

# Типовые ошибки девелоперов загородной недвижимости

Как реанимировать нерентабельный проект и  
увеличить его продажи за счет смены концепции

Яковенко Кристина  
Хрустальный девелопмент  
г. Иркутск







**FIABCI PRIX**

Лучший девелоперский проект на Российском рынке недвижимости 2014-2015-2019



**МИНСТРОЙ  
РОССИИ**

Градостроительный конкурс Минстрой России 2016



**ПОСЕЛОК  
ГОДА 2017**

Лучший региональный поселок 2017





## Типовые ошибки малоэтажного девелопмента

- Не соответствие концепции проекта местоположению
- Устаревшая/нерациональная/непродуманная концепция проекта
- Завышенные ожидания
- Ошибки проектной документации
- Не соответствие плановой и фактической стоимости
- Неверные этапы строительства





## Типовые ошибки малоэтажного девелопмента

- Не соблюдение сроков строительства
- «Отфутболивание» клиентов
- Оставление запросов без ответов
- Отсутствие постпродажного/постстроительного обслуживания
- Недооценивание важности создания комьюнити из жителей





# Застройщик обещал





# Что было в проектной документации





# Застройщик построил по-факту



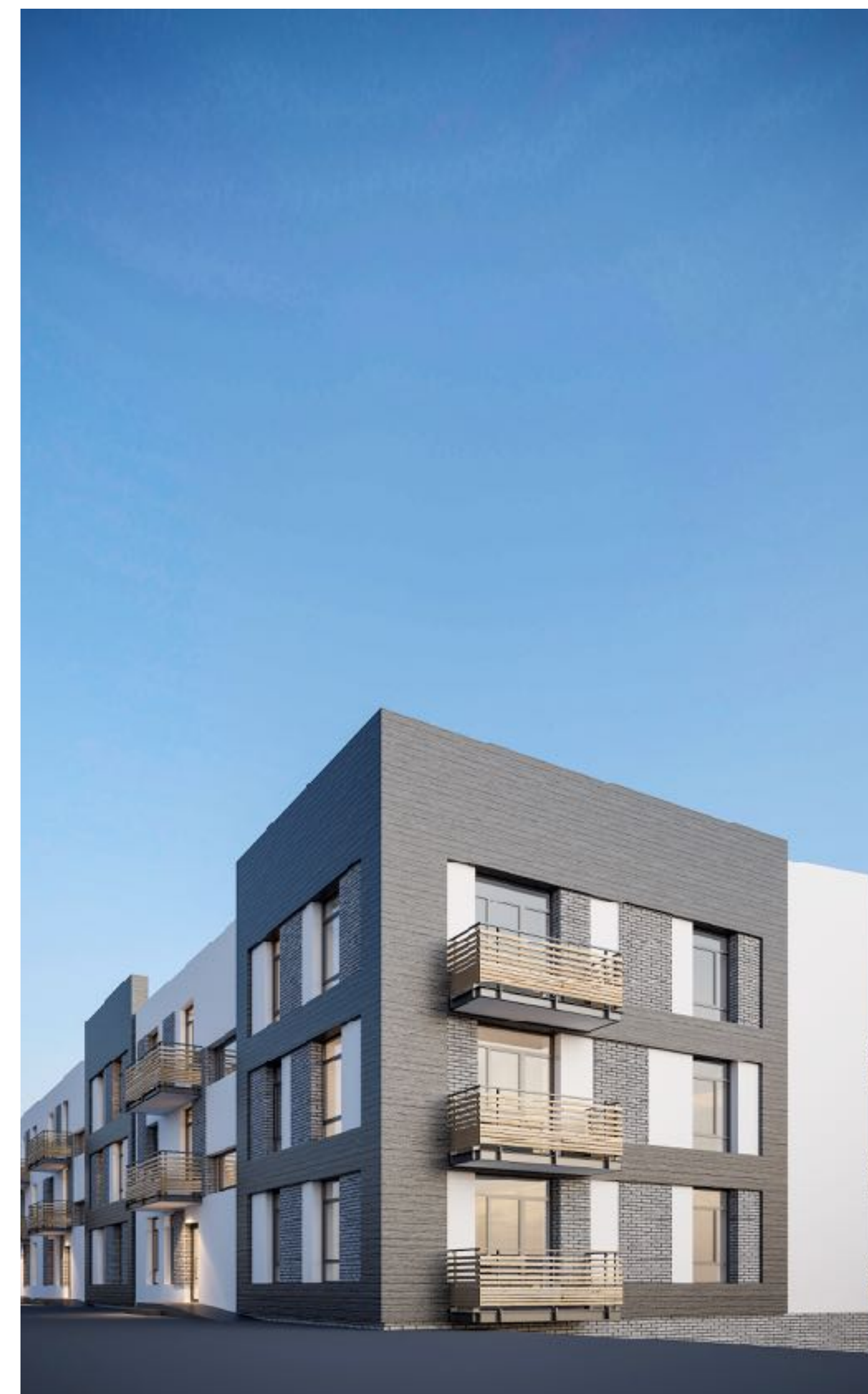
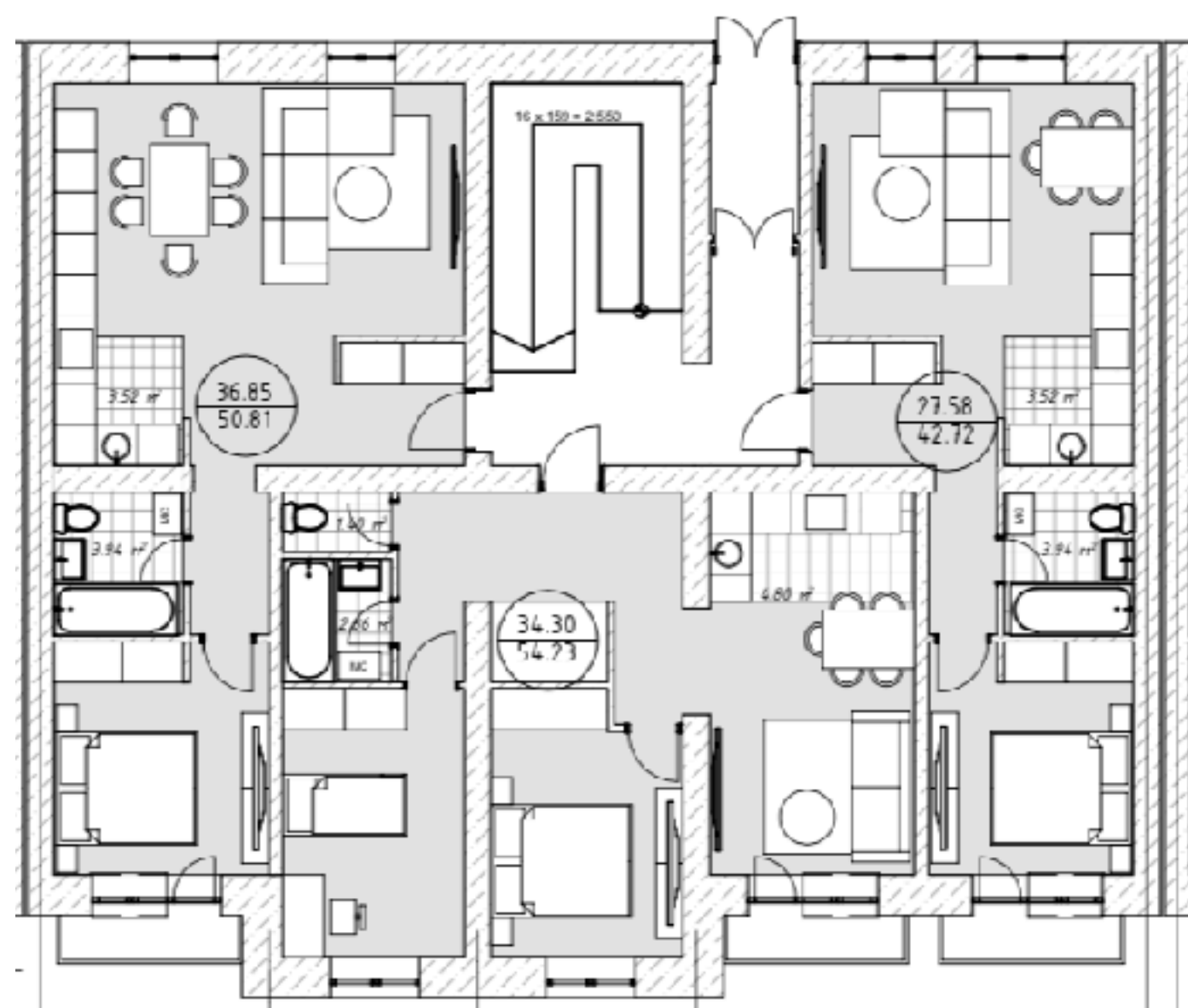
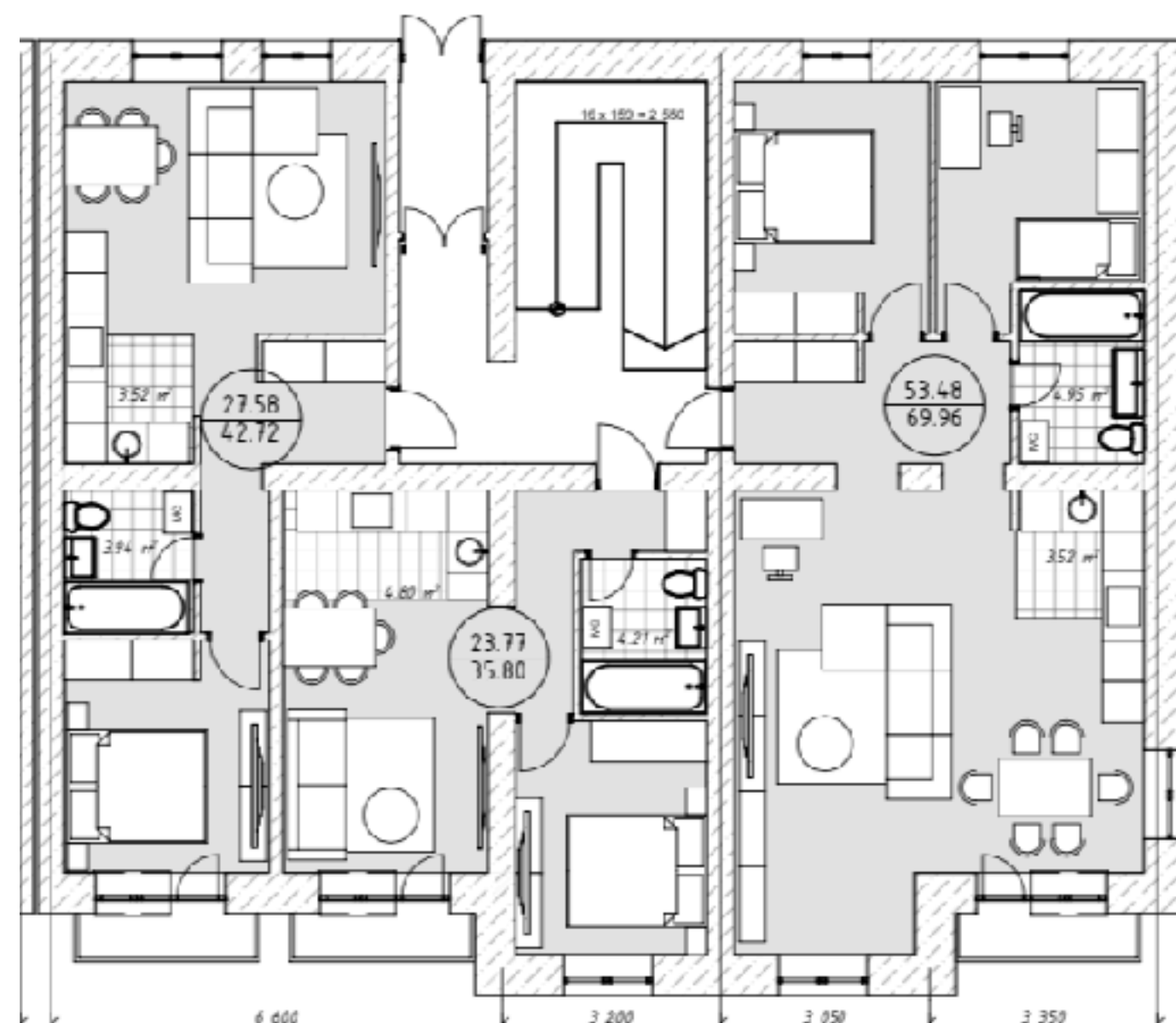
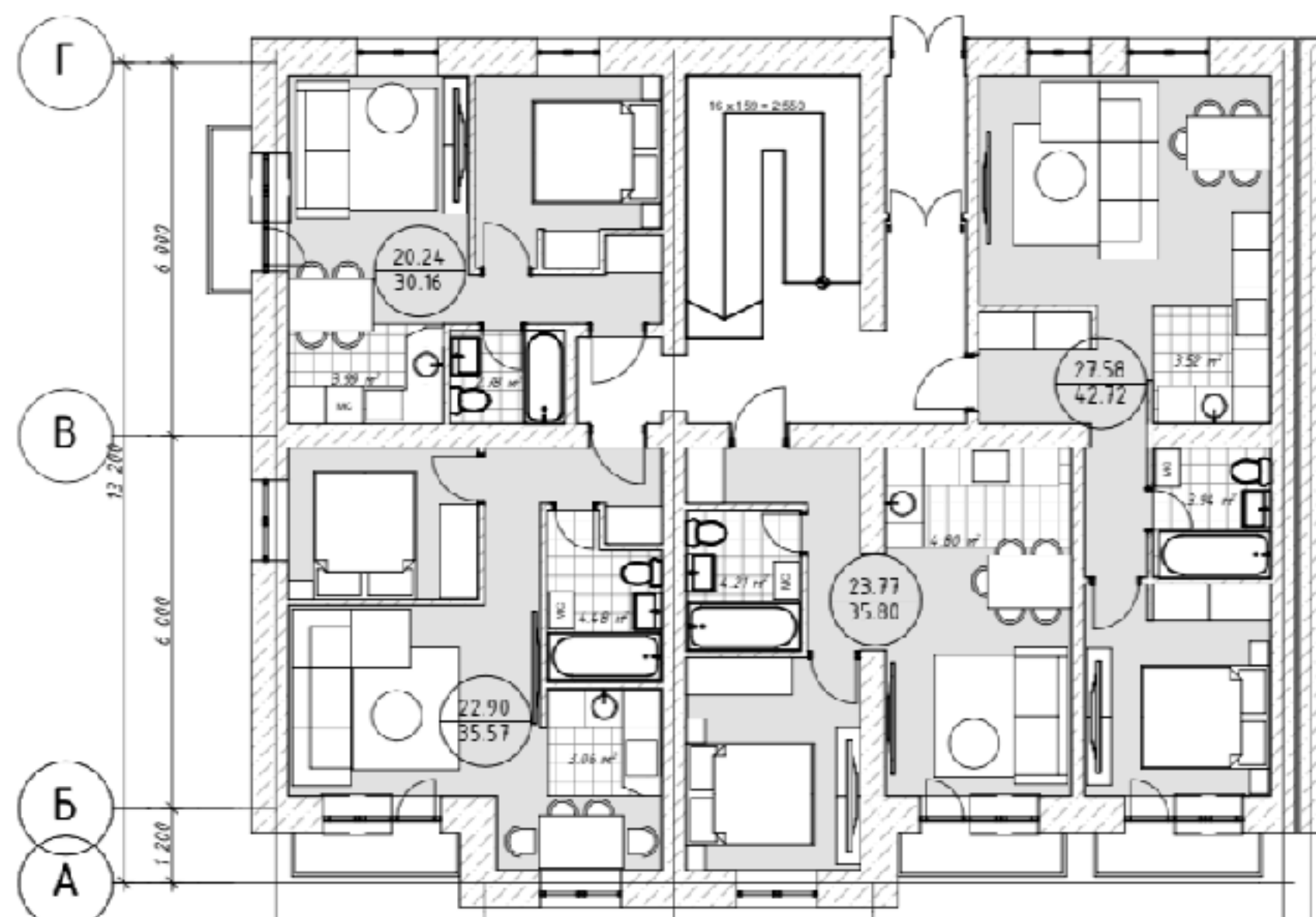


# Реконцепция





# Реконцепция





# После реконцепции, построено по факту







# ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ПОСЕЛОК ПАРК



- Был проведен ребрендинг
- Создан новый сайт с каталогом квартир
- Привлечены и обучены профессиональные риелторы
- Создана полиграфия и проведены презентации во время ярмарки переселенцев





# Застройщик обещал





## Что было в проектной документации



## Что построено по факту





# Застройщик построил по-факту





# Что предложило стороннее проектное бюро «накрашивание губ»





# Реконцепция





# Построено после реконцепции





# Планировочное решение после реконцепции





**ДО**



**ПОСЛЕ**





# Проект в масштабе ДО





# Проект в масштабе ПОСЛЕ

- Супермаркеты
- Школа
- 57 Коммерческих объектов
- 19 Детских площадок
- Веломаршруты 5 500м
- Пешие зоны
- Детские сады
- ФОК
- 12 Спортивных объектов
- Парк 196.000м<sup>2</sup>
- Пешие маршруты 8 300м
- Застройка 98Га





# Проект в масштабе ПОСЛЕ



РЕЗИДЕНЦИЯ XV

ЯХТ-КЛУБ

ИРКУТСК

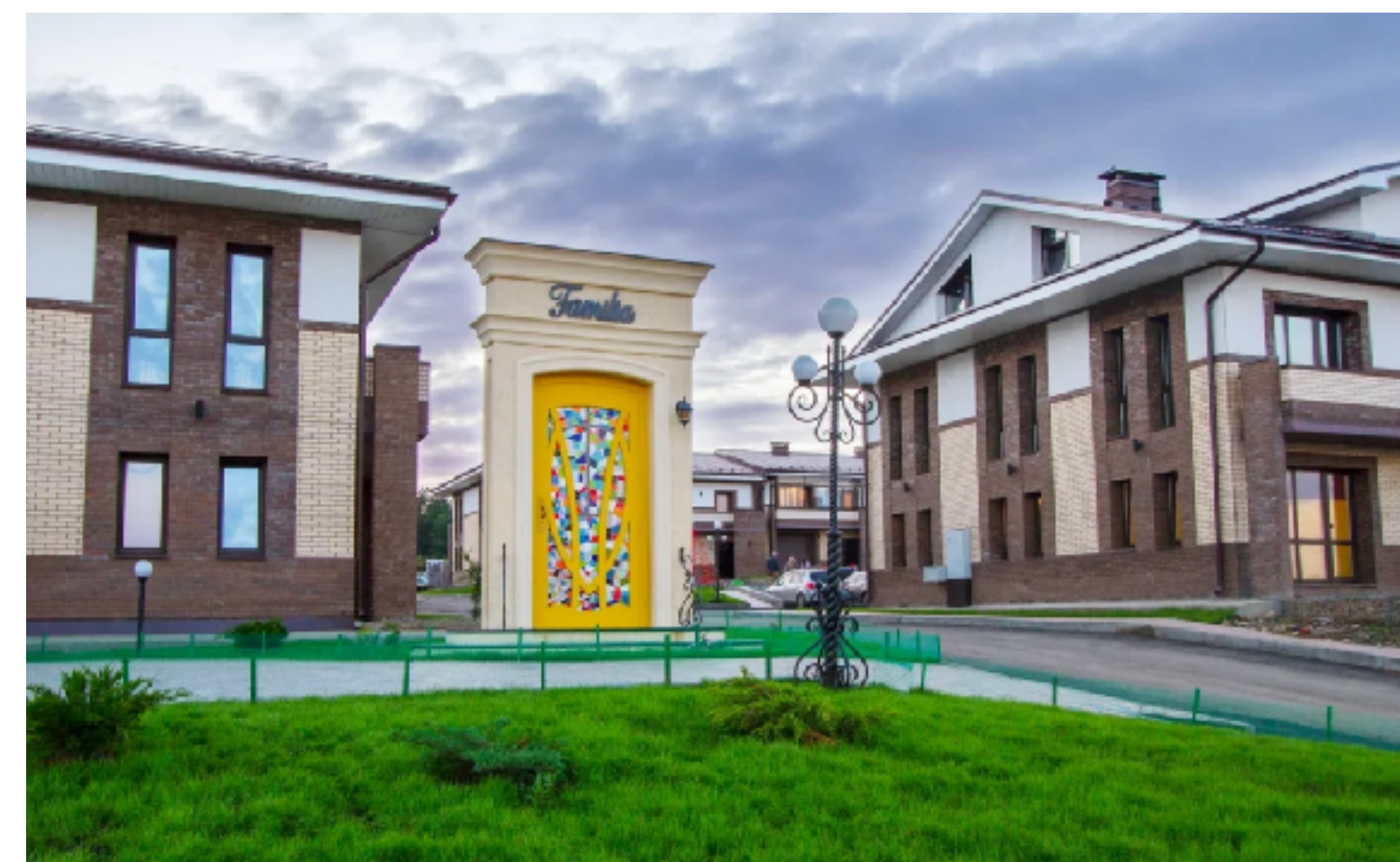
КВАРТАЛ  
VILA

ДЕТСКИЙ  
САД

ЧЕШСКИЙ  
КВАРТАЛ



# Построено после реконцепции





# Построено после реконцепции





# Обслуживание территории





# Проведение выставок продаж и событийных мероприятий для сплочения жителей

