

Флэтхаус - с точки зрения оптимизации продукта на рынке малоэтажного жилья



Тенденции рынка в 2016 году

В период нестабильной экономики, особый интерес покупателя по традиции лежит в плоскости недорогого, но при этом качественного жилья. Загородная недвижимость перестала рассматриваться как некая роскошь, а всё чаще приобретается как основное жильё.

Именно поэтому сегодня велик спрос на земельные участки без подряда, а также на небольшие по площади объекты жилой недвижимости.



Ориентируясь на это, наиболее верный шаг для застройщиков – предлагать покупателю доступные загородные проекты с оптимальным соотношением цены и качества, среди которых особо востребованными являются объекты малоэтажного блокированного строительства.

Кроме того, девелоперы продолжают делать акцент на уменьшение площади возводимых ими объектов.



Я не буду разделять рынок на малоэтажное и многоэтажное домостроение, так как в данном случае, можно говорить о падении совокупного спроса.

Например, компания Гуд Вуд Девелопмент ведёт собственную аналитику в том числе покупательского спроса в реализуемых ею коттеджных посёлках.

Потому по нашему опыту, я могу утверждать, что теперь покупатель рассчитывает на большее количество опций, но за меньшую стоимость.

Компании, строящие и реализующие проекты, чья экономика позволяет реагировать на текущие запросы клиентов, и найти компромисс между качеством и ценой, не потеряют в объёме продаж.

Требования покупателей за последние годы стали жестче, очевидно, что они хотят приобретать качественное жилье, пригодное для постоянного проживания, но с обязательными условиями:

- Построенное из качественных материалов,
- Находящееся в радиусе 30 километров от Москвы,
- С наличием внутренней и внешней инфраструктуры,
- Удобной транспортной доступностью,
- Стоимостью до 6 млн рублей.

Таких предложений, сочетающих эти критерии, на рынке немного, и в итоге мы наблюдаем падение совокупного спроса.

Но в то же время хочу отметить, что оптимизированные в соотношении цена-качество проекты сохранили докризисную динамику продаж.

Также наша статистика показывает, что порядка 30% покупателей малоэтажной застройки, таких как таунхаусы и дуплексы, продают квартиру в Москве и перебираются за город.

В основном, если говорить о портрете покупателя, это семейные люди 27-40 лет, среднего уровня заработка. Они, как правило, являются наёмными работниками, и при выборе объекта для них важна стоимость, инфраструктура, транспортная доступность, безопасность, и наличие небольшого (2-3 сотки) участка земли.

В результате этого, сегмент загородной недвижимости класса эконом пополнился новыми микроформатами, один из которых представлен компанией Гуд Вуд Девелопмент корпорации Гуд Вуд.

ФлэтХаус (flathouse) – новый формат жилья



ФлэтХаус (flathouse) – запатентованное название корпорации Гуд Вуд.

- ФлэтХаус – дом, состоящий из двух квартир, каждая из которых площадью 112 кв.м.
- Квартиры во ФлэтХаусе трёхкомнатные, двухэтажные, с отдельными входами в них.



- Каждая квартира имеет прихожую с укомплектованную котельной, два санузла, кухню, гостиную, две спальни.
- ФлэтХаус строится на участках от 6 соток, а потому каждая квартира имеет минимум 3 сотки земли.
- ФлэтХаус сдаётся в отделке «под чистовую»: покупателю необходимо, условно, поклеить обои, постелить ламинат или линолеум, установить сантехнику и можно жить.

Кухня 11.65 кв.м.



Гостиная 27,71 кв.м.



Два санузла:
2.76 кв.м.на 1 этаже
7.51 кв.м.на 2 этаже



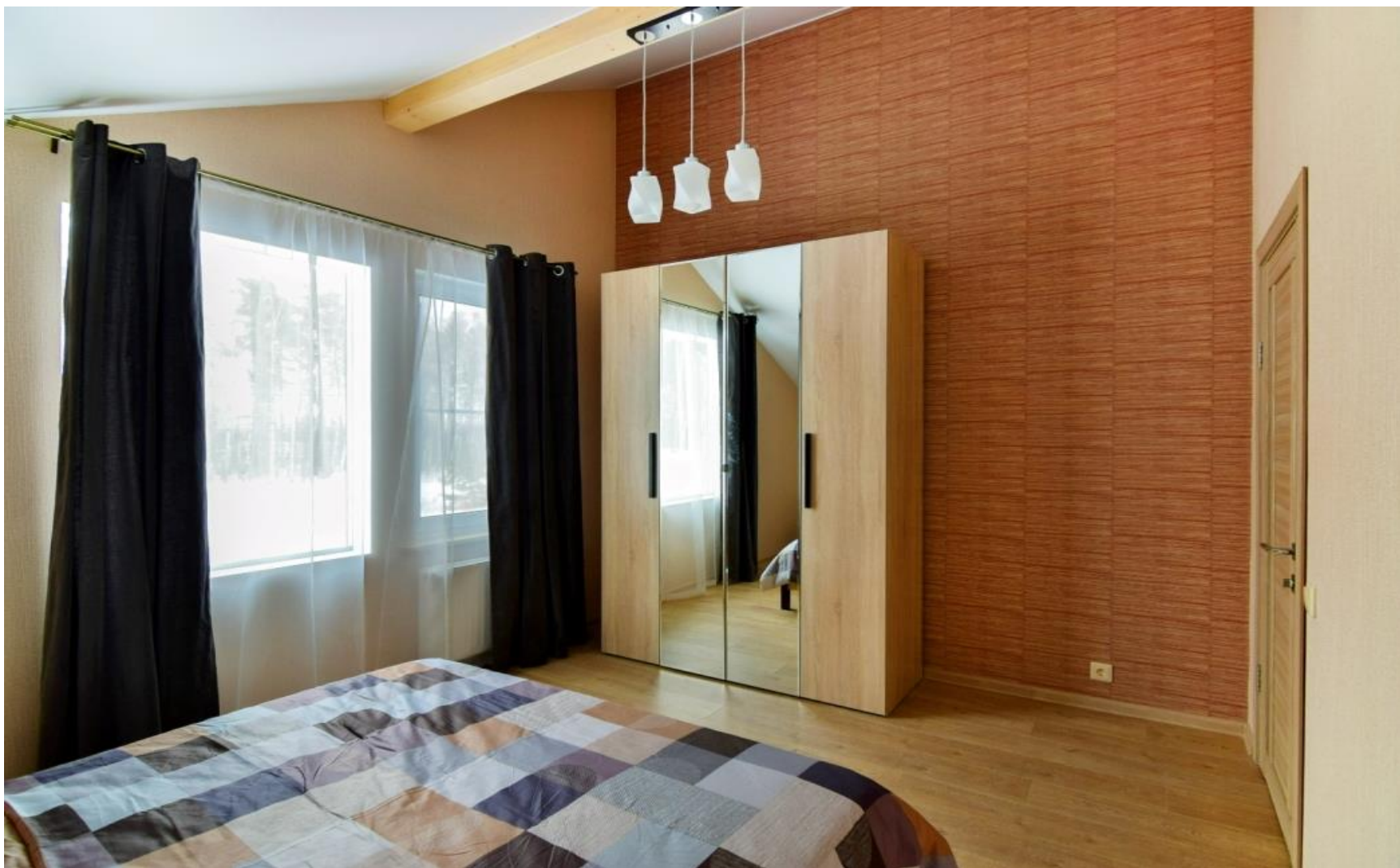
Санузел на 2 этаже имеет мансардное окно



Холл на 2 этаже 7.06 кв.м.



Спальня на 2 этаже 15.92 кв.м.



Детская комната на 2 этаже 15.92 кв.м.



Лестница 5.96 кв.м.




Преимущества ФлэтХауса перед квартирой

Сравнительный параметр	Квартира в новостройке	ФлэтХаус
Стоимость кв.м. жилья «под чистовую отделку» (тыс.руб./кв.м.)	От 65	48
Парковочное место (вкл.в цену)		
Индивидуальный участок для барбекю, беседки, детской площадки		От 3 соток
Безопасность (охрана)		
Наличие соседей	Много	Один
Сезонные отключения горячего водоснабжения	Ежегодно	Нет
Возможность самостоятельного выбора начала и окончания отопительного сезона		

Сравнительный параметр	Квартира в новостройке	ФлэтХаус
Инженерные системы разведены по дому и функционируют		
Лес в шаговой доступности (не более 100 метров)		
Наличие лифта и риски связанные с его использованием		
Высокая степень готовности квартиры		
Наличие лифта и риски связанные с его использованием		
Все центральные коммуникации		

Клиент делает выбор в пользу ФлэтХауса

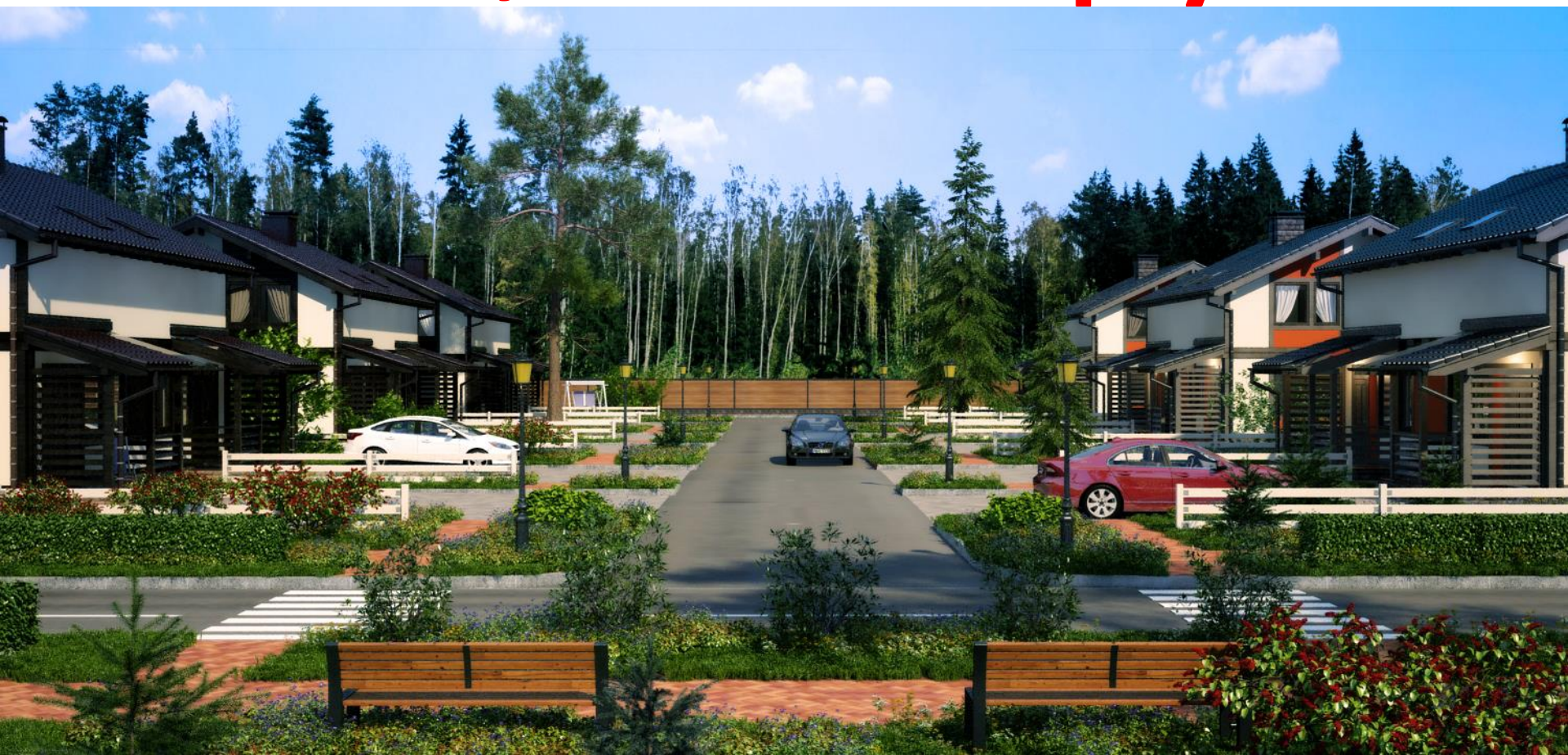
Сравнительный параметр	Квартира в новостройке	ФлэтХаус
Качество жизни, социальная среда	Потом отдохнём!	Жизнь в удовольствие! 





Стоимость ФлэтХауса

от 3,9 млн.руб.



За счёт чего достигнута оптимизация продукта?

1. Используется исключительно самая популярная номенклатура на складе. Никаких заказных позиций.
2. Безрамное остекление. Уникальный узел, разработанный инженерами Гуд Вуд обеспечивает полную герметичность окон, а отсутствие рамы позволяет экономить до 60% стоимости окна.
3. Монтаж закладных на производстве. Позволяет сократить время монтажа инженерии на объекте
4. Штукатурка фасада изготавливается на производстве. Тем самым, мы обеспечиваем превосходное качество покрытия и отсутствие работ на объекте.
5. Монтаж окон на производстве. Установку окон осуществляем в стенах цеха, таким образом обеспечиваем полный контроль соблюдения технологии и отсутствие пагубного влияния погоды
6. Монтаж панелей на стройке: благодаря точным расчетам инженеров и логистов строительство дома производится за 2 дня.



Коттеджные посёлки, где ведётся строительство и реализация ФлэтХаусов

- Никольское-Лесное www.3220044.ru
- Зелёный Квартал www.kp-bor.ru
- Фламандия есо village www.ecoflamandia.ru
- Шишкин www.мой-шишкин.рф





+7 /926/ 007 -01-55
t.iluhina@gwd.ru