

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

# Проблемы экспозиции на рынке загородной недвижимости и особенности восприятия продукта клиентами

**Сырова Татьяна**

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

**7-11**  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

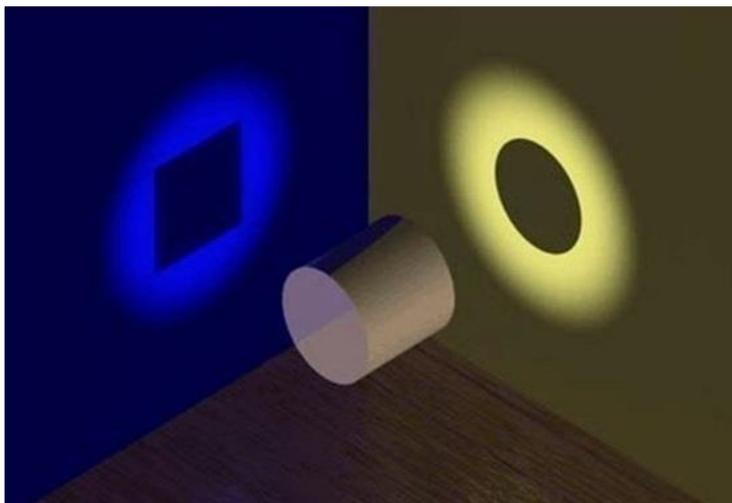


## Татьяна Сырова

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



# Загородная жизнь



- Взгляд обывателя
- Взгляд обывателей-потребителей рынка
- Взгляд потребителей рынка
- Взгляд профессионалов рынка



# Взгляд обывателя

## ПРИРОДА

- ✓Дача
- ✓Огород
- ✓Палаточный городок
- ✓Турбаза
- ✓Таунхаус
- ✓Дом в городе
- ✓Дом в деревне
- ✓Индивидуальный жилой дом за городом
- ✓Дом в коттеджном поселке
- ✓Дорого, лучше арендовать



Зачем покупать?



# Взгляд обывателя-потребителя

## ХЛОПОТЫ, ЗАТРАТЫ

- ✓Строить или купить?
- ✓Что с коммуникациями?
- ✓Как обслуживать?
- ✓Кто будет следить?
- ✓Кто будет охранять?
- ✓Неразвитая инфраструктура
- ✓Далеко ездить...



Было бы здорово, но хлопотно...

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



# Взгляд потребителя

Очень часто человек приобретает дом...

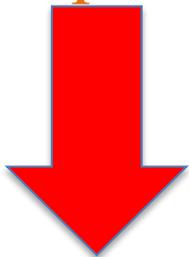


...без четкого понимания,  
ЧТО ТАКОЕ ЗАГОРОДНАЯ ЖИЗНЬ!



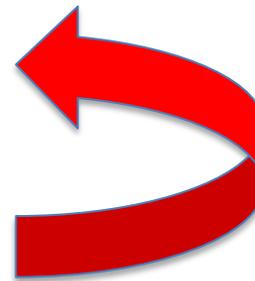
## И становится ...

- Обыватель
- Обыватель-потребитель
- Потребитель



- Собственник

... с собственным домом



Решение о покупке

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Чтобы не было неоправданных ожиданий



**НЕОБХОДИМА**

**✓ ОСОЗНАННАЯ ПОКУПКА... И**

**✓ ОСОЗНАННАЯ ПРОДАЖА**

**7-11**  
**ОКТАБРЯ**

**СПБКОНГРЕСС.РФ**



# Взгляд профессионалов

Реализация объектов  
**ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**  
всегда осуществляется в двух равных по  
значимости направлениях



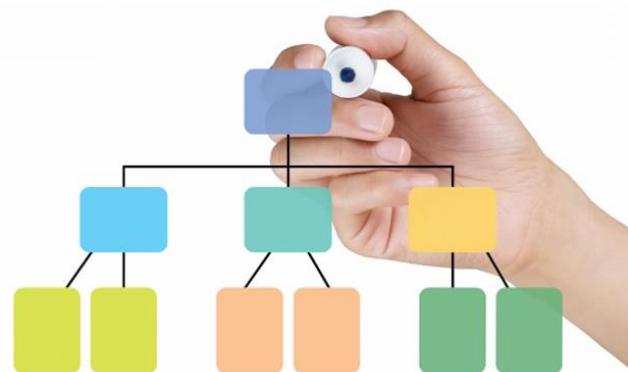
- ФИЛОСОФИЯ ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ
- ЭКСПОЗИЦИЯ САМОГО ОБЪЕКТА



# Взгляд профессионалов

## Структурирование рынка загородной недвижимости

- По аналогии с многоквартирными домами;
- Исходя из целей потребителя;
- Качественные характеристики;
- ...



При этом важно делать четкое разделение между сегментами в сознании потребителей



# Классификация

- Распределение всех действующих предложений по сегментам

➤ Эконом

➤ Комфорт

➤ Бизнес

➤ Премиум



# Взгляд профессионалов «Школа загородной жизни»

- Рекомендации по обслуживанию домовладений;
- Проектная документация сетей;
- Разъяснение целей и задач



Формирование стиля  
осознанного владения



# Взгляд профессионалов Обслуживание

- Сервисная компания, ТСЖ, УК в поселке;
- Сервисное и гарантийное обслуживание домовладений



## Забота о собственнике загородной недвижимости



Адаптация собственника к загородной жизни

Чтобы не было как «в сказке»



**ВАЖНО, ЧТОБЫ СОБСТВЕННИК ЧЕТКО ПОНИМАЛ,  
ДОМ - ЭТО (в том числе) ОБЯЗАННОСТИ  
- ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ;  
- ПО СОВМЕСТНОМУ ПРОЖИВАНИЮ С  
ДРУГИМИ ЖИТЕЛЯМИ ПОСЕЛКА**

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



# Взгляд профессионалов

## Правила проживания и эксплуатации

В нашем поселке действуют Правила Проживания,  
основная цель и философия которых:

**зона личного комфорта одного Жителя не  
должна нарушать комфорта другого.**

Благодаря этому достигается гармония загородной жизни.

Правила содержат в себе 11 страниц, 16 основных  
Обязательств и 14 Ограничений.

Каждое положение разработано в соответствии с Жилищным  
кодексом РФ и другими нормативными актами РФ, а их  
выполнение контролируется собственной Сервисной  
компанией (СК).



# Правила проживания «Домовладение и Собственник»

## Обязательства:

- ✓ использование только для проживания;
- ✓ обеспечение сохранности;
- ✓ соблюдение чистоты на всей территории;
- ✓ немедленное принятие мер по устранению всех неисправностей;
- ✓ своевременное осуществление капитального ремонта за свой счет (объекты подземной и надземной внешней инфраструктуры на территории Домовладения – с участием квалифицированных специалистов);



### Обязательства:

- ✓своевременная плата за коммунальные услуги и сервисное обслуживание;
- ✓взаимодействие с СК при плановом техническом осмотре и ремонтных работах;
- ✓информирование в кратчайшие сроки СК об изменении оснований и условий, влияющих на пользование Домовладением.
- ✓соблюдение правил: пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, а также иных норм, действующих в Поселке;



7-11  
ОКТАБРЯ



## Ограничения:

- ✓ не производить **перепланировку/переустройство** без согласования с СК;
- ✓ не допускать **порчи земель** (посредством неправильного использования хим.веществ, их утилизации и пр.)
- ✓ не использовать Домовладение для **создания коммерческого объекта**;
- ✓ не осуществлять **несанкционированное подключение** собственного оборудования к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения в обход приборов учета;
- ✓ не создавать **источники открытого огня** внутри и в непосредственной близости к Домовладению, а также применять любые средства, которые могут привести к пожару.

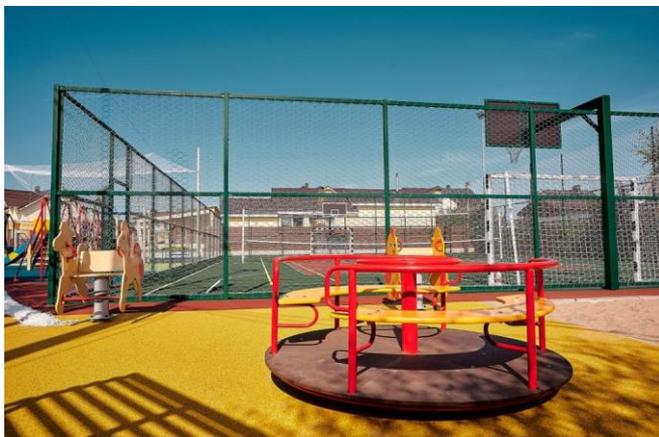


# Правила проживания

## «Территории общего пользования и Собственник»

### Обязанности:

- ✓сохранять и бережно относиться ко всем инфраструктурным объектам на территории Посёлка;
- ✓обо всех видимых неисправностях объектов внутренней инфраструктуры незамедлительно сообщать в СК;
- ✓размещать частные объявления на территории Поселка только в специально оборудованных для этого местах на информационных стендах;



## Ограничения:

- ✓ не демонтировать, не переоборудовать и не перемещать объекты внутренней инфраструктуры.
- ✓ не складировать и/или сжигать бытовой, строительный и иной мусор на Территориях общего пользования;
- ✓ не использовать транспортные средства и самоходные устройства, не соответствующие требованиям безопасности и безаварийной эксплуатации, а также являющиеся повышенным источником шума или загрязнения.



# Правила проживания

## «Соседи и Собственник»

### Обязанности:

- ✓ проводить культурно-массовые мероприятия, гуляния, концерты, музыкальные, пиротехнические и световые шоу на территории Поселка только с предварительного письменного согласования времени и места их проведения с СК;



## Ограничения:

- ✓запрещено совершать любые действия, нарушающие права и законные интересы других Жителей Поселка, сотрудников Сервисной компании, иных лиц;
- ✓не допускать необоснованного уровня шума, особенно в ночное время  
(с 23-00 до 7-00 по местному времени);
- ✓не находиться в состоянии алкогольного или наркотического опьянения на Территориях общего пользования;
- ✓не вести агитационную или пропагандистскую деятельность;
- ✓не проводить на территории Поселка увеселительные мероприятия с использованием громкой музыки и пиротехники после 23.00 часов местного времени;
- ✓не выводить источник звука (радио и пр.) с помощью акустических и музыкальных систем за пределы Домовладения.



МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

# Агентство Инвестиций и Недвижимости



[www.vip-company.ru](http://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](http://www.ilyinka63.ru)



@my\_ilyinka



Моя Ильинка



МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

Благодарю за внимание!



Татьяна Сырова



@tatyana\_syrova

СПБКОНГРЕСС.РФ

