



**НАЦИОНАЛЬНАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОРПОРАЦИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

# **Как элегантно завершить малоэтажный проект**

**Всероссийский Жилищный Конгресс.**

**Конференция «Малоэтажное загородное строительство: инвестиции, девелопмент,  
маркетинг», Санкт-Петербург, 2015г.**

# **ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОСЕЛКА СТАНДАРТ КЛАССА**

**Малоэтажный жилой комплекс «ЯНИНО-1».**

**Количество: 387 домовладений**

**Застройщик: ООО «Национальная Жилищная Корпорация –  
Ленинградской области»**

**Прямые инвестиции:**

- **400 млн. руб.** собственных средств в инфраструктуру, и в строительство части домов и таунхаусов, в земельный участок.
- **50 млн. руб.** в реконструкцию существующих инженерных систем района, школы, детского сада, медицинского пункта и других социальных объектов.

**Начало реализации проекта: 2006 год.**

**Окончание реализации проекта: 2015 год**

# Пути снижения себестоимости строящегося жилья

- Использование современных технологий и материалов с низкой себестоимостью.
- Крупномасштабность проектов: не менее 200-400 объектов - распределение стоимостной нагрузки инженерной и социальной инфраструктуры.
- Индустриализация производства, большие объемы производства, стандартная элементная база, типовые проекты.
- Короткий инвестиционный период, снижение стоимости инвестиций, высокая оборачиваемость денежных средств.

# ХАРАКТЕРИСТИКА ПОСЕЛКА

- Площадь поселка: 35 га
- Количество домовладений: 387
  - Количество индивидуальных домов: 140  
Площадь индивидуальных домов: от 100 до 200 кв.м. + опции  
Площадь участков индивидуальных домов: от 10 до 30 соток
  - Количество таун-хаусов: 247  
Площадь таун-хаусов: от 78 до 130 кв.м.  
Площадь участков таун-хаусов: от 2,0 до 3,6 соток
- Асфальтированная дорожная сеть
- Централизованные городские сети:
  - Электроснабжения;
  - Газоснабжения;
  - Водоснабжения и водоотведения;
  - Дождевой канализации.

# Основные подходы

- Реализация проекта очередями – в продажу поступали объекты, расположенные на застраиваемых участках.
- Строительство объектов для различных сегментов рынка: бизнес-класс, эконом-класс.
- Спрос формировался ценовой политикой – цена за квадратный метр существенно ниже, чем за городскую квартиру.
- Организация системы ипотечного кредитования.
- Быстрый запуск системы послепродажного обслуживания.

# **I ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА**

**2006 - 2008 годы**

- Построены 70 домов и 68 сблокированных домов (таун-хаусов).
- Завершено строительство подводящих и внутриплощадочных инженерных сетей, сети приняты госкомиссией и введены в эксплуатацию. Построены дороги, завершены работы по озеленению.

# **II ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА**

**2008 - 2015 годы**

- Построены 70 домов и 179 сблокированных домов (таун-хаусов).
- Завершено строительство подводящих и внутриплощадочных инженерных сетей, сети приняты госкомиссией и введены в эксплуатацию. Построены дороги, завершены работы по озеленению.

# Итого

В малоэтажном жилом комплексе «Янино»:

- Постоянно проживает около 350 семей.
- Работает управляющая компания, производится вывоз мусора, уборка улиц, обслуживание объектов общего пользования.
- Осуществляется круглосуточная охрана, въезд через КПП.
- Обеспечение жителей комплекса ресурсами (электроэнергия, газ, вода) осуществляется по тарифам для населения.









