



**НАЦИОНАЛЬНАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОРПОРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Опыт реализации проекта
строительства малоэтажного жилого
комплекса для среднего класса:
от инвестиций до завершающей стадии**

Всероссийский Жилищный Конгресс.

**Конференция «Малоэтажное загородное строительство: инвестиции, девелопмент,
маркетинг», Санкт-Петербург, 2013г.**

ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА ПОСЕЛКА СТАНДАРТ КЛАССА

Малозэтажный жилой комплекс «ЯНИНО-1».

Количество: 387 домовладений

**Застройщик: ООО «Национальная Жилищная Корпорация –
Ленинградской области»**

Прямые инвестиции:

- **400 млн. руб.** собственных средств в инфраструктуру, и в строительство части домов и таунхаусов, в земельный участок.
- **50 млн. руб.** в реконструкцию существующих инженерных систем района, школы, детского сада, медицинского пункта и других социальных объектов.

Начало реализации проекта: 2006 год.

Окончание реализации проекта: 2014 год

Пути снижения себестоимости строящегося жилья

- Использование современных технологий и материалов с низкой себестоимостью.
- Крупномасштабность проектов: не менее 200-400 объектов - распределение стоимостной нагрузки инженерной и социальной инфраструктуры.
- Индустриализация производства, большие объемы производства, стандартная элементная база, типовые проекты.
- Короткий инвестиционный период, снижение стоимости инвестиций, высокая оборачиваемость денежных средств.

ХАРАКТЕРИСТИКА ПОСЕЛКА

- Площадь поселка: 35 га
- Количество домовладений: 387
 - Количество индивидуальных домов: 140
Площадь индивидуальных домов: от 100 до 200 кв.м. + опции
Площадь участков индивидуальных домов: от 10 до 30 соток
 - Количество таун-хаусов: 247
Площадь таун-хаусов: от 78 до 130 кв.м.
Площадь участков таун-хаусов: от 2,0 до 3,6 соток
- Асфальтированная дорожная сеть
- Централизованные городские сети:
 - Электроснабжения;
 - Газоснабжения;
 - Водоснабжения и водоотведения;
 - Дождевой канализации.

Основные подходы

- Реализация проекта очередями – в продажу поступали объекты, расположенные на застраиваемых участках.
- Строительство объектов для различных сегментов рынка: бизнес-класс, эконом-класс.
- Спрос формировался ценовой политикой – цена за квадратный метр существенно ниже, чем за городскую квартиру.
- Организация системы ипотечного кредитования.
- Быстрый запуск системы послепродажного обслуживания.

I ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

2006 - 2008 годы

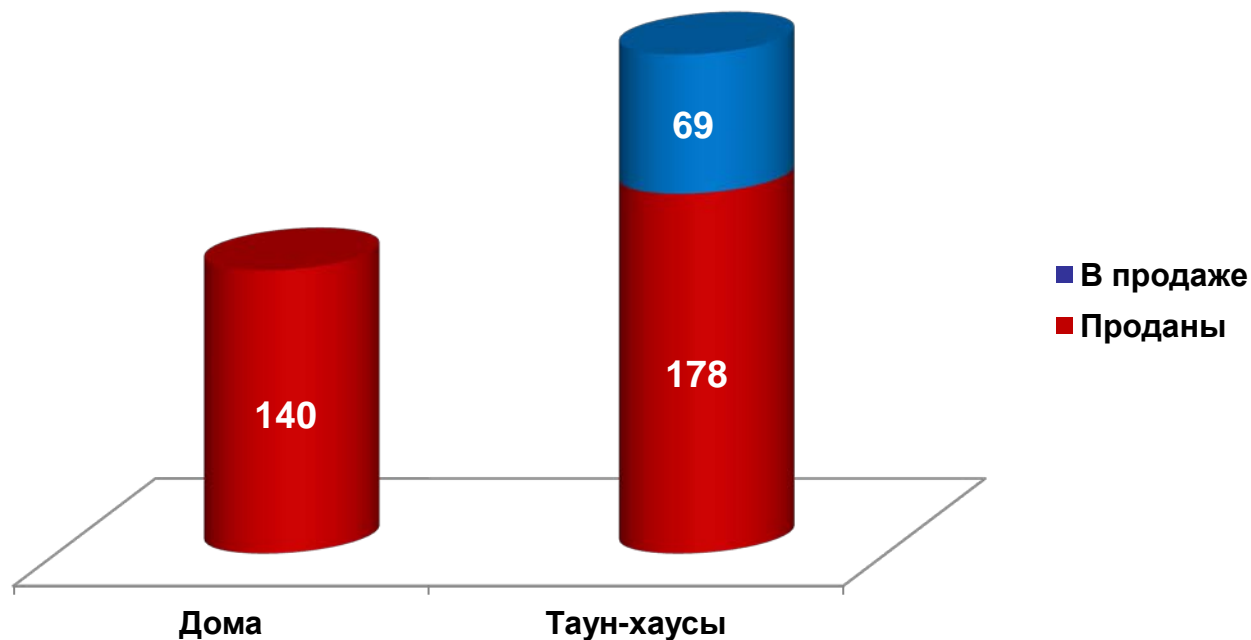
- Построены 70 домов и 68 сблокированных домов (таун-хаусов).
- Завершено строительство подводящих и внутриплощадочных инженерных сетей, сети приняты госкомиссией и введены в эксплуатацию. Построены дороги, завершены работы по озеленению.

II ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

2008 - 2014 годы

- Построены 70 домов и 100 сблокированных домов (таун-хаусов). В стадии строительства еще 79 сблокированных домов;
- Завершено строительство подводящих и внутриплощадочных инженерных сетей, сети приняты госкомиссией и введены в эксплуатацию. Построены дороги.

Продажи



Цены

В продаже остались только заблокированные дома с участками земли:

- 78 кв.м.+ 2 сотки по цене 3,6 млн руб.
- 103 кв.м.+ 3 сотки по цене 4,9 млн руб.
- 117 кв.м.+ 3 сотки по цене 5,7 млн руб.

Итого

В малоэтажном жилом комплексе «Янино»:

- Постоянно проживает около 300 семей.
- Открыт продуктовый магазин, салон красоты,
- Работает управляющая компания, производится вывоз мусора, уборка улиц, обслуживание объектов общего пользования.
- Осуществляется круглосуточная охрана, въезд через КПП.
- Обеспечение жителей комплекса ресурсами (электроэнергия, газ, вода) осуществляется по тарифам для населения.







