

# «Маркетинг успеха – эффективность работы на прединвестиционной стадии Проекта»



**Ольга Муратова**

Директор по маркетингу

«Аналитического консалтингового центра МИЭЛЬ»

Москва

XIV Всероссийский конгресс РГР



Изменения на рынке жилой недвижимости коснулись:

- Ценообразования
- Спроса
- Предложения
- Потребительских предпочтений



Необходима точечная настройка  
Проекта/Объекта на запросы рынка уже на  
Прединвестиционной стадии Проекта

# ВЫБОР СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТА

## Основные условия выбора:

1. Юридическая готовность к освоению
2. Физическая (технологическая) осуществимость проекта
3. Экономическая (рыночная) целесообразность и финансовая осуществимость проекта
4. Максимальная экономическая эффективность



# СОСТАВЛЯЮЩИЕ УСПЕХА

**Максимальная точность выбранной маркетинговой концепции**

- **Правильный выбор целевой аудитории**
- **Определение ёмкости спроса**
- **Баланс жилой и коммерческой функций, зонирование территории**
- **Классность, типология жилья, квартирография**
- **Оценка конкурентного поля, ценообразование и график реализации**
- **Стратегия продвижения**



# ПРИМЕР РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.

## Краткая хронология событий

«Акварели» г. Балашиха, Московская область

Заказчик: «ТЕКТА ГРУП»

Площадь: 430 000 кв.м



- Ноябрь 2009 г.** – Начало разработки маркетинговой концепции комплексного развития участка
- Декабрь 2009г.** – Формирование ТЗ на разработку архитектурно-градостроительной концепции и привлечение Архитектурного бюро
- Январь 2010г.** - Завершение Технико-экономического обоснования реализации проекта
- Март 2010г.** – Утверждение архитектурно-градостроительной концепции, проектирование
- Август 2010г.** – Сдача документации на экспертизу
- Сентябрь 2010г.** – Выход на площадку, подготовительные работы
- Декабрь 2010г.** – Разрешение на строительство, СМР
- Февраль 2011г.** – Открытие продаж



# ПРИМЕР РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.

## Краткая хронология событий

**«Да Винчи» г. Одинцово, Московская область**

**Заказчик: «ТЕКТА ГРУП»**

**Площадь: 202 000 кв.м**



**Ноябрь 2009 г.** – Начало разработки маркетинговой концепции комплексного развития участка

**Декабрь 2009г.** – Формирование ТЗ на разработку архитектурно-градостроительной концепции и привлечение Архитектурного бюро

**Январь 2010г.** - Завершение Технико-экономического обоснования реализации проекта

**Март 2010г.** – Утверждение архитектурно-градостроительной концепции, проектирование

**Август 2010г.** – Сдача документации на экспертизу

**Сентябрь 2010г.** – Выход на площадку, подготовительные работы

**Декабрь 2010г.** – Разрешение на строительство, СМР

**Февраль 2011г.** – Открытие продаж

# ПРИМЕР РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.

«Аванград», г. Омск



# БЛАГОДАРИЮ ЗА ВНИМАНИЕ!



**Ольга Муратова**

Директор по маркетингу «АКЦ МИЭЛЬ»

## Контакты

109004, Москва,  
ул. Николоямская, д.40, стр. 1

Телефон: +7(495) 777-62-61

e-mail: [Olga.Muratova@miel.ru](mailto:Olga.Muratova@miel.ru)

[www.consulting.miel.ru](http://www.consulting.miel.ru)

