



# Trīs vīri laivā, neskaitot...

Трое в лодке, не считая...

**Grigorijs Kulikovs/ Григорий Куликов**

Компанiju grupa «МИЭЛЬ»/ Группа компаний «МИЭЛЬ»

2014. gada marts/ март, 2014



**Миэль**

The logo for MIEL, featuring a stylized white 'и' symbol on a purple square background, with the word 'Миэль' written in white Cyrillic script below it.

## PROJEKTU ATTĪSTĪTĀJS ДЕВЕЛОПЕР

**Es varu visu.** Я все могу.  
**Man ir daudzas rokas, gluži kā Šivam.** Я многорукий Шива  
**Esmu kā divsejainais Jānuss.** и двуликий Янус.

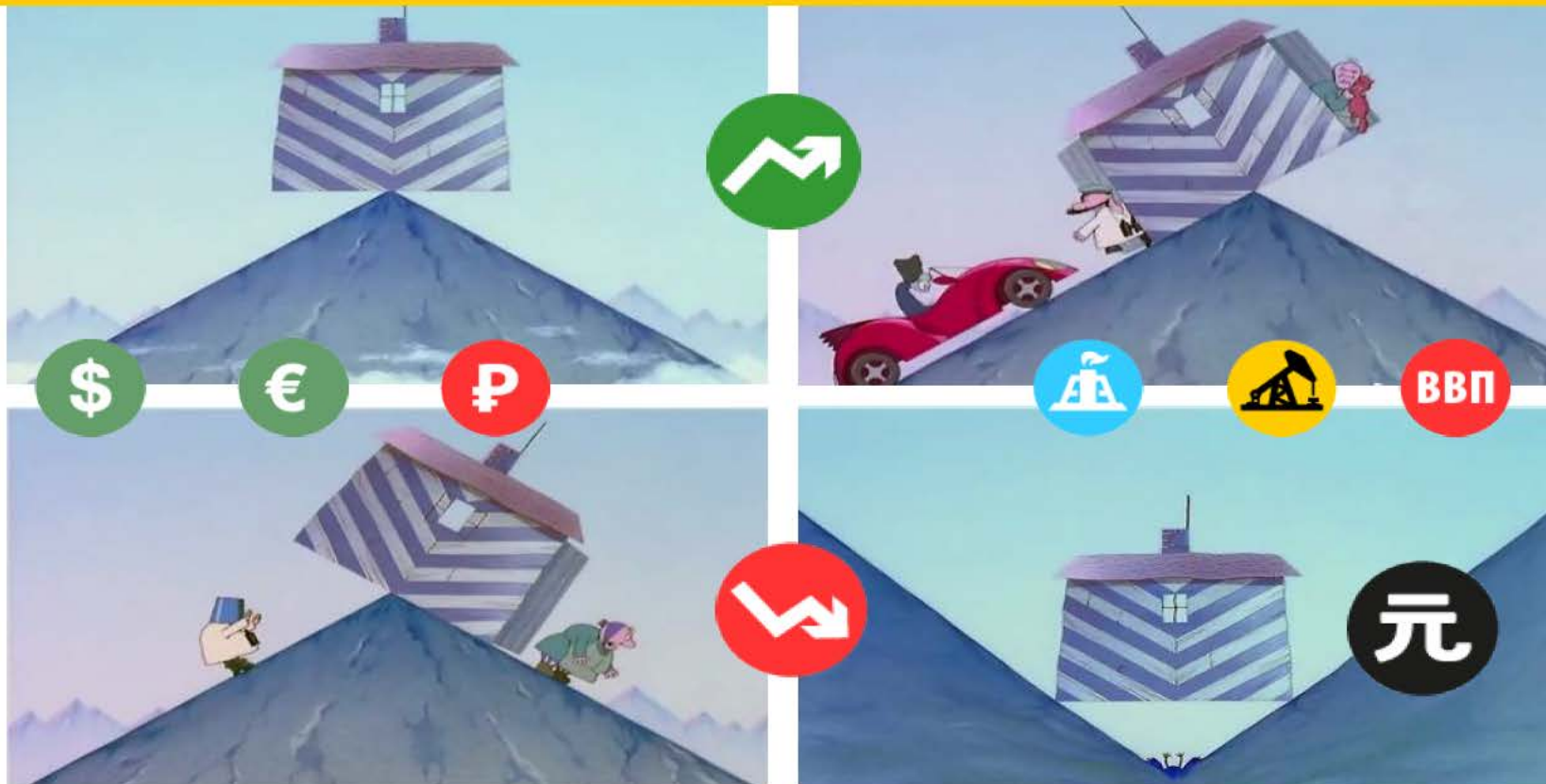
## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTS РИЭЛТОР

**Pārdošu jebko!** Я всё продам!  
**Es labāk zinu,** Я лучше знаю,  
**ko jums vajag.** что вам нужно.





# Ekonomisko pārsteigumu kalns / Гора экономических сюрпризов



## Milzums jaunu likumu / Море новых законов

Kā liecina dati oficiālajā portālā  
<http://www.pravo.gov.ru/>,  
kopš 2005. gada tikuši publicēti

**14 459** tiesību akti  
būvniecības nozarē

По данным официального интернет-портала  
<http://www.pravo.gov.ru> с 2005 года  
опубликовано **14 459** правовых актов  
в сфере строительства





## Bonusā – dārzs pilsētā / И бонус – город-сад

Esi tik laipns un ierīko pilsētā dārzu, uzbūvē tiltus, ceļus, metro, bērnudārzus, skolas, slimnīcas.

Изволь построить город-сад, мосты, дороги, метро, детские сады, школы, больницы.

Likums par kopīgo būvniecību Krievijā nosaka, ka akcionāru ieguldītos līdzekļus nedrīkst novirzīt sociālās infrastruktūras ierīkošanai.

В России законом о долевом строительстве не разрешено направлять денежные средства, полученные от дольщиков, на строительство социальной инфраструктуры.



**1994-1998**

**Gadījuma sakari**  
**Случайные связи**



**Nejaušības gadās tad,  
ja likumsakarībām savlaicīgi  
nepievērš uzmanību**

**Случайность – это вовремя  
не выявленная закономерность**

**Attīstītāji pārdod paši, nekustamā  
īpašuma aģenti pārdod «uz goda vārda»**

**Девелоперы продают сами,  
риэлторы продают «на честном слове»**



**1998-2008**

**Aprēķina laulības  
Брак по расчёту**



**Galvenais, lai aprēķins  
būtu pareizs**

Главное, чтобы расчёт  
оказался правильным

**Nekustamā īpašuma aģents  
 piedalās ar savu ieguldījumu  
 un ir ekskluzīvais pārdevējs**

Риэлтор – соинвестор  
 и эксклюзивный продавец

**Pēc 2008. gada krīzes**  
После кризиса 2008

**Saprātīgs kompromiss**  
Разумный компромисс



**Māksla izdarīt tā, lai gan vilks  
būtu paēdis, gan aita dzīva**

Искусство делить пирог так,  
чтобы каждый думал,  
что у него лучший кусок

**Ekskluzīvās sadarbības modelis –**  
pārdošanu kopīgi īsteno 2-3 pilnvarotie  
aģenti

**Ко-экссклюзив –** реализация силами  
2-3 уполномоченных риэлторов

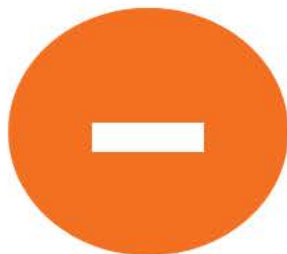


## Projektu attīstītājs: sava pārdošanas nodaļa

Девелопер: свой отдел продаж



- **Viss tiek kontrolēts**  
Всё под контролем
- **Finanšu sviras ciešā satvērumā**  
Финансовый рычаг всегда в руках



- **Iespēju, zināšanu, plānu trūkums**  
Без выгоды, умения и плана
- **Pārlietu gari termiņi**  
Затянутые сроки
- **Negatīva atgriezeniskā saite no aģentiem**  
Негативный PR от риэлторов



## Ekskluzīvs nekustamā īpašuma aģents Эксклюзивный риэлтор



- **Rūpes un izdevumi – nekustamā īpašuma aģenta ziņā**  
Заботы и затраты – на риэлторе
- **Maksimāla pārdošanas motivācija**  
Максимальная мотивация на продажи
- **Īsāki termiņi**  
Сроки – короче



- **Nav konkurences**  
Нет конкуренции
- **Grūti ietekmēt rezultātus**  
Сложно влиять на результаты.
- **Sarežģīta šķiršanās**  
Сложный развод





## **Ekskluzīvā sadarbība**

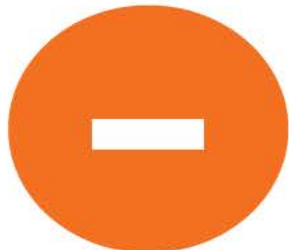
### **Ко-ЭКСКЛЮЗИВ**

**Divi nekustamā īpašuma aģenti pārdod vienu projektu un savstarpēji sadala izdevumus, kas nepieciešami projekta virzīšanai tirgū.**

Два риэлтора продают один проект и делят между собой затраты по продвижению проекта.



- **Godīga konkurence**  
Здоровая конкуренция
- **Augstākas kvalitātes pakalpojumi**  
Услуги высшего качества

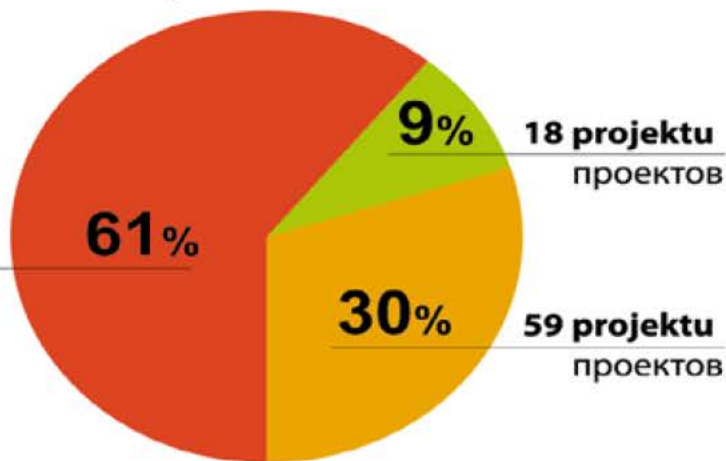


- **Lieli organizēšanas izdevumi**  
Большие организационные затраты



**Москва + Новая Москва:**  
Maskava + Jauna Maskava:

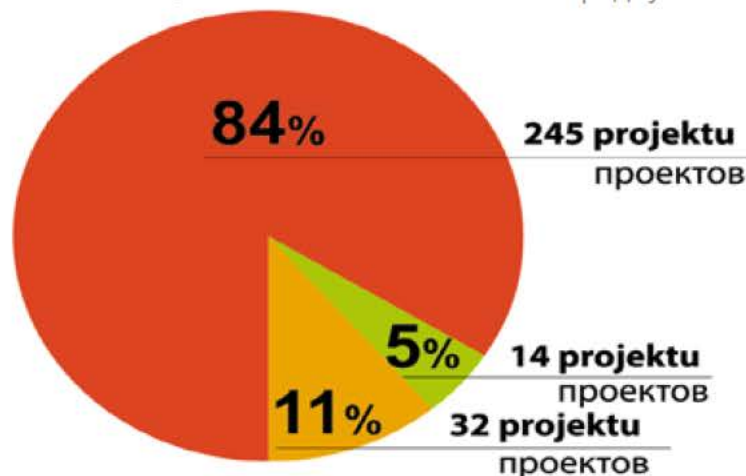
**197** projektu  
проектов



**Московская область:**  
Maskavas apgabals:

**291** projekts\*  
проект

\* 30 km attālumā  
в радиусе 30 км



**Projektam ir savs pārdošanas nodaļu, nekustamā īpašuma aģenti piedalās realizācijā.**

У девелопера есть собственный отдел продаж, риэлторы участвуют в реализации.



**Ekskluzīvais brokeris**  
Эксклюзивный брокер



**Kopīga realizācija jeb ekskluzīvā sadarbība «Ko-ekskluzīv»**  
Совместная реализация «Ко-экссклюзив»



TURPINĀJUMS SEKOS... / ПРОДОЛЖЕНИЕ  
СЛЕДУЕТ...

Durvis ir atvērtas / Открытый финал



Pašlaik Krievijas tirgū visstraujāk attīstās **ekskluzīvās sadarbības** modelis. Taču nākotnē līdz ar tirgus izmaiņām atklāsies arī citi mūsu laivas «airētāju» mijiedarbības veidi.

На данный момент на Российском рынке наиболее прогрессивной является **КОЭКСКЛЮЗИВНАЯ** схема продаж, однако в будущем, вместе с изменениями рынка, появятся и другие схемы взаимодействия всех «ребцов» нашей лодки.

**Ратеіcos par uzmanību!**  
**Благодарю за внимание!**

