

Тенденции развития организованной коттеджной застройки в городе Сочи



По опросам Фонда
общественного
мнения >60%
людей хотели бы
жить в своем доме.



Сделать жизнь за городом доступной любому россиянину.



Тенденции в обществе

- Высокая степень миграции внутри страны
- Постоянный приток новых жителей (Сочи)
- Стимулирование предпринимательства
- Стираются границы между офисом и домом
- Sharing Economy
- Границы стерлись, люди смотрят как живут за границей

Тенденции рынка малоэтажного строительства

- Покупатель становится гораздо моложе
- От предмета роскоши к месту постоянного проживания
- Уменьшение площадей. Рациональное использование пространства
- Более открытый формат жизни
- Из сегмента бизнес в комфорт и эконом-класс.
- Люди хотят покой и комфорт пригорода с городским ритмом
- Развитие рынка в сторону создания мини-городов

Портрет покупателя

- Семейная пара 27-38 лет. 1-2 ребенка до 12 лет.
- Поколение Y, (Миллениалы) предпочитают подстраивать условия работы под свою жизнь, а не наоборот
- Стремятся к экологичному образу жизни для себя и своих детей
- Доход 120 – 300т.р. на семью.
- Бизнесмены, управленцы, предприниматели, фрилансеры

Источник средств. Существующая ситуация

«Доля ипотечников в структуре сделок загородного жилья выросло до 85%»

Валерий Мищенко.

Председатель совета директоров. KASKAD Family

«Число сделок и кредитов по загородке в 2018 году на 36% выше, чем в прошлом. Контингент — это в основном молодежь с детьми или планирующая детей».

Ирина Терехова.

Начальник отдела управления по работе с партнерами и ипотечного кредитования ПАО Сбербанк

Источник средств. Причины

- У людей нечего сберегать, они могут только распределять. Борьба на рынке идет за часть дохода!
- Для молодых семей многие банки разрабатывают льготные программы кредитования, облегчая им покупку.
- Самый благоприятный возраст заемщика — от 27 до 35 лет.

Источник средств. Прогноз

Майский указ В.В. Путина

в 2024 году необходимо обеспечить:

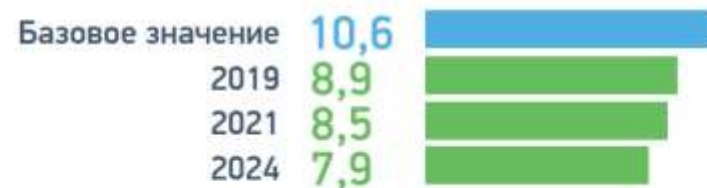
а) достижение следующих целей и целевых показателей:

обеспечение доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства) ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна быть менее 8 процентов;

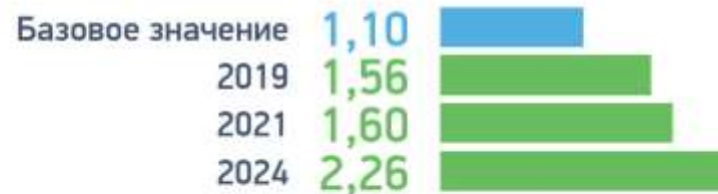
Источник средств. Прогноз



1.1 СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ (%)



1.2 КОЛИЧЕСТВО ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ (МЛН ЕД.)



Проблемы рынка малоэтажного строительства

- Большое количество морально устаревших объектов с завышенной ценой
- Отсутствие единой концепции застройки
- Большая проблема с соседями и коммуникациями
- Малое количество грамотно организованных коттеджных поселков в среднем ценовом сегменте
- Небольших участков земли готовых для застройки осталось очень мало (Сочи)

Проблемы застройщиков



Ужесточение ФЗ-214 и переход к проектному финансированию

Проблемы города Сочи

- В городе слишком плотная застройка. Нет общественных зон
- Образовательных учреждений не хватает катастрофически!
- Муниципальной земли практически не осталось
- Маятниковая миграция и пробки
- Постоянный приток новых людей, не обеспеченных работой
- Инженерные сети перегружены. Нет ТУ для подключения

Возможности решения

- Строительство кластеров для комфортной загородной жизни рассчитанный на социально активных людей со средним достатком.

Что из себя представляет:

- Ближайший пригород (5-15 минут до населенного пункта)
- Мульти форматная застройка в разных ценовых сегментах (таунхаусы, дуплексы, малоэтажные многоквартирные дома, коттеджи)
- Формирование социального капитала за счет концепции и позиционирования
- Единство ландшафта и архитектуры

Инфраструктура кластера

- Объекты детской инфраструктуры (садик, школа, места для игр)
- Деловой центр с конференц-залом, smart-офисами и коворкингом
- Объекты для временного проживания (хостелы, апартаменты)
- Коммерческие площади (магазин, кафе, салон красоты, self storage)
- Открытые спортивные площадки, фитнес клуб
- Места общения, проведения досуга

Описание продукта

- Секция или часть дома (таунхаус, дуплекс) 5-9 млн.р 90-120 кв.м. + 1,5-3 сотки земли
- Коттедж 10-15 млн.р 100-170 кв.м. + 6-9 соток земли
- С готовой отделкой и актуальным дизайном / типовая мебель
- Стиль: скандинавский, шале, итальянский

Инструменты реализации

- Покупка большого участка земли по низкой стоимости (с/х)
- КУРТ (Комплексное устойчивое развитие территории) - ГрК РФ Статья 46.10
- Кооперация застройщиков
- ГЧП (Государственно-частное партнерство) 224-ФЗ
- Правильная стратегия и планирование проекта
- Калькулятор и здравый смысл!

Пример



Коллективный труд заменяет гениальность

Строители расширяют город, а девелоперы развивают.
Нужно объединять усилия для больших проектов.

Григорий Орлов
8 [999] 655 2500
orlov@fabrica.pro