



# КАК ДЕВЕЛОПЕРУ СФОРМИРОВАТЬ ВОСТРЕБОВАННЫЙ ПРОДУКТ. МЕХАНИЗМЫ АДАПТАЦИИ ПРОДУКТА ПОД НОВЫЙ СПРОС

---

Юрий Рожин,  
партнер,  
семейство компаний KASKAD Family

# Рынок таунхаусов в динамике

2000 год



90% - коттеджи



10% - таунхаусы

2008 год



55% - Квартиры



43% - коттеджи



2% - таунхаусы

2016 год



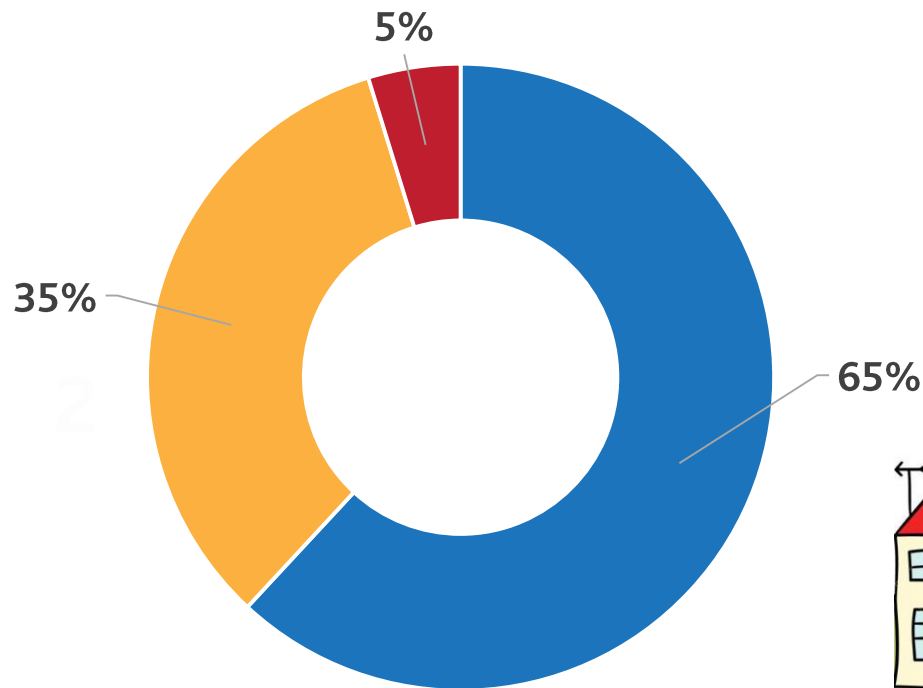
80% - Квартиры



15% - коттеджи



5% - таунхаусы

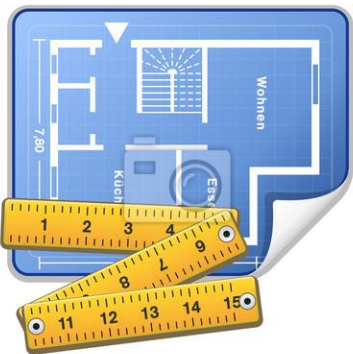


Большую часть жилья в пригородах крупнейших современных мегаполисов (Лондон, Сан-Франциско, Нью-Йорк, Берлин, Дюссельдорф) составляют таунхаусы.



■ Таунхаусы ■ Коттеджи ■ Квартиры

# Рынок таунхаусов сегодня: еще немного цифр



- Около 140 проектов таунхаусов – на территории Москвы и Московской области (по состоянию на осень 2016 года, данные – МИЭЛЬ)



- Средняя стоимость квадратного метра – 65 000 р



- Объем предложения – 618 535 кв. м

# Таунхаусы VS. другие форматы загородного жилья



Квартиры

**+** Доступность

**-** Отсутствие личного пространства

**-** Маленькая площадь



Коттеджи

**+** Комфорт

**+** Приватность

**-** Высокая стоимость



Таунхаусы

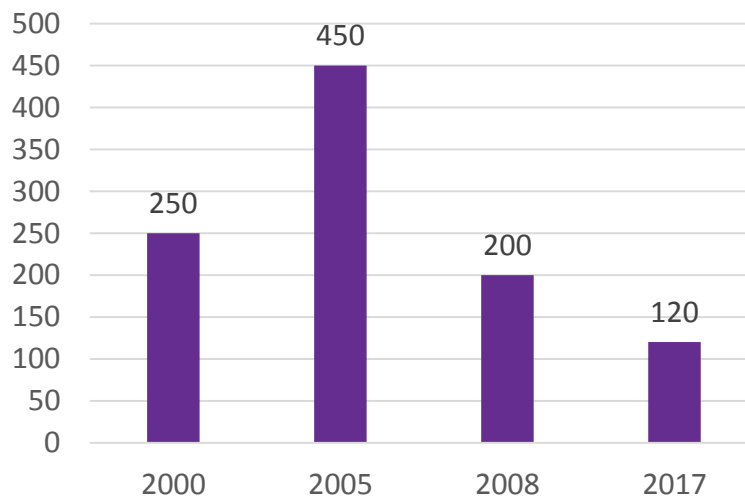
**+** Комфорт

**+** Приватность

**+** Доступность

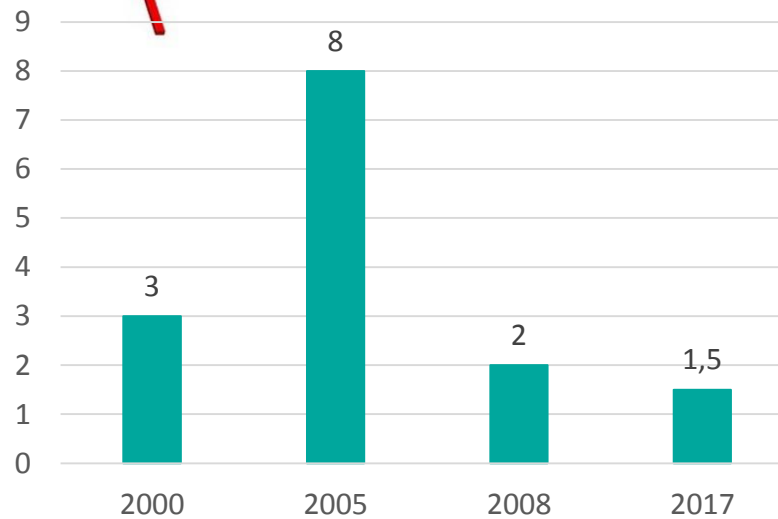
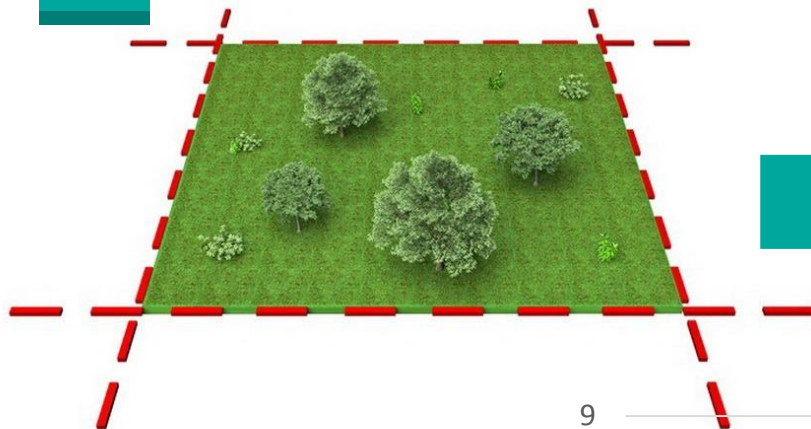
## Изменение средней площади таунхаусов, кв. м

1



Изменение средней площади участка, сотки

2





# Вчера и сегодня: основные тренды

**2000 – е годы**



**Единичные проекты**



**Средняя площадь – 300 – 400 кв. м**

**2016 год**



**Организованные поселки, целые микрорайоны  
на 300 – 800 секций**



**Средняя площадь – 100 – 120 кв. м**



# Вчера и сегодня: основные тренды

2000 – е годы



Средняя цена лота - \$800 000



Таунхаус – это дорого!

2016 год



Средняя цена лота - \$80 000



Таунхаус – это загородный комфорт-класс

# Вчера и сегодня: как изменились требования потребителей к загородному жилью

- ✓ Небольшой бюджет
- ✓ Минимальная площадь
- ✓ Базовая инфраструктура

- ✓ Просторная планировка
- ✓ Зоны для отдыха и спорта
- ✓ Развитая инфраструктура
- ✓ Парковка
- ✓ Детские площадки
- ✓ Высокая безопасность



Квартиры

2008 год



Таунхаусы

2017 год



# Загородные малоэтажны ЖК – новое качество жизни



Главное преимущество – создание полноценного образа жизни



# Малоэтажные загородные ЖК – преимущества

Близость к природе,  
экологичность

«Зеленые» стандарты  
строительства

Транспортная доступность,  
близость к инфраструктурным  
центрам

Удобство проживания  
(охрана, коммуникации)



Спортивная и  
рекреационная  
инфраструктура

Все условия для детей

Безопасность

Загородный  
образ жизни

Доступные финансовые  
инструменты  
(рассрочка, ипотека,  
ФЗ-214)

# Малозэтажные загородные ЖК – новое качество жизни



Главное преимущество – создание полноценного образа жизни



# Важный тренд



- ✓ Ключевой тренд сегодняшнего рынка малоэтажной загородной недвижимости – **создание образа жизни** вместо строительства качественных жилых объектов



# Жилой комплекс KASKAD Park



от 5,1  
млн рублей

- 19 км от МКАД по Симферопольскому шоссе;
- Площадь земельного участка 13,36 га;
- Кирпичные таунхаусы четырех типов, площадью от 97,4 до 177,4 кв. м.;
- Каждый таунхаус имеет собственный земельный участок;
- Школа и детский сад на территории ЖК



# Жилой комплекс «Домодедово Таун»



- 17 км от МКАД по Каширскому шоссе;
- Площадь земельного участка 12 Га;
- Кирпичные таунхаусы площадью от 102 до 144 кв. м.;
- Каждый таунхаус имеет собственный земельный участок от 1,15 до 6,68 соток;
- Медицинская амбулатория на территории ЖК

от 7,99  
млн рублей

# Жилой комплекс «Сабурово Парк»



- 7 км от МКАД по Пятницкому шоссе;
- Площадь земельного участка 18,5 Га;
- Кирпичные таунхаусы площадью от 146 до 176 кв.м.;
- Каждый таунхаус имеет собственный земельный участок от 1 до 3 соток

от 9,1  
млн рублей



# Факты о семействе компаний KASKAD Family

1

Вертикально-интегрированная структура компании объединяет девелоперскую, строительную, производственную, сервисную, риэлторскую и управляющую компании.

2

Каждая из 6 компаний семейства отвечает за один из этапов полного цикла – от проектирования и строительства до реализации проектов загородной недвижимости.

3

Более 20 жилых проектов на территории ближнего Подмосковья, более 1 000 000 кв. м – общая площадь жилых объектов компании, завершенных и в стадии строительства.

4

500 га – суммарная площадь застройки всех объектов семейства компаний.

5

Свыше 50 млрд рублей – общий объем инвестиций в проекты семейства компаний.





**Пожалуйста, вопросы!**



# Контакты



115093, г. Москва,  
1-ый Щипковский переулок , д. 5  
тел.: +7 (495) 602-93-76  
e-mail: [info@kfamily.ru](mailto:info@kfamily.ru)

---

[WWW.KFAMILY.RU](http://WWW.KFAMILY.RU)