

*Ж. В. Светланава*

## **ХОРОШО ИМЕТЬ ДОМИК В ПОСЕЛКЕ**

Данный кейс\* посвящен проблеме формирования нового ценового сегмента на рынке коттеджных поселков Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В 2005 г. ряд компаний вывел на рынок несколько поселков класса «эконом», предназначенных для широкого круга потребителей. Основным преимуществом таких поселков стали относительно низкие цены. Однако, несмотря на то что эксперты оценивают рынок коттеджных поселков класса «эконом» как перспективный, текущая ситуация с темпами продаж домов в них заставляет задуматься об эффективности маркетинговой деятельности компаний-застройщиков.

Из-за слишком высоких темпов роста цен на жилье многие горожане начинают всерьез присматриваться к недвижимости в пригородах мегаполисов как альтернативе городским квартирам. Рынок загородной недвижимости находится в настоящее время на подъеме. Темпы и объемы продаж коттеджей растут. Аналитики называют множество прямых и косвенных причин такой ситуации. Ажиотажный спрос и рост цен на городские квартиры переключили внимание многих потенциальных покупателей недвижимости на загородный рынок. Но это лишь надводная часть айсберга. Подводная — тектонические сдвиги в сознании потенциальных домо- и квартирновладельцев. Только во втором квартале 2006 г. продано около 500 коттеджей в поселках (по сравнению с 620–650 проданными за весь 2005 г.). Количество предложений в новых поселках продолжает расти. Только за первое полугодие 2006 г. появились предложения по 20 новым коттеджным поселкам [Новые точки на картах пригородов].

Проекты, в которых сегодня наиболее заинтересованы покупатели, — это поселки на несколько сотен домов, обеспеченные социальной и по возможности инженерной и транспортной инфраструктурой по доступной массовому покупателю цене, сравнимой с ценой типовой

---

\* При подготовке кейса использована информация из открытых публикаций. Данный кейс разработан в качестве учебного материала для проведения семинарских занятий.

© Ж. В. Светланава, 2008

городской трехкомнатной квартиры (600–1200 долл. за м<sup>2</sup> с предполагаемым бюджетом покупки до 150 тыс. долл.) [Покупатели потянулись за город, 2006].

#### ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящее время рынок коттеджных поселков на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области характеризуется как один из самых динамично развивающихся и инвестиционно привлекательных секторов рынка петербургской недвижимости. Аналитики фиксируют ежегодный стабильный прирост предложения на рынке загородной недвижимости [Сегодня ситуацию..., 2006]. Количество заявленных проектов коттеджных поселков ежегодно возрастает в два раза. В 2005 г. было начато 28 новых проектов коттеджных поселков [Спрос продвигает поселки, 2006]. В настоящий момент на территории Ленинградской области реализуется 66 проектов коттеджных поселков, и до конца 2006 г. на рынке ожидается появление еще как минимум девяти [Новые точки на картах пригородов]. Емкость рынка коттеджной застройки оценивается примерно в 5 млрд долл. [Спрос продвигает поселки, 2006]. Застройщики утверждают, что на сооружение загородных поселков их толкает высокий уровень спроса. Однако еще недавно рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга и области выглядел совсем по-другому.

Первые коттеджные поселки появились в начале 1990-х гг. и позиционировались как элитные места проживания для богатых людей. Между тем сегодня многие из этих проектов считаются неудачными. Был нарушен целый ряд признаков, по которым недвижимость можно отнести к разряду элитной: первые малоэтажные комплексы строились зачастую вблизи многоэтажной застройки, в дешевом сегменте петербургских пригородов, рядом с шумными магистралями. Проекты начинали реализовывать без какого-либо исследования рынка и учета интересов потенциальных покупателей.

В ходе инфляции начала 1990-х гг. застройщики едва ли не впервые всерьез обратили внимание на малоэтажное строительство из-за его относительно высокой рентабельности: маленький дом строится быстрее большого. В то же время появились и покупатели — «новые русские», желавшие сменить городскую квартиру на загородный коттедж. Загородный рынок рос до следующего экономического спада — дефолта 1998 г. К этому периоду специалисты относят формирование зон малоэтажной застройки — обозначение мест, пригодных для коттеджных поселков.

Качественное изменение спроса произошло в 2001 г., когда потенциальные клиенты стали проявлять интерес к западному образу жизни. Под Петербургом стартовали крупные малоэтажные проекты на обширных

территориях. Тогда покупатели предпочитали дома от 300 м<sup>2</sup> на больших участках земли. Очень приличный загородный дом обходился тогда покупателю до 200 тыс. долл. [Спрос продвигает поселки, 2006]. Объекты, которые позиционировались как элитные, были дороже.

Рост рынка наметился в 2003 г.: увеличилось количество сделок, возросли спрос и цены. Цены повышались главным образом из-за подорожания земли. Рост цен отмечался во всех сегментах загородного рынка. Цены на землю в особенно привлекательных местах выросли в течение года в несколько раз. Средняя цена комфортного дома независимо от технологии строительства достигала 500 тыс. долл. [Спрос продвигает поселки, 2006]. Например, стоимость деревянного финского дома в 2003 г. составляла около 1500 долл./м<sup>2</sup>. Новые клиенты класса «элит» требовали участки площадью 0,5–1 га (в престижных местах, например, пос. Репино, Комарово — 0,15–0,25 га), наличие современных инженерных систем, возможности подключения к Интернету и телефона. Поскольку частного транспорта в городе стало больше, покупатели соглашались «уезжать» дальше от Петербурга: до 90 км для дачного отдыха и до 50 км — для постоянного проживания.\*

В 2004 г. рынок коттеджей Санкт-Петербурга и Ленинградской области выглядел следующим образом [Хасановд, 2005]:

1. Класс «эконом» — дома десятилетней давности, содержащие устаревшие архитектурные или инфраструктурные элементы и приобретающиеся с целью реконструкции, а также дома, построенные промышленным способом с использованием каркасных и панельных технологий. Стоимость такой недвижимости — 150–180 тыс. долл. при площади дома 150–200 м<sup>2</sup>. Их насчитывалось около 650 единиц.
2. Бизнес-класс, состоящий из современных домов площадью от 200 до 400 м<sup>2</sup> и стоимостью до 600 тыс. долл. Численность — около 250 единиц.
3. Класс «элит». По всему Петербургу и области было не более 30 особняков, расположенных в престижных районах на больших земельных участках. Цены на них колебались от 600 тыс. до 1,5–2 млн долл.

В целом до недавнего времени на рынке загородной недвижимости превалировали предложения дорогих и очень дорогих домов, не сравнимых по стоимости с типовыми городскими квартирами. Вместе с тем имелись предложения дач в садовых товариществах. Для риэлтеров было очевидно,

---

\* Согласно информации, полученной от директора компании «Петростиль» Б. В. Беленицкого.

что на рынке скоро должны появиться поселки для тех, кто желал жить в современном поселке со всем спектром удобств и инфраструктуры, но не готов заплатить ни 500, ни даже 200 тыс. долл. Это подтверждали маркетинговые исследования [Коттеджные поселки эконом-класса].

#### ПОЯВЛЕНИЕ НОВОГО СЕГМЕНТА

По оценкам риэлтеров, в 2005 г. наблюдался умеренный рост цен на загородную недвижимость. Такая ценовая динамика может быть обусловлена насыщением верхних сегментов рынка. Новые проекты класса «элит» в последнее время стали появляться на рынке реже. Анализ результатов продаж 2005 г. показал, что в элитном сегменте рынка уже заметно определенное торможение [Коттеджи станут доступнее]. Возможно, это сигнал участникам рынка загородной недвижимости о том, что пора пересматривать свои стратегии — предлагать оригинальные концепции поселков либо обращаться к недостаточно освоенным сегментам коттеджного строительства, в частности к классу «эконом». Долгое время инвесторы обходили эту нишу стороной, однако эксперты полагают, что развитие этого сегмента вскоре станет приоритетным направлением в загородной недвижимости (под объектами класса «эконом» подразумеваются дома, цена которых не выше стоимости типовой трехкомнатной квартиры в городе). Строительные компании стали задумываться о создании поселков класса «эконом» только в 2005 г. Минимальная цена коттеджей, строительство которых началось до 2005 г., составляла 337 тыс. долл. [Спрос продвигает поселки, 2006].

Строительство поселков класса «эконом», по мнению экспертов, самое перспективное направление на рынке загородной недвижимости на сегодняшний день\*. В 2005 г. на рынок впервые были выведены первые проекты класса «эконом», и сейчас можно перечислить как минимум три таких проекта (Приложения 3, 6, 9). Нижняя граница предложения в таких поселках составляет около 120 тыс. долл. (в поселке «Малый Петербург», Приложение 3). Концепция поселка «Малый Петербург», строящегося в поселке Корнево Всеволожского района, разрабатывалась именно под сегмент класса «эконом».

Во Всеволожском районе компания «Константа» предлагает проекты по цене от 160 тыс. долл. (поселок «Новое Минулово», Приложение 6). Дочерняя структура Национального резервного банка — Национальная жилищная корпорация — начала проект строительства малоэтажного жилого комплекса класса «эконом» в поселке Янино-1 Всеволожского района. В ценовой нише 100–150 тыс. долл. за коттедж собирается работать холдинговая

---

\* Согласно информации, полученной от директора компании «Петростиль» Б. В. Беленицкого.

компания «Фаэтон», возводящая полсотни коттеджей в Гатчинском районе [Покупатели потянулись за город, 2006].

Эксперты подчеркивают, что сегмент коттеджных поселков класса «эконом» очень привлекателен, а статистика показывает, что он еще далек от насыщения. Несмотря на появление новых проектов, самые востребованные дома площадью до 120 м<sup>2</sup> составляют не более 8% предложения. Средняя цена коттеджа с участком все еще достигает около 1700 долл. за квадратный метр общей площади. Цена 85% всех продающихся сейчас домов превышает 200 тыс. долл. В настоящее время более 70% предложений исходит от 10 строительных компаний, работающих по большей части в сегменте с ценовым диапазоном от 250 тыс. долл. за дом [Малый Петербург..., 2006]. Эксперты подчеркивают, что наблюдается явный дефицит относительно недорогих домов класса «эконом» [Тенденция...].

Серьезным стимулом для увеличения объема предложения домов класса «эконом» может стать распространение на рынке загородной недвижимости ипотечных программ, рассчитанных на массового покупателя. В 2005 г. банки предоставили потребителям возможность получения ипотечных кредитов для строительства или покупки коттеджа. По мнению экспертов, введение новой системы кредитования способно увеличить число желающих обзавестись жильем в окрестностях Санкт-Петербурга на 10% [Хасановд, 2005].

#### ПРЕДПОЧТЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

Значимые характеристики загородных домов остаются год от года неизменными: местоположение, наличие коммуникаций, однородность социального окружения, статус и категория земель, форма собственности. Однако на выбор того или иного объекта, согласно исследованиям, также оказывают влияние следующие одиннадцать основных критериев (в порядке значимости) [Загородная недвижимость]:

1. Расположение объекта в экологически благоприятном районе, желательно престижного направления, со следующими характеристиками:
  - близость водоема — от 50 до 100 м (назвали 70% опрошенных), непосредственно на берегу (30% опрошенных);
  - наличие леса удаленностью от 200–500 до 1000–1500 м (60% опрошенных);
  - повышенные требования к качеству воздуха (20%);
  - отсутствие высокого уровня радиационного фона (40%);
  - отсутствие опасных для людей концентраций радона (45%).
2. Хорошая транспортная доступность объекта:
  - наличие непосредственного асфальтированного (или с твердым покрытием) подъезда к объекту (80%);

- удаленность от шоссе до 100 (50%) до 500 м (40%);
  - наличие транспортных коммуникаций (железнодорожная станция — от 1000 м, маршрутные автобусы — от 100 м);
  - содержание дорог и их обслуживание в зимний период (60%);
  - перспективы развития схем движения в данном районе.
3. Наличие центральных коммуникаций на объекте (инженерная оснащенность):
    - требования по электричеству — заключенный договор и мощность от 10 до 20 кВА (90%);
    - наличие газоснабжения (или реальная возможность подключения к магистральному газу) привлекает внимание 100% потребителей (устоявшийся стереотип);
    - система водоснабжения объекта — подведение воды в дом (90%);
    - на качество воды из колодца, скважины, доступ к воде из центрального водопровода обращают внимание 70% потребителей;
    - наличие канализации обязательно (особенно для коттеджей): центральная — 80% предпочтений; локальная — 60%;
    - телефон предпочтителен только в ближайших пригородах и близких к районным центрам поселках (40%);
    - возможность подключения к Интернету;
    - система охраны.
  4. Удаленность от Санкт-Петербурга: наибольшей ликвидностью отличаются объекты, которые расположены в районных центрах (более 50%) или на территориях, близко расположенных к городу — в 15–35 км (70% предпочтений).
  5. Качество домостроения (работа строителей + материалы):
    - на качество кирпичной кладки, монтажа конструкций, технические решения в проекте и т. д. обращают особое внимание более 80% потребителей;
    - наличие хозяйственных построек и иных дополнительных элементов привлекает 40% потребителей.
  6. Размер земельного участка (характерный для российского потребителя критерий): минимум 12–15 соток (80% предпочтений).
  7. Принадлежность земли к той или иной категории целевого назначения является определяющим критерием для 60% потребителей. Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) (личное подсобное хозяйство (ЛПХ) в зоне поселений) предпочитают более 50% покупателей.
  8. Готовность пакета документов для оформления купли-продажи объекта является «фоновым» (60%), но часто и ключевым условием выбора объекта (для 30% покупателей).

9. Ценовой диапазон предложения является определяющим для 80% потребителей, с учетом принадлежности к тому или иному сегменту.
10. Сезонность рынка (в январе–феврале активность покупателей традиционно снижается).
11. Отсутствие близости крупных садоводств, деревень, где население злоупотребляет спиртными напитками и «промышляет» воровством. Отсутствие цыганских таборов, а также прочих девиантных групп и деклассированных элементов.

Большинство потенциальных покупателей предпочли бы недорогие дома — стоимостью до 150–160 тыс. долл. Согласно исследованиям, наиболее востребованы таунхаусы и коттеджи площадью 150–200 м<sup>2</sup>. Однако в основном на рынке предлагается жилье площадью от 180 м<sup>2</sup> [Ступин, 2006].

Один из способов снижения себестоимости строительства домов в коттеджных поселках — использование современных ускоренных и более дешевых технологий домостроения\*. Дома в поселках класса «эконом», как правило, представляют собой сборные конструкции, так называемые сэндвич-панели, себестоимость которых составляет около 250 долл. за м<sup>2</sup>. Для достижения оптимальной цены необходимо, чтобы в поселке было 100–200 домов, только тогда цена за дом с участком будет лежать в диапазоне 80–220 тыс. долл. [Коттеджные поселки...]. Размер земельных участков для домов такого уровня обычно может составлять от 6 до 20 соток в зависимости от местоположения, так как цены на участки существенно отличаются не только по районам, но и внутри районов. Например, около поселка Рощино участки 24–26 соток продаются по цене 5–6 тыс. долл. за сотку. В других поселках в 80–100 км от города стоимость аналогичных участков будет составлять 2,5–3,5 тыс. долл. В рамках Всеволожского района стоимость земли колеблется от 2 тыс. до 10,5 тыс. долл. за сотку [Спрос продвигает поселки, 2006].

По мнению экспертов, будущее массового рынка загородной недвижимости — многосекционные блокированные дома (таунхаусы), которые могут стать основным «локомотивом» федеральной программы «Доступное жилье» [Статистика комфорта и стиля, 2006]. Несмотря на то что интерес к таким проектам в последнее время заметно растет, рынок загородной недвижимости в массе своей остается рынком частных индивидуальных домов. Низкая популярность таунхаусов в среде застройщиков обусловлена отнюдь не предпочтениями покупателей, а маркетинговыми просчетами самих девелоперов. Их попытка выдать таунхаусы за элитное жилье провалилась. Эксперты уверяют, что если бы подобные проекты реализовывались в сегменте класса «эконом», то они были бы более востребованы [Ступин, 2006].

---

\* Однако, по мнению экспертов, себестоимость строительства сильно зависит и от высокой стоимости земли и инженерной подготовки.



Согласно исследованиям, потенциальные покупатели хотели бы жить в поселках, обеспеченных полным набором социальной инфраструктуры. Все чаще клиентами востребованы спортивные сооружения на территории поселков, а наличие предприятия торговли и сервиса — непереносимое условие. Поэтому обязательный атрибут коттеджного поселения — управляющая компания, которая организует не только эксплуатацию инженерных коммуникаций, но и обеспечивает охрану, работу садовника, вызов няни или медицинского работника и т. д. Но пока на практике социальная инфраструктура ограничивается общим ограждением, спортивными площадками в гравийном исполнении и небольшими детскими городками. Большинство застройщиков в период рекламной кампании заманивают клиентов будущими школами, детскими садами, салонами красоты и теннисными кортами. К окончанию строительства выясняется, что большинство инфраструктурных объектов жителям поселка придется содержать за свой счет. В результате им предлагают воспользоваться «удобствами» соседних населенных пунктов. Даже в этом случае коттедж за городом обходится владельцу в 300–500 долл. в месяц.

Однако несмотря на то что эксперты оценивают рынок коттеджных поселков класса «эконом» как привлекательный для компаний-застройщиков, перспективы кажутся реальными, а прогнозы — обоснованными, текущая ситуация с проектами класса «эконом» демонстрирует несколько иное положение дел. Презентация проекта «Малый Петербург» состоялась еще 14 января 2006 г. [Это Петербург, но малый, 2006], однако в итоге к ноябрю 2006 г. было завершено строительство всего лишь двух домов (Приложение 3). Похожая ситуация сложилась с поселком «Новое Минулово». Первые потребители узнали об этом проекте весной 2006 г. [Во Всеволожском районе..., 2006], но к сентябрю 2006 г. на участке планируемой застройки ничего не было построено\*. Возникает вопрос: почему же столь перспективный в теории сегмент развивается значительно медленнее, чем сегмент более дорогой загородной недвижимости? В чем просчеты компаний-инвесторов?

#### ВОПРОСЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ

1. Опишите «портрет» потенциального покупателя загородной недвижимости сегмента «эконом». Какие факторы формируют для него ценность предложения? Какие маркетинговые действия необходимо предпринимать компаниям для привлечения такого покупателя?

---

\* Автор лично присутствовал на месте планируемой застройки в указанный период.



2. В чем, по Вашему мнению, причина недостаточно быстрого развития сегмента коттеджных поселков класса «эконом»?
3. Постройте карту позиционирования рассмотренных коттеджных поселков по выбранным вами значимым характеристикам. Проанализируйте полученные группы предложений.
4. Проанализируйте рассмотренные в Приложении коттеджные поселки по модели Value Equivalence Line.

### Литература

- Во Всеволожском районе построят коттеджный поселок Новое Минулово* // Деловой Петербург. 2006. 26 апреля [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.dp.ru](http://www.dp.ru)
- Загородная недвижимость: итоги и прогнозы* // Загородное обозрение. 2006. № 3 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.zagorod.spb.ru](http://www.zagorod.spb.ru)
- Коттеджные поселки эконом-класса. Грядет ли бум?* // Индикаторы рынка недвижимости [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.irn.ru/articles/4529.html>
- Коттеджи станут доступнее* // Загородное обозрение. 2006. № 5 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.zagorod.spb.ru](http://www.zagorod.spb.ru)
- «Малый Петербург» — европейский класс в российском лесу* // Загородное обозрение. 2006. № 8 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.zagorod.spb.ru](http://www.zagorod.spb.ru)
- Новые точки на картах пригородов* [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://www.spbnovostroyka.ru/analytics/20061010\\_4.php](http://www.spbnovostroyka.ru/analytics/20061010_4.php)
- Покупатели потянулись за город (последствия ценовой гонки на городском квартирном рынке)* // Загородное обозрение. 2006. № 8 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.zagorod.spb.ru](http://www.zagorod.spb.ru)
- Сегодня ситуацию в коттеджном сегменте рынка загородной недвижимости определяют уже не крупные бизнесмены, а средний класс* // Деловой Петербург. 2006. 17 марта [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.dp.ru](http://www.dp.ru)
- Спрос продвигает поселки* // Загородное обозрение. 2006. № 4 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.zagorod.spb.ru](http://www.zagorod.spb.ru)
- Статистика комфорта и стиля* // Все коттеджные поселки (Санкт-Петербург и Ленинградская область). 2006. № 1 [Электронный ресурс]. — <http://www.zagorod.spb.ru/vkr/>
- Ступин И.* Ипотека сдвинет рынок // Эксперт. 2006. № 15(509). 17 апреля [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.expert.ru](http://www.expert.ru)
- Хасанов О.* Вечные ценности // Секрет фирмы. 2005. № 5. 7 февраля [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.sf-online.ru](http://www.sf-online.ru)
- Тенденция.* Выбор загородной недвижимости // Индикаторы рынка недвижимости [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.irn.ru/articles/4588.html>
- Это Петербург, но малый* // Загородное обозрение. 2006. № 2 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.zagorod.spb.ru](http://www.zagorod.spb.ru)

## «Горки СПб»

<b>Название</b>	«Горки СПб»
<b>Застройщик</b>	PetroStyle Design&Construction
<b>Место расположения</b>	Территория Юкковского заповедника
<b>Расстояние до границы города</b>	15–20 км
<b>Время езды до города</b>	10 мин.
<b>Краткая характеристика поселка</b>	<p>Территория: более 4 га          Природа: холмистый рельеф, озеро, сосновый лес Юкковского заповедника          Оснащение системой «Интеллектуальный поселок» (централизованное управление инженерными коммуникациями). Комплекс технических средств безопасности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• система видеонаблюдения</li> <li>• сплошное ограждение по периметру</li> <li>• круглосуточная охрана</li> <li>• контроль входов и въездов на территорию поселка</li> </ul> <p>Развлечения и инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• близость горнолыжных трасс «Охта-парк» и «Орлиная гора»</li> <li>• близость гольф-клуба «Дюны»</li> <li>• конные клубы</li> <li>• центр развлечений (бар, бильярд, фруктовый сад и т. д.)</li> <li>• спортивно-оздоровительный комплекс (плавательный бассейн, сауна, фитнес-зал; спортивная площадка; теннисные корты; детская площадка)</li> </ul> <p>Прочие преимущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• отличные подъездные пути</li> <li>• курсирующий между поселком и ближайшей станцией метро микроавтобус</li> </ul> <p>Управляющая компания:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• продуман менеджмент по дальнейшему обслуживанию (включая координацию аварийной службы, управленческое и организационное обслуживание жилищных объектов и пр.)</li> </ul>
<b>Краткая характеристика домов</b>	<p>16 комфортабельных коттеджей для постоянного проживания          Двухуровневые (327 м<sup>2</sup>) и трехуровневые (405 м<sup>2</sup>) дома          Натуральные, экологически чистые материалы</p>

Окончание прил. 1

<b>Краткая характеристика домов</b>	Высокая функциональность и удобство жилья: электроэнергия, газоснабжение, водопровод, канализация, пожарная сигнализация Стильный дизайн, гармонирующий с природным ландшафтом, стиль «Скандинавский модерн» Дома спроектированы с учетом особенностей рельефа местности, розы ветров, вида из окон будущего строения, расположения комнат относительно естественного освещения
<b>Позиционирование (концепция)</b>	Элитный коттеджный поселок, дома «от кутюр» Самый элегантный поселок России, соответствующий классическим европейским стандартам жизни Забота не только о комфорте, но и о настроении владельцев домов
<b>Целевая аудитория</b>	Класс «элит». Ценители загородной жизни
<b>Степень завершенности</b>	Поселок полностью построен. Из 16 участков и домов продано 15
<b>Уровень цен</b>	1 лот (дом + участок + возможность пользования общественными объектами) = 1,1–1,3 млн у. е. (у. е. = 29,8 руб.). Цена формируется в зависимости от индивидуальных особенностей участка
<b>Награды</b>	Гран-при премии «Поселок года–2006» Золотая премия в номинации «Поселок года класса „Elite”»

Составлено по: Официальный сайт компании «Петростиль» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.petrostyle.com](http://www.petrostyle.com); Отдел продаж компании «Петростиль»

Приложение 2

#### «Рыбацкая деревня»

<b>Название</b>	«Рыбацкая деревня»
<b>Застройщик</b>	«Петербургская недвижимость»
<b>Место расположения</b>	Островки, Всеволожский р-н (берег Невы, заповедник)
<b>Расстояние до границы города</b>	28 км по Мурманскому шоссе до Володарского моста 22 км по шоссе, идущему вдоль Невы до КАД
<b>Время езды до города</b>	30 мин.
<b>Краткая характеристика поселка</b>	Территория: 4,3 га Участки: от 12 до 15 соток По своим параметрам отвечает стандартам коттеджного поселка категории «Комфорт»

<b>Краткая характеристика поселка</b>	Природа: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 минут ходьбы от берега Невы</li> <li>• с трех сторон лес, образующий естественную рекреационную зону поселка</li> </ul> Обеспечение безопасности: <ul style="list-style-type: none"> <li>• круглосуточная профессиональная охрана — современные телекоммуникационные системы</li> </ul> Все необходимые инженерные коммуникации, инженерная инфраструктура в соответствии с мировыми стандартами Архитектурное оформление поселка в едином стиле Ландшафтный дизайн Комплексное освещение территории Досуговые зоны Собственная служба эксплуатации
<b>Краткая характеристика домов</b>	22 коттеджа Деревянные одно- и двухэтажные дома 4 вида проектов площадью 109–188 м <sup>2</sup> Все необходимые инженерные коммуникации, электроэнергия, газоснабжение, водопровод, канализация, пожарная сигнализация, система охраны Все дома предлагаются подготовленными под внутреннюю отделку
<b>Позиционирование (концепция)</b>	«Опушка соснового леса, мелодично журчит ручей, шепот ветра затихает в кронах деревьев. Лучи заходящего солнца окрашивают все вокруг в причудливые цвета. Постепенно приходит чувство полного покоя... Это не сон. Это реальность»
<b>Целевая аудитория</b>	Респектабельные люди, которые понимают толк в комфортном жилье Семьи из 4–5 человек
<b>Степень завершенности</b>	Поселок полностью построен. Из 22 коттеджей продано 19. Государственная комиссия — середина ноября 2006 г.
<b>Уровень цен</b>	1 лот (дом + участок) — 235–335 тыс. у. е. (в зависимости от индивидуальных особенностей)

Составлено по: Официальный сайт поселка «Рыбацкая деревня» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.rd-spb.ru](http://www.rd-spb.ru); Отдел продаж корпорации «Петербургская недвижимость».

## «Малый Петербург»

<b>Название</b>	«Малый Петербург»
<b>Застройщик</b>	ООО «Сити строй сервис», ООО «Империал»
<b>Место расположения</b>	пос. Корнево, Всеволожский р-н
<b>Расстояние от границы города</b>	16 км от Санкт-Петербурга по трассе «Дорога жизни»
<b>Время езды до города</b>	15 мин.
<b>Краткая характеристика поселка</b>	<p>Территория: 85 га          Участки 15–25 соток          Природа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• лесной массив I категории</li> <li>• экологически чистые земли Карельского перешейка</li> <li>• небольшая река, система проточных прудов</li> </ul> <p>Система безопасности          Эксклюзивный ландшафтный дизайн          Элитная инфраструктура          Комплексное освещение          Церковь          Предполагаются ремонт и расширение существующих дорог          Профессиональное управление          Все кварталы названы в честь императоров/аристократов Российской империи</p>
<b>Краткая характеристика домов</b>	<p>Первая очередь — 170 домов          Площадь 100–350 м<sup>2</sup>          Каркасно-панельные лома, дома из оцилиндрованного бревна и клееного бруса, сблокированные дома на 2 семьи          Все здания в архитектурном стиле старого Петербурга, все коммуникации, система обслуживания, социальные объекты          Все необходимые энергетические ресурсы и все необходимые системы жизнеобеспечения</p>
<b>Позиционирование (концепция)</b>	<p>Место для жизни          Органичное сочетание великолепной природы и высокого уровня комфорта          Единая, но не единообразная комфортная эстетическая среда</p>
<b>Целевая аудитория</b>	Эконом-класс. Романтично настроенные люди, уставшие от городской суеты...

Окончание прил. 3

<b>Степень завершенности</b>	Первую очередь (170 домов) планируется завершить к IV кварталу 2007 г. На сегодняшний день построено 2 дома. Открытие второй очереди (более 50 га застройки) планируется в начале 2008 г.
<b>Уровень цен</b>	От 900 долл./м <sup>2</sup> дома, включая стоимость участка и коммуникаций
<b>Награды</b>	Гран-при конкурса «Лучший коттеджный поселок Санкт-Петербурга и Ленинградской области»

Составлено по: Официальный сайт поселка «Малый Петербург» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.maliy-peterburg.ru](http://www.maliy-peterburg.ru); Отдел продаж ООО «Сити строй сервис».

Приложение 4

#### «Северный Версаль»

<b>Название</b>	«Северный Версаль»
<b>Застройщик</b>	ООО «Конкорд Менеджмент энд Консалтинг»
<b>Место расположения</b>	На северо-западе Санкт-Петербурга, в 2 км от международной трассы «Скандинавия» На берегу озера Лахтинский разлив на границе с Юнтоловским заказником
<b>Расстояние от исторического центра города</b>	12 км
<b>Краткая характеристика поселка</b>	<p>Природа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• окружение тысячами гектаров Юнтоловского заказника — благоприятный микроклимат</li> <li>• живописное озеро Лахтинский разлив питается тремя реками, берущими начало из подземных источников Юнтоловского заказника</li> <li>• редкие и многочисленные виды животных и птиц</li> </ul> <p>Архитектура:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• особняки в стиле XVIII–XIX вв. объединены в единый архитектурный ансамбль с площадями, цветниками и фонтанами. Пробразами многих особняков являются величайшие памятники архитектуры, такие как Зимний дворец, здание Двенадцати коллегий, павильон Эрмитаж, Екатерининский дворец и пр.</li> </ul> <p>Инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• многофункциональный комплекс Лахтинский пассаж, в котором только для проживающих будут работать магазины, ресторан, фитнес-центр, медицинский центр, мини детский сад и т. д.</li> </ul>

<b>Краткая характеристика поселка</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• в 4 км от жилого комплекса расположена городская школа</li> <li>• в 20 км находится элитный гольф-клуб «Дюны» и курортные места на берегу Финского залива — Репино, Солнечное</li> <li>• на берегу озера расположен парк площадью 5 га, с пляжем, летним рестораном, русской фольклорной слободой и спортивными площадками</li> </ul>
<b>Краткая характеристика домов</b>	43 дворца Особняки (дворцы) возводятся из экологически чистого керамического кирпича с высококачественной штукатуркой Оснащение отвечает самым высоким требованиям Все возможные городские инженерные сети
<b>Позиционирование (концепция)</b>	Класс De Luxe Соответствие духу резиденций монархов прошедших столетий. Уникальное и беспрецедентное архитектурное сооружение «Какой прок в богатстве, если нельзя время от времени погружаться в покой и праздность?»
<b>Целевая аудитория</b>	Избранные, богатые, властные люди, обладающие тонким вкусом
<b>Степень завершенности</b>	Продан 21 дворец, 22 находятся в процессе постройки. Завершение строительства поселка планируется к концу 2007 г.
<b>Уровень цен</b>	От 3080 у. е./м <sup>2</sup> (включена стоимость участка)
<b>Награды</b>	Лучший коттеджный поселок России класса De Luxe, среди членов международной ассоциации Who's Who in Luxury Real Estate

Составлено по: Официальный сайт поселка «Северный Версаль» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.versailles-palace.ru](http://www.versailles-palace.ru); Отдел продаж ООО «Конкорд Менеджмент энд Консалтинг».

## «Зеленые холмы»

<b>Название</b>	«Зеленые холмы»
<b>Застройщик</b>	Холдинг «Содружество»
<b>Место расположения</b>	На берегу реки Охты в районе Кавголовского заповедника, в поселке Сярги



<b>Расстояние от границы города</b>	12 км
<b>Краткая характеристика поселка</b>	<p>Территория: 8,5 га          Участки 12–20 соток</p> <p>Природа: живописный, экологически чистый район, лес, родниковые озера Светлое и Изумрудное, удобный подъезд</p> <p>Инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• недалеко расположены горнолыжные курорты «Охта-парк», «Орлиная гора», «Северный склон»</li> <li>• поселок оснащен централизованной охраной</li> <li>• территория поселка, прилегающая к водоохранной зоне реки Охты, будет благоустроена</li> </ul>
<b>Краткая характеристика домов</b>	<p>49 домов по 7 проектам          Площадь 200–417 м<sup>2</sup>          Деревянные каркасные дома, в которых можно жить круглый год</p> <p>Каждый загородный дом имеет:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автономное отопление</li> <li>• водопровод, канализацию, электричество</li> <li>• противовзломные окна</li> <li>• современное инженерное оборудование</li> <li>• средства коммуникаций</li> </ul> <p>Характеристики домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• качество</li> <li>• экологичность</li> <li>• низкие эксплуатационные затраты</li> </ul>
<b>Позиционирование (концепция)</b>	<p>Элитная загородная недвижимость          «Наслаждайтесь жизнью в доме гармонии и солнца!»          «Жить там, где другие проводят уик-энд»</p>
<b>Целевая аудитория</b>	Класс «элит», ценители чистой природы и активного образа жизни
<b>Степень завершенности</b>	Поселок полностью построен
<b>Уровень цен</b>	Стоимость дома с земельным участком от 305 до 524,2 тыс. у. е.

Составлено по: Официальный сайт поселка «Зеленые холмы» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.greenholm.ru](http://www.greenholm.ru); Отдел продаж холдинга «Содружество».

## «Новое Минулово»

<b>Название</b>	«Новое Минулово»
<b>Застройщик</b>	ИСК «Константа»
<b>Место расположения</b>	Всеволожский район Ленинградской области, Щегловская волость, земельный массив «Центральное отделение 1» Близ территории застройки находятся населенные пункты — пос. Щеглово и дер. Минулово. В 600 метров от будущего поселка располагается лесной массив. Ближайший водоем — карьер у леса, 15 мин. пешком. В 10 км находится система озер (оз. Большое)
<b>Расстояние до границы города</b>	16 км
<b>Время езды до центра города</b>	20–25 мин.
<b>Краткая характеристика поселка</b>	<p>Инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• обустройство детской площадки</li> <li>• благоустройство и озеленение общественных зон</li> <li>• площадка для сбора мусора</li> <li>• освещение общих проездов и проходов, расположенных на территории поселка</li> </ul> <p>Дороги:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• подъездная асфальтированная дорога до въезда в поселок</li> <li>• пешеходные дорожки</li> <li>• внутрипоселковые дороги, мощенные тротуарной плиткой</li> </ul> <p>Организация охраны поселка:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• КПП при въезде на территорию поселка, шлагбаум, круглосуточная охрана с ограничением доступа на территорию поселка, ограждение по периметру поселка</li> </ul> <p>Прочее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• предусмотрено создание эксплуатационной службы для обеспечения дальнейшего обслуживания коттеджного комплекса</li> </ul>
<b>Краткая характеристика домов</b>	43 коттеджа из газобетона. I очередь — 13 домов. II очередь — 30 домов Коттеджи (124–161 м <sup>2</sup> ) спроектированы непосредственно для строительства в рамках данного проекта Инженерное обеспечение земельных участков (газ, электричество, водоснабжение, локальная канализация)

Окончание прил. 6

<b>Краткая характеристика домов</b>	Коттеджи для круглогодичного постоянного или сезонного проживания Предусмотрено благоустройство земельного участка, прилегающего к коттеджу Возможность выбора дополнительных опций (по желанию клиента за дополнительную плату)
<b>Позиционирование (концепция)</b>	Первый коттеджный поселок для среднего класса «Коттеджный поселок, при планировании и строительстве которого продумана каждая деталь»
<b>Целевая аудитория</b>	Средний класс
<b>Степень завершенности</b>	Строительство поселка только началось, большинство участков еще не продано
<b>Уровень цен</b>	163–187 тыс. у. е. за дом с земельным участком

Составлено по: Официальный сайт ИСК «Константа» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.constantaspb.ru](http://www.constantaspb.ru); Отдел продаж компании ИСК «Константа».

Приложение 7

#### «Отрадный берег»

<b>Название</b>	«Отрадный берег»
<b>Застройщик</b>	КДК
<b>Место расположения</b>	г. Отрадное, Кировского р-на, на расстоянии 250 м от берега Невы
<b>Расстояние от границы города</b>	23 км
<b>Время езды до центра города</b>	40 мин.
<b>Краткая характеристика поселка</b>	Земельные участки с максимальным сохранением природного ландшафта (12–18 соток) Природа: <ul style="list-style-type: none"> <li>• комплекс расположен в зеленом массиве с преобладанием хвойных деревьев (сосна)</li> <li>• 12 км до экологически чистых, комфортабельных песочных пляжей Ладожского озера</li> </ul> Архитектура: разнообразие архитектурных и цветовых решений в планировке и внешней отделке коттеджей в то же время сохраняет за собой единство стиля

<b>Краткая характеристика поселка</b>	<p>Инфраструктура:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• близость поселка к городу Отрадное позволяет максимально использовать его развитую инфраструктуру</li> <li>• заасфальтированные внутренние и внешние подъездные пути</li> <li>• автоматическая цифровая телефонная станция — мини-маркет на территории поселка</li> <li>• больница, школа, детский сад</li> </ul> <p>Обеспечение безопасности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• круглосуточное видеонаблюдение по всему периметру поселка, центральный пункт охраны</li> </ul>
<b>Краткая характеристика домов</b>	<p>27 коттеджей  Площадь: от 250 до 380 м<sup>2</sup>  Мансарда, 2 этажа  Различная планировка и внешняя отделка  Единая инженерная система, включающая централизованное электро-, водо- и газоснабжение.  Канализация  Автоматизированная система обеспечения коттеджей мини-котельными  Бойлерная в каждом коттедже (передовые технологии и экологически чистые материалы)  Городской телефон  Экологически чистые материалы  Встроенный гараж на 1–2 машины</p>
<b>Позиционирование (концепция)</b>	<p>Комфортабельное жилье, расположенное за городской чертой, в экологически чистой зоне. Высокий уровень комфорта и безопасности  «Элитные дома по доступной цене»</p>
<b>Целевая аудитория</b>	Средний класс
<b>Степень завершенности</b>	7 коттеджей (первая очередь) построены. 19 коттеджей (вторая очередь) планируются к 2008 г.
<b>Уровень цен</b>	318,8–359,06 тыс. у. е. за дом (включая стоимость участка и дополнительных работы)
<b>Источник</b>	<a href="http://www.o-bereg.spb.ru">http://www.o-bereg.spb.ru</a> , отдел продаж фирмы

Составлено по: Официальный сайт поселка «Отрадный берег» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.o-bereg.spb.ru>; Отдел продаж компании «КДК».

## «Репинская усадьба»

<b>Название</b>	«Репинская усадьба»
<b>Застройщик</b>	ДНП «Репинская Усадьба» ООО «КИМТЕК» ЗАО «УНИСТО» ООО «Олимп 2000» ООО «ФондСервисБанк» ООО «Архитектурная мастерская Сергея Ерофеева»
<b>Место расположения</b>	Между пос. Репино и Комарово
<b>Расстояние от границы города</b>	40 км
<b>Краткая характеристика поселка</b>	Территория: 18,5 га 50 участков площадью от 23 до 80 соток в зависимости от площади дома Природа: экологически чистый район, живописные озера, Финский залив, хвойный лес Единый план застройки Единый архитектурный стиль Развитая инфраструктура для постоянного проживания: минимаркет, кафе-бар с бильярдом, детская и спортивная площадки, 2 гостевые парковки Дороги: освещенные асфальтовые автомобильные дороги, пешеходные дорожки, выложенные комбинированной плиткой, гравийная дорожка по периметру поселка Охрана, консьерж, ТСЖ
<b>Краткая характеристика домов</b>	50 кирпичных коттеджей по индивидуальным проектам; 5 типов домов Площадь — 281 до 883 м <sup>2</sup> ; 2 этажа Инженерное обеспечение коттеджа: электричество, газ, вода, канализация, отопление, вентиляция Экологически чистые строительные материалы Благоустройство территории
<b>Позиционирование (концепция)</b>	Обеспечение высочайшего качества жизни
<b>Целевая аудитория</b>	Для тех, кто давно мечтал жить за городом
<b>Степень завершенности</b>	I очередь — III квартал 2006 г., II очередь — II квартал 2007 г.
<b>Уровень цен</b>	1550 у. е./м <sup>2</sup> (включая стоимость участка). Возможна рассрочка платежа

Окончание прил. 8

<b>Награды</b>	<p>Победитель ежегодного конкурса «АФИНА» Лучший коттеджный поселок 2005 г.</p> <p>XI межрегиональный ежегодный общественный конкурс в сфере недвижимости «КАИССА–2005». Лучший девелоперский проект в Ленинградской области</p> <p>Диплом 1-й степени за вклад в развитие загородного рынка недвижимости Санкт-Петербурга 2002 г.</p>
----------------	--

Составлено по: Официальный сайт поселка «Репинская усадьба» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.repino.ru](http://www.repino.ru); Единый отдел продаж компаний-застройщиков.

Приложение 9

**«Янино»**

<b>Название</b>	«Янино»
<b>Застройщик</b>	Национальная жилищная корпорация «Санкт-Петербург»
<b>Место расположения</b>	На границе Санкт-Петербурга и Всеволожского района Ленинградской области, вблизи пос. «Янино-1»
<b>Время езды до города</b>	10 мин. езды на транспорте до ст. м. «Ладожская» и 20 мин. езды до центра города
<b>Краткая характеристика поселка</b>	<p>Территория: 35 га</p> <p>Площадь земельных участков индивидуальных домов от 10 до 30 соток. Площадь участков домовладений в таунхаусах: от 2,4 до 3,6 соток</p> <p>Природа: с трех сторон поселок окружает лесной массив первой категории</p> <p>Единый архитектурный комплекс</p> <p>Инфраструктура: магазин, кафе, залы для проведения досуга, медицинский кабинет и аптечный киоск, детская площадка, частный детский сад</p>
<b>Краткая характеристика домов</b>	<p>200 индивидуальных домов, площадью от 100 до 250 м<sup>2</sup>, 100 домовладений, объединенных в таунхаусы, площадью от 100 до 120 м<sup>2</sup></p> <p>Работы выполняются профессиональными строительными компаниями, а контроль качества осуществляется лицензированным застройщиком.</p> <p>Использование панельно-каркасных технологий</p>
<b>Позиционирование (концепция)</b>	Дома предназначены для постоянного проживания и обеспечивают принципиально новый уровень комфорта по отношению к городской квартире
<b>Целевая аудитория</b>	Эконом-класс

Окончание прил. 9

<b>Степень завершенности</b>	Строительство только началось. Завершение первой очереди планируется к III кварталу 2007 г.
<b>Уровень цен</b>	Дома — 126,7–233,3 у. е. Таунхаусы — 120–153 тыс. у. е.

Составлено по: Официальный сайт «Национальной жилищной корпорации „Санкт-Петербург“» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.nhcsrb.ru](http://www.nhcsrb.ru); Отдел продаж «Национальной жилищной корпорации „Санкт-Петербург“».

Приложение 10

**«Жемчужина Разлива»**

<b>Название</b>	«Жемчужина Разлива»
<b>Застройщик</b>	ООО «Особняк»
<b>Место расположения</b>	Курортный р-н Санкт-Петербурга, берег озера Сестрорецкий Разлив
<b>Расстояние от границы города</b>	20 км
<b>Краткая характеристика поселка</b>	Территория: 6,8 га Природа: оз. Сестрорецкий Разлив, живописный ландшафт Инфраструктура района: <ul style="list-style-type: none"> <li>• декоративное освещение общественных зон на территории поселка</li> <li>• засев газонов, разбивка цветников</li> <li>• портивная и детская площадка, оборудованная игровым комплексом</li> <li>• гостевая парковка, здание администрации поселка</li> </ul> Безопасность: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ограждение по периметру территории поселка, оборудованное автоматическими воротами и шлагбаумом</li> <li>• система видеозаписи на въезде в поселок</li> <li>• современные системы пожарной сигнализации и первичные средства пожаротушения</li> </ul>
<b>Краткая характеристика домов</b>	41 коттедж 4 типа 2-этажных домов Дома площадью: 144, 193, 195, 232 м <sup>2</sup> Авторские архитектурные проекты, классические загородные особняки Все атрибуты элитного жилья Экологически чистые долговечные материалы, кирпич



Окончание прил. 10

<b>Краткая характеристика домов</b>	Высококачественная эксклюзивная отделка, облицовка из кирпича Современные инженерные системы (водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, канализация, теплоснабжение) Комплексное освещение Собственная эксплуатационная служба
<b>Позиционирование (концепция)</b>	Коттеджный поселок «Жемчужина Разлива» — это драгоценный камень, который по достоинству занимает центральное место в оправе Гармоничное сочетание природы и цивилизации, удаленности от города и удобной транспортной связи с ним, частной жизни и культуры социума, независимости и безопасности Это символ положения в обществе
<b>Целевая аудитория</b>	Избранные, которые могут позволить себе такую роскошь
<b>Степень завершенности</b>	Идет строительство, завершение планируется ко II кварталу 2008 г., многие дома проданы
<b>Уровень цен</b>	0,8–1,0 млн у. е. и выше (только стоимость дома, зависит от месторасположения)

Составлено по: Официальный сайт ООО «Особняк» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.lsrgroup.ru](http://www.lsrgroup.ru); Отдел продаж ООО «Особняк».

Приложение 11

#### «Новый мир»

<b>Название</b>	«Новый мир»
<b>Застройщик</b>	ООО «Особняк»
<b>Место расположения</b>	Выборгский р-н Ленинградской области Район Репино–Ленинское, берег р. Сестры, к северо-востоку от Репино
<b>Расстояние от границы города</b>	25 км
<b>Время езды до города</b>	30 мин.
<b>Краткая характеристика поселка</b>	Территория: 20 га Участки: 12–22 сотки, каждый решается индивидуально Природа: <ul style="list-style-type: none"> <li>• благоприятная экология, чистый воздух, леса, уникальные природные условия Карельского перешейка, ручей</li> <li>• в радиусе нескольких километров от района застройки отсутствуют промышленные предприятия</li> </ul>

Окончание прил. 11

<b>Краткая характеристика поселка</b>	Инфраструктура: мини-маркет, аптека, помещения для служб охраны и эксплуатации, гостевая автостоянка, зона отдыха, прогулочные дорожки, детская площадка Освещенные асфальтовые автомобильные дороги, пешеходные дорожки, цветники и газоны Комплексное освещение Однородный социальный состав жителей поселка
<b>Краткая характеристика домов</b>	93 кирпичных дома Площадь от 121 до 228 м <sup>2</sup> 7 типов 1–2-этажных домов Собственная инфраструктура и современная инженерная система домов Качественные строительные материалы, отделка кирпичная или экономичная Благоустройство участка
<b>Позиционирование (концепция)</b>	«Новый мир» является уникальной жилой средой, в которой можно мечтать и осуществлять свои мечты. Закономерное желание современного человека «вернуться к истокам» здесь приобретает буквальный смысл
<b>Целевая аудитория</b>	Для тех, кто ценит чистоту окружающей среды — для отдыха, занятий спортом и воспитания детей
<b>Степень завершенности</b>	Построено больше половины коттеджей
<b>Уровень цен</b>	От 283 тыс. у. е.

Составлено по: Официальный сайт ООО «Особняк» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.lsrgroup.ru](http://www.lsrgroup.ru); Отдел продаж ООО «Особняк».

Приложение 12

### «Парквэй»

<b>Название</b>	«Парквэй»
<b>Застройщик</b>	ООО «Особняк»
<b>Место расположения</b>	р. Сестра, к северо-востоку от Репино
<b>Расстояние от границы города</b>	50 км по трассе «Скандинавия»
<b>Краткая характеристика поселка</b>	Территория: 9 га Участки: 10 соток Инфраструктура: детский досуговый центр, зона отдыха, универсальная спортивная площадка

Окончание прил. 12

<b>Краткая характеристика поселка</b>	Подъездная асфальтированная дорога к поселку, асфальтированные дороги внутри поселка Засев газонов, разбивка цветников, посадка кустарника Освещение общественных зон на территории поселка Огороженная и охраняемая территория (ограждение по периметру поселка, на въезде — стационарный пост охраны (КПП), оборудованный автоматическими воротами и шлагбаумом) Современная инженерия
<b>Краткая характеристика домов</b>	57 домов Площадь 100 м <sup>2</sup> «Неповторимый облик предлагаемых архитектурных проектов» (уникальное сочетание уюта традиционной архитектуры Западной Европы с современными тенденциями загородного домостроения) Высокое качество строительства, дорогие отделочные материалы Все необходимые коммуникации, газ, электричество, вода и канализация
<b>Позиционирование (концепция)</b>	«Парквэй» — современный коттеджный поселок, задающий новые стандарты коттеджных поселков для семейного отдыха и проживания
<b>Целевая аудитория</b>	Средний класс, семьи
<b>Степень завершенности</b>	Идет строительство
<b>Уровень цен</b>	201–250 тыс. у. е.

С о с т а в л е н о п о: Официальный сайт ООО «Особняк» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [www.lsrgroup.ru](http://www.lsrgroup.ru); Отдел продаж ООО «Особняк».

Статья поступила в редакцию 12 июля 2007 г.