТИКА ДОМА
3.4.1. архитектурный проект (известность)
3.4.2. состояние фасадов
3.4.3. дизайн и благоустройство придомовой территории
3.5. СОЦИАЛЬНАЯ ОДНОРОДНОСТЬ
3.5.1. социальная однородность внутри квартала
3.5.2. состав соседей в доме (социальная однородность)
4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПАРАДНОЙ/КВАРТИРЫ
4.1. ВХОДНАЯ ГРУППА
4.1.1. парадная лестница
4.1.2. отделка, дизайн подъезда и лестницы (или реставрация)
4.1.3. наличие лифта
4.2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ
4.2.1. этаж (нижний, средний, верхний)
4.2.2. высота потолков
4.2.3. терраса / эксплуатируемая кровля
4.2.4. наличие нескольких уровней у квартиры
4.2.5. отделка квартиры
4.3. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ
4.3.1. персональный лифт (только с двумя остановками)
4.3.2. наличие /возможность размещения камина
4.3.3. дополнительные опции инженерно-технического оснащения

Этап 3. Ранжирование элитно-видовых квартир

- каждой из 36 элитно-видовых квартир, попавших в выборку дана балльная оценка по основным 39 ценообразующим факторам качества;
- посредством анкетного опроса 10 ведущих городских экспертов в сфере элитной недвижимости определены веса в процентах для всех 39 основных ценообразующих факторов;
- рассчитан ранг качества (совокупный показатель качества) каждой из 36 элитно-видовых квартир, исходя из ее балльных оценок по ценообразующим факторам и весов этих факторов;
- по рангу качества определено место каждой из 36 элитно-видовых квартир в рейтинге, сформирована рейтинговая таблица этих квартир.

Балльная оценка факторов

Для вычисления совокупной характеристики качества (ранга качества) «элитно-видовых» квартир использовалась техника квалиметрического моделирования, основанная

- на анализе рыночной информации об объектах и
- на экспертных оценках вклада каждого фактора в ценность объекта.

Квалиметрия - научная дисциплина, в рамках которой изучаются методология и проблематика комплексного количественного оценивания качества объектов любой природы.

Для анализа рыночной информации об объектах все ценообразующие факторы объектов и окружающей их среды представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных факторов объекта и среды (далее - факторы), которые отражают признаваемые продавцом объекта предпочтения покупателей.

В данной работе иерархическая структура факторов качества имеет три уровня, что можно видеть в таблице 3 (стр 6). Факторы качества подразделяются на простые (собственно ценообразующие факторы качества – элементы сравнения третьего уровня, их в данном исследовании насчитывается 39 штук) и сложные (группы элементов сравнения – факторы качества первого и второго уровней).

Для каждой из вошедших в выборку 36 элитно-видовых квартир (далее – объекты) на основе анализа рыночной информации специалисты компании «АРИН» вынесли суждение о наличии/отсутствии у объекта каждого из 39 ценообразующих факторов. Соответственно по каждому из простых факторов объекту был присвоен балл качества по трехбалльной системе:

- балл «1», если данный фактор у объекта имеется полностью,
- балл «0,5», если данный фактор у объекта имеется частично,
- балл «0», если данный фактор у объекта отсутствует,

Подробнее кодировку балльных оценок ценообразующих факторов можно видеть в таблице 6 (стр 12-13).

Вес фактора качества элитно-видовой квартиры

Таким образом все 36 объектов получили балльную оценку по всем 39 своим ценообразующим факторам качества. Простая сумма 39 таких баллов по отдельному объекту явилась бы определенным показателем его потребительского качества, однако более точную оценку качества объекта можно получить, если учесть индивидуальную разницу вкладов каждого из факторов.

Поскольку факторы качества элитно-видовых квартир не равны по своему вкладу в ценность объекта, целесообразно использовать понятие «**вес фактора**», обозначающее вклад данного фактора в ценность объекта. Вес фактора выражается в процентах, суммарный вес всех простых ценообразующих факторов принимается равным 100%.

Численное значение веса каждого фактора в данном исследовании определяется методом экспертной оценки. Для его вычисления специалисты компании «АРИН» провели анкетирование 10 экспертов – специалистов рынка элитной недвижимости (список экспертов можно видеть на 2-й странице обложки). Каждый из них в своем ответе экспертно оценил веса факторов первого, второго и третьего уровня иерархической структуры факторов качества. Ответы были обработаны по формуле среднего арифметического, после чего результаты были приведены к оценке весов всех 39 простых ценообразующих факторов качества. В сумме они составили 100%.

В таблице 5 (стр 10-11) приведены данные анкетирования десяти экспертов и итоговое значение веса каждого фактора, рассчитанное как среднее арифметическое десяти экспертных оценок. По итогам анализа данных об объектах, после экспертного опроса, в качестве ценообразующего фактора качества в иерархическую таблицу был также добавлен фактор «отделка»

Таблица 5. Экспертная оценка значимости (веса) признаков объекта исследования

ценообразующие факторы	эксперты										среднее значение веса
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ	25%	30%	60%	25%	40%	30%	30%	40%	60%	40%	38%
1.1. ЦЕНТРАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	45%	10%	70%	55%	35%	60%	20%	70%	50%	60%	48%
1.1.1. удаленность престижных объектов (объекты культуры, религии, дипломатии, власти и пр.)	24%	29%	33%	40%	33%	40%	21%	55%	17%	24%	32%
1.1.2. бренд, история места (дома)	35%	29%	50%	40%	0%	40%	21%	9%	67%	59%	35%
1.1.3. транспортная доступность (с точки зрения наличия пробок при подъезде к дому)	41%	43%	17%	20%	67%	20%	57%	36%	17%	18%	34%
1.2. ЭКОЛОГИЯ	35%	40%	15%	35%	55%	20%	50%	20%	15%	20%	31%
1.2.1. качество воздуха	35%	40%	33%	29%	27%	30%	40%	5%	30%	30%	30%
1.2.2. близость парка для прогулок	35%	50%	33%	29%	36%	30%	35%	10%	60%	60%	38%
1.2.3. звуковой фон	30%	10%	33%	43%	36%	40%	25%	85%	10%	10%	32%
1.3. ИНФРАСТРУКТУРА ОКРУЖЕНИЯ	20%	50%	15%	10%	10%	20%	30%	10%	35%	20%	22%
1.3.1. продовольственные магазины в пешеходной доступности	40%	60%	67%	50%	50%	40%	60%	67%	50%	50%	53%
1.3.2. фитнес-центры в транспортной доступности	60%	40%	33%	50%	50%	60%	40%	33%	50%	50%	47%
2. ВИД ИЗ ОКОН КВАРТИРЫ	20%	20%	20%	20%	20%	30%	25%	20%	20%	20%	22%
2.1. ПОРТРЕТНЫЙ ВИД	70%	20%	60%	50%	50%	50%	40%	75%	40%	40%	50%
2.1.1. на воду, или на парк (качество обзора)	60%	50%	50%	60%	40%	50%	70%	80%	40%	40%	54%
2.1.2. на шедевр/памятник архитектуры (качество обзора)	40%	50%	50%	40%	60%	50%	30%	20%	60%	60%	46%
2.2. ПАНОРАМНЫЙ ВИД	30%	80%	40%	50%	50%	50%	60%	25%	60%	60%	51%
2.2.1. на город	40%	50%	50%	30%	20%	30%	30%	30%	30%	30%	34%
2.2.2. на воду	60%	50%	50%	70%	80%	70%	70%	70%	70%	70%	66%
3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА	20%	30%	15%	20%	20%	25%	35%	10%	5%	20%	20%
3.1. БЕЗОПАСНОСТЬ	30%	15%	20%	25%	25%	20%	20%	40%	30%	30%	26%
3.1.1. пост милиции/ФСО	10%	20%	0%	24%	0%	20%	10%	10%	5%	15%	11%
3.1.2. обособленность дома	20%	10%	25%	8%	20%	20%	20%	20%	15%	10%	17%
3.1.3. ограждение территории (ограждение территории вокруг дома, шлагбаум)	20%	30%	25%	12%	20%	30%	20%	15%	50%	40%	26%
3.1.4. охрана (территория, парковка, подъезд)	25%	20%	25%	36%	40%	20%	30%	50%	15%	20%	28%
3.1.5. видеонаблюдение (территория, парковка, подъезд)	25%	20%	25%	20%	20%	10%	20%	5%	15%	15%	18%

ценообразующие факторы	эксперты										среднее значение веса
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
3.2. КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА	15%	30%	40%	15%	15%	20%	20%	20%	15%	15%	21%
3.2.1. качество стен	25%	20%	25%	13%	20%	25%	20%	75%	5%	25%	25%
3.2.2. качество кровли	10%	20%	13%	7%	20%	25%	20%	5%	5%	20%	14%
3.2.3. качество инженерных сетей	65%	60%	63%	80%	60%	50%	60%	20%	90%	55%	60%
3.3. ИНФРАСТРУКТУРА ДОМА	10%	20%	20%	15%	35%	20%	20%	5%	15%	15%	18%
3.3.1. инфраструктура для отдыха (спорткомплекс, причал, бассейн, ресторан)	21%	40%	33%	10%	20%	38%	25%	6%	30%	15%	24%
3.3.2. парковка	43%	33%	33%	60%	40%	38%	38%	83%	40%	54%	46%
3.3.3. эксплуатационная, сервисная служба	36%	27%	33%	30%	40%	25%	38%	11%	30%	31%	30%
3.4. ЭСТЕТИКА ДОМА	20%	5%	15%	20%	15%	20%	20%	5%	30%	25%	18%
3.4.1. архитектурный проект (известность)	35%	30%	33%	20%	20%	30%	24%	30%	40%	30%	29%
3.4.2. состояние фасадов	30%	25%	20%	27%	27%	30%	24%	20%	25%	30%	26%
3.4.3. дизайн и благоустройство придомовой территории	35%	45%	47%	53%	53%	40%	52%	50%	35%	40%	45%
3.5. СОЦИАЛЬНАЯ ОДНОРОДНОСТЬ	25%	30%	5%	25%	10%	20%	20%	30%	10%	15%	19%
3.5.1. социальная однородность внутри квартала	20%	20%	60%	43%	50%	60%	40%	25%	30%	30%	38%
3.5.2. состав соседей в доме (социальная однородность)	80%	80%	40%	57%	50%	40%	60%	75%	70%	70%	62%
4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПАРАДНОЙ/КВАРТИРЫ	35%	20%	5%	35%	20%	15%	10%	30%	15%	20%	21%
4.1. ВХОДНАЯ ГРУППА	40%	30%	20%	45%	45%	35%	35%	40%	40%	35%	37%
4.1.1. парадная лестница	35%	20%	30%	33%	22%	50%	30%	50%	30%	30%	33%
4.1.2. отделка, дизайн подъезда и лестницы (или реставрация)	30%	20%	35%	22%	33%	30%	30%	10%	60%	50%	32%
4.1.3. наличие лифта	35%	60%	35%	44%	44%	20%	40%	40%	10%	20%	35%
4.2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ	35%	30%	40%	20%	36%	35%	40%	50%	40%	35%	36%
4.2.1. этаж (нижний, средний, верхний)	25%	30%	25%	25%	28%	20%	20%	38%	50%	45%	31%
4.2.2. высота потолков	35%	10%	25%	40%	42%	50%	40%	38%	30%	40%	35%
4.2.3. терраса / эксплуатируемая кровля	25%	20%	25%	25%	28%	20%	25%	15%	15%	10%	21%
4.2.4. наличие нескольких уровней у квартиры	15%	40%	25%	10%	3%	10%	15%	8%	5%	5%	14%
4.2.5. отделка квартиры											
4.3. ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ	25%	40%	40%	35%	19%	30%	25%	10%	20%	30%	27%
4.3.1. персональный лифт (только с двумя остановками)	25%	30%	25%	17%	5%	10%	5%	50%	15%	15%	20%
4.3.2. наличие /возможность размещения камина	20%	30%	25%	17%	26%	10%	15%	10%	25%	30%	21%
4.3.3. дополнительные опции инженерно-технического оснащения	55%	40%	50%	66%	68%	80%	80%	40%	60%	55%	59%

Таблица 6. Кодировка бальных оценок ценообразующих факторов

фактор	0	0,5	1
ЦЕНТРАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ			
удаленность престижных объектов (объекты культуры, религии, дипломатии, власти и пр.)	северная часть Петроградки (Попова, Песочная наб и т.п.), в глубине кварталов (ул. Жуковского, например)	не (1), но близко к власти, памятникам и т.п.	Золотой треугольник, Смольный собор
бренд, история места (дома)	у дома и у места нет бренда, истории	известное место, но у дома нет бренда	у дома есть история
транспортная доступность (с точки зрения наличия пробок при подъезде к дому)	плохая	средняя	хорошая
ЭКОЛОГИЯ			
качество воздуха (для квартиры)	активные транспортные магистрали	сравнительно тихие, неактивные улицы	хорошее (в парке)
близость парка для прогулок	более 500 м	300-500 м	рядом (до 200 м)
звуковой фон (для квартиры)	интенсивный шум машин, праздничные гуляния	тихая улица, не активная с точки зрения транспортных и пешеходных потоков	тихо+приятные звуки (птицы, вода)
ИНФРАСТРУКТУРА ОКРУЖЕНИЯ			
продовольственные магазины в пешеходной доступности	более 10 мин	5-10 мин	в 5 мин
фитнес-центры в транспортной доступности	более 10 мин	5-10 мин	в 5 мин
ПОРТРЕТНЫЙ ВИД			
портретный на воду, или на парк	нет	не прямой вид	и на воду, и на парк
портретный на шедевр/памятник архитектуры	нет	не прямой вид, видна часть памятника	прямой вид
ПАНОРАМНЫЙ ВИД			
панорамный на город	нет	-	есть
панорамный на воду	нет	-	есть
БЕЗОПАСНОСТЬ			
пост милиции в прямой видимости от дома	более 5 мин	до 5 мин	до 1 мин
обособленность дома	в плотной застройке	есть соседние здания, но нет "окна-в-окна"	полностью обособлен (нет соседних близкостоящих зданий, нет окон в окна)
ограждение территории (ограждение территории вокруг дома, шлагбаум)	нет	закрытый двор, перед домом территория не обособлена	есть
охрана (территория, парковка, подъезд)	нет	на сигнализации / охраняемая территория	есть
видеонаблюдение (территория, парковка, подъезд)	нет	-	есть
КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА			
качество стен дома	кирпич-монолит	-	сплошные кирпичные
качество кровли (над квартирой)	требуют замены	удовлетворительное состояние	новая кровля
качество инженерных сетей дома	требуют замены	удовлетворительное состояние	новые сети
ИНФРАСТРУКТУРА ДОМА			
инфраструктура для отдыха в доме (спорткомплекс, причал, бассейн, ресторан)	нет	-	есть
парковка	нет	1 место	минимум 2 места
эксплуатационная, сервисная служба	нет	служба портье	есть
ЭСТЕТИКА ДОМА			
архитектурный проект (известность)	новое строительство, современный стиль	новое строительство, современный стиль, отмечен в каком-либо конкурсе	известный архитектурный проект
состояние фасадов	плохое	удовлетворительное (чистые фасады, ремонт, покраска)	хорошее (реставрация, новое строительство)
дизайн и благоустройство примыкающей к дому территории	территория не благоустроена	стандартное благоустройство территории (мощение, цветы, скамейки)	благоустроенная территория с яркими элементами дизайна (фонтан, пруд, и т.п.)

СОЦИАЛЬНАЯ ОДНОРОДНОСТЬ			
социальная однородность внутри квартала	низкая	средняя	высокая
состав соседей в доме (социальная однородность)	низкая	средняя	высокая
ВХОДНАЯ ГРУППА			
парадная лестница	обычная (узкая, темная)	средний вариант (узкая, но с окнами, либо широкий марш, но без окон)	элитная (широкий марш, большие окна)
отделка, дизайн подъезда и лестницы (или реставрация)	обычная	средний вариант	эсклюзивная, дорогая отделка (витражи, перила, ковры, лепнина)
наличие лифта	нет	-	есть
КОНСТРУКТИВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ			
этаж (нижний, средний, верхний)	нижний	средний	верхний
высота потолков	3,5	3,6-4	выше 4
терраса / эксплуатируемая кровля	нет	есть что-то одно, обзор на 180 градусов	есть и терраса, и эксплуатируемая кровля (обзор на 360 градусов)
наличие нескольких уровней у квартиры	1	2	3
отделка квартиры	под чистовую отделку	средний вариант	эсклюзивная отделка
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ			
персональный лифт (только с двумя остановками)	нет	-	есть
наличие /возможность размещения камина	нет	-	есть
дополнительные опции инженерно-технического оснащения	нет	-	есть

Ранг качества элитно-видовой квартиры

Веса факторов качества, полученные описанным выше методом экспертного опроса, дали возможность подсчитать более точную оценку качества квартиры, нежели простая сумма баллов по 39 факторам. Такая оценка вычисляется суммированием 39 произведений балла качества фактора на вес данного фактора в процентах. Эту сумму можно назвать «взвешенной суммой баллов данного объекта» и именно ее мы принимаем за **ранг качества** элитно-видовой квартиры. Величина этого ранга выражается в %% и не может превышать 100%. Для 36 квартир, входящий в выборку, значения ранга качества варьируют от 33% до 92%.

Кратко повторим процедуру вычисления ранга качества элитно-видовой квартиры

- В соответствии с принципами отбора элитно-видовых квартир, приведенными в главе Этап 1 была сформирована выборка из 36 объектов. Следует отметить, что в выборку вошли также квартиры (8 объектов), не соответствующие одному из критериев, но являющиеся эксклюзивными, видовыми (такие объекты отмечены знаком «*» в Таблице 2). В выборку попали объекты, находящиеся в продаже преимущественно в период с конца 2008 г. по май 2009 г., и несколько объектов, проданных соответственно в 2004, 2005, 2008 годах.
- Каждому объекту, попавшему в выборку, по каждому фактору качества были присвоены баллы в соответствии с кодировкой бальных оценок (таблица 6).
- На основе экспертного опроса каждому фактору качества был присвоен вес.
- Далее, с учетом баллов и веса факторов, был рассчитан совокупный показатель качества (ранг качества) каждого объекта, что показано в Таблице 4 «Рейтинг элитно-видовых квартир центра Петербурга», приведенной на центральном развороте (стр. 8-9).

Рейтинг элитно-видовой квартиры

Рейтинг (англ. rating) – числовой или порядковый показатель, отображающий важность или значимость определенного объекта или явления.

Рейтингом элитно-видовых квартир Петербурга в данном исследовании называется порядковый номер квартиры в списке объектов, упорядоченном по убыванию ранга качества. Более высокий рейтинг получила квартира, имеющая более высокий ранг качества.

Первое, второе и третье места в рейтинге качества элитно-видовых квартир Петербурга имеют квартиры с результатом 92%, 81% и 75% соответственно.

Все объекты, попавшие в выборку, нанесены на карту (стр 3 обложки) с указанием ранга качества.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Ценовые диапазоны для групп элитно-видовых квартир

Для определения стоимости объектов по балльной модели оценки специалистами компании «АРИН» была проанализирована зависимость стоимости квадратного метра объекта от его ранга качества.

Однако графический анализ показал, что выявить определенную зависимость, выраженную в какой-либо функции или коэффициентах, не представляется возможным, что обусловлено следующими факторами:

1. малыми размерами выборки – для получения объективных аналитических коэффициентов выборка должна состоять как минимум из 40-50 объектов, общее число анализируемых объектов прошедших через систему критериев «элитно-видовых» квартир соответствует 26;
2. характерной особенностью элитного рынка – в силу эксклюзивности, уникальности объектов ценообразование на рынке носит хаотичный, эмоциональный характер, цена может быть сильно завышена по отношению к действительной ценности объекта или, что встречается реже, квартира может быть недооценена продавцом в силу большого срока экспозиции элитных квартир.

Тем не менее, в зависимости от ранга качества объекта, можно выделить ценовой диапазон для исследуемых объектов, как показано в таблице 7.

Таблица 7. Диапазоны удельной стоимости объектов

Ранг качества	Цена, руб/кв.м
0,67 - 0,99	600 000 – 1 250 000
0,45 - 0,67	300 000 – 900 000
0,33 - 0,44	250 000 – 600 000

Выделенные диапазоны стоимости пересекаются, что обусловлено некоторой произвольностью ценообразования на рынке элитных квартир а также тем обстоятельством, что одни квартиры выборки продаются с отделкой, а другие – без отделки.

Таким образом, определив ранг качества элитно-видовой квартиры, можно ориентировочно определить ее стоимость.

Перечень использованных источников в сети Интернет

При составлении отчета использовались различные источники информации, в том числе сайты петербургских агентств недвижимости, web-порталы, посвященные элитной жилой недвижимости, архивы газет и журналов. Ниже приводится их перечень.

Источник	Описание	Ссылка
Engel & Volkers	агентство недвижимости	www.evspb.ru
Knight Frank	агентство недвижимости	www.knightfrank.ru
АРИН	агентство недвижимости	www.arin.spb.ru/homes/secondary
Экотон	агентство недвижимости	www.ecoton.spb.ru
Бекар	агентство недвижимости	www.estate.becar.ru
Penny Lane Realty	агентство недвижимости	www.spbflat.realtor.ru
Адвекс	агентство недвижимости	www.advecs.com/realty/elite
Аркада	агентство недвижимости	www.arcade.com.ru
Бюллетень недвижимости	Интернет-портал по недвижимости	www.bn.ru
Архитектурный сайт Петербурга	Архитектурный сайт Петербурга	www.citywalls.ru
Ипотека+дом	энциклопедия ипотеки	www.ipodom.ru
Итака	агентство недвижимости	www.itaka.spb.ru
Возрождение Санкт-Петербурга	строительная компания	www.kvartira-lux.ru
ЛВО Консалтинг	агентство недвижимости	www.lvo.ru
Недвижимость и Стр. Петербурга	газета	www.nsp.ru
ОФПК	инвестиционно-строительная компания	www.ofpk.spb.ru
Рускол	агентство недвижимости	www.ruskol.ru
Петербургская Недвижимость	агентство недвижимости	www.spbrealty.ru
Ваш Дом	агентство недвижимости	www.vashdom.spb.ru
Art-Building	строительная компания	www.vip-building.ru
Rysev Realty	агентство недвижимости	www.vipflat.ru
Загородное обозрение	журнал	www.zagorod.spb.ru
Метр КВ	Интернет-портал по недвижимости	www.metrkv.ru

Работы, выполненные в 2007-2009 году компанией, проводившей исследование

ООО «Агентство развития и исследований в недвижимости» (АРИН) является профессиональным участником рынка недвижимости, оказывающим услуги по консалтингу, аналитике и оценке, брокериджу и управлению, а также PR-сопровождению инвестиционных проектов и компаний, действующих на рынке.

В 2007-2009 годах ООО «АРИН» было выполнено 30 масштабных работ по разработке концепции развития территории или анализу наиболее эффективного использования участков.

В числе клиентов АРИН ряд крупных строительных компаний Москвы и Санкт-Петербурга, государственные структуры (КИСП, ГУ «Управление инвестиций»), международные инвестиционные банки, консалтинговые компании. Аналитические обзоры рынка недвижимости, подготовленные специалистами АРИН, использовались в ходе презентации Санкт-Петербурга на таких знаковых форумах сферы недвижимости, как PROEstate, MIPIM, Exrogeal, на Международном экономическом форуме в Сочи.

Компания АРИН участвовала в разработке концепций инвестиционных проектов, имеющих общегородское значение.

Была проведена разработка предложения по структуре и формату площадей в проекте «Новая Голландия» с точки зрения различного функционального использования: гостиницы и апартаменты, торговля и развлечения, офисы. Данные расчеты легли в основу проектирования застройки архитектурной студии Нормана Фостера.

Еще одним крупным проектом АРИН был анализ наиболее эффективного использования, предварительная концепция развития территории спортивного общества Динамо на Крестовском острове. В данном проекте АРИН оказывало содействие в привлечении архитектурных студий с мировым именем: Нормана Фостера, Риккардо Бофилла, Марио Бота, а также готовило инвестиционный меморандум для Deutsche Bank.

АРИН участвовал в разработке маркетинговой концепции и обосновании экономической эффективности подземного торгово-развлекательного комплекса с парковкой на пл. Восстания. Работы по данному проекту включали и его PR-сопровождение, включая организацию участия девелопера ООО «Адитум» в качестве экспонента на форуме PROEstate-2008. Итогом участия в выставке PROEstate явилось получение награды «За лучший макет».

Топ-менеджеры ООО «АРИН» признаны городским журналистским сообществом как одни из наиболее профессиональных и компетентных экспертов рынка недвижимости. В 2008 году было опубликовано более 3 тыс. материалов с упоминанием спикеров АРИН в печатных и электронных СМИ. К услугам специалистов АРИН как экспертов рынка недвижимости прибегают корреспонденты ведущих петербургских и федеральных изданий – газет «Деловой Петербург», «Коммерсантъ», «Ведомости», «РБК Дейли» и др.

Другие консалтинговые работы компании АРИН:

Апрель 2008 года. Разработка концепции коттеджного поселка общей площадью более 80 га в Выборгском районе Ленинградской области.

Апрель 2008 года. Разработка концепции загородного рекреационного комплекса с яхт-клубом в Ломоносовском районе Ленинградской области на территории свыше 50 га.

2007 год. Анализ наиболее эффективного использования территории завода «Химволокно» и «Ленптицепром» общей площадью около 160 га для УК «Теорема», разработанный для целей IPO.

2007 год. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков под общественно-деловую застройку для ЕВРАЗ ГХК в Екатеринбурге.

Май 2008 года. Анализ маркетинговой и экономической целесообразности инвестиций в проекты жилищного строительства г. Казани.

Сентябрь-октябрь 2008 года. Бизнес-план проекта развития многофункционального жилого и гостиничного комплекса премиум класса в г.Сочи

Регулярно. Подготовка ежеквартальных аналитических обзоров рынка недвижимости Санкт-Петербурга.

Регулярно. Выполнение маркетинговых исследований в т.ч. по заказу международных консалтинговых компаний, международного инвестиционного банка Morgan Stanley.

Наиболее крупные работы по оценке, выполненные в 2007-2008 году:

Август 2007 год. Анализ инвестиционной привлекательности проекта реконструкции складского терминала «Интертерминал-Парнас».

Оценка недвижимости Государственного Департамента США и резиденции Генерального Консула США в Санкт-Петербурге.

Апрель 2008 года. Оценка территории складской базы «Бадаевские склады» для целей реализации инвестиционного проекта многофункционального комплекса компанией Tri Granit.

Август 2008 г. Оценка банковской гарантии обязательств инвестора по развитию территорий, выставяемых на торги Фондом Имуществ. Заказчик – ГУ «Управление Инвестиций»

Выводы

1. Среди просторных (площадь более 250 кв.м, потолки выше 3,5 м) элитных квартир Петербурга высшей потребительской ценностью обладают **элитно-видовые** – т.е. те, что расположены в особых местах, отличающихся
 - a. исключительным видом из окон (архитектурным, историческим, на воду, на парк),
 - b. близостью к престижным объектам или особой историей, брендом дома, построенного известным архитектором.
2. В силу своего особого местоположения они составляют высший ценовой сегмент элитных квартир.
3. Ввиду своей исключительной потребительской ценности и малочисленности элитно-видовые квартиры обладают наиболее высокой инвестиционной привлекательностью на рынке жилой недвижимости. Однако отсутствие надежной методики численного определения их потребительского качества и, тем самым, обоснованной цены, делает этот товар высокорисковым.
4. Предложенная в настоящем исследовании методика снижает указанные риски за счет объективного учета всех «слагаемых качества» и их весов (значимости или «вклада в ценообразование»).
5. Суть методики заключается в следующих шагах:
 - a. Отбор квартир
 - i. экспертно устанавливаются критерии отбора элитно-видовых квартир,
 - ii. основываясь на этих критериях, по информации из открытых источников отбираются все такие квартиры,
 - b. Определение «слагаемых качества» – факторов, образующих ценность квартиры, и их весов
 - i. экспертно устанавливаются факторы качества, образующие ценность таких квартир,
 - ii. методом экспертного опроса определяется вес (значимость) этих факторов,
 - c. Оценка наличия факторов качества в баллах (для каждой квартиры в отдельности)
 - i. по трехбалльной системе оцениваются значения всех факторов качества для каждой квартиры,
 - d. Вычисление ранга качества каждой квартиры
 - i. балл фактора качества умножается на его вес, полученные произведения суммируются, в результате получается значение итогового показателя качества (ранга качества) для данной квартиры,
 - ii. квартиры упорядочиваются по убыванию ранга, формируя рейтинг качества элитно-видовых квартир Петербурга

Рейтинг качества элитно-видовых квартир Петербурга

№	Ранг качества	Адрес	№	Ранг качества	Адрес
1	92	Смольный пр., 6	19	52	Грибоедова кан. наб., 71
2	81	Захарьевская, 41 / Потемкинская	20	51	Мичуринская, 6*
3	75	Зоологический пер., 2-4	21	51	Кирочная, 45
4	74	Тверская, 6	22	51	Большая Конюшенная, 17
5	67	Мытнинская наб, 7	23	50	Адмиралтейский пр., 10
6	67	Фурштатская, 60	24	50	Дворцовая наб., 16
7	66	Тверская, 1а	25	48	Невский пр., 62
8	62	Песочная наб., 14	26	46	Фонтанки наб., 2*
9	61	Дворцовая наб., 10	27	46	Мойки наб., 40
10	58	Мичуринская, 6*	28	45	Фонтанки наб., 2
11	58	Адмиралтейского кан. наб., 29	29	45	Адмиралтейская наб., 10
12	58	Невский пр, 11 (три двухур-х пентхауса)	30	44	Макарова наб., 12
13	57	Южная дорога, 2 (Пятый элемент)	31	43	Адмиралтейская наб., 6
14	56	Мытнинская наб, 3	32	43	Грибоедова кан. наб., 19
15	53	Адмиралтейская наб., 12	33	43	Гороховая, 3*
16	53	Дворцовая наб., 24 / Миллионная, 25	34	42	Пестеля, 13/15*
17	53	Восстания, 8*	35	42	Дворцовая наб., 22*
18	52	Мойки наб., 11	36	33	Грибоедова кан. наб., 97

6. Полученная шкала позволяет обоснованно сопоставить предложения, имеющиеся в данном сегменте рынка элитной недвижимости. Она дает возможность корректно оценить любое предложение в данном сегменте и вычислить его ранг качества и, соответственно, место, что при соотношении с ценой предложения позволяет принять оптимальное инвестиционное решение.
7. Исследование рассчитано на следующие категории пользователей: собственники элитно-видовых квартир; покупатели элитно-видовых квартир, приобретающие их с инвестиционными и/или потребительскими целями; профессиональные участники рынка элитной недвижимости С-Петербурга (риэлторы, девелоперы, оценщики, финансовые и инвестиционные консультанты, аналитики банков).