

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

# Рынок загородной недвижимости:

*перемены назрели!*

7-11  
ОКТЯБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



# Ситуация на рынке:

По оценке Руководителя АЦ ИНКОМ Д. Таганова, на рынке МО  
В первичной продаже 744 поселка.

- 10% продают более 20 объектов в год (ТОП 10 поселков)
- 45% продают постоянно, по 1-2 продажи ежемесячно (до 15-17 продаж в год.)
- ❖
- 15% поселков заморожены, продажи отсутствуют
- 30% поселков не имеют регулярных продаж (в сумме порядка 10-15 продаж за год)



# Почему?:

- завышенные ожидания землевладельцев
- желают вернуть вложенные ранее деньги, желательно с учетом инфляции + заработать
- отсутствие гибкости в продажах
- нежелание создавать **ХОРОШИЙ** продукт, "И так сойдет, и так купят"
- поиск "волшебной таблетки" методом перебора: продавцы, маркетологи, технические новинки, Я директ, соцсети

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**7-11  
ОКТАБРЯ**

**СПБКОНГРЕСС.РФ**



# Собственники ждут армию генерала Венка

Вальтер Венк , самый молодой и успешный генерал, был последней надеждой фюрера...

- Человеческие ресурсы (количество и качество)
- Наличие военной техники и вооружения
- Современная стратегия и тактика исходя из анализа действий войск РККА
- ВВ проанализировал ситуацию, вывел людей из окружения в противоположном направлении с минимальными потерями.



# Что делать?

- ❖ Анализ покупательского спроса
- ❖ Продукт, удовлетворяющий спрос
- ❖ Реконцепция поселка (внесение новых элементов)
- ❖ Архитектурная реконцепция
- ❖ Брокеридж реконцепция
- ❖ Обучение и ремотивация персонала
- ❖ Оповещение покупателей об изменениях
- ❖ Гибкая ценовая политика
- ❖ Целевая реклама



# КТО В ОТВЕТЕ?

❖ Собственник поселка



**МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**7-11**  
**ОКТЯБРЯ**

**СПБКОНГРЕСС.РФ**

**Почему не продаются  
более 80%?**



# Кто отвечает за среду обитания?

- Землевладелец
- Fee Developer
- Сообщество жителей
- УК
- ОП
- Муниципалитеты





# Цивилизованный рынок коттеджных поселков?

- Девелопер
- Землевладелец
- Государство
- Муниципалитеты
- Минстрой
- ДОМ РФ
- ДОМ Клик
- Общественная организация



С 2002 года по 2015 год Руководитель Комитета по Загородной Недвижимости РГР

С 2000 по 2006 Коммерческий директор «АльтерВест»

С 2008 по 2010 Директор департамента управления федеральной девелоперской сетью «Rodex Group»

С 2010 по 2014 Генеральный Директор «Инком Парк Культуры» (Загородная)

С 2015 года по н/вр Директор по продажам Good Wood Development

С 2000 по 2015 год вывел на рынок и реализовал более 1500 Га (более 35 поселков, в том числе 4 поселка элит класса, 2 поселка бизнес класса, 7 поселков таунхаусов, а так же поселки комфорт и эконом класса)

В Good Wood Development кроме существующих привлек еще 4 поселка: 3 эконом и 1 премиум класса.

По проектам проводились: Исследования локального рынка, маркетинг, разрабатывались архитектурная и строительная концепция. Управление маркетингом и продажами.



Коллеги, благодарю за внимание, обращайтесь, поможем !

Лукинов Валерий Валентинович

+7 985 223 1963 WhatsApp, Telegram, Viber email: [v.lukinov@gwdd.ru](mailto:v.lukinov@gwdd.ru)

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

