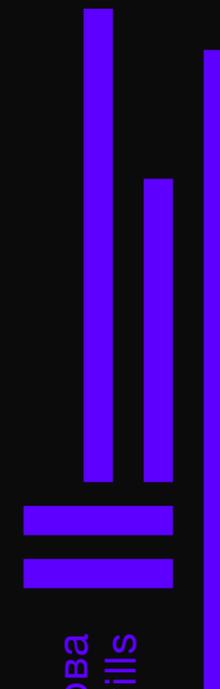
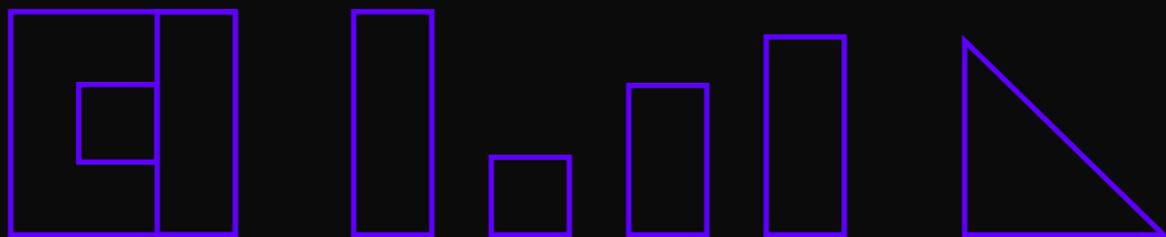


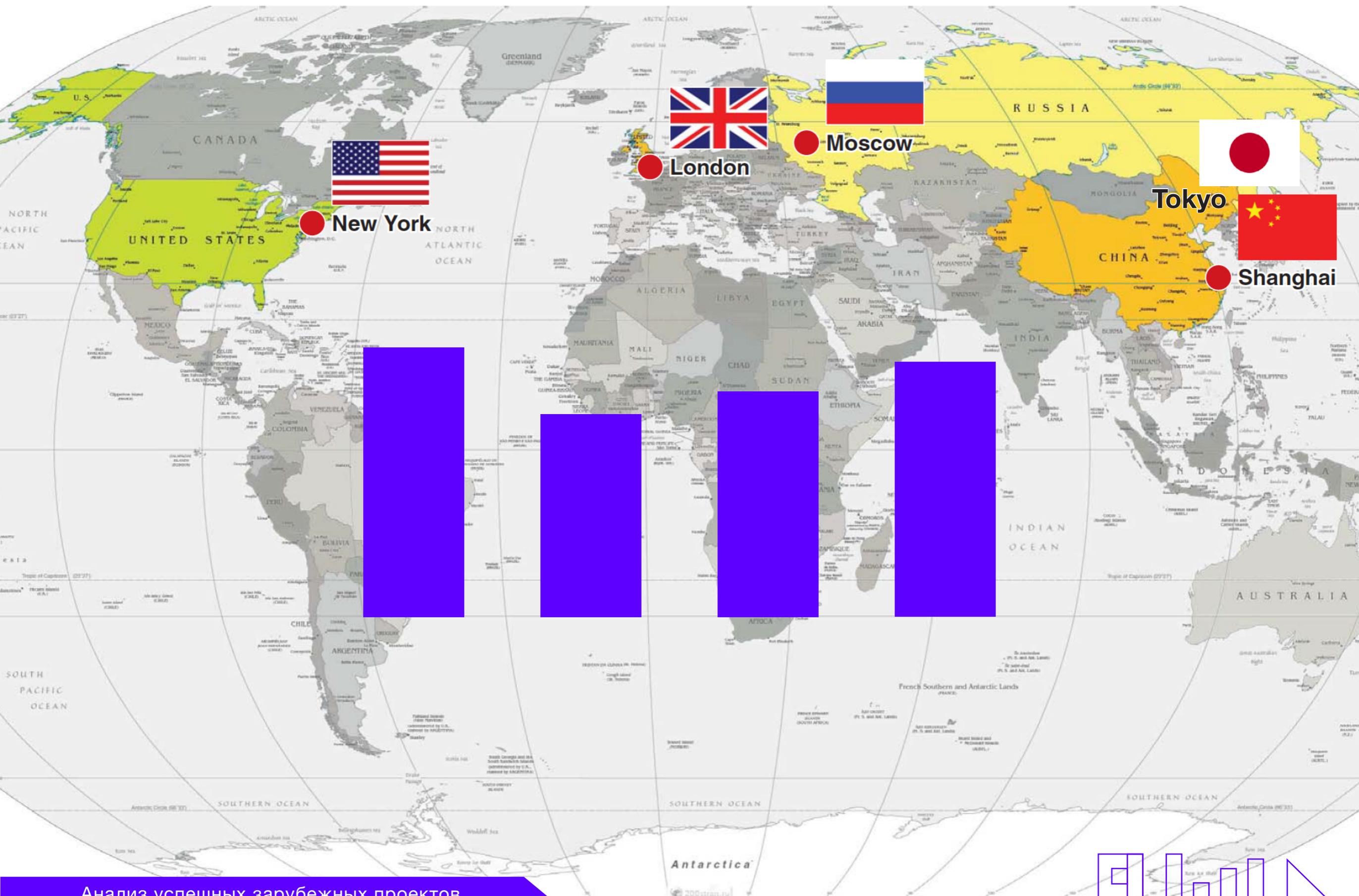
# Обзор мирового опыта и мировые тенденции в элитной недвижимости

США, Япония, Великобритания, Китай



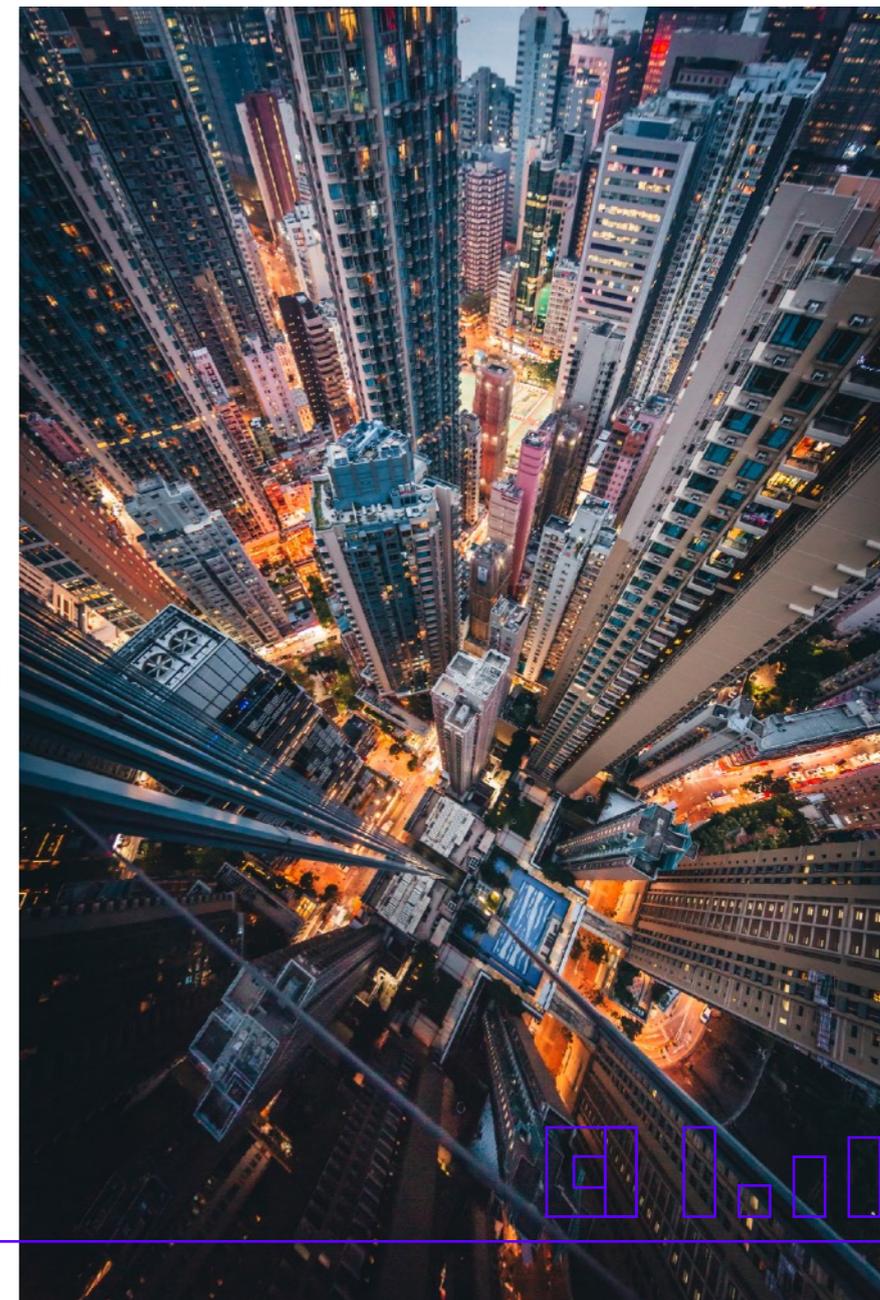
Спикер: Александра Синилова  
Компания Savills





# Что общего между США, Японией, Великобританией и Китаем?

Большое количество мигрантов / Транспортные проблемы крупных городов / Высокая стоимость проживания / Самая дорогая недвижимость с высоким темпом роста цен на нее / Сильное социальное расслоение населения в крупных городах / Хаотичная застройка центров крупных городов – смешение исторической и современной архитектуры / Образ жизни населения: офис – бизнес-ланч – офис – дом-клуб-паб



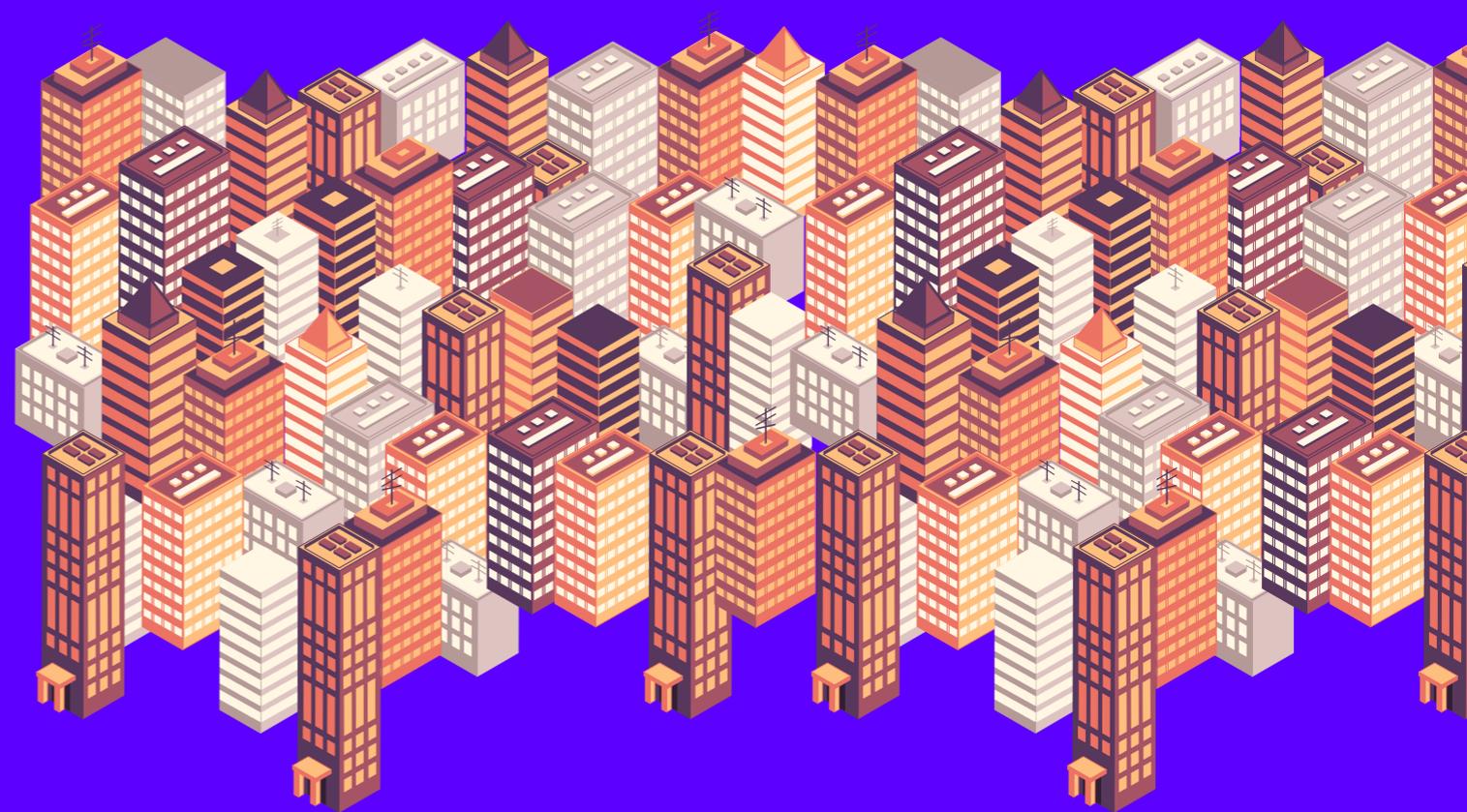
# Наиболее успешные жилые проекты

С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ:

КОНЦЕПЦИИ

СТРАТЕГИИ ПРОДВИЖЕНИЯ ПРОДАЖ  
(ДОКРИЗИСНЫЙ И ПОСТКРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД)

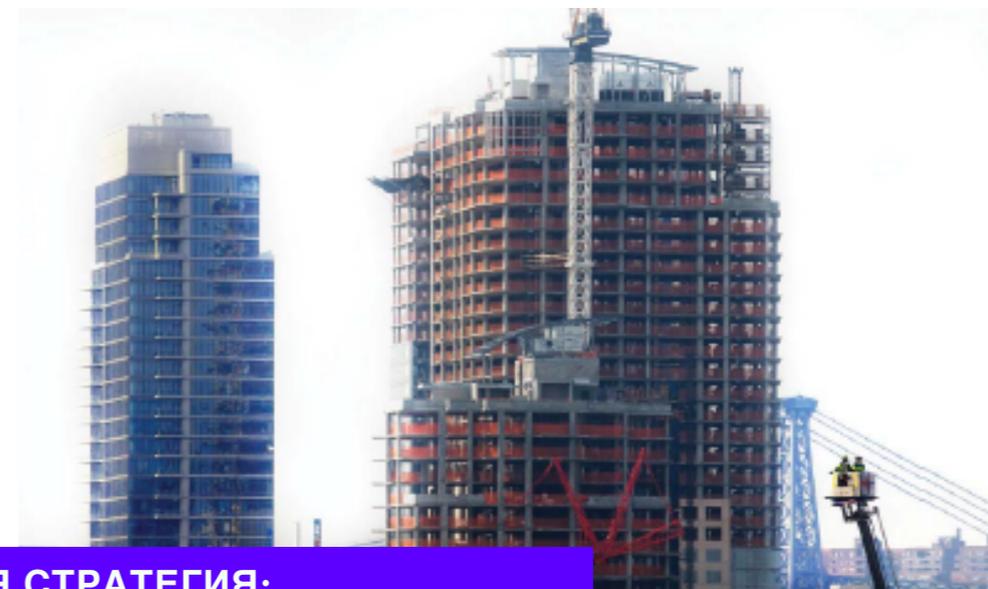
РАБОТЫ С ЦЕЛЕВОЙ АУДИТОРИЕЙ





# Northside Piers (USA, New York)

## Developer: Toll Brothers



Концепция Проекта: **Dynamic Lifestyle**



### ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ СТРАТЕГИЯ:

Реконструкция промышленной зоны Williamsburg.

Создание нового жилого района Бизнес-класса.

Проект рассчитан на 20 лет. NSP – пилотный комплекс Проекта.

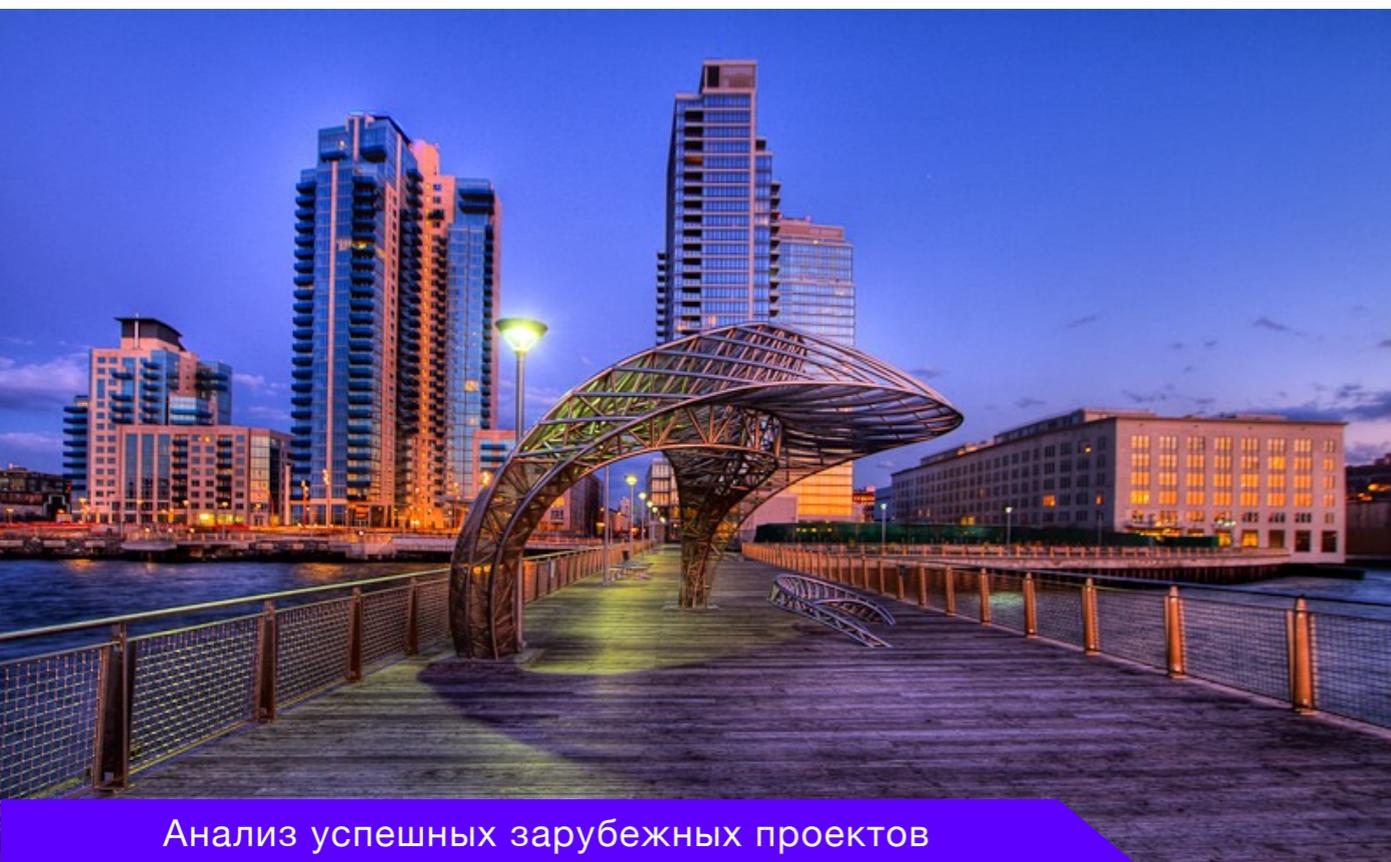
### Характеристики:

	NSP 1	NSP 2
Сроки строительства	2005-2007	2007-2009
Этажность	29	30
Количество квартир	180	169
Метражи	54...172 кв.м	
Инфраструктура	Центр здоровья, фитнес, бассейн, прогулочная зона, кафе, ресторан, детская игровая, велосипедная, собственный пирс, water taxi до Манхэттена	





**Northside Piers (USA, New York)**  
**Developer: Toll Brothers**



# Что покупают?

стратегия продвижения

---

Льготную систему эксплуатации, страхования, налогообложения и ипотеки (\$7.5\кв.м в месяц, в среднем до \$15...20\кв.м на сопоставимое жилье)

Качественное жилье по приемлемым ценам (в сравнении с Манхэттеном)

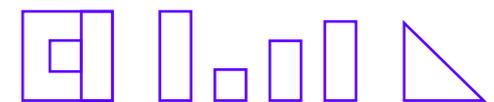
Инвестиции за счет роста цен в районе (перспективное развитие промышленных территорий)

Готовые и меблированные квартиры

Инфраструктуру, создающую мини-город в одном комплексе

Восхитительные видовые характеристики

Отсутствие пробок и спокойное окружение

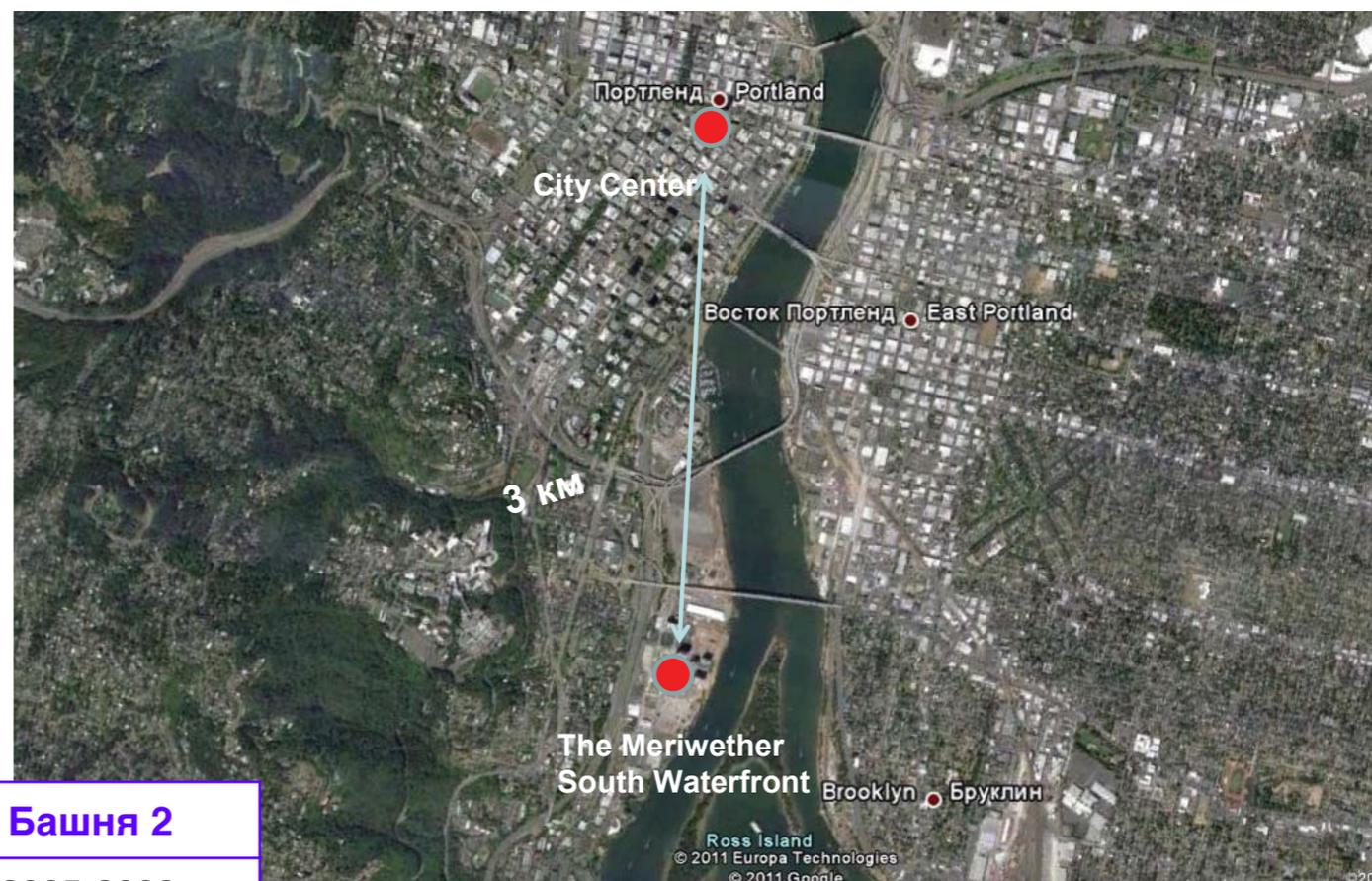




# South Waterfront. Meriwether Towers (USA, Portland)

## Developer: Williams&Dame Development

Концепция Проекта: ECO-living



### Характеристики:

	Башня 1	Башня 2
Сроки строительства	2005-2008	2005-2008
Этажность	21	24
Количество квартир	272	
Метражи	32...180 кв.м	
Инфраструктура	Центр здоровья, фитнес, бассейн, парк, кафе, рестораны, бары и рынок	

### ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ СТРАТЕГИЯ:

Реконструкция промышленной зоны South Waterfront Portland площадью около 20 га.

Создание нового жилого района Бизнес-класса, состоящего из 16 жилых комплексов.





## South Waterfront. Meriwether Towers Developer: Williams&Dame Development



# Что покупают?

стратегия продвижения

→ В ПОРЯДКЕ ПРИОРИТЕТОВ



100%  
NON-TOXIC



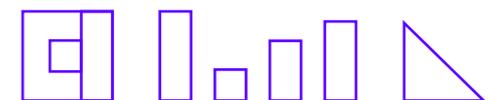
**ECO-lifestyle – наличие LEED Gold Certificate**  
(использование нетоксичных красок и отделочных материалов, низконапорная водяная система, полы из натурального дерева, эффективная система отопления и охлаждения за счет наружных отделочных материалов, собственная система переработки мусора, солнечные батареи)

Healthy Living

Проект нового архитектурного уровня для Портленда

Полностью готовые к проживанию квартиры

Развитая инфраструктура и зеленые зоны

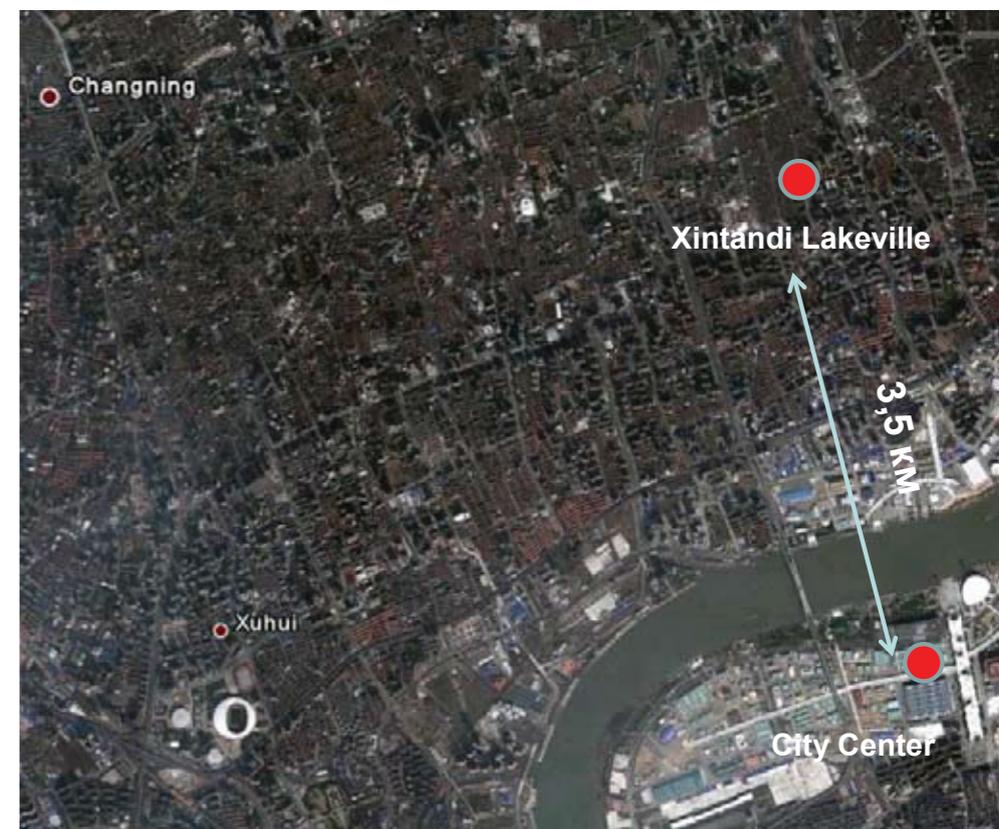




# Lakeville Xintandi (Old Shanghai Area)

## Developer: Shui on land Ltd.

Концепция Проекта: **Live Work Play**



### Характеристики:

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3
Сроки строительства	2001-2003	2003-2006	2006-2009
Общая площадь	46 000 кв.м	130 000 кв.м	98 000 кв.м
Этажность	2-21	2-36	2-32
Количество квартир	286	645	474
Метражи	105...550	93...660 кв.м	83...430
Инфраструктура	Парк, бассейн, СПА, clubhouse		

### ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ СТРАТЕГИЯ:

Реконструкция территории исторического центра Шанхая площадью 52 га.

Очистка от трущоб и небольших производств.

Переселение 3700 семей за 6 месяцев.



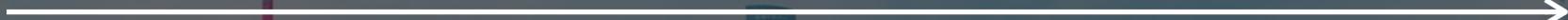


**Lakeville Xintandi (Old Shanghai Area)**  
Developer: **Shui on land Ltd.**



# Что покупают?

стратегия продвижения



50%

**Экологию:**  
car-free zone и парк  
с озером в центре  
города (с подземной  
парковкой под ним)

20%

**Новый формат квартир:**  
полностью с отделкой и  
меблировкой

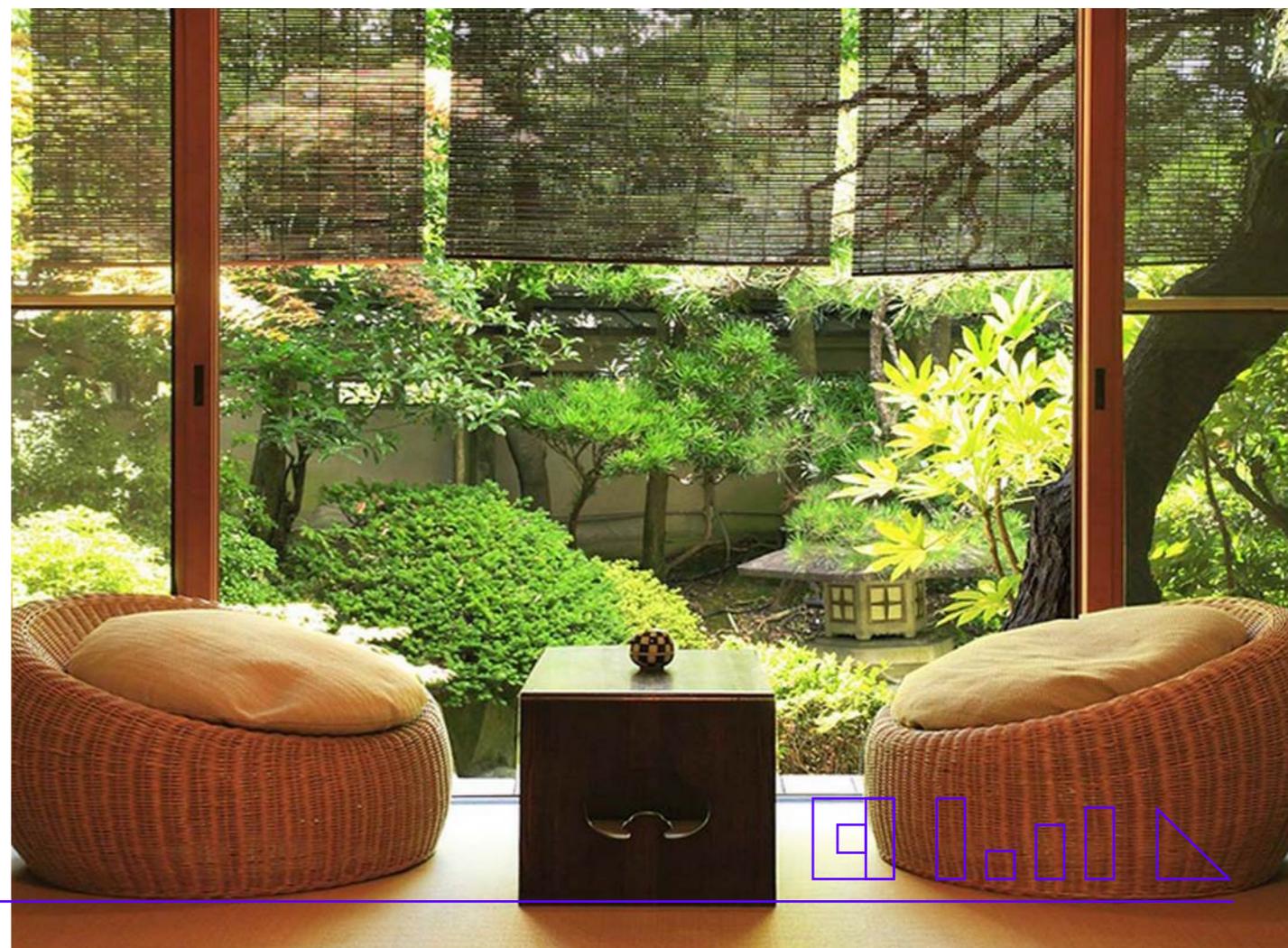
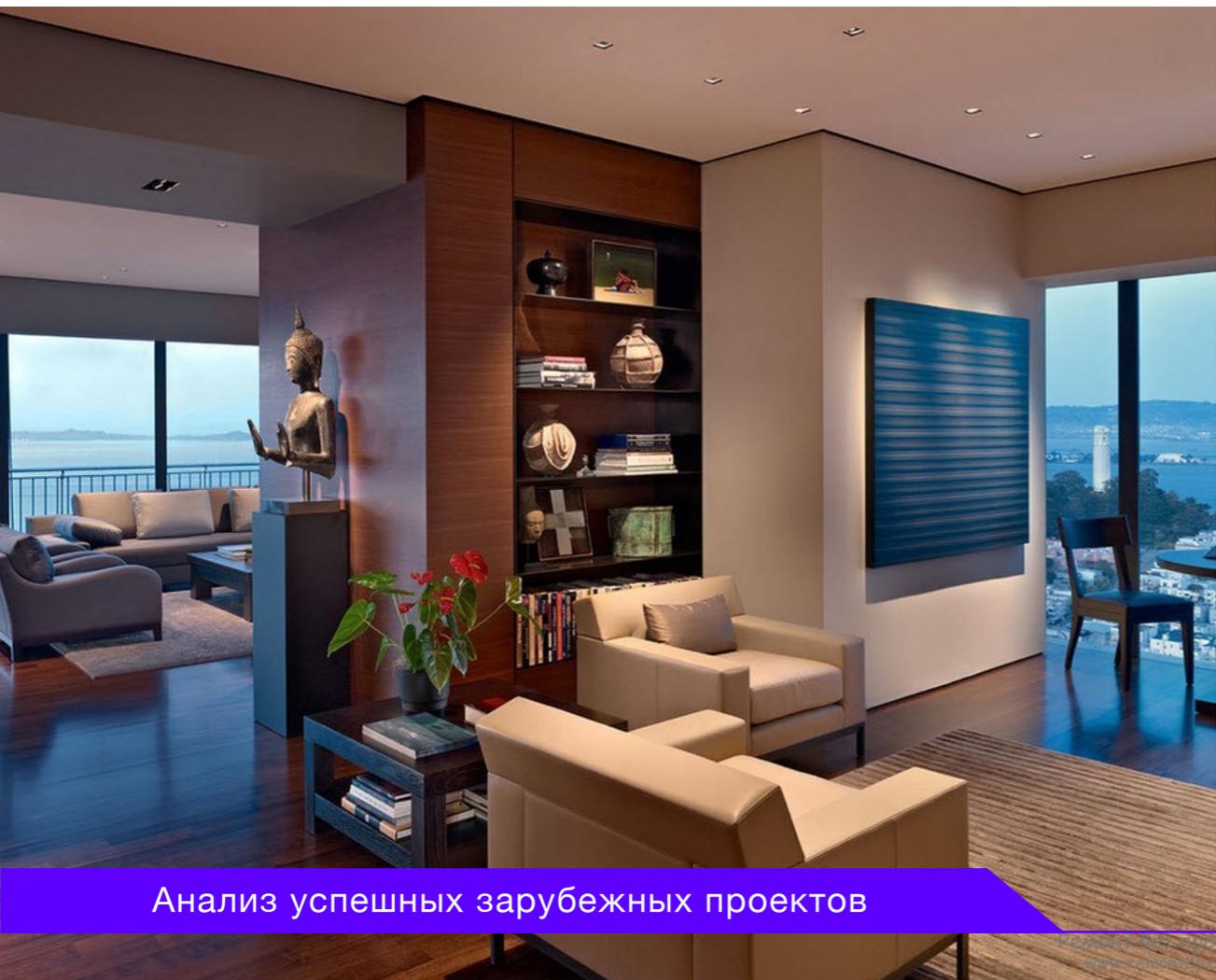
20%

**Фэн-Шуй:** один  
из приоритетных  
критериев выбора  
в Китае

10%

**Престижное  
местоположение:**  
Xintandi – сердце  
Шанхая (аналог  
Остоженки и  
Елисейских  
полей)





Анализ успешных зарубежных проектов





# Ontario Tower (UK, London)

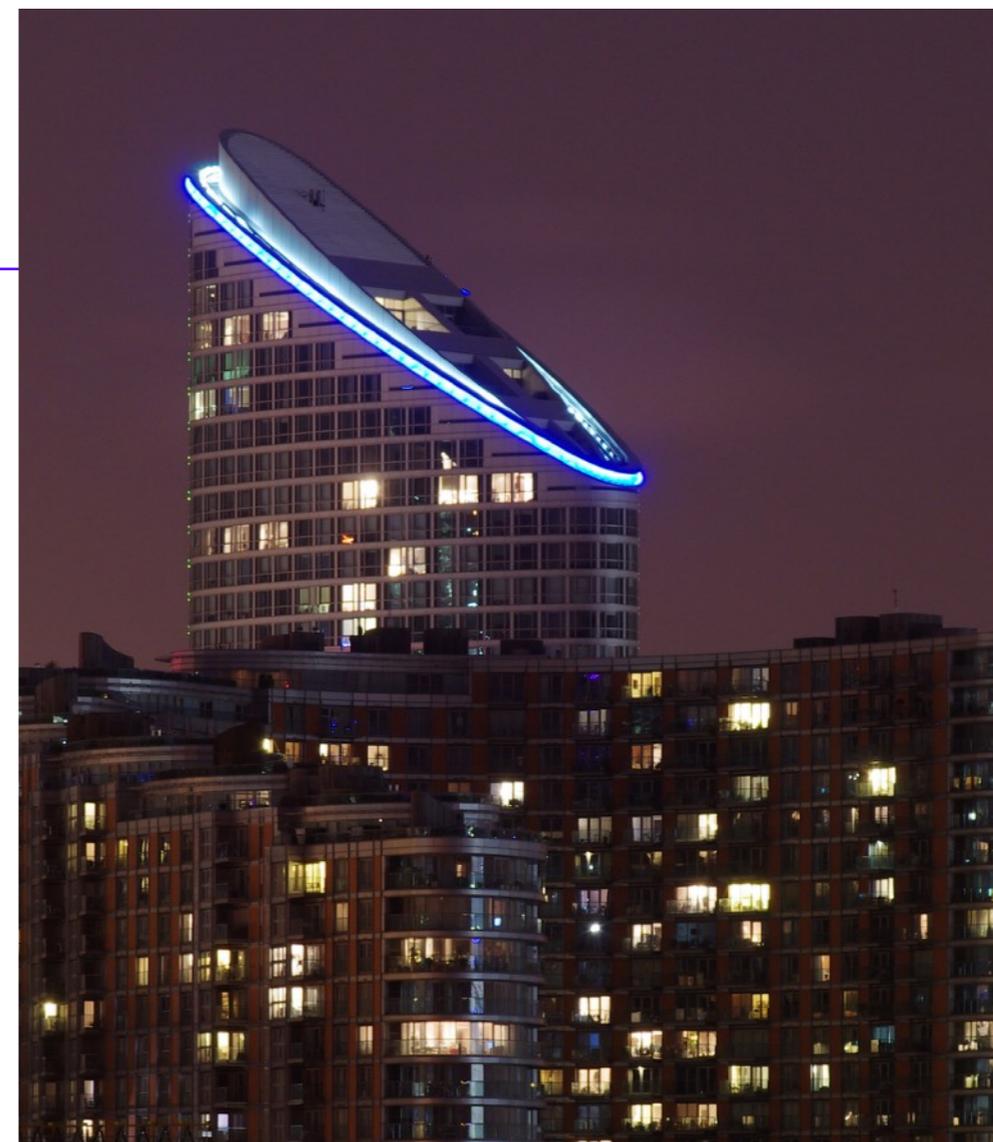
## Developer: Ballymore

Концепция Проекта: **Pied-a-terre apartments**



### Характеристики:

	<b>Ontario</b>
Сроки строительства	2004-2007
Этажность	29
Количество квартир	226
Метражи	32...90 кв.м + 170 кв.м
Инфраструктура	Фитнес, бассейн, спа, сауна, консьерж



### ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ СТРАТЕГИЯ:

Реконструкция зоны судоверфей Docklands.

Создание нового жилого района премиального класса в деловом центре Canary Wharf.

Ontario Tower – завершающая фаза проекта New Providence Wharf.





**Ontario Tower**  
Developer: **Ballymore**



# Что покупают?

стратегия продвижения



Аренду – часть квартир приобретается для последующей сдачи в аренду

Близость к деловому центру Canary Wharf

Восхитительные видовые характеристики

Pied-a-terre apartments – квартиры для «транзитного» проживания

Востребованная инфраструктура

Полностью готовые к проживанию квартиры





# Pan Peninsula (UK, London)

## Developer: Ballymore

Концепция Проекта: **Pied-a-terre apartments**



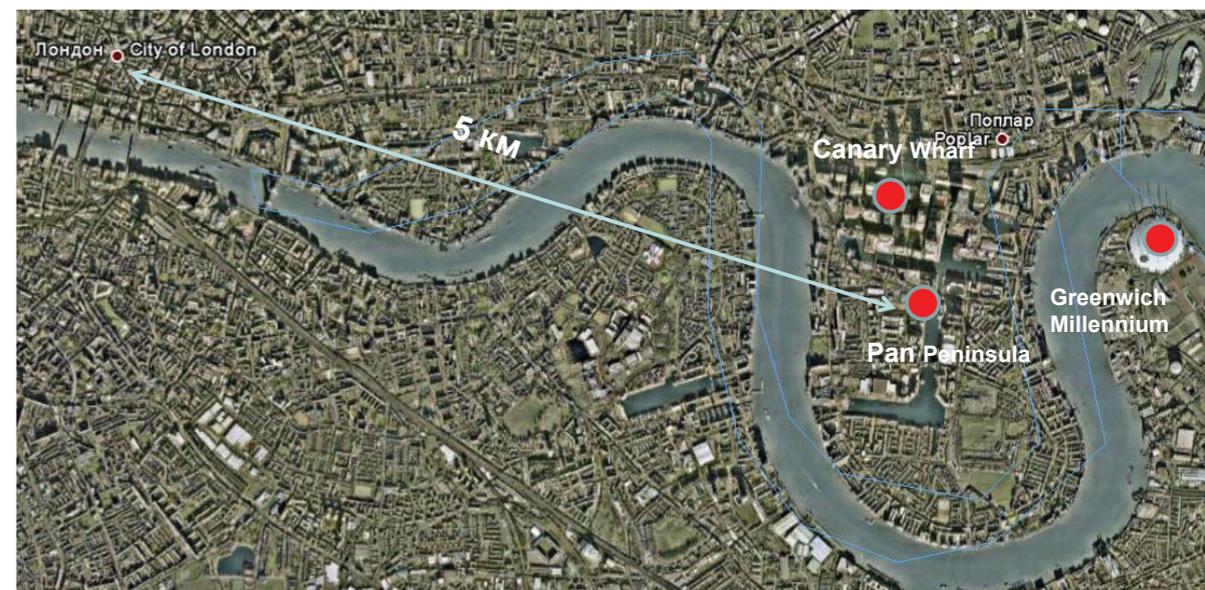
### ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ СТРАТЕГИЯ:

Реконструкция зоны судовой док Docklands.

Создание нового жилого района премиального класса в деловом центре Canary Wharf.

### Характеристики:

	<b>East Tower</b>	<b>West Tower</b>
Сроки строительства	2005-2007	2007-2009
Этажность	50	33
Количество квартир	372	416
Метражи	27...65 кв.м + пент.	30...74 кв.м
Инфраструктура	Фитнес, бар, ресторан, кинотеатр для жильцов, бассейн, room-service высококласного отеля, консьерж	





**Pan Peninsula**  
Developer: **Ballymore**



# Что покупают?

стратегия продвижения



Pied-a-terre  
apartments –  
квартиры для  
«транзитного»  
проживания

Статусное  
проживание  
(маленькая  
квартира, но  
престижная)

Функциональность  
и эргономику  
(полностью  
укомплектованные  
квартиры)

Близость к  
деловому центру  
Canary Wharf

Инвесторов  
практически нет,  
квартиры  
приобретаются для  
собственного  
проживания

Восхитительные  
видовые  
характеристики

Востребованную  
инфраструктуру





# Tokyo Midtown 2 (Токио, Япония)

## Developer: Mitsui Fudosan

Концепция Проекта: **Live, Work, Shop, Play**



### ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ СТРАТЕГИЯ:

Реконцепция центральной части Токио, занятой муниципальными зданиями, с целью «возрождения урбанистического климата» города.

Очорганзация транспортного движения к территории Проекта.

Долгосрочное строительство, с вовлечением институциональных инвесторов.

### Характеристики:

	<b>Tokyo Midtown</b>
Сроки строительства	2001-2007
Общая площадь	569 тыс. кв.м
Этажность	53
Количество квартир	517 апартаментов
Метражи	54-170
Инфраструктура	Парк, отель, магазины, музеи, рестораны





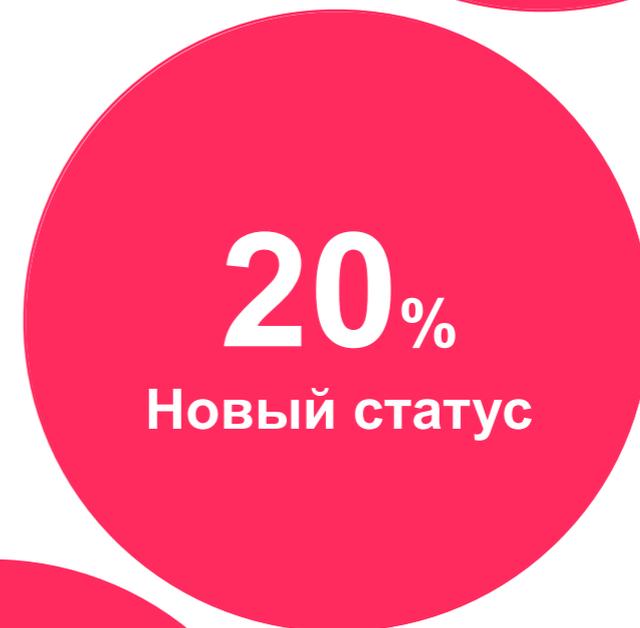
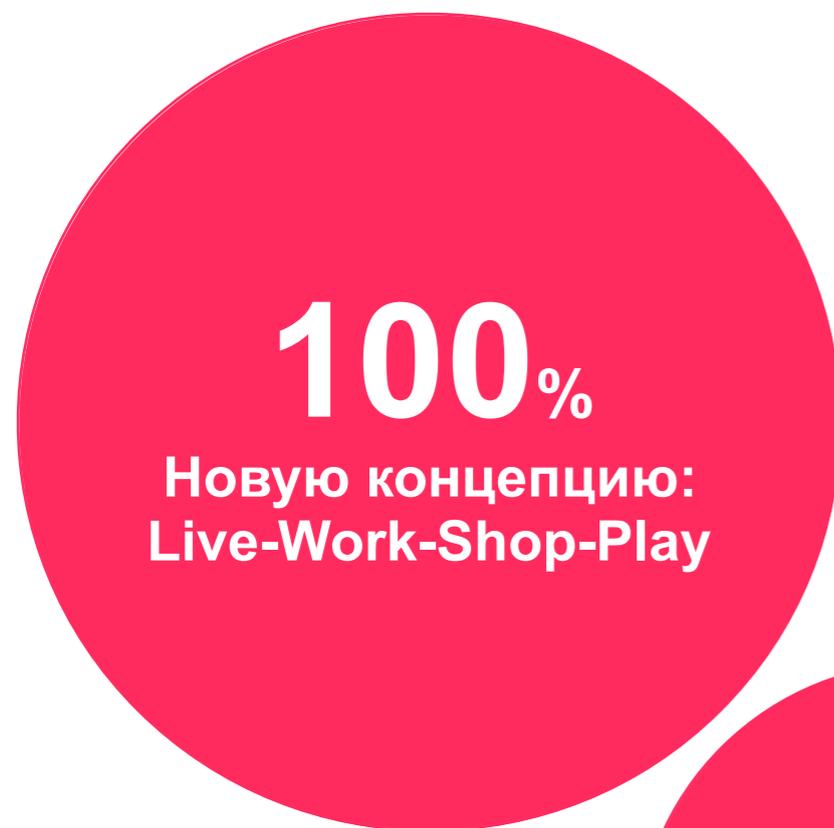
**Tokyo Midtown**  
Developer: **Mitsui Fudosan**



# Что покупают?

стратегия продвижения

---





# Успешные тенденции: от зарубежных проектов – российским

Окружение будущей территории  
Проекта (– → +, + → ++)

Создание востребованной  
инфраструктуры (Образ Жизни)

Четкое понимание социального  
портрета покупателя

Использование новейших  
технологий в строительстве

Анализ потребностей целевой  
аудитории (Домашний Быт)

Внешнее оформление здания

Анализ потребностей целевой  
аудитории (Домашний Быт)

Актуальные схемы продаж

**Спасибо за внимание!**

Спикер: Александра Синилова  
Компания Savills

