

**Коттеджные поселки
в пригородах Санкт-Петербурга.
Специализированные СМИ,
как инструмент маркетинга.
Тенденции и прогнозы**

*Филипп Урбан, главный редактор
журнала «Загородное обозрение»
генеральный директор издательства
г. Санкт-Петербург,
20 июня 2007 года*

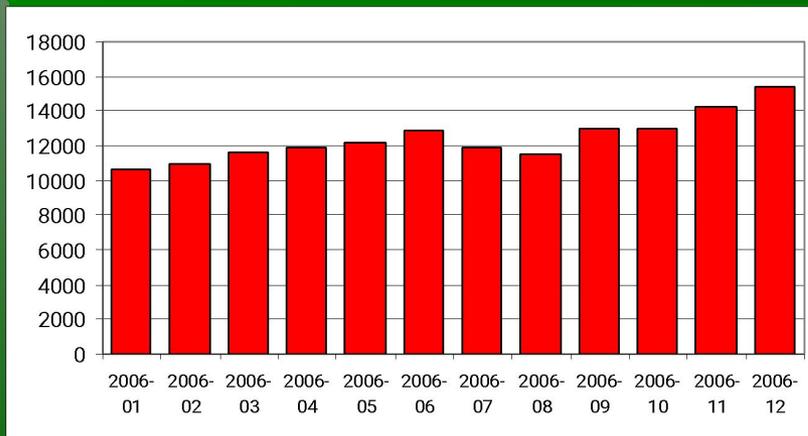
О наших ресурсах:

- **«Загородное обозрение»:**
- Ежемесячный журнал, выходит с января 2001 года
- Содержит «фотовитрину» объектов загородной недвижимости, в которой представлено 3-5 тыс. объектов (домов и участков) на продажу

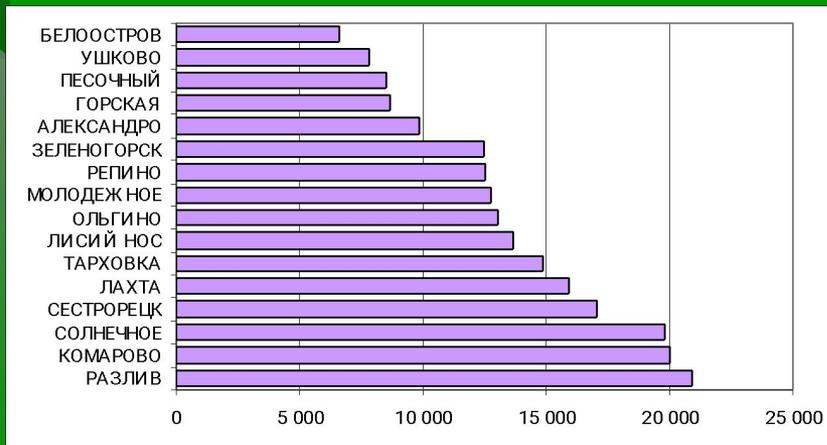
- Иллюстрированный каталог
- «ВСЕ коттеджные поселки»
- выходит два раза в год

- Портал загородной недвижимости
- WWW.ZAGOROD.SPB.RU
- Среднесуточная посещаемость 1000-1500 пользователей в день
- Полнотекстовая версия журнала
- Подробный фотокаталог объектов

Пример обработки информации из архивных баз данных журнала «Загородное обозрение»



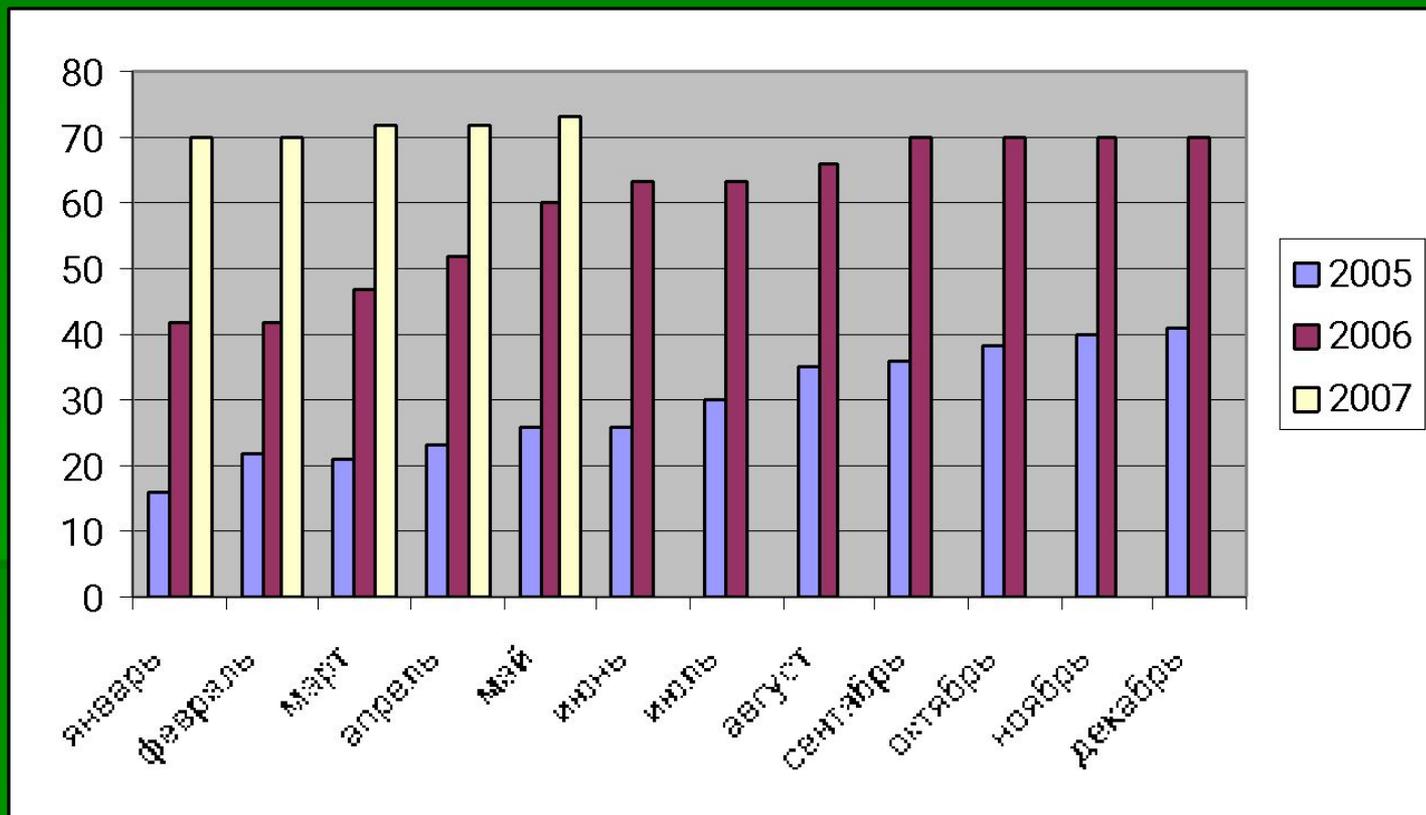
- Динамика цен и сроки экспозиции объектов загородной недвижимости в Курортном районе СПб



Карта коттеджных поселков:



Рост количества продвигаемых застройщиками коттеджных поселков



Предложение: рынок как на ладони

- Информация, представленная в наших изданиях позволяет получать информацию о динамике и эволюции предложения на рынке загородной недвижимости за пять лет

Методика получения информации о предложении:

- Анализ рекламных объявлений о продаже загородной недвижимости в СМИ, в т. ч. архивных
- Анкетирование и опросы представителей компаний-застройщиков
- Обмен информацией в ходе «круглых столов», публичных дискуссий
- «Подставной покупатель» - интервьюер, представляющийся покупателем с целью сбора информации

Проблематика изучения спроса:

- В силу отсутствия традиций частного домостроения, потенциальный новосел как правило не знает, что он хочет
- Интервьюер не всегда может отличить мечты от планов и выявить пожелания будущих новоселов. При этом настоящие новоселы не всегда охотно рассказывают о своих предпочтениях и пожеланиях
- По причине нестабильной макроэкономической ситуации и неуверенности в завтрашнем дне, потенциальный покупатель может переоценивать, либо недооценивать свои возможности
- Т. к. девелопмент загородной недвижимости – «длинные» вложения, необходимо оценивать и прогнозировать спрос на годы вперед

Типология и классификация коттеджных поселков: переход количества в качество

- По причине отсутствия «единомыслия» и «единопонимания» в среде участников рынка недвижимости в вопросах типологии и классификации коттеджных поселков, мы были вынуждены предложить свои типологию, классификацию и глоссарий. Они предельно просты, и, наверное, не безупречны.
- Но, как показал опыт, в их «прокрустово ложе» можно уложить любой объект, именуемый сегодня коттеджным поселком.

Типология и классификация:

Типы коттеджных поселков

- **Коттеджный поселок для постоянного проживания** (поселок, предназначенный для постоянного проживания жителей Санкт-Петербурга, обладающий хорошей транспортной доступностью, имеющий не только необходимую инженерную инфраструктуру, но также привязку к социальной инфраструктуре района: детские сады, школы, медицинские и культурные учреждения)
- **Коттеджный поселок дачного типа** (поселок с домами, предназначенными для летнего отдыха и выездов в выходные дни)
- **Микрорайон малоэтажной застройки** (комплекс, выполненный в едином архитектурном стиле и в рамках общей концепции, где могут быть представлены разные типы малоэтажного жилья, от таун-хаусов и малоэтажных многоквартирных домов до коттеджей)

Типология и классификация:

Классы коттеджных поселков

- **А, ***** (пять звезд), элитный класс.** Поселок, имеющий исключительное месторасположение (в традиционных районах элитной застройки, близ памятников архитектуры, уникальных природных ландшафтов), собственные спортивные и развлекательные объекты (бассейны, фитнес-центры, пляжи, парковые ансамбли и т.п.), либо расположенные в непосредственной близости от подобных объектов общего пользования.
- **В, **** (четыре звезды), бизнес-класс.** То же, но не имеющий исключительного месторасположения. Менее строгие требования к составу спортивно-развлекательной инфраструктуры.
- **С, *** (три звезды), поселок «среднего класса».** Поселок, имеющий городские удобства и необходимую для проживания инженерную и социальную инфраструктуру: основные коммунальные удобства, близко расположенные транспортные узлы, торговые и бытовые предприятия, медицинские и дошкольные учреждения, школы.

Куда движется петербургская сабурбия?

Затоваривание на рынке строящегося «городского» жилья в период 2008 – 2010 гг. должно сподвигнуть потенциальных новоселов на освоение районов пригородной «малоэтажки» и коттеджных поселков. Появление масштабных проектов среднего класса.

- Спрос смещается в пользу домов с минимальными архитектурными «излишествами», более эргономичных и компактных планировок
- Продолжится начавшееся расслоение двух основных сегментов: «дачные поселки» и «коттеджные поселки для постоянного проживания».
- Меняются принципы генпланирования поселков для постоянного проживания. На смену территориям, нарезанным на квадраты и распланированным по тому же принципу, что и садоводства, приходят «поселки второго поколения»
- Увеличение активности девелоперов, работающих в «южном полушарии» Ленинградской области. Появление петербургской «Новой Риги».

- **Благодарю за внимание**

- Филипп УРБАН,

- Журнал «Загородное обозрение»

- *urban@zagorod.spb.ru*