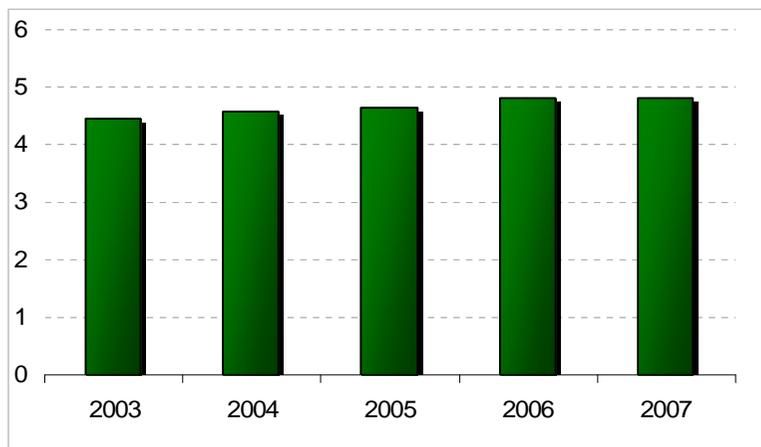




ОПЫТ РАБОТЫ С МАРКЕТОЛОГАМИ И ИНВЕСТИЦИОННЫМИ КОНСУЛЬТАНТАМИ

АНАЛИЗ РЫНКА. ЗАГОРОД. СТРОИТЕЛЬСТВО

Ввод жилья в Москве, млн. кв. м



Объемы ввода жилья в Москве находятся на стабильном уровне – более **4 млн. кв. м** в год

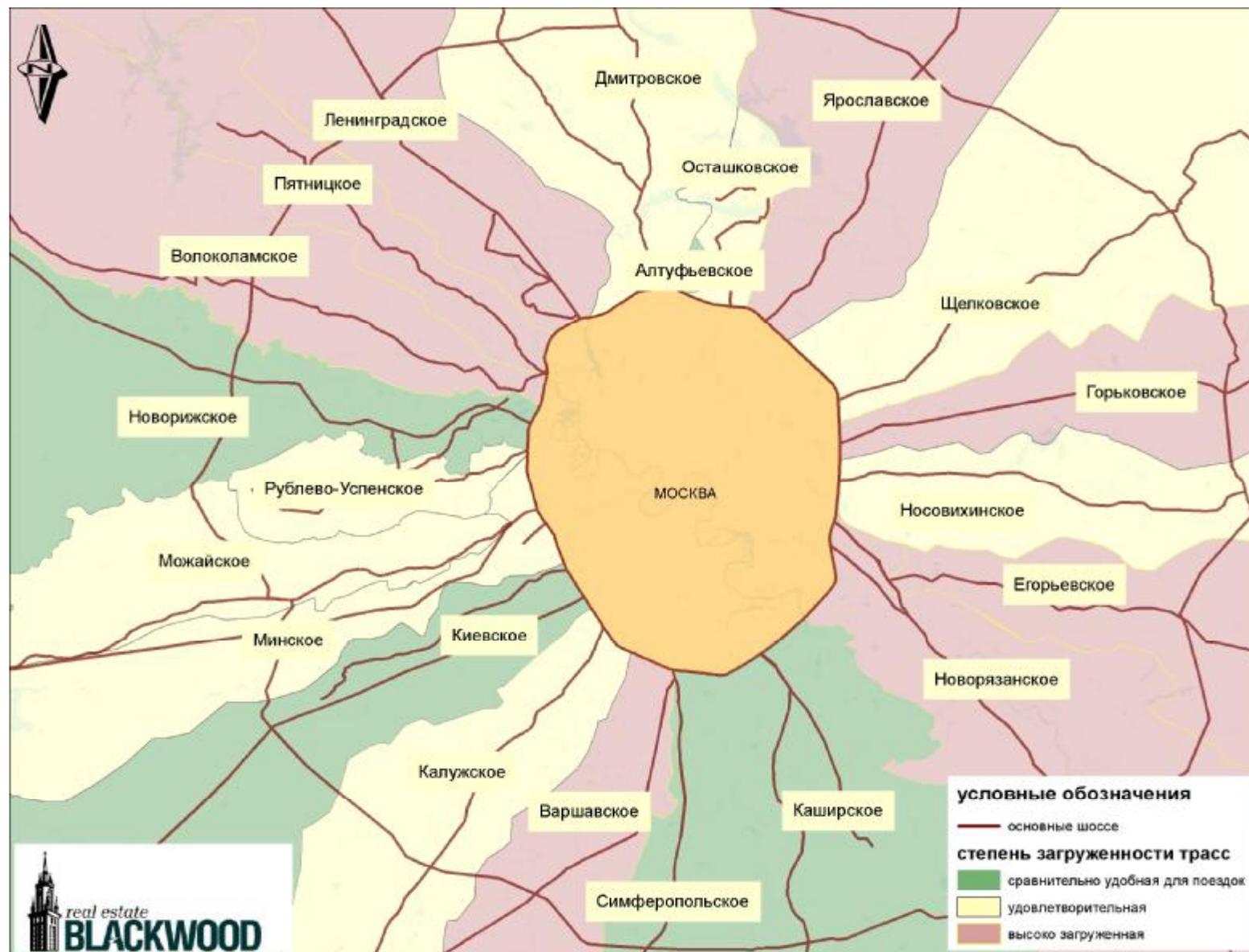
при этом:

Темпы ввода элитного жилья, %

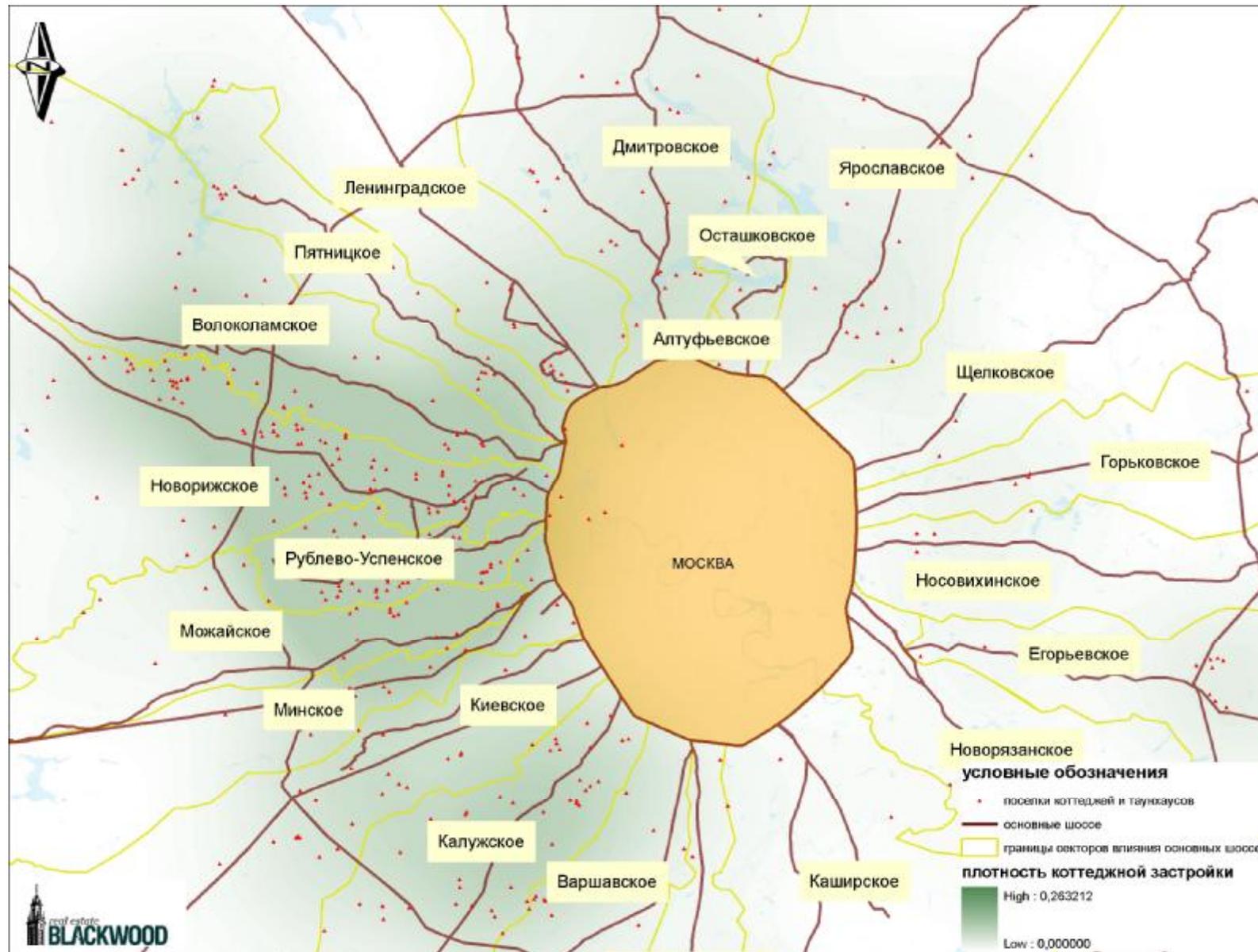


Наблюдается **увеличение объемов** ввода элитного жилья и **рост его доли** в общем объеме вводимого жилья

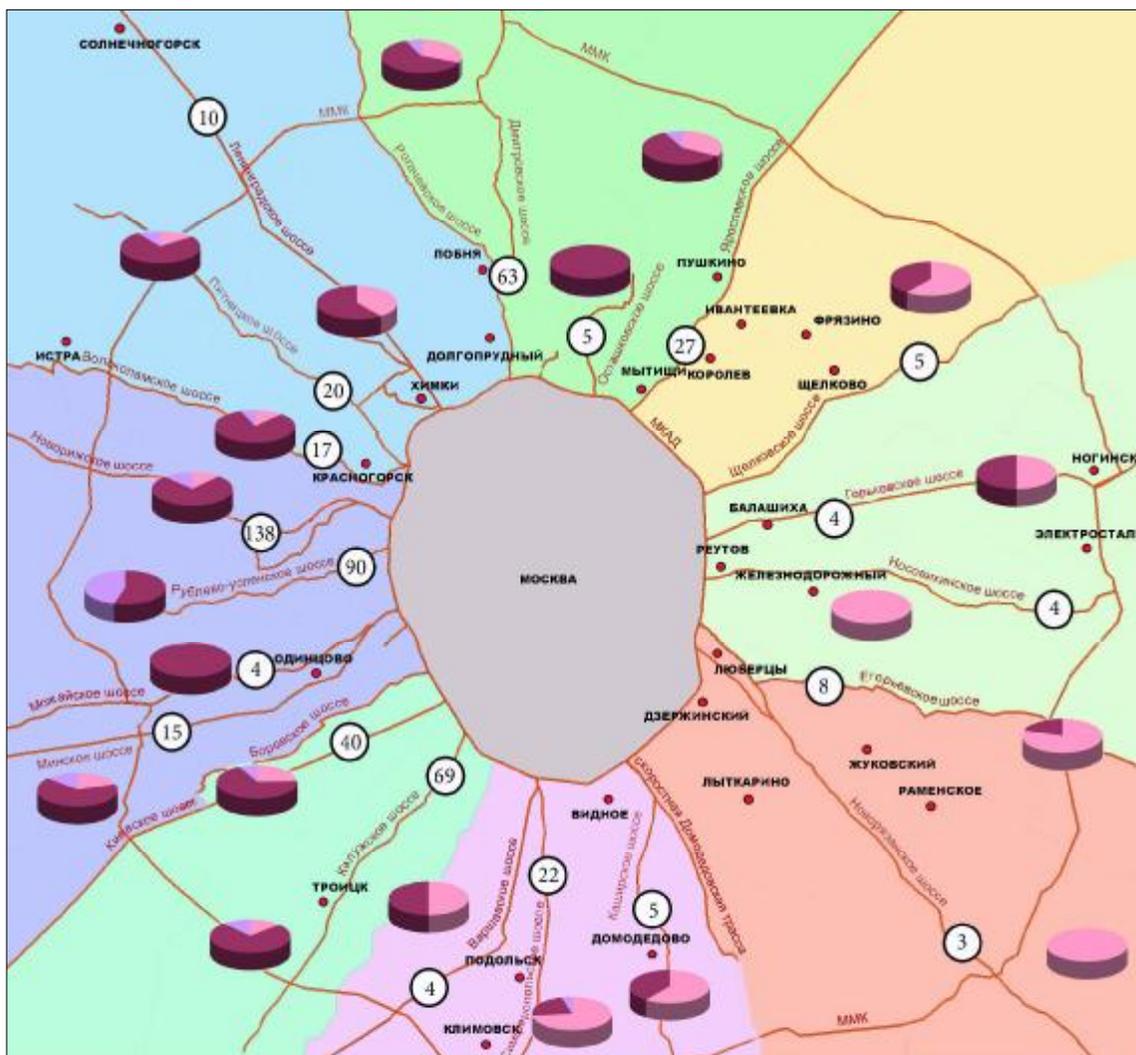
АНАЛИЗ РЫНКА. ЗАГОРОД. ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА ЗАГРУЖЕННОСТИ ТРАСС МО



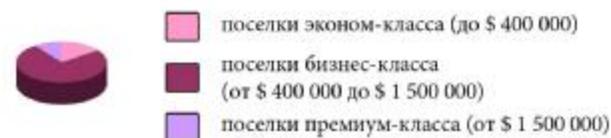
АНАЛИЗ РЫНКА. ЗАГОРОД. СХЕМА ПЛОТНОСТИ КОТТЕДЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ МО



АНАЛИЗ РЫНКА. ЗАГОРОД. ГЕОГРАФИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

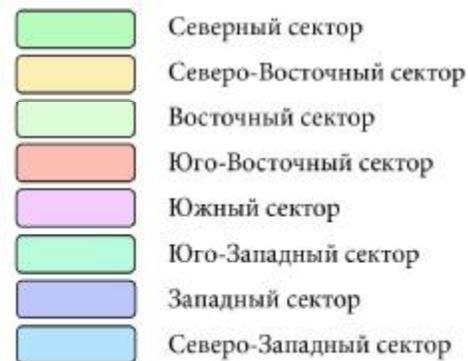


Соотношение коттеджных поселков и поселков таунхаусов по классам на основных направлениях, %



(40) Количество поселков на основных направлениях

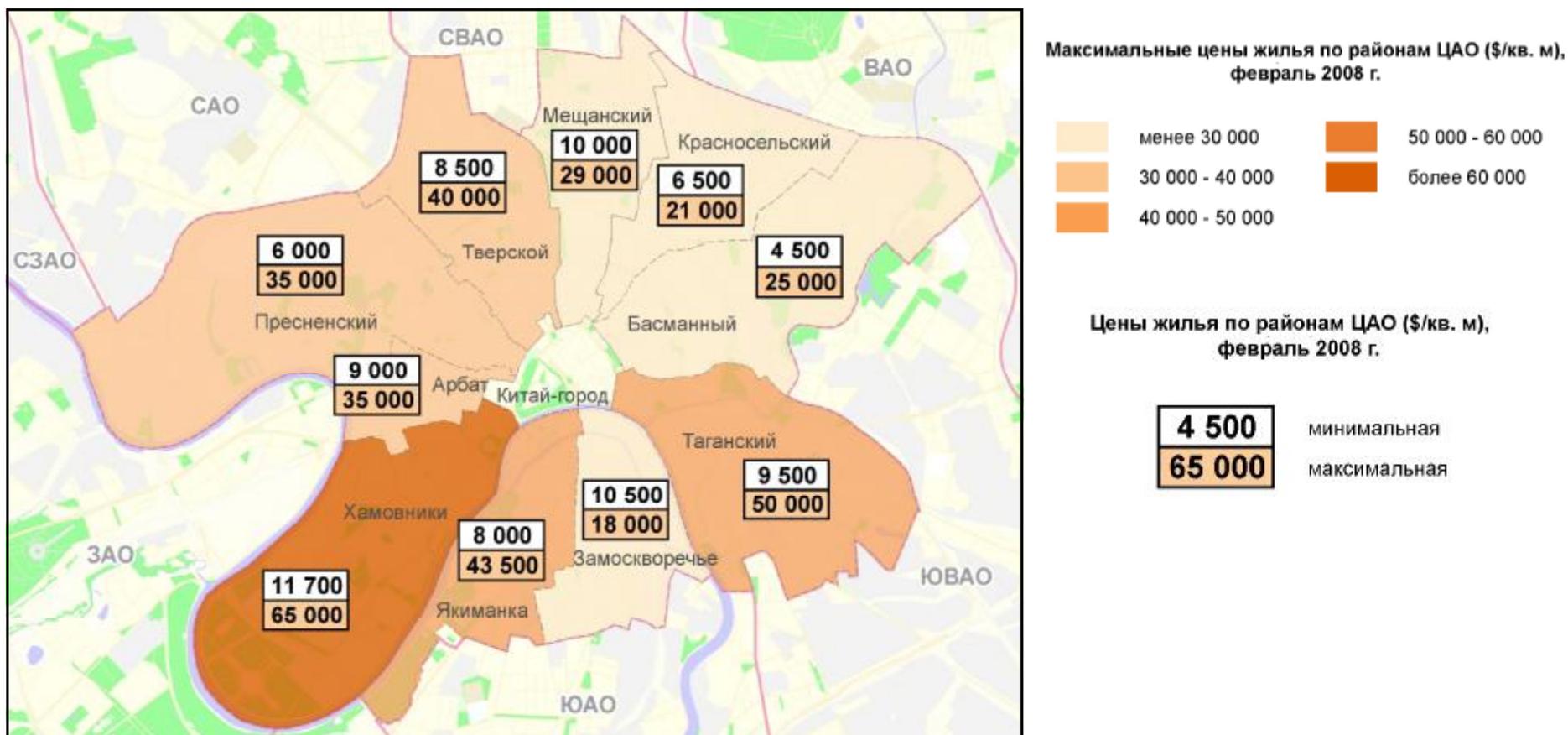
Географическое зонирование Московской области



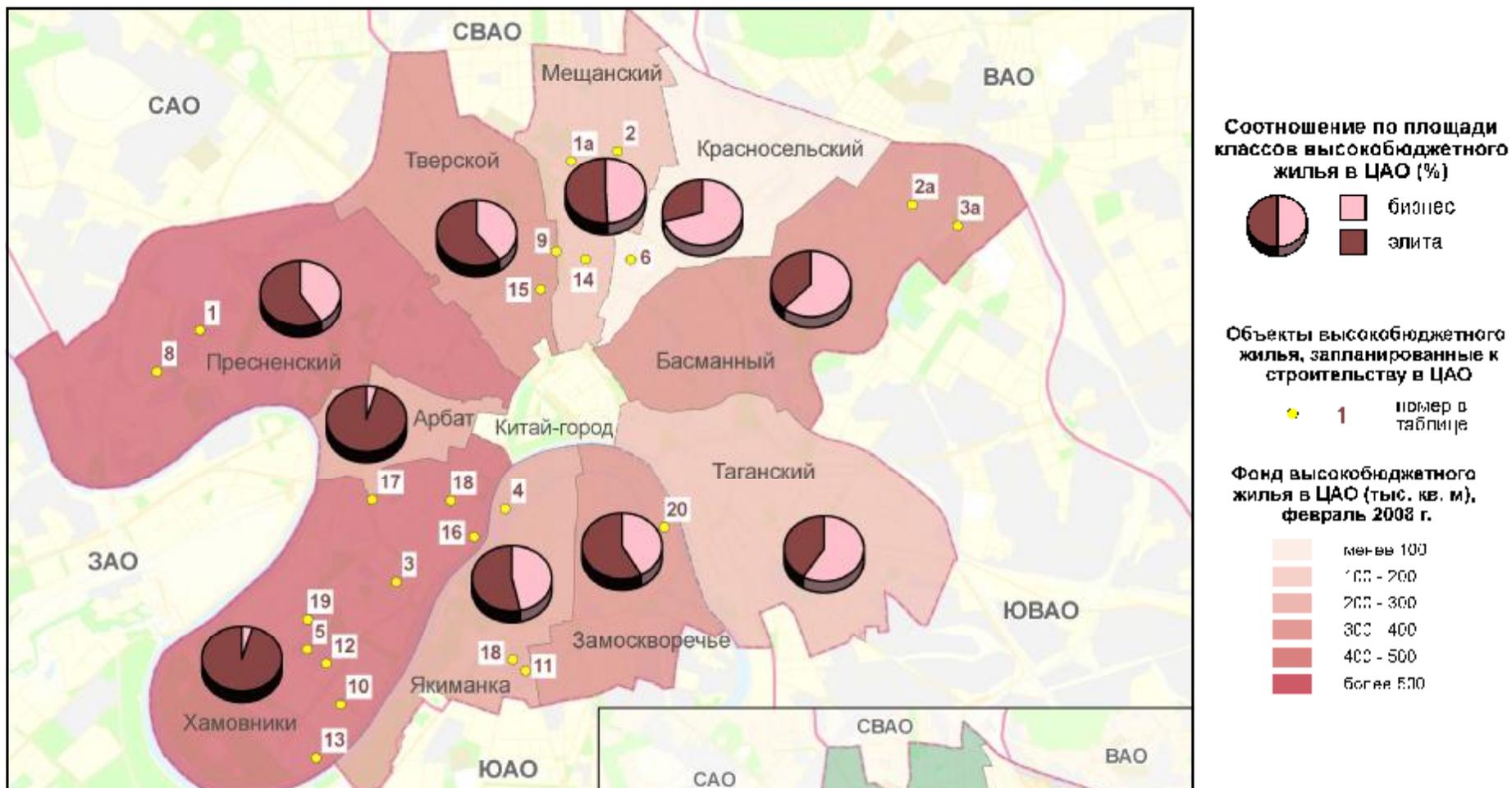
АНАЛИЗ РЫНКА. ГОРОД. ЦЕНЫ НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ В ЦАО

В 2008 г. рост цен на рынке жилья ускорился до **3-4%** в месяц, что связано с ростом покупательской активности.

Максимальные цены предложения на первичном рынке достигли **65 тыс. долл. за кв. м**, за год максимальные цены выросли более чем в 1,7 раза



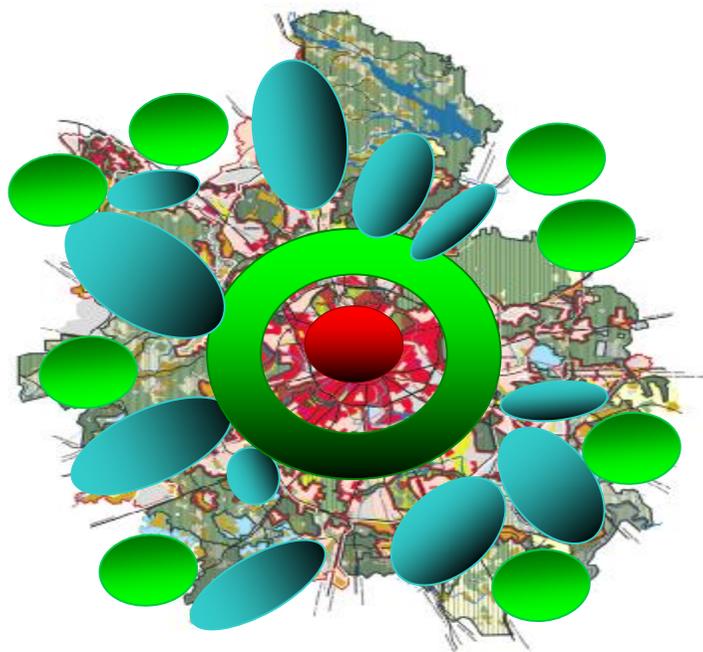
АНАЛИЗ РЫНКА. ГОРОД. ЦАО. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ



АНАЛИЗ РЫНКА. ГОРОД. ЦАО. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ

Компания	Местоположение	Площади, назначение	Класс	Год ввода
квартиры				
1	Декра	тер-я завода «Мосдормаш» участок 5 га, жилье - 300 тыс. кв. м (квартиры и апартаменты)	бизнес/элита	
2	Теллакс	пр. Мира, д. 40, стр 1	реконструкция	2007-2008
3	Система Галс	тер-я «Экспериментального завода напитков «Хамовники» участок 3 га, до 100 тыс. кв. м площадей	бизнес/ элита	-
4	Гута Девелопмент	«Золотой остров» более 200 тыс. кв. м жилья, порядка 140 тыс. кв. м офисно-торговых площадей	элита	-
5	Банк «Российский кредит»	тер-я завода Каучук - ул. Усачева-Трубецкая-Ефремова более 100 тыс. кв. м жилья	бизнес/элита	2011 г.
6	Mirax Group, Система-Галс	Костянский переулок, д.13 30 тыс. кв. м жилья, 57 квартир	элита	2008 г.
7	Патита	Шмитовский проезд, вл. 20, тер-я «Обувной фабрика «Патита» участок 0,51 га, жилая часть 14,8 тыс. кв. м	бизнес/элита	-
8	RGI International	район Цветного бульвара, МФК Chelsea Development 213-322 тыс. кв. м (жилье, торговые и офисные площади)	элита	2011 г.
9		тер-я завода «Машмир», 3-я Фрунзенская ул. около 30 тыс. кв. м жилья	элита	-
10	Олтэр	ул. Мытная, вл.40-44 жилая 61,4 тыс. кв. м, нежилая 71,9 тыс. кв.м	бизнес/элита	-
11	Инстройресурс	ул.Ефремова, вл. 9а	элита	-
12	Mirax Group и группа «Абсолют»	Лужнецкая наб., тер-я предприятий «Союз» и «Гелиймаш» многофункциональный комплекс 350 тыс. кв. м	бизнес/элита	-
13	Новый особняк	Большой Головин пер., вл.7, стр.1 увеличение площади с 1 200 кв. м до 1 621 кв.м	бизнес/элита	2008 г.
14		Петровка ул., вл. 26, стр. 9 административно-жилой комплекс	бизнес	-
15		Пречистенская наб. клубный дом на 20 квартир	элита	-
16		Смоленский бул. жилой комплекс на 27 квартир	элита	-
17	Столица-групп	Шаболовка ул., 7-9, тер-я Трамвайного депо им. Апакова многофункциональный комплекс площадью 190 670 кв. м	бизнес/элита	-
18	Midland Development	Остоженка ул., 8 гостинично-жилой комплекс 27 тыс. кв. м	элита	-
19	Midland Development	М. Пироговская ул., 9/6 гостинично-жилой комплекс 73 тыс. кв. м	бизнес/элита	-
20	Кузнецкий Мост Девелопмент	Садовническая ул., 57, тер-я завода шампанских вин «Корнет» 67 тыс. кв. м жилья	бизнес/элита	-
апартаменты				
1а		Олимпийский проспект, вл. 16 200 тыс. кв. м	бизнес	-
2а	AFI Development	район Большой Почтовой улицы 80 тыс. кв. м жилых, офисных и гостиничных площадей	бизнес	-
3а		ул. Новая Дорога, влад. 11б офисный центр с апартаментами	бизнес	

АНАЛИЗ РЫНКА. ГОРОД. ГЕОГРАФИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

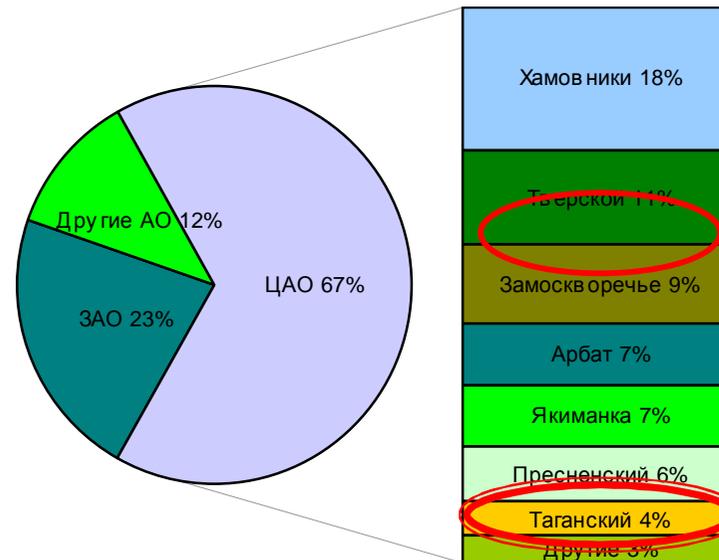


Элитное жилье возводится преимущественно в центре Москвы (**порядка 90%** нового жилого фонда ЦАО).

На Центральный округ, соответственно, приходится большая часть предложения элитных квартир – почти 70%.

Структура предложения элитного жилья, 2007 г., в %

-  Преимущественно элитное жилье
-  Преимущественно жилье класса бизнес и эконом
-  Преимущественно малоэтажная застройка



СТАДИЯ И ЭТАПЫ ПРОЕКТА

	 Название задачи	Длительность	Начало	Окончание	Предшество	Названия ресурсов
1	<input type="checkbox"/> ЭТАП КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ (Аудит концепции)	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
2	<input type="checkbox"/> Экспертиза концепции застройки, включающая в себя	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
6	<input type="checkbox"/> Внесение изменений и дополнений в концепцию строительства малоквартирнь	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
12	<input type="checkbox"/> Рекомендации по внесению изменений в архитектурно-планировочную концепцию	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
16	<input type="checkbox"/> Прайс лист и график продаж	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
20	<input type="checkbox"/> Зона инфраструктуры и коммерческого использования	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
23	<input type="checkbox"/> СТАДИЯ ПП ("ПРЕДПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ")	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
64	<input type="checkbox"/> СТАДИЯ П (проектирования)	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
107	<input type="checkbox"/> СТАДИЯ РАБОЧЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (РД)	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
124	<input type="checkbox"/> СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
145	<input type="checkbox"/> СТАДИЯ СДАЧА ГОСКОМИССИИ (ГК) Объекта:	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
151	<input type="checkbox"/> ЭТАП УПРАВЛЕНИЯ ПРОДАЖАМИ	300 дней?	Чт 01.02.07	Ср 26.03.08		Blackwood

«Компания Блэквуд» осуществляет:

1. Этап консультирования или аудита концепции
2. Предпроектную подготовку, включающую этап консультирования, частично стадию ПП
3. Весь процесс управления продажами

СТАДИЯ КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ

	 Название задачи	Длительность	Начало	Окончание	Предшество	Названия ресурсов
1	<input type="checkbox"/> ЭТАП КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ (Аудит концепции)	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
2	<input type="checkbox"/> Экспертиза концепции застройки, включающая в себя	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
3	Анализ предоставленных Заказчиком данных;	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
4	Определение групп потенциальных покупателей для выбранного формата поселка	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
5	Анализ потребительских предпочтений потенциальных покупателей в отношении выбранного формата поселка;	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
6	<input type="checkbox"/> Внесение изменений и дополнений в концепцию строительства малоквартирных	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
7	Разработка рекомендаций по основным параметрам концепции строительства малоквартирных домов;	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
8	Зонирование территории , определение оптимальной доли площадей , занятых под развитие общественной инфраструктурой	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
9	Предложения по осуществлению поэтапного освоения участка (очередность застройки)	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
10	Определение стоимости объектов , в зависимости от их расположения и площади, на начальном и завершающем этапе строительства малоквартирных	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
11	Расчет финансовых показателей с учетом предложенных изменений;	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
12	<input type="checkbox"/> Рекомендации по внесению изменений в архитектурно-планировочную концепцию	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
13	Экспертиза эскиза генерального плана застройки земельного участка;	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
14	Экспертиза проектов и рекомендации по архитектурно-планировочным решениям коттеджей;	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
15	Общее зонирование и определение стадийности проработки и строительства	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
16	<input type="checkbox"/> Прайс лист и график продаж	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
17	Прайс-лист с темпами роста на 2-3- года	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
18	Определение графика продаж	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
19	Фин.модель для каждой	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
20	<input type="checkbox"/> Зона инфраструктуры и коммерческого использования	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
21	Арендные ставки с динамикой роста	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		
22	Фин.модель для каждой зоны	1 день?	Чт 20.03.08	Чт 20.03.08		

ПРОЦЕСС ДЕВЕЛОПМЕНТА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Участники	Этапы процесса
Девелопер	Определение целей проекта
	Формирование рабочей группы
Консультант, девелопер, архитекторы	Подбор земельного участка
	Анализ наилучшего варианта использования участка
	Анализ конкурентной среды проекта и целевой аудитории
	Разработка концепции развития участка
Девелопер, архитекторы	Подготовка проектной документации
	Строительство
Консультант, девелопер	Маркетинговое продвижение проекта и брокеридж

РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ ЗАСТРОЙКИ



РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ. ЗАГОРОД. «ПАВЛОВО»

Местоположение: Новорижское ш., 14 км

Инвестор: «Открытые инвестиции»

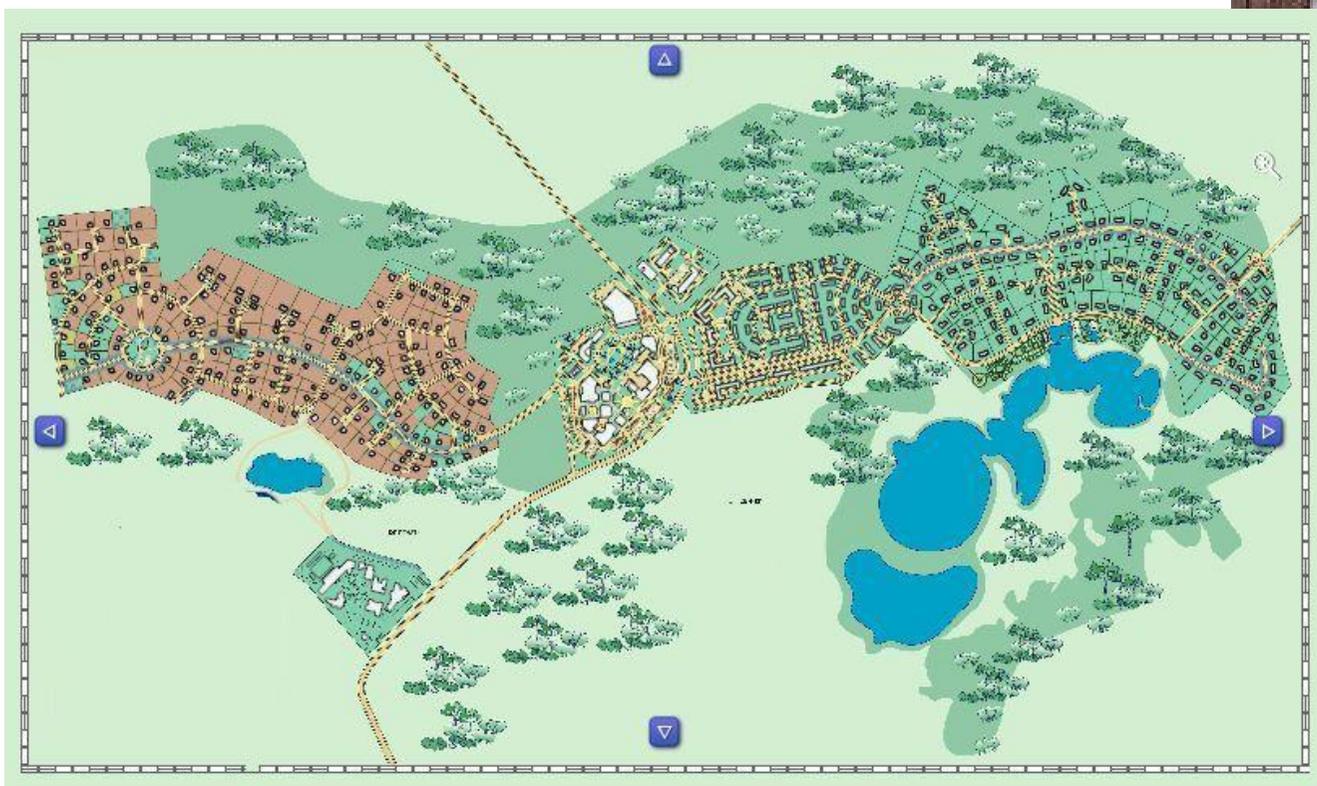
Общая площадь: более 100 000 кв. м

Количество домов: 220

Начало продаж: ноябрь 2004 г.

Реализация: 3 года – 85%

Окончание строительства: 3 кв. 2007 г.



РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ. ЗАГОРОД. «ПЕСТОВО»

Местоположение: Дмитровское ш., 22 км

Инвестор: «Открытые инвестиции»

Общая площадь: более 200 000 кв. м

Количество домов: 414

Начало продаж: октябрь 2005 г.

Реализация: 2 года – 40%

Окончание строительства: 4 кв. 2008 г



РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ. ГОРОД. ЖК «ЧАЙКА»

Местоположение: Никольский тупик,
2
(СЗАО, Покровское-Стрешнево)

Инвестор: ООО «Визит-Москва»

Общая площадь: 4 500 кв. м

Количество квартир: 16

Окончание строительства: 2006 г.
Начало продаж: апрель 2004 г.

Реализация: 3,5 года - 100%



РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ. ГОРОД. «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»

Местоположение: пересечение
Подсосенского и Барашевского
переулков
(ЦАО, район Басманный)

Инвестор: ЗАО «Европейское
экологическое сообщество»

Общая площадь: более 20 000 кв. м

Количество квартир/домов: 34

Окончание строительства: 4 кв. 2007 г.

Начало продаж: апрель 2005 г.

Реализация: 2,5 года - 90 %



РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ. ЗАГОРОД. «ЛИОН»**Местоположение:**

Московская обл., Одинцовский район, Захаровский сельский округ, вблизи д. Чигасово ГП-4

Площадь участка: 12.26 га

Инвестор: ООО «Газпромбанк-Инвест»

Застройка: 50 двухэтажных коттеджей общей площадью 26 000 кв. м

Объем инвестиций: 80 млн. \$

Услуги:

- Анализ конкурентной среды
- Анализ привлекательности местоположения участка для жилой застройки
- Разработка нескольких концептуальных вариантов развития участка
- Разработка ТЗ для архитекторов
- Рекомендации по архитектурно-планировочному решению поселка
- Маркетинговая стратегия

Начало продаж: IV квартал 2007 года

Прогнозируемые сроки реализации: 2.5 года



РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ. ЗАГОРОД. «ВЫСОКИЙ БЕРЕГ»

Местоположение: Московская Область, 54 км от МКАД по Волоколамскому шоссе

Объект: Земельный участок (65 га) на берегу Истринского водохранилища, состоящий из 2 частей, Западного берега (48,86 га) и Восточного (16,46 га)

Инвестор: Mozaik Development

Застройка: 173 коттеджа, 67 таунхаусов, многоквартирные дома

Площадь: Западный берег—26 тыс. м кв., Восточный—около 11,5 тыс. м кв.

Услуги:

- Анализ группы земельных участков и выделение наиболее перспективно варианта развития территории
- Анализ основных параметров земельных участков, их окружения, сильных/слабых сторон, существующих ограничений застройки и т.д.
- Анализ рынка жилья Новорижского, Волоколамского и Пятницкого шоссе.
- Анализ объема и структуры спроса в сегменте коттеджных поселков
- Оценка перспектив развития рынка жилья
- Разработка подробной концепции развития земельного участка
- Рекомендации по очередности застройки территории, выделение функциональных зон
- Разработка эскиза генплана застройки
- Разработка ТЗ для архитекторов

Начало продаж: II квартал 2007 года

Прогнозируемые сроки реализации: 3 года



РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ. ЗАГОРОД. «ОКСКАЯ СЛОБОДА»

Местоположение: Московская область, 80 км от МКАД по Симферопольскому шоссе.

Объект: Участок площадью 240 га

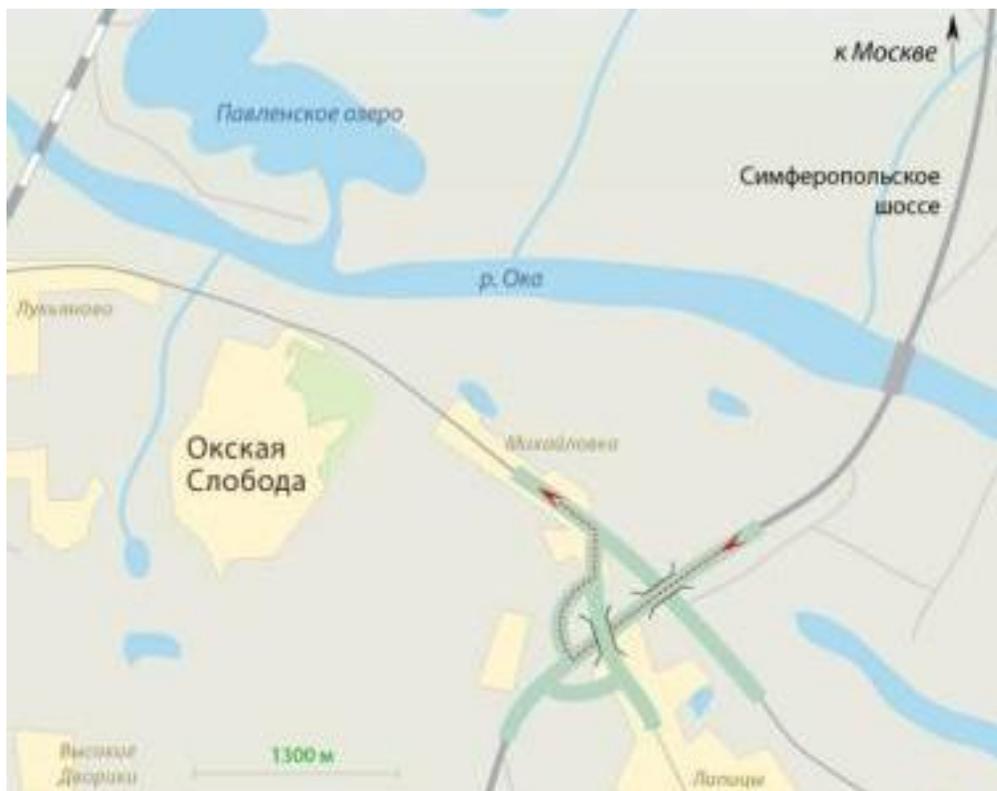
Инвестор: Marshall Capital Partners

Застройка: 559 коттеджей площадью от 100 до 335 м кв. на участках от 10 до 20 соток

Площадь: Более 110 тыс. кв. м

Начало продаж: Февраль 2008 года

Прогнозируемые сроки реализации: 5 лет

**Услуги:**

- Анализ группы земельных участков и выделение нескольких наиболее перспективных с точки зрения строительства коттеджных поселков эконом-класса
- Анализ основных параметров выделенных земельных участков, их окружения, сильных/слабых сторон, существующих ограничений застройки и т.д.
- Анализ рынка жилья эконом-класса по Каширскому, Симферопольскому и Калужскому шоссе.
- Анализ объема и структуры спроса в сегменте коттеджных поселков эконом-класса
- Оценка перспектив развития рынка жилья эконом-класса
- Рекомендации по наилучшему использованию земельных участков
- Разработка подробной концепции развития земельного участка
- Рекомендации по очередности застройки территории, выделение функциональных зон
- Разработка эскиза генплана застройки
- Разработка ТЗ для архитекторов

РЕАЛИЗУЕМЫЕ ПРОЕКТЫ. ЗАГОРОД. «АРТ-ЭКО»**Местоположение:**

Московская обл., Истринский район, 30 км от МКАД по Новорижскому шоссе, вблизи дер. Борки

Площадь участка: 13,82 га

Инвестор: Компания «Мультигрупп»

Объем инвестиций: 65 млн. \$

Застройка: коттеджи, малоэтажные дома

Общая площадь: 25 850 кв. м

Услуги:

- Анализ конкурентного окружения
- Определение предпочтений потенциальных покупателей в районе расположения участка
- Разработка нескольких концептуальных вариантов использования земельного участка
- Финансовый план
- Разработка рекомендаций по архитектурно-планировочным решениям
- Разработка эскиза генерального плана застройки участка
- Рекомендации по позиционированию и продвижению проекта
- Разработка маркетинговой стратегии и политики ведения продаж

Начало продаж: II квартал 2008 года



РЕАЛИЗУЕМЫЕ ПРОЕКТЫ. ЗАГОРОД. «РУБЛЕВО-БЛИЖНЕЕ»**Местоположение:**

Московская обл., Одинцовский район, Барвихинский сельский округ, вблизи деревни Шульгино

Площадь участка: 24,63 га

Инвестор: ООО «Газметаллпроект»

Застройка: 41 индивидуальный коттедж, физкультурно-оздоровительный комплекс

Общая площадь: 35 000 кв. м

Услуги:

- Анализ конкурентной среды
- Разработка концепции развития земельного участка
- Рекомендации по очередности застройки территории, выделение функциональных зон
- Разработка эскиза генплана застройки совместно с архитектурным бюро «Артишок»
- Рекомендации по планировочным решениям и архитектурному стилю.
- Организация ведения продаж.
- Разработка маркетинговой стратегии
- Услуги по продвижению поселка на рынке

Начало продаж: III квартал 2008 года

Прогнозируемые сроки реализации: 3 года



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Необходимость привлечения консультантов для проведения маркетинговых исследований, разработки концепции проекта, разработки архитектурно-планировочных решений, подготовки финансового основания проекта и т.д. обуславливается рядом причин:

- Повышающийся уровень конкуренции на рынке, выход на рынок в ближайшем будущем ряда мегапроектов с развитой инфраструктурой
- Необходимость маркетингового сопровождения проекта на стадии разработки проектной документации и реализации проекта, для своевременной корректировки параметров исходя из ситуации на рынке;
- Консультанты обладают всесторонней и обширной информацией о текущем состоянии рынка и о тенденциях его развития на ближайшую, среднесрочную и долгосрочную перспективу;
- Результаты консалтинговых исследований могут быть представлены в качестве основания для получения кредита;
- При привлечении сторонних консультантов у девелопера отпадает необходимость содержать большой штат собственных специалистов.



Москва, ул. Волхонка д. 6, стр. 1
Тел.: (495) 730-55-77, 730-2000
Факс: (495) 203-33-71
info@blackwood.ru
www.blackwood.ru