



Информационное сотрудничество между застройщиками и СМИ.

**Основные проблемы, возникающие у
СМИ при подготовке аналитических
обзоров рынка малоэтажной жилой
недвижимости**

Жилые объекты недвижимости – сложные продукты

Совокупность различных параметров:
технические характеристики объекта,
ценообразование,
степень готовности,
месторасположение,
окружение,
социальная инфраструктура, и т.д.

Жилые объекты недвижимости – товары предварительного выбора.

Приобретение жилья не производится спонтанно.

Покупатель самостоятельно, либо через посредников (риэлторов), исследует рыночные предложения и принимает решение о покупке.

Средства коммуникаций для продвижения объектов жилой недвижимости

Реклама,

PR,

прямая рассылка,

организация мероприятий,

участие в выставках, и т.д.

СМИ - рекламодателем и информационные партнеры

Имиджевая реклама жилых объектов

используется для позиционирования всего объекта (многоквартирного дома, комплекса), привлечения к нему внимания потенциальных покупателей, информирования о концепции застройки.

Продуктовая реклама жилых объектов (квартир, коттеджей) используется для донесения до покупателя характеристик жилого объекта, цены, и т.д.

Критерии ранжирования

	Многоквартирные жилые дома	Малозэтажные жилые дома
Степень готовности жилых объектов	<p>Первичный рынок - Строящиеся объекты—срок сдачи до1 года, от 1 года до 2 лет, более 2 лет. - Сданные объекты, но без оформления собственности</p> <p>Вторичный рынок – сданы, введены в эксплуатацию, имеют документы о собственности</p>	
Классы	Эконом, стандарт, бизнес, элит	
Материалы домов	Кирпичные, монолит, кирпично-монолитные, блочные, панельные.	Кирпичные, ячеистые бетоны (пенобетон, газобетон, т.д.), деревянные, панельно-каркасные
Характеристика объектов	Количество комнат, площади помещений, планировки, высота потолков, этаж, доп. опции	количество комнат, площади помещений, планировки, высота потолков, количество этажей, доп. опции.

Критерии ранжирования

	Многоквартирные жилые дома	Малозэтажные жилые дома
Цена	Цена кв.м. квартиры. Цена квартиры	Цена земельного участка, цена дома, цена домовладения, цена подключения к инженерии, и т.д.
Тип дома	Многоквартирный	<ul style="list-style-type: none">•Индивидуальные дома•Дуплексы•Таун-хаусы
Статус земли	Аренда, долевая собственность	Аренда, долевая собственность, собственность
Месторасположение	По районам (СПб центральные, спальные, пригороды, ЛО), адрес	По районам СПб и ЛО, расстояние до СПб, адрес.

Дополнительные условия	Скидки, рассрочки, ипотека, и т.д.
Социальная инфраструктура	Школы, детские сады, спортивные комплексы, магазины, и т.д.
Транспортная доступность	Состояние дорог, близость метро, ж/с, основных магистралей, и т.д.
Инженерные коммуникации	Водопровод, газопровод, канализация, электроэнергия, и т.д.

Основное отличие характеристик малоэтажного жилья от жилья в многоквартирном доме - степень готовности объекта продажи.

Объекты малоэтажной застройки реализуются в различной степени готовности:

- Земельные участки без коммуникаций.
- Земельные участки с коммуникациями.
- Земельные участки с подрядом.
- Земельные участки с готовыми домами с подключением к коммуникациям, объекты введены в эксплуатацию, оформлена собственность на жилые объекты, и т.д.

Что реально продается под названиями «Коттеджные поселки» или «Малоэтажные жилые комплексы»?

В рекламе и в информационных сообщениях необходимо называть реальный объект продажи, чтобы не дезинформировать потенциальных покупателей

Жилой объект - в результате сделки с покупателем заключается договор купли-продажи на введенный в эксплуатацию жилой объект (квартиру, дом), подключенный к коммуникациям с оформлением собственности на покупателя.