

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

PUL
EXPRESS
GROUP

FEЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ

НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА И ЛО



СОБСТВЕННИКИ vs ПРОФЕССИОНАЛЫ

ВЗАИМНЫЕ ОЖИДАНИЯ И ОБЩАЯ РЕАЛЬНОСТЬ

О рынке Ленобласти:

~ 20

Системных
девелоперов
Остальные -
частники и
компании с
одним проектом

400+

Коттеджных
поселков
(на разных этапах
реализации)

~30 000+

Лотов в продаже:
участки,
коттеджи,
таунхаусы

0 - 2

Лота в месяц -
средняя
динамика продаж
на 1 поселок

Платежеспособный спрос есть на:

~ 90 %

Участки без
подряда

< 50 км

Рядом с городом

0,6-1,5 млн Р

Диапазон цен на
реально
продаваемые
участки

8 - 12 соток

Наиболее
востребованная
площадь участков
под застройку



735 Га

в портфеле компании по состоянию с 2005 по 2019 год

20 поселков (8 в продаже)

В 4 районах Ленобласти, на удалении от 6 до 120 км от СПб, от 42 до 483 лотов в поселке,

3 600 лотов (из них 600 в продаже)

Участки, коттеджи, квартиры в МЖК в ценовом диапазоне от 340 тысяч рублей за участок до 180 млн рублей за домовладение.



**О КОМПАНИИ
ПУЛЭКСПРЕСС**

ДАНО:

Собственник:

ИМЕЕТ **ПАССИВ** – ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С
N-ОЙ СТОИМОСТЬЮ ВЛАДЕНИЯ.

Девелопер:

ИМЕЕТ **АКТИВ** – БРЕНД, РЕПУТАЦИЮ,
ЭКСПЕРТИЗУ

ЦЕЛИ:

Собственник:

- ИЗБАВИТЬСЯ ОТ ПАССИВА
- ЗАРАБОТАТЬ ДЕНЬГИ

Девелопер:

- УСИЛИТЬ АКТИВ (БРЕНД) → ПРИВЛЕЧЬ НОВЫХ КЛИЕНТОВ
- ЗАРАБОТАТЬ ДЕНЬГИ

ОЖИДАНИЯ / ПЕРВАЯ ФАЗА:

Собственник:

- ДОРОГО ПРОДАТЬ УЧАСТОК ОПТОМ
- НАЙТИ ИНВЕСТОРА НА СТРОИТЕЛЬСТВО, ПРИ ЭТОМ ВЛОЖИТЬСЯ В ПРОЕКТ ТОЛЬКО ЗЕМЛЕЙ
- ПРИВЛЕЧЬ НА ДЕНЬГИ ИНВЕСТОРА «СВОЕГО» ПОДРЯДЧИКА
- РУКОВОДИТЬ РЕАЛИЗАЦИЕЙ ПРОЕКТА
- **ЗАРАБОТАТЬ МНОГО ДЕНЕГ**

ОЖИДАНИЯ / ПЕРВАЯ ФАЗА:

Девелопер:

- СОЗДАТЬ ЛИКВИДНЫЙ ПРОДУКТ
- РАЗРАБОТАТЬ КАЧЕСТВЕННУЮ ПРОЕКТНУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ
- ПРИВЛЕЧЬ НА ДЕНЬГИ СОБСТВЕННИКА ПРОВЕРЕННОГО ПОДРЯДЧИКА
- ПОЛУЧАТЬ ФИНАНСИРОВАНИЕ ПО ПЛАНУ
- УПРАВЛЯТЬ ПРОЕКТОМ
- **ЗАРАБОТАТЬ ДЕНЬГИ БЫСТРО**

ОЖИДАНИЯ / ВТОРАЯ ФАЗА:

Собственник:

- НОУ-ХАУ / ВОЛШЕБНАЯ ТАБЛЕТКА / ЧУДО
- ИЗВЕСТНЫЙ БРЕНД
- ПРЕДСТАВИТЕЛЬСКИЙ ОФИС
- ЮРИДИЧЕСКАЯ И ФИНАНСОВАЯ СХЕМА ПРОДАЖ И ВЫХОДА ИЗ ПРОЕКТА
- ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ
- ДЕНЬГИ ОТ ПРОДАЖ

ОЖИДАНИЯ / ВТОРАЯ ФАЗА:

Девелопер:

- **АДЕКВАТНЫЙ** СОБСТВЕННИК
- БЮДЖЕТ НА СТРОЙКУ (МИНИМУМ) / НА СТРОЙКУ И РЕКЛАМУ (МАКСИМУМ)



З Д Р А В Ы Й С М Ы С Л :

**Можно или нет вытянуть
проект зависит в первую
очередь не от локации, а от
собственника.**

ПулЭкспресс

ПЕРВИЧНО:

АДЕКВАТНЫЙ СОБСТВЕННИК

ВТОРИЧНО:

- ЛОКАЦИЯ
- ДОКУМЕНТАЦИЯ
- КАЧЕСТВО УЧАСТКА

АДЕКВАТНЫЙ СОБСТВЕННИК:

ДОГОВОРОСПОСОБНЫЙ

Выбирает ехать, а не шашечки.

ОТВЕТСТВЕННЫЙ

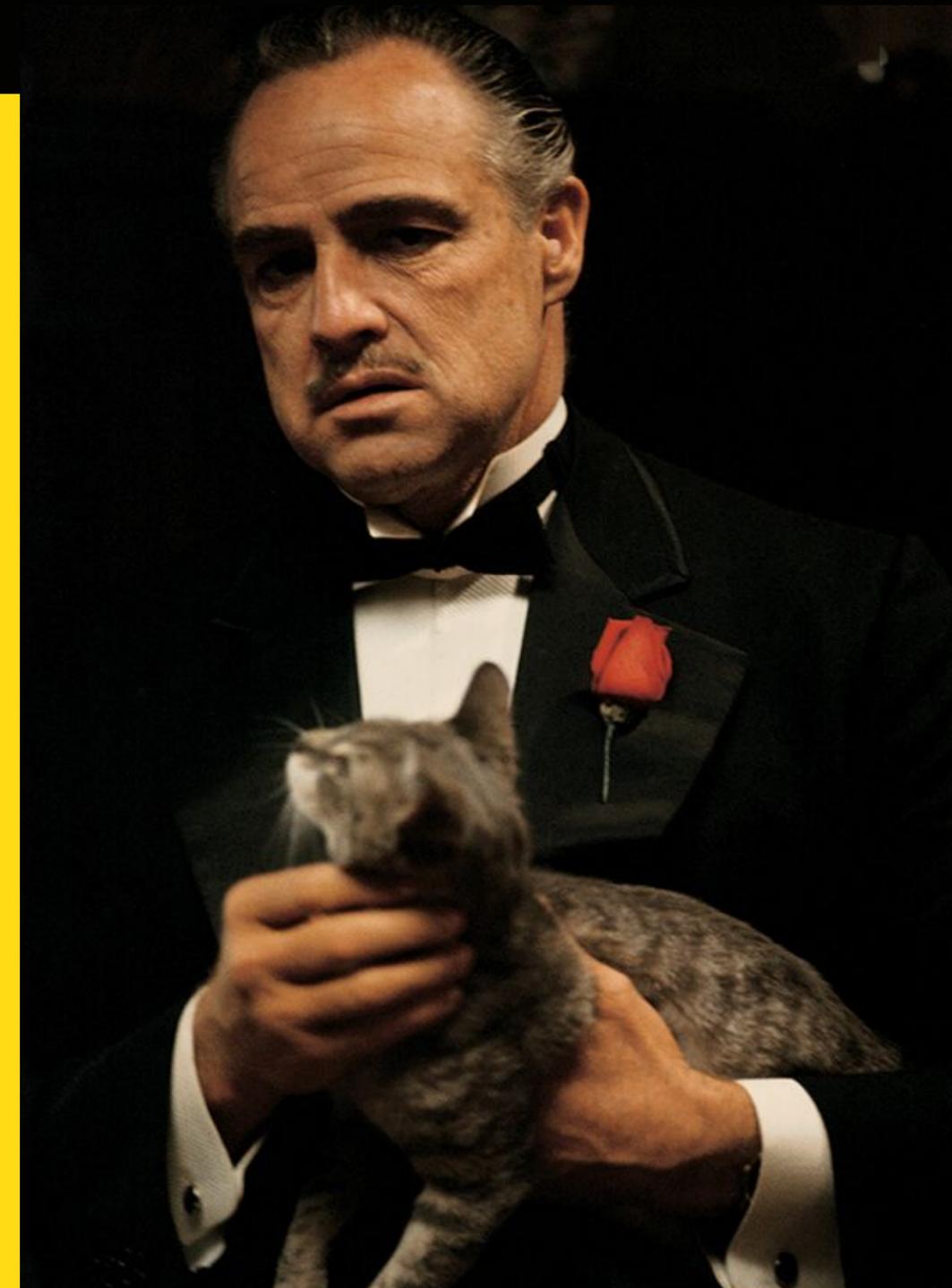
С одной пятницей на неделе.

Не переоценивает свои финансовые возможности, выполняет обязательства.

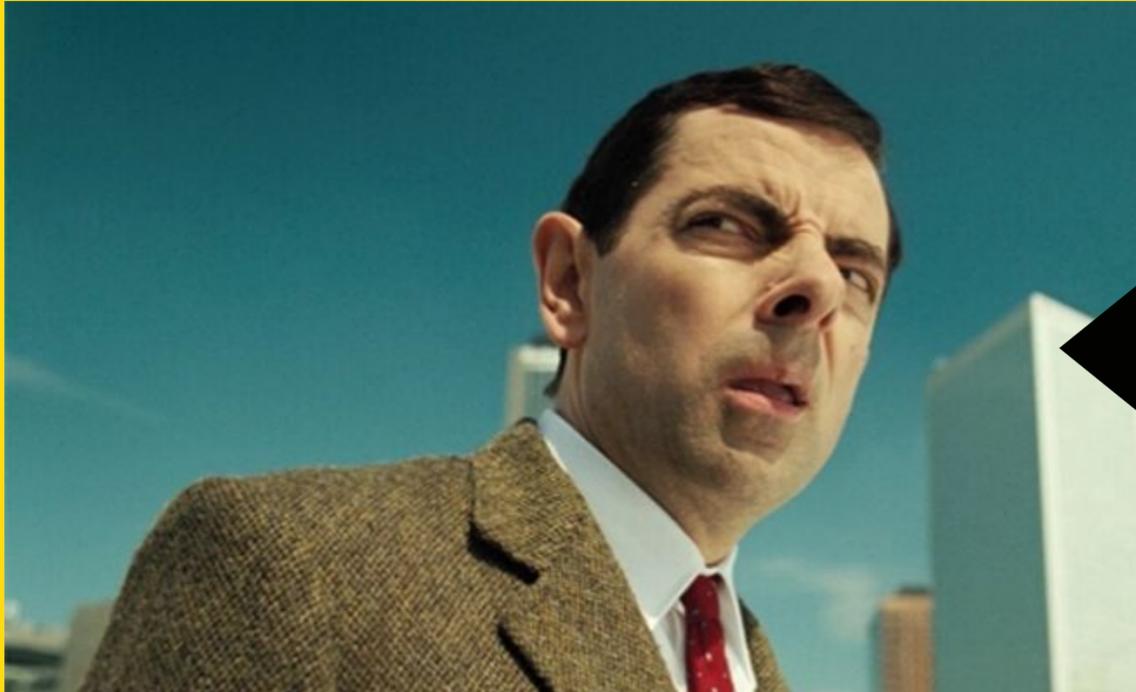
УВЛЕЧЕННЫЙ ДРУГИМИ ДЕЛАМИ

Не участвует в оперативном управлении проектом.

Не влюбленный в проект, ибо любовь слепа и иррациональна.



ТИПИЧНЫЕ ИНТЕРЕСАНТЫ:



ЖЕРТВЫ "КОНСУЛЬТАНТОВ-ТЕОРЕТИКОВ"

- Если очень хочется, то можно (100 раз делал)
- Это можно сделать дешевле
- Это можно продать дороже

КЛИЕНТЫ-ОБОРОТНИ ("ХАЛЯВЩИКИ")

- "Мне только спросить"
- "Мы проводим тендер"
- Бесконечные подробные консультации



РЕАЛЬНОСТЬ:

ТИПИЧНАЯ ИСТОРИЯ:

- УЧАСТКИ РАЗМЕЖЕВАНЫ НАОБУМ
- ЧАСТИЧНО ПОСТРОЕНЫ СЕТИ
- ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НЕТ
- ТУ ПРОСРОЧЕНЫ
- ЗАПРОС НА ЖЕСТКУЮ ОПТИМИЗАЦИЮ НАЛОГОВ
- ЖЕЛАНИЕ МИНИМИЗИРОВАТЬ УЧАСТИЕ ДЕВЕЛОПЕРА В ПРОЕКТЕ
- РЕКЛАМУ ХОЧЕТ СОГЛАСОВЫВАТЬ ЖЕНА / ДОЧЬ / БУХГАЛТЕР И Т.П.
- ПАРАЛЛЕЛЬНЫЕ ПРОДАЖИ "СВОИМ" БЕЗ ВЫПЛАТЫ ПРОЦЕНТОВ ДЕВЕЛОПЕРУ

БАЗОВЫЕ ПАКЕТЫ:



Fee-ДЕВЕЛОПМЕНТ: ПОЛНЫЙ ЦИКЛ

% от ПИР и СМР + % от ПРОДАЖ

Служба заказчика / Юр.сопровождение /

Продажи (с привлечением субагентов > 200) / Реклама

ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ БРОКЕР ПРОЕКТА

% от ПРОДАЖ + РЕКЛАМНЫЙ БЮДЖЕТ

Юр.сопровождение /

Продажи (с привлечением субагентов > 200) / Реклама

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТ ПРОЕКТА

% от ПРОДАЖ

Продажи (с привлечением субагентов > 200)

**РАЙТ-ПАРК,
5 км от СПб**



**ОНЕГИН ПАРК,
Павловск,
20 км от СПб**



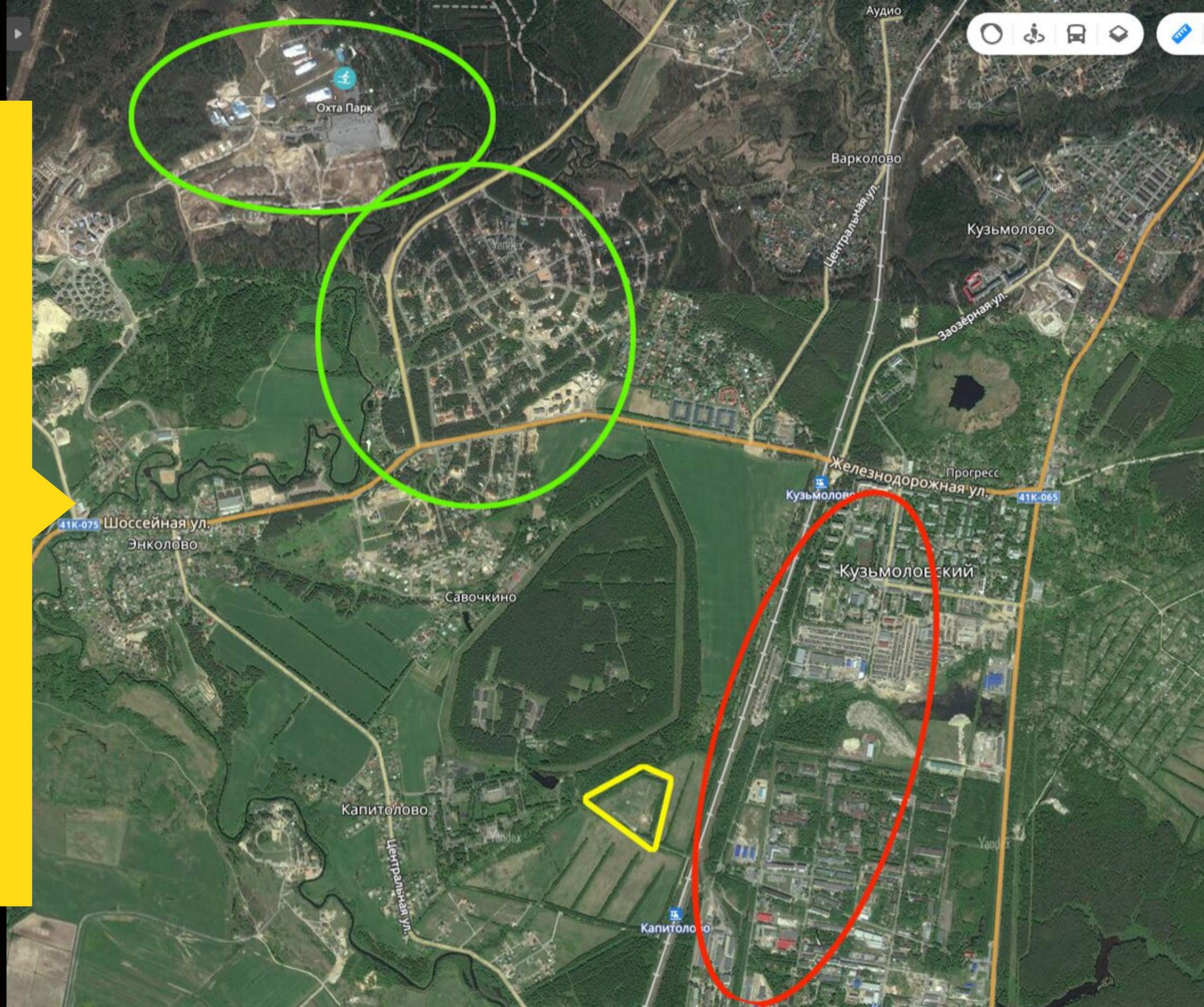
**НОНКА NOVA,
Солнечное,
25 км от СПб**



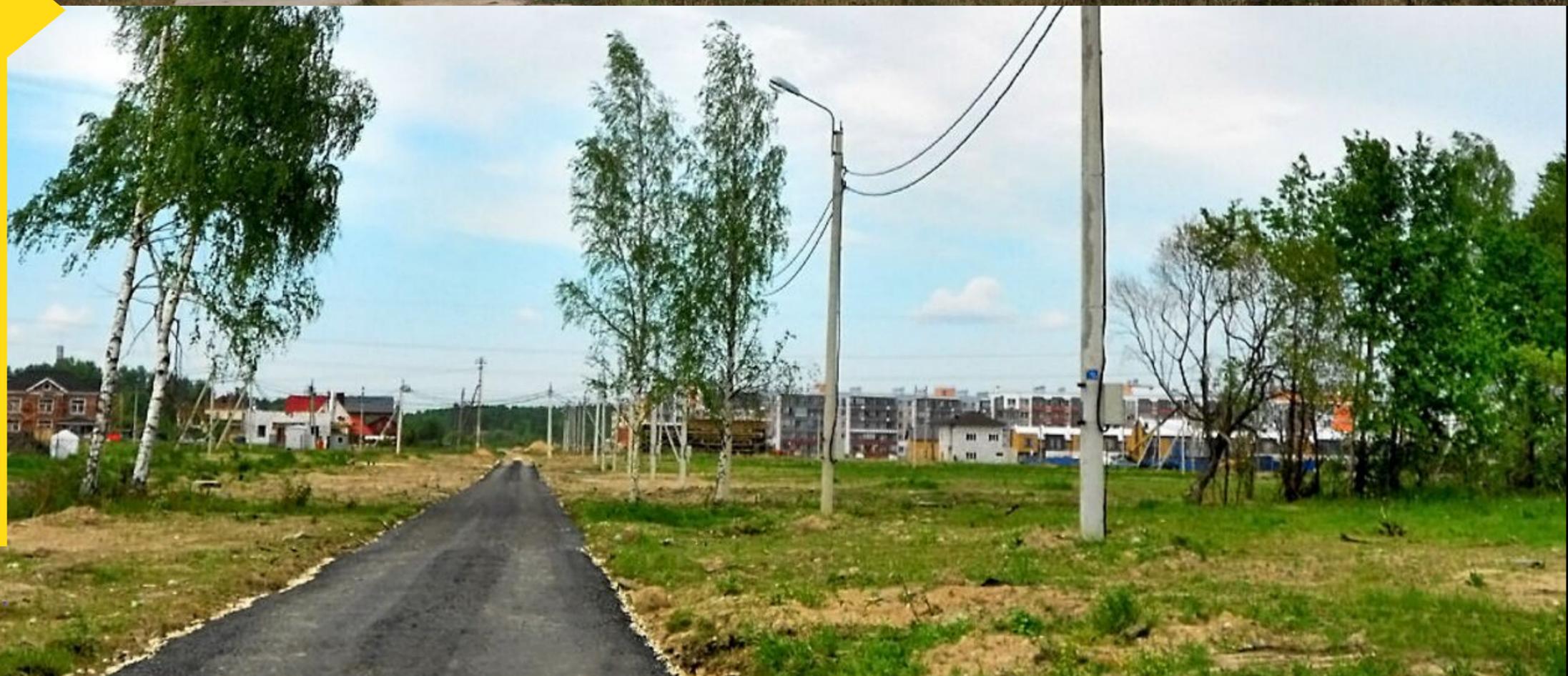
ЛЕНИНСКОЕ
35 км от СПб



САВОЧКИНО
3 км от СПб



**ЛУИЗИНО,
ПЕТЕРГОФ,
15 км от СПб**



**РОЩИНО,
60 км от СПб**



**ПРИОЗЕРСК,
120 КМ ОТ СПб**



БОБРОВОЕ
10 КМ ОТ СПб





СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



ПУЛЭКСПРЕСС

КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ

+7 (812) 955 55 55

+7 (812) 655 55 55

www.gorodu.net

Санкт-Петербург

