

**Создаем продукт вместе.
Взаимодействие
риэлтора и застройщика
на ранних стадиях проекта.**

**Инченкова Лариса,
Директор по развитию
Аналитическое бюро и первый бутик
элитной недвижимости «МК – Элит»**

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ



Потребности или иллюзии?

- И где же я должен принимать пищу?
- В спальне!
- Очень возможно, что Айседора Дункан так и делает. Может быть, она в кабинете обедает, а в ванной режет кроликов. Может быть. Но я — не Айседора Дункан. Я буду обедать в столовой, а оперировать в операционной!

[Смотреть видео](#)

Нажмите правой кнопкой мыши и откройте гиперссылку

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ


Первый Бутик
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Это построили мы – люди 21 века

- Спокойная архитектура
- Преобладают студии и однокомнатные квартиры
- Зато есть кладовые и уютный двор, благодаря форме здания
- **Одиннадцать квартир на лифтовой площадке с высотой секции 7 этажей**
- **Мало балконов, узкие вытянутые комнаты**



Дом позиционируется как комфорт класс

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ



Первый Бутик
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Это построили мы – люди 21 века

- Экономное использование пространства без лишних площадей
- Меньше квадратов на одного человека – ниже цена лота
- Смежные комнаты, вход в спальню из кухни



Планировки позиционируются как инновационные европейские

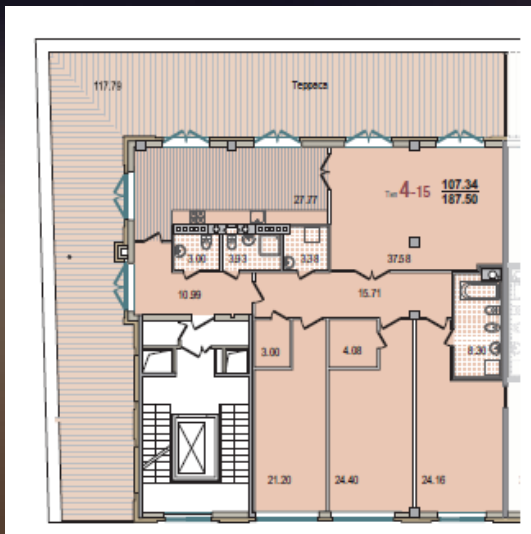
ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ


Первый Бутик
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Это построили мы – люди 21 века

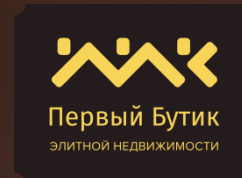
- Узкие (соотношение ш/дл 2,5) комнаты с одним окном в торце
- Огромная терраса при расположении дома на очень оживленной улице
- Потолки в основном не выше 3 м
- В остальном все отлично: двухуровневый паркинг, двор без машин



Квартиры предлагаются как элитные, от европейского архитектора

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ



5 квартир на лифтовой площадке с высотой секции 9 этажей (нагрузка 30 квартир + паркинг на один лифт)

Это построили мы – люди 21 века

- Один лифт на 5 квартир в парадной высотой 9 этажей. С учетом подземного паркинга лифтом пользуется и первый этаж, итого 40 квартир.
- Очень узкий коридор при выходе из лифта
- Узкие противопожарные лестницы



Премиальный жилой комплекс, очень высокая цена

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ



Первый Бутик
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

К чему это приводит?



Количество квартир в продаже велико,
а предложить требовательному клиенту нечего.
До 30-40% квартир в бизнес-классе и в элитных домах не
реализованы

даже через год после сдачи дома.
[нескучное видео про скучные цифры](#)

Нажмите правой кнопкой мыши и откройте гиперссылку

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ


Первый Бутик
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

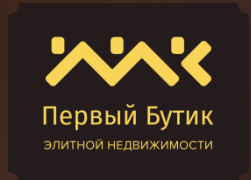
Земельные участки и плотность застройки

В чем сложность?

- Сложная конфигурация участка приводит к затруднениям в подборе варианта посадки дома.
- Стремление достигнуть максимальный финансовый результат (продать больше квадратных метров) приводит к слишком плотной застройке и оптимизации внутридомового пространства (длинные коридоры, уже лестницы, меньше лифтов, ниже потолки).
- В результате на этапе квартирографии уже сложно что-то исправить.

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ



Взаимодействие застройщика с риэлтором

- Когда начинать?
- На этапе выбора земельного участка и посадке здания!

Полный цикл консалтинга и брокериджа



Аналитика
рынка



Разработка
проекта



Вывод
на рынок



Реализация

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ



Первый Бутик
элитной недвижимости

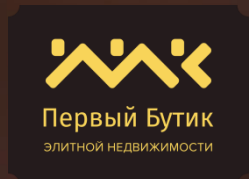
Взаимодействие застройщика с риэлтором

Цели консалтинга

- Собрать и систематизировать маркетинговую информацию о конкурентной группе проекта.
- Выстроить продвижение проекта на основании УТП и определить маркетинговую нишу.
- Получить внешнее профессиональное видение о проекте, дополнительное к вашему.
- Сократить накладные расходы и увеличить финансовые показатели.
- Пусть риэлтор на своих «не рекламных» клиентах апробирует, что вы вместе спроектируете.

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ



Главные вопросы застройщика

- Кто всё это должен купить?
- Зачем строить дом как у других?
- Все решает цена?
- Реклама управляет нашим сознанием?

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ



Первый Бутик
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

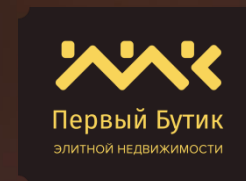
Дома должны быть разные. А в чем разница?

- Фасад – классика, модерн, ... или ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ОБЛИК?
- Планировки – 10 типов на 300 квартир от 50 до 150 квадратов, или каждая КВАРТИРА ЭКСКЛЮЗИВНА?
- Соотношение квартир, мест в паркинге, общественных пространств.
- Холлы – сделайте так, чтобы все хотели здесь сделать СЕЛФИ.
- Окна – размеры и расстекловка могут изменить МИР ЗА ОКНОМ.
- Высота потолка – попробуйте выйти за 3 МЕТРА!
- Инфраструктура – нужна или важнее приватность?
- Управление домом – задайте стиль жизни, обеспечьте СВОЙ КРУГ.

Всё подвергаем настойчивому анализу !

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ



И как же привлечь покупателя?

Тест для девелопера

1. Вы начинающий девелопер?
2. Вы опытни, но решили что-то изменить в вашей сложившейся практике?
3. Участок застройки имеет сложности?
4. Вам интересно получить внешнее видение на ваш продукт?
5. Вы желаете создать уникальный, отличающийся от всех проект?
6. Вы хотите продать большую часть квартир до завершения строительства?
7. Вы понимаете, кто Ваш покупатель?
8. Вы строите план продаж и стараетесь его придерживаться?

Подсчитайте количество ответов «ДА»

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ


Первый Бутик
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

И как же привлечь покупателя?

Ключ к тесту

Ответов «ДА» три и более

Подвергайте все тщательному анализу.

Изучайте клиентские предпочтения.

Разрабатывайте собственные УТП.

Добавьте к своему видению сторонний аудит.

Ответов «ДА» менее трех

Выберите себе другой бизнес,

с таким подходом хороший дом не построить.

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ



Первый Бутик
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Желаю всем
красивых проектов
и успешных продаж!

КВАРТИРЫ И ОФИСЫ СО СВОЕЙ ИСТОРИЕЙ

На связи 8(812) 777 12 20
8(921) 998 33 76
mkelite.ru

ЧТО СТРОИТЬ, ЧТОБЫ ЭТО ПОКУПАЛИ?

Санкт-Петербург
МИР КВАРТИР ЭЛИТ



Первый Бутик
ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ