

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

Инвестиционная привлекательность загородной недвижимости: от мифов до экспертных оценок

Сырова Татьяна

Генеральный директор
Агентства Инвестиций и Недвижимости
«ВИП Компания»,
Руководитель
Коттеджного Поселка «Ильинка»
(Самара)

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Татьяна Сырова

1. Основатель и руководитель **Агентства Инвестиций и Недвижимости «ВИП Компания»** (с 2004 года);
2. Автор проекта и руководитель **Коттеджного Поселка «Моя Ильинка»** (с 2011 года);
3. Психолог, юнгианский аналитик, арт-терапевт, психодрама-терапевт. Автор программы «архетипическая куклотерапия» (с 1999 года);
4. Кризис-менеджер, риск-аналитик, консультант по репутации (с 2006 года);
5. Сфера деятельности – недвижимость, консалтинг, инвестиции, инновации, репутационные программы для бизнеса, анализ и управление рисками организаций;
6. В данный момент пишу кандидатскую диссертацию для подтверждения моей авторской программы «Бизнес без рисков», которая позволит организациям сделать бизнес устойчивым и высокодоходным, независимо от внутренних и внешних воздействий



Инвестиционная привлекательность

- Наличие таких условий инвестирования, которые влияют на предпочтение инвестора в выборе того или иного инвестирования;
- Совокупность объективных признаков, свойств, средств и возможностей, обуславливающих потенциальный платежеспособный спрос на инвестиции (Л. Валинурова, О. Казакова);
- Оценка эффективности использования собственного и заемного капитала, анализ платежеспособности и ликвидности (Л. Гиляровская, В. Власова);



Инвестиционная привлекательность

- это не только финансово-экономический показатель, а модель количественных и качественных показателей - оценок внешней среды (политической, экономической, социальной, правовой) и внутреннего позиционирования объекта во внешней среде, качественная оценка его финансово технического потенциала, что позволяет варьировать конечный результат.



Инвестиционная привлекательность

- Скорость возврата инвестиций (при необходимости выхода);
- Окупаемость (5-8 лет);
- Доходность от инвестирования.



Инвестиционная привлекательность

В недвижимости:

- Доходы от аренды;
- Увеличение стоимости объекта.



Инвестиции в недвижимость

- ✓ Жилая (квартиры);
- ✓ Коммерческая;
- ✓ Загородная ???

ТИПЫ ИНВЕСТОРОВ

Профессиональные

Непрофессиональные



Проблемы инвестиционной привлекательности загородной недвижимости

➤ Развивающийся рынок

(сложность оценки и планирования результатов, низкий уровень мотивации потребителей);

➤ Риск –менеджмент банков

(повышенные ставки по кредитам, размер первоначального взноса, «второе» жилье и пр.)



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Загородная жизнь

Дача, с удобствами
на улице

Замок



Мифы о загородной жизни

- ✓ Дорого (при покупке и в обслуживании);
- ✓ Далеко (в том числе, транспортная доступность);
- ✓ Проблемы с коммуникациями и обслуживанием;
- ✓ Отсутствие инфраструктуры (МОП, дорог, школы, детские сады, магазины и пр.);
- ✓ Скучно;
- ✓ Не достаточно безопасно;
- ✓ Проблемы со связью (интернет, ТВ, телефон)
- ✓ Подходит только для фрилансеров, пенсионеров ...



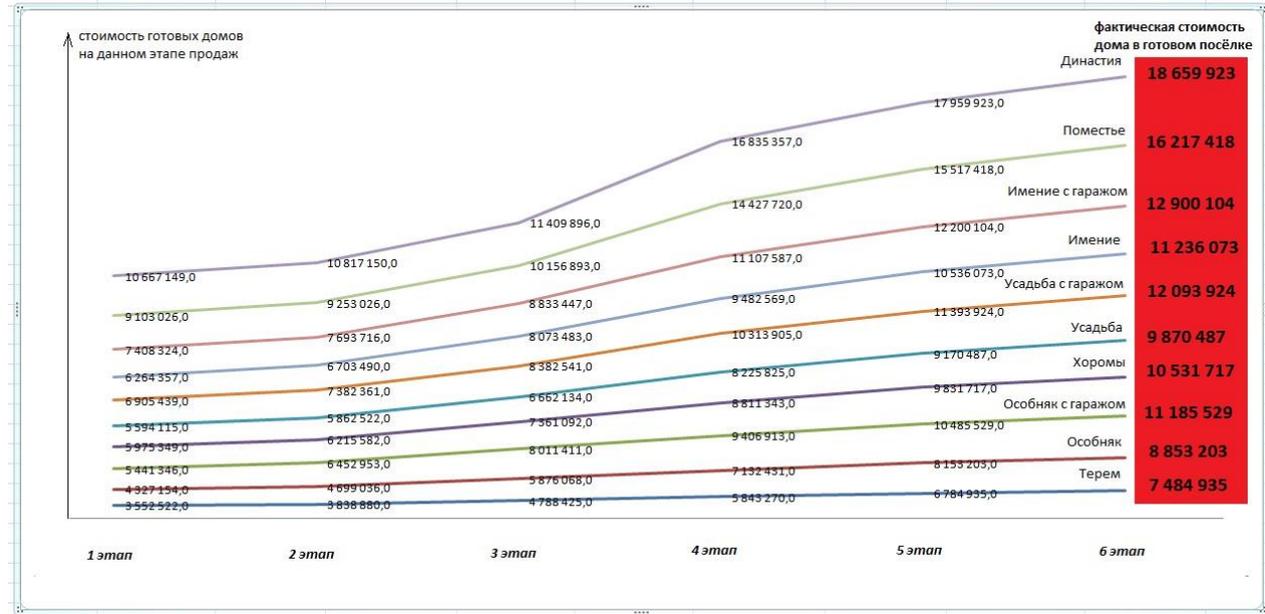
Действия профессиональных участников рынка, девелоперов???

- ✓ Маркетинг/ экспозиция /реклама;
- ✓ Работа с возражениями;
- ✓ Работа над ошибками...



Ответ профессионалов

- ✓ Дорого -
- Динамика повышения цен после реализации проекта;



7-11
ОКТАБРЯ



Ответ профессионалов

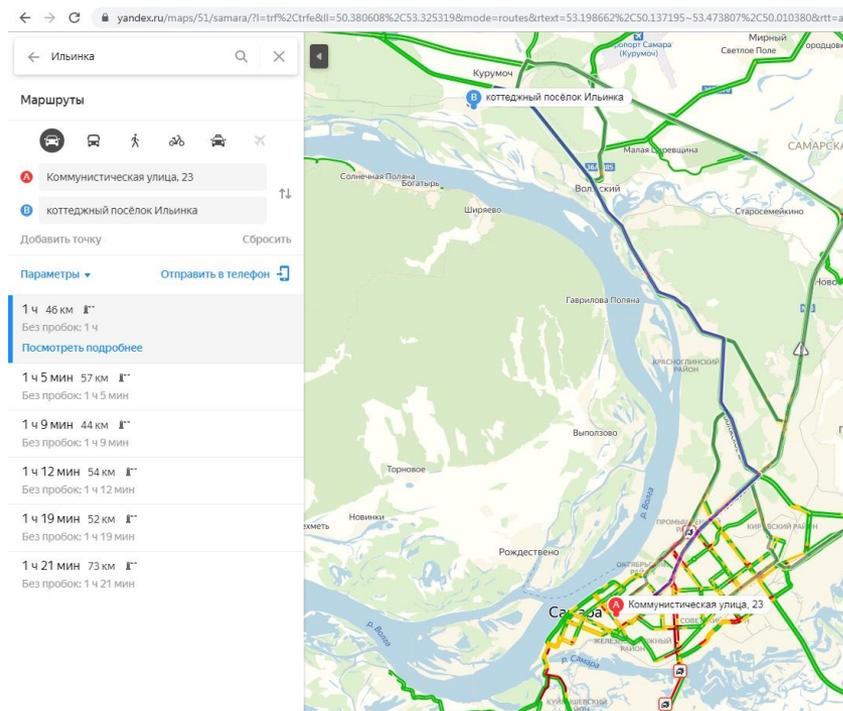
- Сравнение в стоимости обслуживания дома и квартиры

	Квартира в центре города площадью 115 кв.м	Дом площадью 120 кв.м с земельным участком 10 соток
Содержание	4100	4032
Вода	891	1400
Электроэнергия	2346	1200
Водоотведение	690	1740
Отопление, горячая вода	2155	1500
Итого	10182	9872



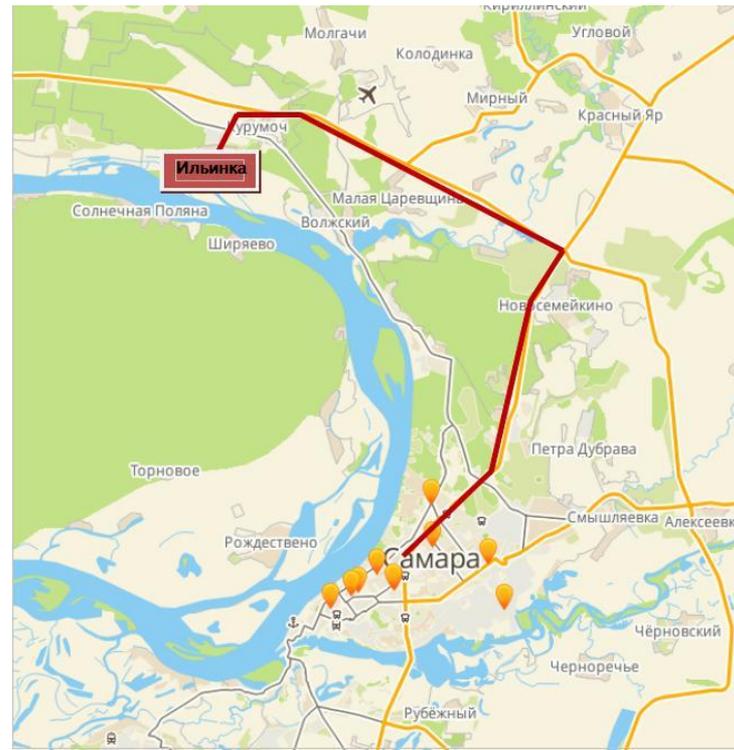
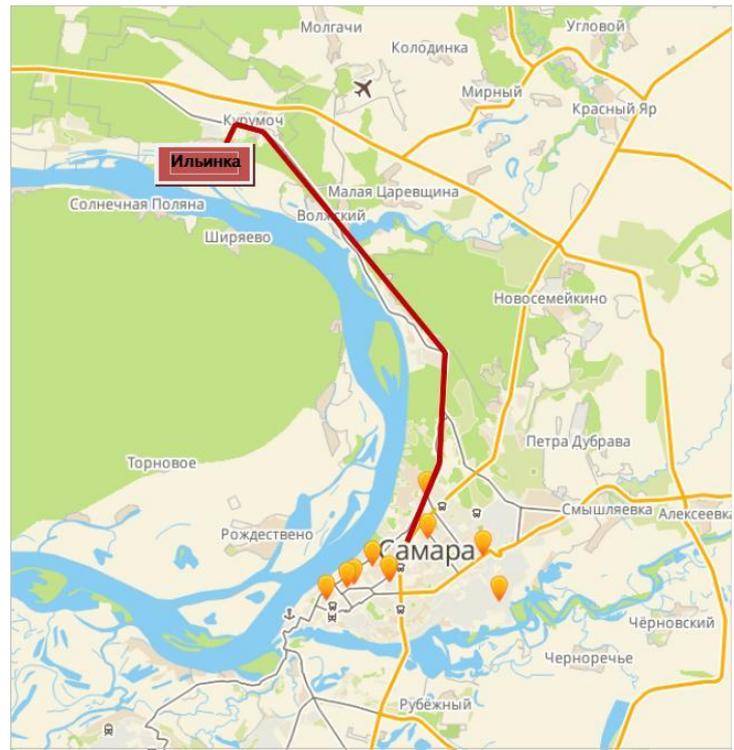
Ответ профессионалов

- ✓ Далеко -
- Расчет времени поездки;



Ответ профессионалов

- Маршруты.



Ответ профессионалов

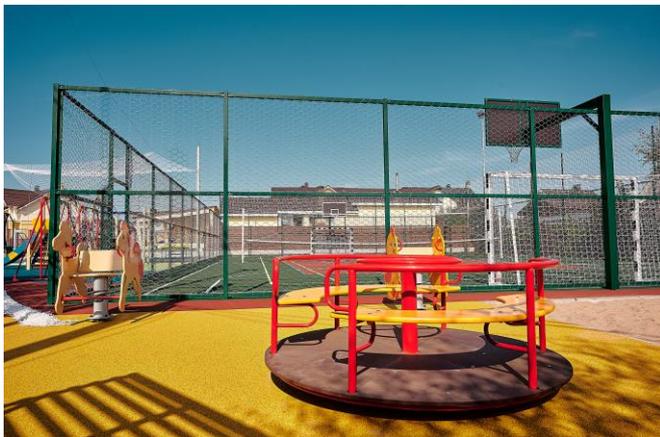
✓ Проблемы с коммуникациями и обслуживанием -

- Сервис;
- Информация о коммуникациях.



Ответ профессионалов

- ✓ **Отсутствие инфраструктуры -**
 - Создаем МОП;
 - Информация о инфраструктуре и ее качестве.



7-11
ОКТАБРЯ

Ответ профессионалов

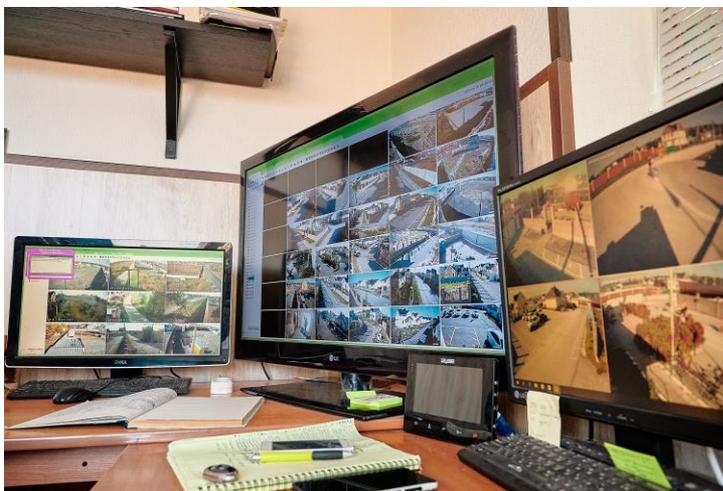
✓ Скучно -

- Анимация, клубы;
- AVENT.



Ответ профессионалов

- ✓ Не достаточно безопасно -
 - КПП;
 - Видеонаблюдение.



Ответ профессионалов

- ✓ Проблемы со связью -
 - Оптоволокно;
 - ТВ.



Ответ профессионалов

- ✓ Подходит только для фрилансеров, пенсионеров -
- Информация о работающих жителях поселка.



Вопрос девелопера загородной недвижимости???

- ✓ У девелоперов многоквартирных домов такая же лояльность к потребителям???



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Философия загородной жизни

Какие компании в голове клиентов?



Александр Белгороков



Лояльность

NPS (Ф.Райхельд)

Ни в коем случае не буду рекомендовать

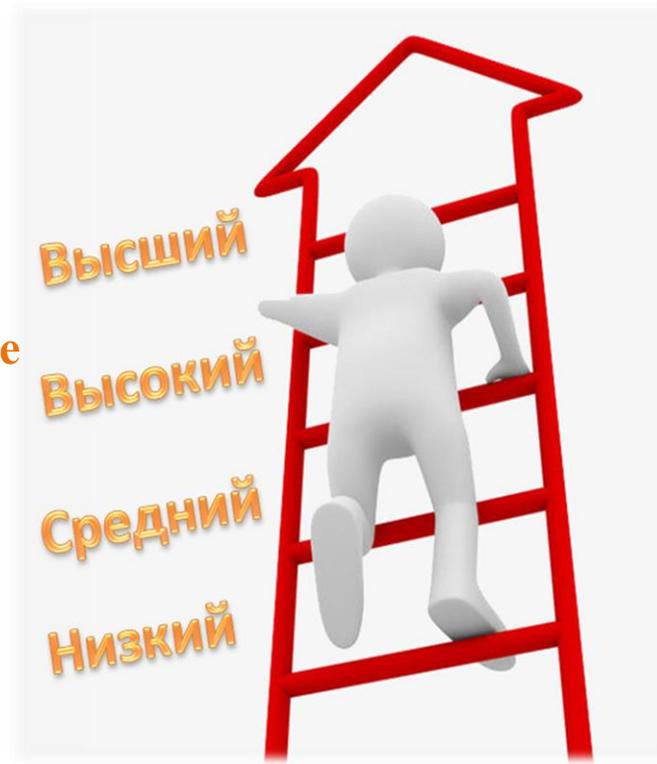
Обязательно порекомендую



Вовлеченность

формирование у потребителей
принадлежности к ...

- носитель информации, «top of mind»
- изучение, отслеживание информации, ее обновление, заинтересованность
- осведомленность, узнаваемость по подсказке
- незнание, безразличие



Классификация

- Распределение всех действующих предложений по сегментам

- Эконом
- Комфорт
- Бизнес
- Премиум



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

Агентство Инвестиций и Недвижимости



www.vip-company.ru



@vip_company.smr



ВИП Компания

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Коттеджный поселок



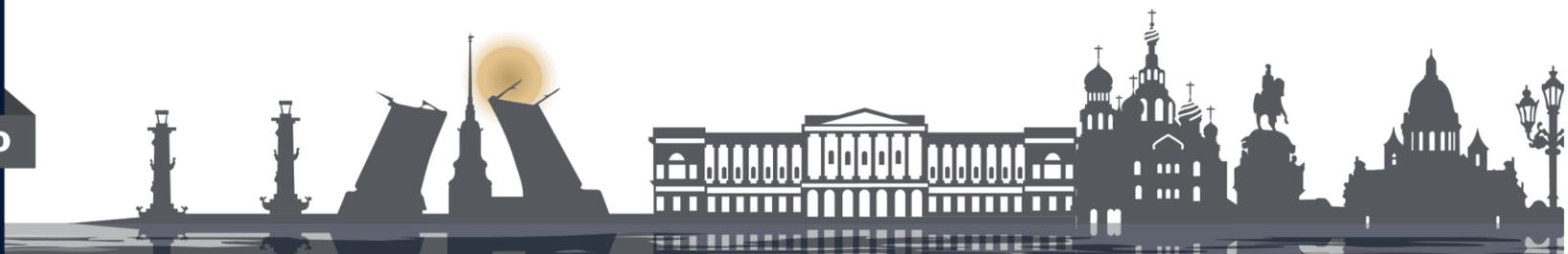
www.ilyinka63.ru



@my_ilyinka



Моя Ильинка



МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

Благодарю за внимание!



Татьяна Сырова



@tatyana_syrova

