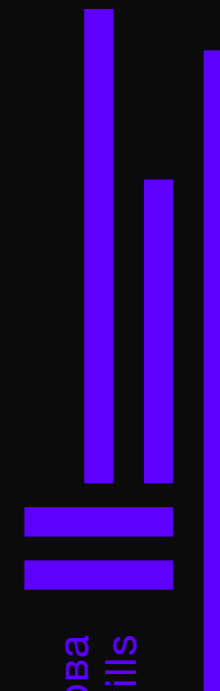
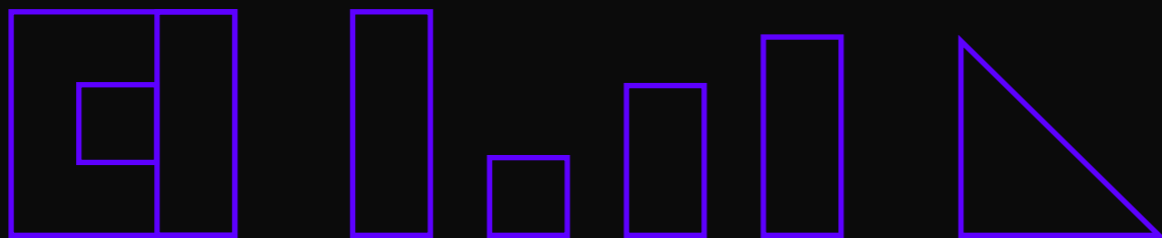


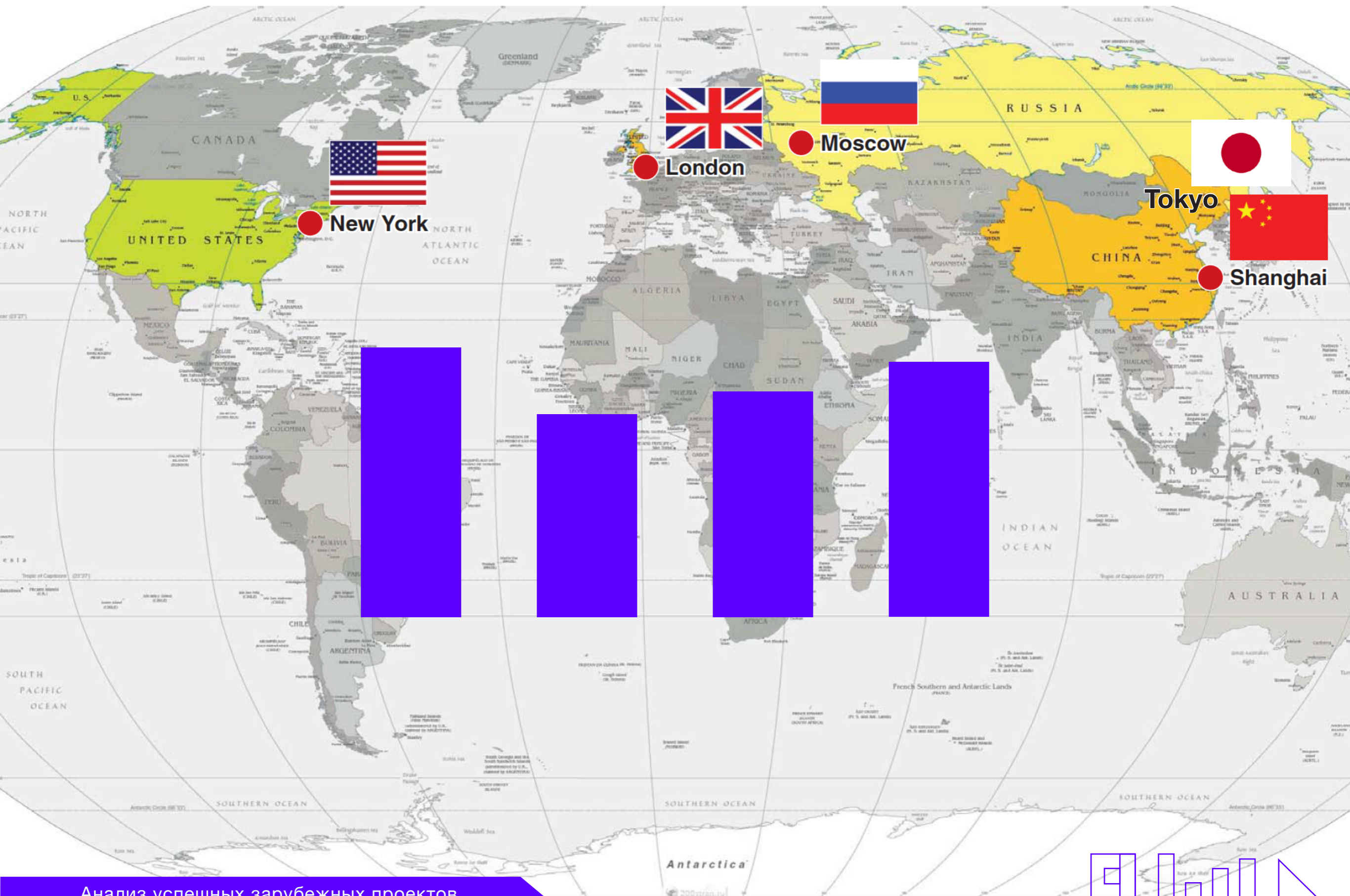
Обзор мирового опыта и мировые тенденции в элитной недвижимости

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



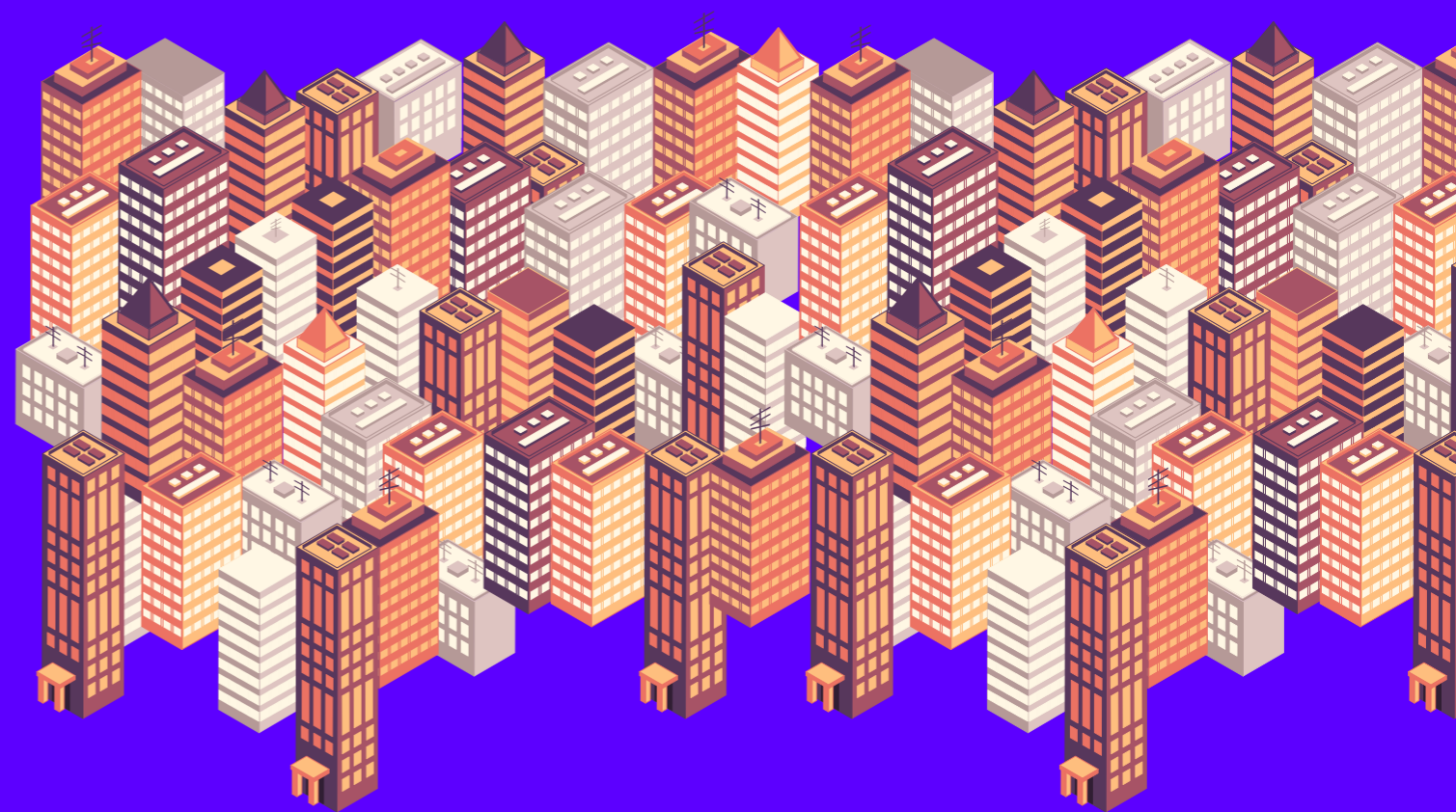
Наиболее успешные жилые проекты

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:

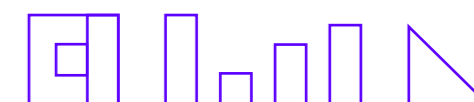
Реконструкция промышленной зоны Williamsburg.

Создание нового жилого района Бизнес-класса.

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

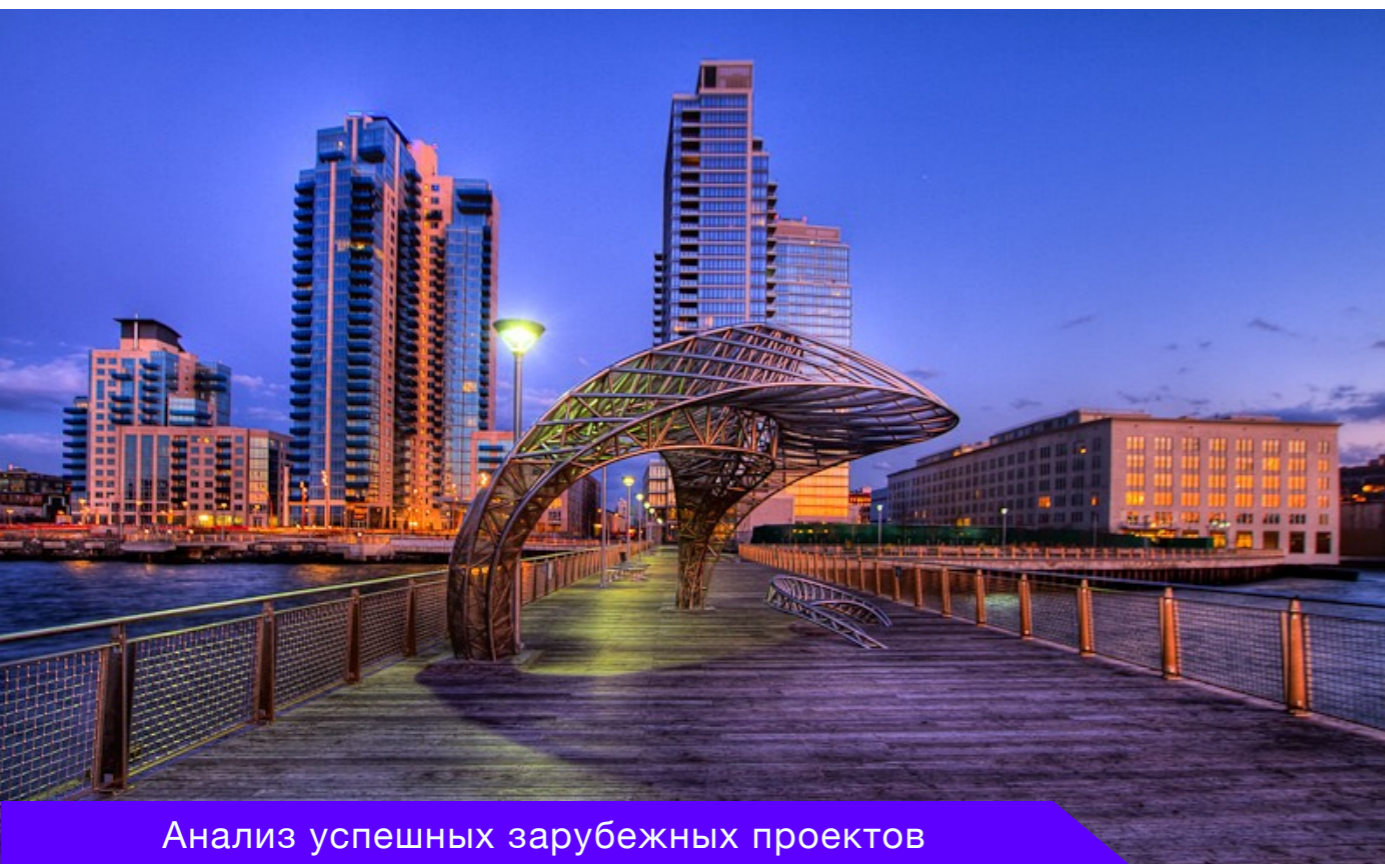
Характеристики:

	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

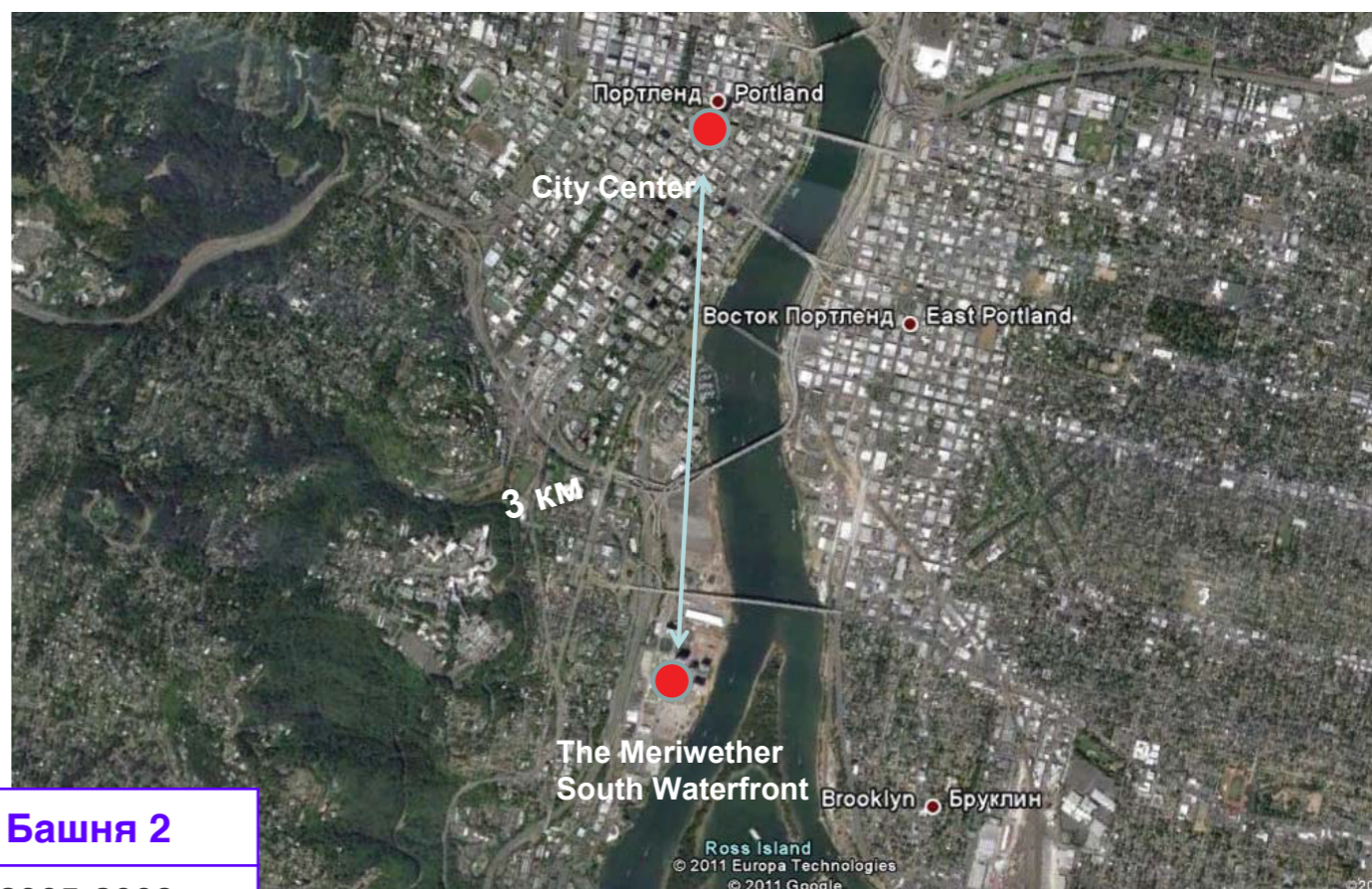
Отсутствие пробок и спокойное окружение



South Waterfront. Meriwether Towers (USA, Portland)

Developer: Williams&Dame Development

Концепция Проекта: **ECO-living**



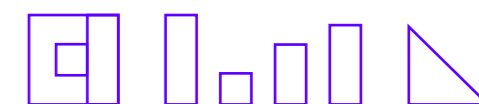
Характеристики:

	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



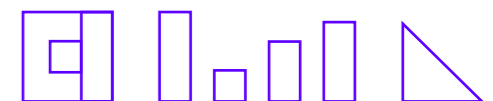
ECO-lifestyle – наличие LEED Gold Certificate
(использование нетоксичных красок и отделочных материалов, низконапорная водяная система, полы из натурального дерева, эффективная система отопления и охлаждения за счет наружных отделочных материалов, собственная система переработки мусора, солнечные батареи)

Healthy Living

Проект нового архитектурного уровня для Портленда

Полностью готовые к проживанию квартиры

Развитая инфраструктура и зеленые зоны

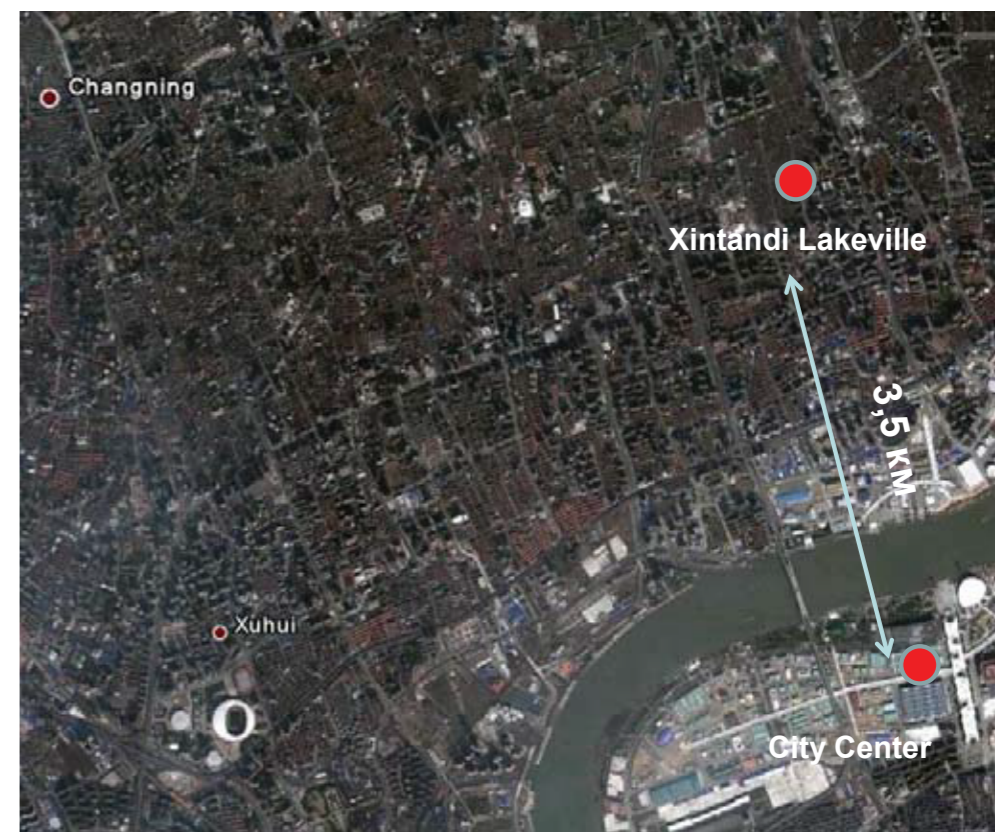




Lakeville Xintandi (Old Shanghai Area)

Developer: Shui on land Ltd.

Концепция Проекта: **Live Work Play**



Характеристики:

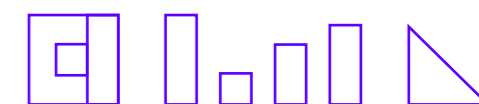
	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3
Сроки строительства	2001-2003	2003-2006	2006-2009
Общая площадь	46 000 кв.м	130 000 кв.м	98 000 кв.м
Этажность	2-21	2-36	2-32
Количество квартир	286	645	474
Метражи	105...550	93...660 кв.м	83...430
Инфраструктура	Парк, бассейн, СПА, clubhouse		

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

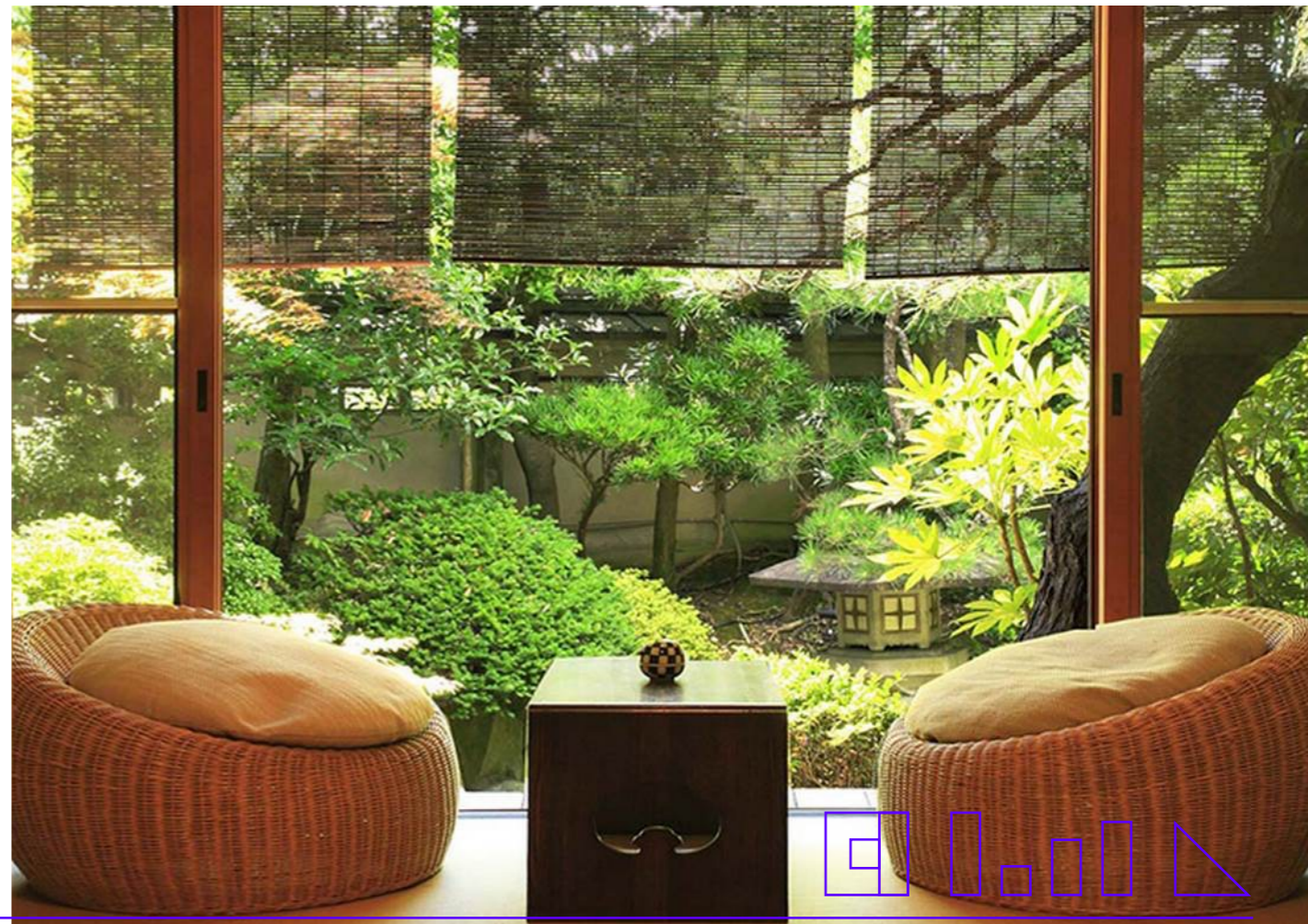
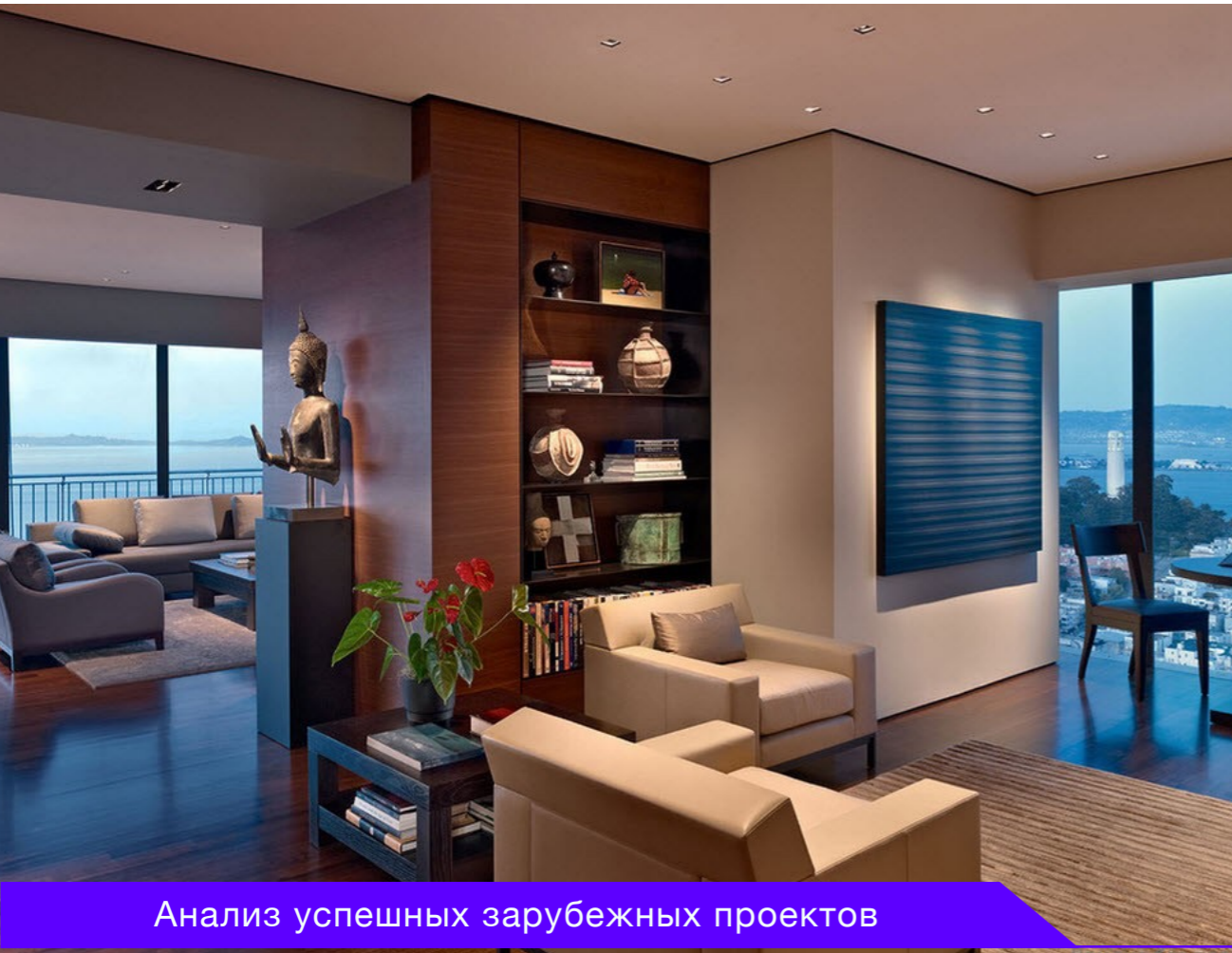
20%

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:

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

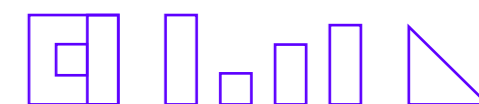


ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ СТРАТЕГИЯ:

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**



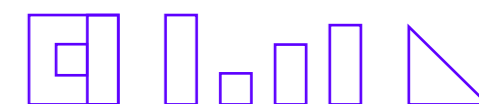
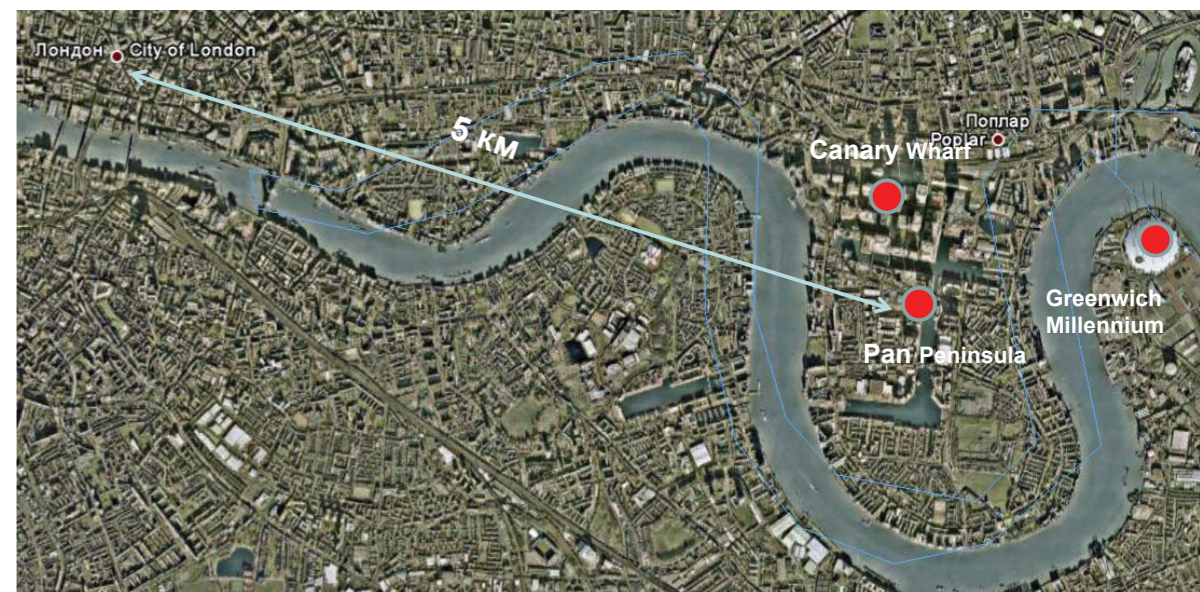
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ СТРАТЕГИЯ:

Реконструкция зоны судовой верфей Docklands.

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

Характеристики:

	East Tower	West Tower
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:

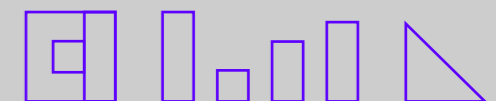
Реконцепция центральной части Токио, занятой муниципальными зданиями, с целью «возрождения урбанистического климата» города.

Очорганзация транспортного движения к территории Проекта.

Долгосрочное строительство, с вовлечением институциональных инвесторов.

Характеристики:

	Tokyo Midtown
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



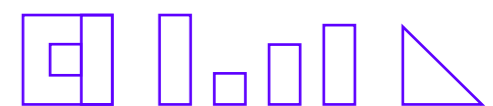
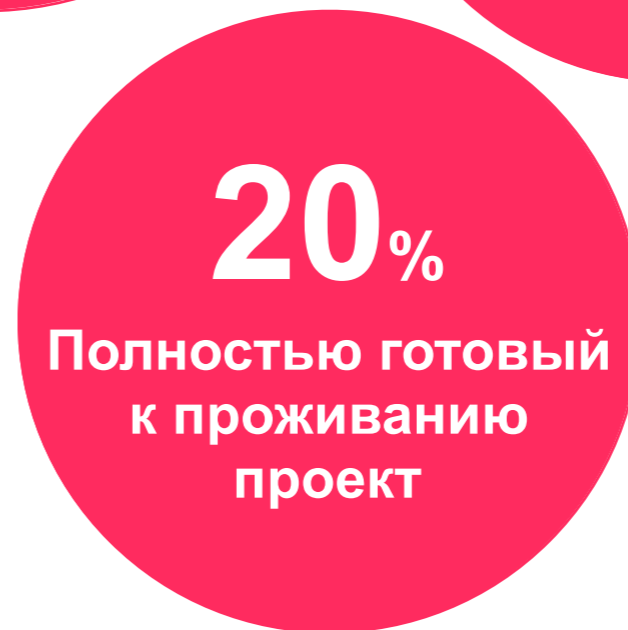
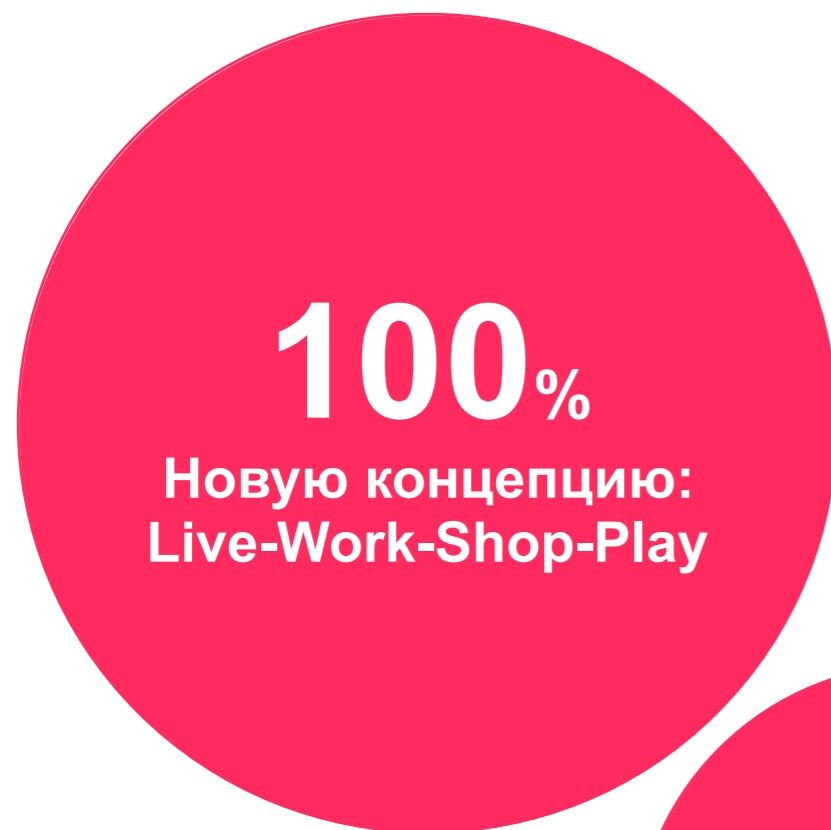


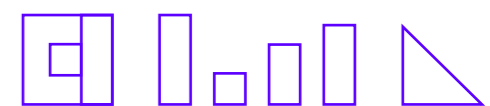
Tokyo Midtown
Developer: **Mitsui Fudosan**



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

