The background features a light gray gradient with several overlapping circles and thin white lines. A large, semi-transparent blue circle is the central element. To its top-left is a smaller white circle. To its right is another white circle, and below that is a larger white circle. Thin white lines intersect these circles at various angles.

2.2.

**Анализ продуктовых
характеристик**

Преамбула

Что включено в анализ

Конкурентный анализ по методике GMK включает в себя анализ 15 продуктовых блоков от типа застройки до высоты потолка и более 40 параметров.

Итогом конкурентного анализа является резюме с определением облика «типового» продукта в конкурентном окружении и выделение отличительных решений с визуализацией.

Как читать материал

Большинство параметров имеют визуализацию в соответствии с анализируемым продуктовым блоком (Двор – рендер/фото дворового пространства, Отделка – рендер/фото предлагаемой отделки (одной из, если Застройщиком предлагается несколько)).


Если в материалах проекта на сайте, буклетах и у отдела продаж нет соответствующего рендера или фото, то в окошке ставится соответствующая надпись: «Визуализация отсутствует».

По каждому из параметров соответствующим цветом отмечается наличие или его соответствие анализируемому проекту.

 Параметр присутствует

В заливной данным цветом ячейке **может** содержаться дополнительная информация о параметре, если она необходима.

Формой предусмотрено добавление **«Дополнительных комментариев»** в случае, если в проекте присутствуют особенности, требующие дополнительного уточнения для понимания продукта. Такие комментарии будут встречаться **только по некоторым** продуктовым блокам и параметрам.




Проект	Название ЖК
Визуализация	
Тип застройки	
Квартальный	
Строчный	
Точечный	С периметральным расположением
Смешанный	
Конструктивная технология	
Панель	
Каменная кладка	
Монолитно-каменный	
Дополнительные комментарии	
	Свет установлен в верхней части здания, но архитектурной подсветки нет






ТИП
ЗАСТРОЙКИ,
ЭТАЖНОСТЬ,
АРХИТЕКТУРА



Тип застройки и этажность

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация			
Тип застройки			
Квартальный			
Строчный		Частично квартальное исполнение	
Точечный	С периметральным расположением		
Смешанный			
Конструктивная технология			
Панель			
Каменная кладка			
Монолитно-каменный			
Этажность			
Малоэтажный (до 4 этажей)			
Среднеэтажный (5-8 этажей)			
Многоэтажный (9-30 этажей)	17		
Высотный (>30этажей)			
Переменная этажность		5, 7, 6, 27, 29	7, 17, от 5 до 25; 2 секции 21 и 24 этажа; 2 секции 8 и 27 этажа

Архитектура

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация			
Визуальное разнообразие			
Контрастные формы зданий (доминанты)			
Нестандартная форма зданий			
Контраст цвета / фактуры			
Художественные элементы			
Архитектурная подсветка			Свет установлен в верхней части здания, но архитектурной подсветки нет
Функциональное разнообразие			
Встроенно-пристроенные коммерческие помещения		Стилобат	
Отдельно стоящие коммерческие помещения			
Объекты социальной инфраструктуры			

ФАСАД




Фасад

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация			
Цветовые решения			
Единая цветовая гамма			
Сочетание цветов			
Яркие акценты			
Цветовая гамма			
Яркая			
Природные оттенки	Оттенки коричневого	Темно-коричневый, песочный, светло-серый	Темно-серый, светло-серый, светло-коричневый
Фасадные технологии			
Штукатурка		Мокрый фасад	
Навесной			Вентилируемый алюминиевый
Клинкерная плитка		Облицовка из искусственного камня, клинкерный кирпич	
Кирпич	Декоративный кирпич		
Окрашенная панель			
Разнообразие материалов и фасадных решений			
Единый материал			
Разнообразие			
Выразительные и практичные элементы, декор			

ОКНА, БАЛКОНЫ



Окна

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация			
Размер оконных конструкций			
Стандартный			
Увеличенный			
Цвет оконных конструкций			
Белый			
Контрастный	Черный и в цвет фасада	Темно-серый	Черный и бежевый в цвет фасада
Геометрия оконных конструкций			
Единая	Отличается количество оконных створок	Отличается количество оконных створок	Отличается количество оконных створок
Разнообразная			
Дополнительные комментарии			
			Остекление тонированное. Цвета напыления: бронза, серебро.



Балконы

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация			
Наличие			
Во всех квартирах			
В части квартир		В большей части планировочных решений	
Отсутствуют			
Конструкции			
Балкон		Французский балкон	Неутепленный (утепление после согласованием с УК)
Лоджия		Теплая	Теплая
Терраса			
Отсутствует			
Тип остекления			
Стандартный			
Панорамный		Лоджии	
Отсутствует		У французского балкона	Терраса не остеклена

ПАРКИНГ




Паркинг

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация			
Тип			
Плоскостной во дворе			
Плоскостной по внешнему периметру	В близи ЖК расположен паркинг		Краткосрочный, только для посадки и высадки пассажиров
Отдельно стоящий многоэтажный			
Подземный			Двухуровневый, в домах второй очереди будет реализован – четырёхуровневый
Связь с жилой частью домов			
Теплый переход			
Лифт			
Связь отсутствует			
Дополнительный функционал			
Велопарковка			
Келлеры (кладовые)			
Другое			

ДВОР






Двор

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация			
Зонирование			
Площадки для игр и времяпровождения детей			
Места для времяпровождения подростков и взрослых			
Места для занятий спортом			
Детские площадки			
Классические игровые площадки			
Игровые площадки с определенной тематикой (напр. природной)		Деревянная площадка	
Игровой комплекс (PlayHub)			
Спортивные площадки			
Зона воркаута (тренажеры)			
Поле для групповых игр			
Сезонная программа			
Места для летних активностей			
Места для зимних активностей	Горки, каток на озере	В рядом стоящем парке. Горки по инициативе собственников	УК возводит на территории ЖК горки
Дополнительные комментарии			
	Детские площадки объединены, присутствуют элементы для детей разных возрастов.	Детские площадки объединены, присутствуют элементы для детей разных возрастов.	

Источник: сайты застройщиков, АН, агрегаторов, консультация с сотрудниками отдела продаж

Двор

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация			
Доступ автотранспорта			
Двор открыт для парковки машин			
Двор без машин			
Доступ во двор			
Закрытый двор			
Двор открыт для доступа посторонних			
Навигационные указатели			
Наличие			
Отсутствие			
Уникальность			
Стиль места в оформлении			
Архитектурные формы			

ОЗЕЛЕНЕНИЕ






Озеленение

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация			
Газон			
Цветущие растения			
Кустарники			
Зеленая изгородь			
Деревья			
Ландшафтный дизайн			
Городская рекреационная территория	В радиусе 1 км. расположен парк им. 400-летия города Красноярска	В радиусе 1 км. расположены Харитоновский сад и сквер им. Александра Кандела	В радиусе 3-х км. расположены Шарташский лесопарк, лесопарк «Каменные палатки», ЦПКиО им. Маяковского и лесопарк им. Лесоводом России
Дополнительные комментарии			
	В центре микрорайона расположен искусственный водоем – озеро и комплекс водных объектов благоустройства. В сухой зоне двора расположен зеленый парк с органическим ландшафтом: более 2500 единиц растений, 46 наименований будет высажено на территории микрорайона.	На территории ЖК расположен концептуальный зелёный парк, созданный для прогулок, релаксации и активного отдыха.	На территории расположен сухой фонтан с декоративной вечерней подсветкой и ручей. Пейзаж дополнил ландшафтный дизайн: зонтичные яблони, сочные бутоны гортензий, садовые травы и кустарники.



МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ



Первый этаж

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация			
Входная группа			
Безбарьерный вход			
Светопрзрачные конструкции			
Сквозные подъезды			Не все дома в ЖК
Видеодомофоны	Есть возможность самостоятельной установки		
Дизайн			
Дизайнерские решения в МОПах			
Типовой дизайн			
Навигация			
Доп. помещения			
Колясочные			На каждом этаже
Велосипедные			На 1 этаже
Кладовые			
Зона ожидания / отдыха в холле		Наличие лапомоек	
Консьерж			Администратор

Межквартирное пространство


Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация	Визуализация отсутствует		
Планировочная схема дома			
Коридорная			
Секционная			
Галерейная			
Центрическая			
Количество квартир на этаже			
До 5		3, 4, 5	3, 4
6 – 8	6 - 8	8	6 - 8
9 - 10		9, 10	9
10+			

БЕЗОПАСНОСТЬ



Доступ в ЖК
Видеонаблюдение
Охрана
Безопасность в квартирах

Безопасность




Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация			
Охрана и надзор			
Консьерж в подъезде			Администратор на главном ресепшене
КПП или пункт охраны	Находятся на территории пункт охраны	Охрана в отдельной помещении	Патруль охраны
Системы безопасности			
Видеонаблюдение на территории			
Тревожная кнопка на детской площадке			
Системы контроля доступа – смарт карты, мобильное приложение		Смарт-карты для доступа в жилое помещение, приложение с согласования собственников	Смарт-карты для доступа в жилое помещение, мобильное приложение к видекамерам

An abstract architectural rendering featuring a minimalist white interior. Several large, glossy red spheres are positioned at different heights and locations. One sphere is in the upper left, another is in the lower center, and others are visible through a series of vertical white frames on the right side, creating a sense of depth and perspective. The lighting is soft, casting gentle shadows on the white surfaces.

КВАРТИРА

Высота потолка
Планировочные решения
Квартирография

Отделка

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Визуализация			
Отделка			
Черновая			
Предчистовая			
Чистовая без мебели			
Чистовая с мебелью от застройщика			
Описание отделки	<p>Предчистовая отделка: стены и потолки в квартире белые, покрытые шпатлевкой; на полу ровная чистовая стяжка; сделана электрика: есть электрощиток в квартире, выводы под розетки, выключатели и светильники; разведены трубы в ванной и на кухне.</p>	<p>Предчистовая отделка: потолок-монолитная плита, пол- стяжка, стены-штукатурка; в одном санузле установлен комплект санфаянса (унитаз, раковина); электрофурнитура.</p> <p>Чистовая отделка: натяжной потолок, пол – ламинат, плитка в санузле, стены – обои под покраску; в одном санузле установлен комплект санфаянса (унитаз, раковина); межкомнатные двери, электрофурнитура.</p>	<p>Застройщик предлагает 3 варианта отделки: простой, базовый и премиум. Варианты различаются качеством материалов.</p> <p>Во все типы отделки включено: монтаж сантехники от застройщика, прокладка труб сантехнических приборов, облицовка стен и пола плиткой, монтаж розеток и выключателей, подготовка стен под обои и их поклейка, монтаж ламината, плинтуса, порожков; установка встраиваемых светильников в СУ, монтаж натяжного потолка, монтаж дверей, перенос и наращивание пожарных датчиков, монтаж видеопанели.</p>

Высота потолка

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Высота потолка (типовой этаж), м			
2,5 – 2,6			
2,61 – 2,7	2,7; 2,75	2,7 (в 29-этажных домах)	2,7
2,71 – 2,8			2,75
2,81 – 2,9	2,85		
2,91 – 3,0	3	3 (в 6-этажных домах)	3
>3,1	5,8		3,5
Высота потолка (крайние этажи), м			
Совпадает с типовым этажом			
2,5 – 2,6			
2,61 – 2,7			
2,71 – 2,8			
2,81 – 2,9			
2,91 – 3,0			
>3,1			

Планировки

Проект	Scandis Ozero	Екатерининский парк	Компаунд Проспект Мира
Тип планировок			
Классические	В меньшей части планировок		
Студии			
Свободная планировка			
Евро	В большей части планировок	В большей части планировок	В большей части планировок
Нестандартные планировки			
Двухуровневые квартиры	Высота потолков на верхних этажах позволяет сделать двухуровневую квартиру		В меньшей части планировок
Квартиры с индивидуальными входами на 1 этажах			
Квартиры с террасами		В меньшей части планировок	В меньшей части планировок
Квартиры с цокольным этажом			

РЕЗЮМЕ



Резюме

В результате проведенного анализа продуктовых решений, в проектах конкурентов формируется портрет типового продукта.

Продуктовый блок	Типовой продукт
ТИП ЗАСТРОЙКИ И ЭТАЖНОСТЬ	Квартальная застройка Монолитно-каменный тип застройки Многоэтажные и среднеэтажные дома
АРХИТЕКТУРА	Контраст цвета/ фактуры Архитектурная подсветка
БАЛКОНЫ	Балконы Лоджии (теплые)
ДВОР	Игровые зоны для детей разных возрастов (малыши и подростки) Места для сидения и отдыха взрослых Спортивные площадки Зона воркаута Территория двора закрыта от посторонних и машин Двор оформлен в единой стилистике
ОЗЕЛЕНЕНИЕ	Газон Цветущие растения Кустарники Зеленая изгородь Деревья Ландшафтный дизайн
МОПЫ И ДОП.ПОМЕЩЕНИЯ	Безбарьерный вход в МОП Сквозные подъезды Дизайнерское решение в МОПах Навигация Колясочные и велосипедные (чаще всего объединены в одно помещение) Кладовые (чаще всего на цокольном этаже) Зона ожидания/ отдыха в холле Навигация в виде указателей зон отдыха, колясочных/велосипедных, этажей, лифтов, этажей и др.
МЕЖКВАРТИРНОЕ ПРОСТРАНСТВО	Коридорная и центрическая схема организации квартир Просторный холл Чаще всего квартир на этаже не больше 10, от 6 до 8 квартир на этаже
БЕЗОПАСНОСТЬ	Круглосуточное видеонаблюдение Огороженная территория Пункт охраны на территории
КВАРТИРА (планировка, отделка)	Высота потолков чаще всего варьирует в следующих пределах: 2,61 - 2,7 и 2,91 - 3,0 м. В основном отделку предлагают предчистовую Классический тип планировки Студии/ свободная планировка Евро-формат

Резюме




Некоторые характеристики в проектах конкурентов имеют выдающиеся из типового перечня характеристики, имеющие потенциал для формирования конкурентного преимущества проекта:

Продуктовый блок	Визуализация	Отличительные характеристики
ТИП ЗАСТРОЙКИ И ЭТАЖНОСТЬ		<p>Строчная застройка с общим коммерческим помещением на первом этаже представлена в следующих ЖК: «WILLART»*, «FREEDOM» и «Екатерининский парк» (частично).</p> <p>Монолитно-каркасная технология постройки в следующих ЖК: «Екатерининский парк», «Европейский квартал» и «Айвазовский City».</p> <p>Переменная этажность: «Кварталы Немировича», компаунд «Проспект Мира», «Европейский квартал», «Айвазовский City».</p>
АРХИТЕКТУРА		<p>В архитектуре ЖК «Айвазовский City»* присутствует нестандартная форма зданий, контраст цвета/ фактуры, художественные элементы и архитектурная подсветка.</p> <p>Объекты социальной инфраструктуры присутствуют в ЖК «Айвазовский City» (детский сад и художественная школа). В проект включена постройка поликлиники на территории ЖК «Легендарный Северный».</p>
БАЛКОНЫ		<p>ЖК «WILLART», ЖК «Екатерининский парк» и присутствуют неостекленные французские балконы, в ЖК «Европейский квартал» французский балкон используют как корзину для кондиционера.</p> <p>Наличие эркера в ЖК «Scandis Ozero»*.</p> <p>Терраса присутствует в следующих ЖК: «Легендарный Северный», компаунд «Проспект Мира» и «Европейский квартал».</p>

* Изображено в части визуализации

Резюме




Некоторые характеристики в проектах конкурентов имеют выдающиеся из типового перечня характеристики, имеющие потенциал для формирования конкурентного преимущества проекта:

Продуктовый блок	Визуализация	Отличительные характеристики
ДВОР		На территории ЖК «Scandis Ozero»* расположен искусственный водоем (озеро); ЖК «Balance» - аллея с фонтаном; «WILLART» - секретный сад, который расположен на крыше коммерческой галереи; ЖК «Айвазовский City» - променада, длина которого равна 777 м.
ОЗЕЛЕНЕНИЕ		В ЖК «Scandis Ozero»* двор поделен на сухую и мокрую зону: в центре микрорайона расположен искусственный водоем – озеро и комплекс водных объектов благоустройства, в сухой зоне двора расположен зеленый парк с органическим ландшафтом.
МОПЫ И ДОП.ПОМЕЩЕНИЯ		Ресепшен с администратором в следующих ЖК: компаунд «Проспект Мира»*, «FREEDOM». Лапомойки присутствуют в «Екатерининском парке», а в ЖК «Легендарный Северный» они объединены с велосипедными и колясочными. Наличие кладовых как на цокольном этаже, так и на жилых этажах в ЖК компаунд «Проспект Мира». В ЖК «WILLART» присутствует коворкинг в лобби на первом этаже.

* Изображено в части визуализации

Резюме

Некоторые характеристики в проектах конкурентов имеют выдающиеся из типового перечня характеристики, имеющие потенциал для формирования конкурентного преимущества проекта:

Продуктовый блок	Визуализация	Отличительные характеристики
МЕЖКВАРТИРНОЕ ПРОСТРАНСТВО		Минимальное количество квартир на этаже представлено в ЖК «WILLART» (от 2-х до 6 квартир на этаже), максимальное – ЖК «FREEDOM»*, в апартаментах от 20 до 25 квартир на жилых этажах, на этажах, выделенных под сдачу - 40 помещений.
БЕЗОПАСНОСТЬ		<p>У 4-х из 10 ЖК доступ на территорию осуществляется по смарт карте.</p> <p>Территория ЖК «FREEDOM»* и ЖК «WILLART» территория не огорожена, т.к. 1 этаж выступает единым коммерческим помещением.</p> <p>У 3-х из 10 жилых комплексов на ресепшене присутствует администратор, у ЖК «Scandis Ozero» - консьерж.</p> <p>Система Face ID присутствует в следующих ЖК: «WILLART», «Balance» и «Айвазовский City».</p>
КВАРТИРА (планировка, отделка)		<p>Минимальная высота потолков представлена в ЖК «FREEDOM», максимальная высота - «Scandis Ozero».</p> <p>В ЖК «Легендарный Северный» присутствует выбор из 3-х вариантов предчистовой отделки, разница заключается в видах работа и качестве используемых материалов.</p> <p>Двухуровневые квартиры, квартиры с индивидуальным входом на 1 этажах и с террасами присутствуют только в ЖК «Европейский квартал».</p> <p>В ЖК «Айвазовский City», в одном из домов, присутствуют квартиры с неправильной формой комнат, свободные планировки, а также, в части квартир, окна в ванной комнате.</p> <p>Квартиры с террасами присутствуют в следующих ЖК: «Екатерининский парк», Компаунд «Проспект Мира», «Европейский квартал», «Айвазовский City», «Кварталы Немировича».</p>

* Изображено в части визуализации