

РЕЦЕПТ УСПЕШНОГО МАЛОЭТАЖНОГО ПРОЕКТА

Взаимодействие застройщика с муниципалитетами и потребителями при формировании идеологии МЖК



ROSBUILD 2024
27 февраля – 1 марта

Сергей Колесников,
Екатеринбург



Стадии работы над проектом

- Выбор и покупка земельного участка
- Анализ локации
- Анализ рынка, конкурентов и потребительских предпочтений
- Сильные/слабые стороны локации
- Обеспечение ресурсами (инженерные сети и коммуникации)
- Вопрос транспортной доступности и общественный транспорт
- Социальная и коммерческая инфраструктура
- Архитектурно-планировочная концепция
- Изменение Проекта планировки территории и общественные обсуждения
- Финансовая модель проекта



ROSBUILD 2024

27 февраля – 1 марта

Стадии работы над проектом

- Выбор и покупка земельного участка
- Анализ локации
- Анализ рынка, конкурентов и потребительских предпочтений
- Сильные/слабые стороны локации
- Обеспечение ресурсами (инженерные сети и коммуникации)
- Вопрос транспортной доступности и общественный транспорт
- Социальная и коммерческая инфраструктура
- Архитектурно-планировочная концепция
- Изменение Проекта планировки территории и общественные обсуждения
- Финансовая модель проекта



ROSBUILD 2024

27 февраля – 1 марта

Стадии работы над проектом

- Выбор и покупка земельного участка
- Анализ локации
- Анализ рынка, конкурентов и потребительских предпочтений
- Сильные/слабые стороны локации
- Обеспечение ресурсами (инженерные сети и коммуникации)
- Вопрос транспортной доступности и общественный транспорт
- Социальная и коммерческая инфраструктура
- Архитектурно-планировочная концепция
- Изменение Проекта планировки территории и общественные обсуждения
- Финансовая модель проекта



ROSBUILD 2024

27 февраля – 1 марта

Какую информацию о будущем проекте может дать изучение потребителей

- Доля форматов жилья в МЖК
- Площади и комнатность жилья
- Этажность ИЖД и площадь ЗУ
- Стоимость покупки
- Необходимость дополнительных функций (террасы, мангальные зоны, лоджии или балконы, площадки для выгула собак, лапомойки и пр.)

Вывод: наиболее успешные решения – это компромисс между мнением потребителей и опытом (здоровым смыслом) девелопера.



ROSBUILD 2024

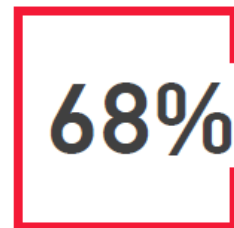
27 февраля – 1 марта



Исследование потребностей и ценностей клиента

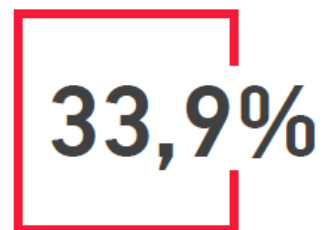
Отношение к загородному образу жизни и формату малоэтажных ЖК

Екатеринбург



Считают
привлекательным
загородный образ
жизни

при этом только



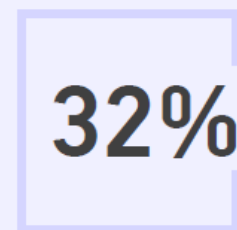
Планируют к
приобретению
в среднесрочной
перспективе загородный
дом или участок под
застройку

Треть респондентов, планирующих в среднесрочной перспективе покупку жилья, рассматривают загородный формат недвижимости. Аналогичный образ жизни прельщает 68%. Следовательно критично важной задачей становится выявление ключевых инсайтов активной аудитории с целью пропаганды загородного образа жизни



Осведомлены о ЖК
смешанного формата:
коттеджи
и многоквартирные дома

при этом только



Считают
привлекательными
ЖК смешанного
формата

Меньше половине известны проекты смешанного формата (ИЖС+ММС), и только треть считает предложение интересным. Низкий уровень известности и лояльности к смешанному формату позволяет выдвинуть гипотезу, что на рынке Екатеринбурга отсутствует компания-трендсеттер в направлении малоэтажной комплексной застройки



ROSBUILD 2024

27 февраля – 1 марта



Исследование потребностей и ценностей клиента

Результаты МИ

ИЖС

Ценовое ограничение локации

Экспертная оценка
6,5
млн. руб.

3,4-7
млн. руб.

Предложение на вторичном рынке в п. Горный Щит на дома и коттеджи с новой или б/у отделкой 1-2-этажные

50-150
м2

Предложение на вторичном рынке в п. Горный Щит на дома и коттеджи с новой или б/у отделкой

4-8
млн. руб.

Основное предложение на вторичном рынке на всей территории исследования, новые дома с отделкой от подрядчиков

до **7**
сделок в мес.

Экспертная оценка GMK потенциального спроса в локации

10
сделок в мес.

Желаемый объем продаж

Предпочтения потенциальной аудитории

Среди покупателей КОТТЕДЖЕЙ

от 5 до 8 млн. руб.
100-140 м2

Среди покупателей ТАУНХАУСОВ

от 4,5 до 6,5 млн. руб.
100-120 м2



ROSBUILD 2024

27 февраля – 1 марта

Что девелопер разрабатывает самостоятельно

- Концепция пространственного развития территории
- Архитектурно-планировочная модель
- Улично-дорожная сеть
- Тип, количество и места расположения рекреационных зон
- Количество и форматы коммерческой инфраструктуры

Вывод: важно избежать ситуации, когда компания строит «так как собственник построил бы для себя»



ROSBUILD 2024

27 февраля – 1 марта



Взаимодействие с муниципалитетами

- Объем, формат и месторасположение социальной инфраструктуры
- Обеспечение проекта энерго-ресурсами
- Качество и удобство дорог до нового МЖК
- ТЭПы и зоны при утверждении ППТ
- Доступность общественного транспорта для будущих жителей МЖК
- В целом разные форматы взаимодействия по застройке территории (КОТ, КРТ, государственные инфраструктурные облигации. ГЧП).
- По ИЖД – финансирование по ФЗ 214.



ROSBUILD 2024

27 февраля – 1 марта





Взаимодействие с муниципалитетами

- **Объем, формат и месторасположение социальной инфраструктуры**
- Как пример результата – совместная работа над проектом муниципального ДОЦ, когда представители администрации выступают фактически заказчиками АПК проекта, а девелопер финансирует проектные работы.
- Попутно возникающие вопросы – ТУ на подключение к городским сетям



ROSBUILD 2024

27 февраля – 1 марта



Взаимодействие с муниципалитетами

- **Обеспечение проекта энерго-ресурсами**
- Как решение вопроса – пример когда появление нового крупного социального объекта, являющегося точкой притяжения не только для жителей нового МЖК, но и окружающей застройки – подталкивает муниципалитет к включению в план строительства и ремонта УДС к новому МЖК
- Варианты решения – например программа «Стимул» или государственные инфраструктурные облигации.



ROSBUILD 2024

27 февраля – 1 марта



Взаимодействие с муниципалитетами

- **Изменение ППТ, корректировка ТЭПов. Общественные обсуждения.**
- Быть в контакте с профильным отделом/специалистами в муниципалитете во избежание неожиданностей!
- В ОО заходить, предварительно подготовив почву – заранее проработать вопросы с жителями, сформировать наиболее положительное мнение о корректировках у жителей.
- Сформировать «группу поддержки» – наиболее лояльно настроенных жителей. Для этого девелоперу следует заранее проводить разъяснительную работу по изменению ППТ, понять что можно «пообещать» жителям, чтобы не получить массу негатива во время ОО.



ROSBUILD 2024

27 февраля – 1 марта



Взаимодействие с муниципалитетами

«Не простые» вопросы:

- СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ т.н. «общим» имуществом (дороги, сети, ограждение, облуживание и содержание территории (газонов, деревьев и пр.), уборка снега, работа системы управления доступом..
- РЕШЕНИЕ на начальном этапе: все неиндивидуальное имущество может находиться в собственности застройщика (управляет УК) – получаем единые принципы и подходы содержания и управления всей застройкой, обеспечиваем функционирование критичных инженерных систем и коммуникаций. Возможное РЕШЕНИЕ: передача дорог, сетей и зон отдыха в муниципальную собственность.

Отдельный вопрос – имущество МЖК



ROSBUILD 2024

27 февраля – 1 марта

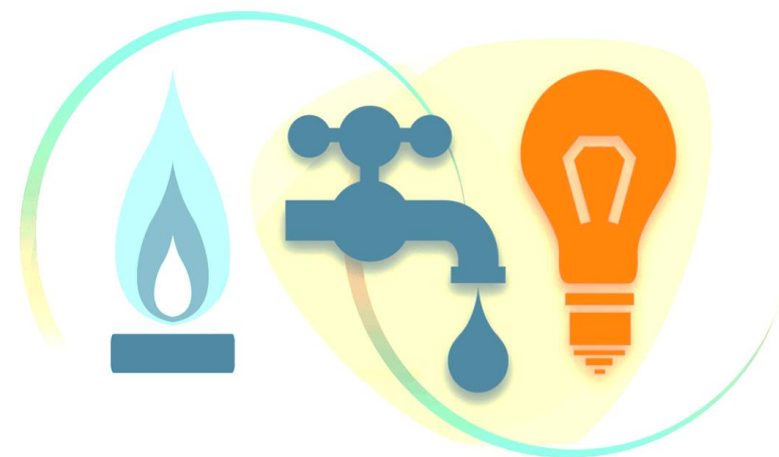


Взаимодействие с муниципалитетами

«Не простые» вопросы:

Утверждение тарифов на энергоресурсы в региональных тарифных (энергетических) комиссиях.

К примеру, на воду или отопление, предоставляемое жителям ресурсными компаниями девелопера.



ROSBUILD 2024

27 февраля – 1 марта

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

РЕЦЕПТ УСПЕШНОГО МАЛОЭТАЖНОГО ПРОЕКТА



Сергей Колесников,
Екатеринбург



ROSBUILD 2024
27 февраля – 1 марта