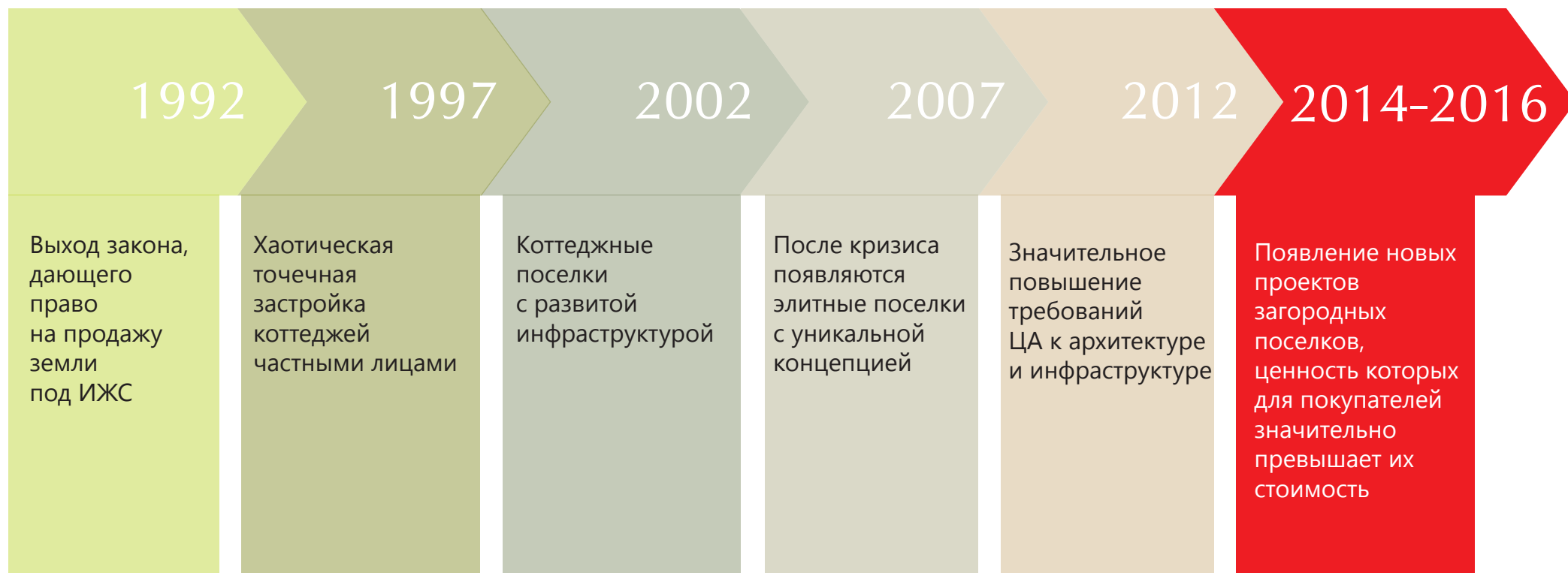


# «МУЛЬТИФОРМАТНАЯ ЗАСТРОЙКА – БУДУЩЕЕ ЗАГОРОДНОГО РЫНКА?»

Андрей Соловьев  
Руководитель отдела загородной недвижимости

# ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



# ЭВОЛЮЦИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА

6 Уникальные lifestyle объекты

5 Крупные объекты внутренней инфраструктуры,  
внешняя инфраструктура

4 Появление разных форматов загородного жилья –  
таунхаусов, дуплексов, малоэтажных комплексов в одном проекте

3 Единая архитектурная концепция,  
общественные зоны, развитая инфраструктура

2 Спортивные, торговые,  
развлекательные компоненты

1 Огороженная территория, КПП, охрана

# ЭВОЛЮЦИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА

## УНИКАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ

- ◆ Гольф-клуб
- ◆ Поло-клуб
- ◆ Яхт-клуб
- ◆ Вертолетная площадка



# ПРЕИМУЩЕСТВА МУЛЬТИФОРМАТНОЙ ЗАСТРОЙКИ

	Перед коттеджной застройкой	Перед городскими квартирами
<b>Со стороны потребителя</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Более открытая и социализированная окружающая среда</li> <li>◆ Доступнее ценовая политика</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Тренд на формирование пригородных зон на западный манер</li> <li>◆ Комфортная психологическая и экологическая среда</li> </ul>
<b>Со стороны застройщика</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Разнообразное предложение в рамках проекта</li> <li>◆ Растущий спрос на данный вид загородной недвижимости</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Все большее число покупателей рассматривают такие проекты в качестве альтернативы городскому жилью</li> </ul>

## И НЕМНОГО О НЕДОСТАТКАХ:

	Перед коттеджной застройкой
<b>Со стороны потребителя</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ В бюджетном сегменте – однообразии и «казарменности» проектов</li> </ul>
<b>Со стороны застройщика</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Непроработанность законодательства, отсутствие четкого понимания мультиформатной застройки, вопрос статуса земельных участков под строительство</li> </ul>

# З АРУБЕЖНАЯ ПРАКТИКА

В 19 веке в Европе появился малоэтажный формат загородной застройки (в современном понимании).

Сегодня полностью сформировано пригородное пространство:

- ◆ Развитая инфраструктура
- ◆ Городской комфорт
- ◆ Мультиформатная застройка

Актуальные тенденции:

- ◆ Экологичность и энергосберегающие технологии
- ◆ Первостепенное значение естественного ландшафта и гармоничность существования человека в окружающей среде

# КАК В РОССИИ?

Сегодня на рынке представлено большое количество загородных поселков с развитой инфраструктурой, однако уровень развития территории в целом не так высок, как в Европе

Некоторые элитные поселки являются образцами мирового уровня

Актуальные тенденции:

- ◆ Комплексное развитие территорий
- ◆ Ориентация на городскую недвижимость по уровню комфортабельности
- ◆ Ориентированность на западные образцы



(Поселок Целеево)



(Поселок Evergreen)



(Поселок Park Avenue)

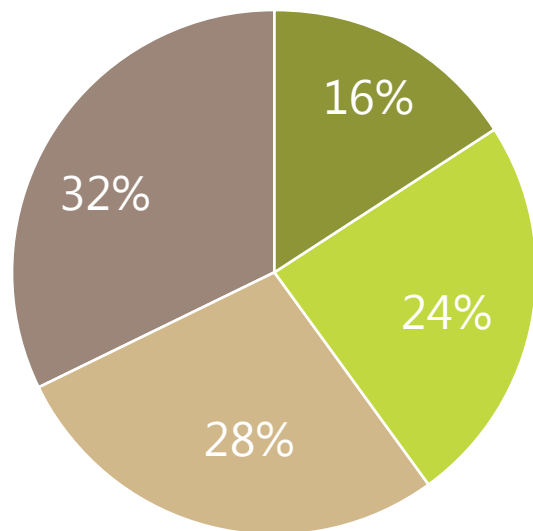
# РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

Наиболее развитые рынки загородной недвижимости России:

- ◆ Московская область
- ◆ Ленинградская область

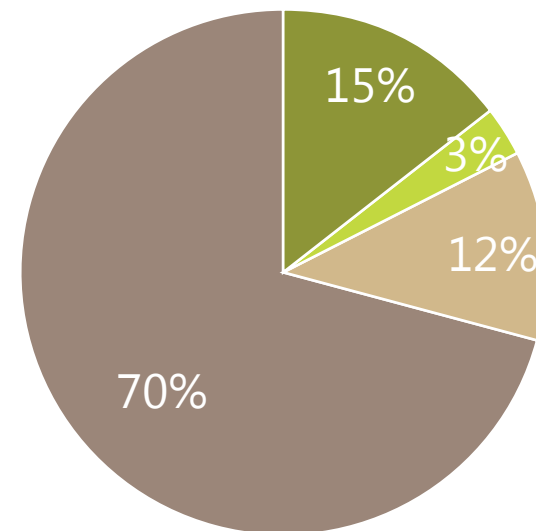
**Структура новых предложений на рынке по формату, первое полугодие 2013 г.**

Московская область



- Мультиформатная малоэтажная застройка
- Таунхаусы
- Коттеджи
- Участки без подряда

Ленинградская область



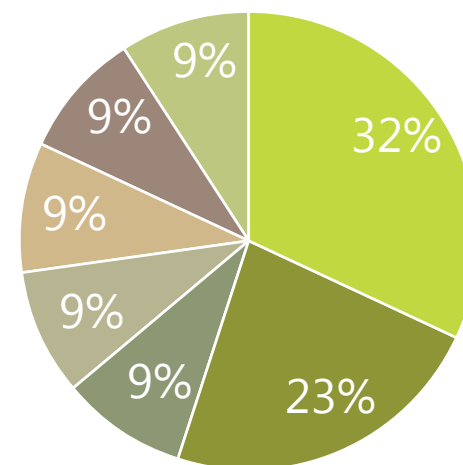


# САМОЕ ПЕРЕДОВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ В РОССИИ – НОВОРИЖСКОЕ

Преимущества:

- ◆ Молодое, активно развивающееся шоссе
- ◆ Самые лучшие показатели по транспортной доступности в московском регионе
- ◆ Развитая инфраструктура
- ◆ Наличие свободных площадей для застройки

**Структура нового предложения по направлениям, первое полугодие 2013 г.**



- Новорижское
- Калужское
- Киевское
- Новорязанское
- Дмитровское
- Симферопольское
- Ярославское

# САМОЕ ПЕРЕДОВОЕ НАПРАВЛЕНИЕ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ В РОССИИ – НОВОРИЖСКОЕ

40% предложений на рынке жилой недвижимости Новой Риги приходится на мультиформатные малоэтажные проекты.

Мультиформатная застройка представлена во всех сегментах:

- ◆ Эконом
- ◆ Бизнес
- ◆ Элитный

Мультиформатные поселки элитного сегмента:

Villagio Estate, Павлово, Маленькая Италия, Коровино, Новахово и др.

# ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ

- ◆ 35–45 лет
- ◆ Имеет семью с детьми
- ◆ Приобретает для собственного проживания
- ◆ Значительная часть собственников приобретает загородное жилье в дополнение к городскому
- ◆ На рынке Московской области до 50% покупателей – жители Москвы
- ◆ На рынке Ленинградской области до 86% покупателей – жители Санкт-Петербурга



# ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ. КАК ОН МЕНЯЕТСЯ?

- ◆ Покупатели стали разборчивее
- ◆ Раньше состоятельные клиенты приходили с деньгами, теперь – с калькулятором
- ◆ Определяющий фактор – выгодность вложения
- ◆ Повысились требования к:
  - экологическим характеристикам
  - транспортной доступности
  - инфраструктуре территории

# НА ЧТО СЛЕДУЕТ ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ ДЕВЕЛОПЕРУ МУЛЬТИФОРМАТНЫХ ПРОЕКТОВ

Ключевыми характеристиками земельных участков для малоэтажных проектов являются:

- ◆ Земельный статус (ИЖС, с/х и др.)
- ◆ Расстояние от МКАД
- ◆ Транспортная ситуация
- ◆ Экологический фон
- ◆ Развитость инфраструктуры
- ◆ Престижность
- ◆ Финансово-юридическая схема

A decorative graphic on the left side of the slide, consisting of several thick white curved lines that sweep from the bottom left towards the top right, and a dense field of thin white lines that radiate from the top left towards the center.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ