

КАК ПРАВИЛЬНО ИНВЕСТИРОВАТЬ В ДЕВЕЛОПМЕНТ



МАРТ | 2025

на рынке с
1992
года

Подтверждены в декабре 2024 года:

RU A/СТАБИЛЬНЫЙ

РА Эксперт с 2023 года

A (RU)/СТАБИЛЬНЫЙ

АКРА впервые с 2023 года

33,4 | тыс. рабочих
мест
создано в районах «А101»

6,8 млн м²
реализуемых
проектов

2^{+12*} школ и детских
садов построено
в 2024 году

>12 | тыс.
детей
ходит в школы и детские
сады ГК «А101»

УРОВЕНЬ ESG-5

Получен рейтинг ESG-A от АКРА
Выпущен годовой отчет ESG

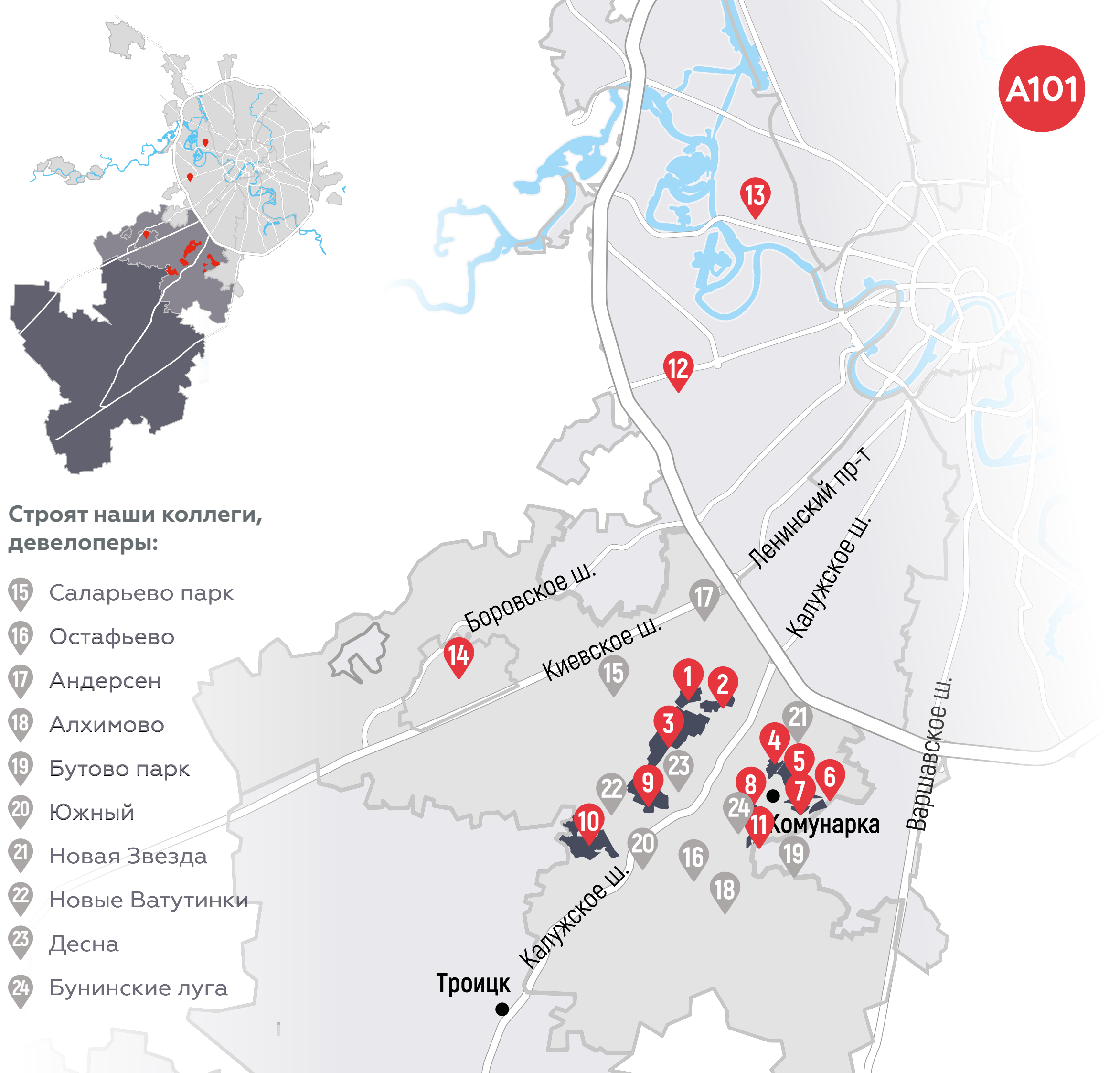
МЫ РАЗВИВАЕМ ТЕРРИТОРИИ В МОСКОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Строит А101:

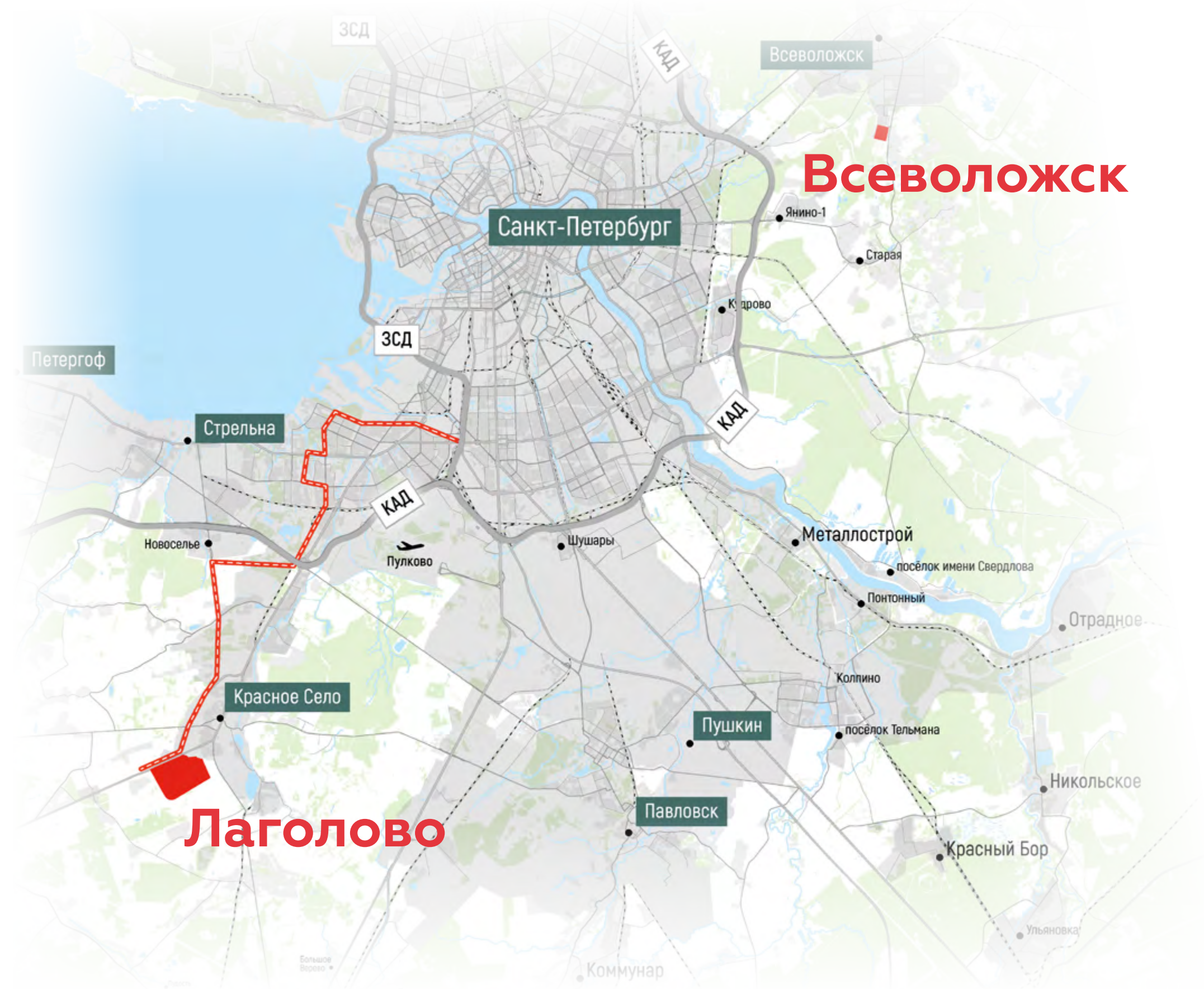
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 1 Прокшино | 8 Дзен-кварталы |
| 2 Испанские кварталы | 9 Лето |
| 3 Прокшино 360 | 10 Ватутинки |
| 4 Москва А101 | 11 Бунинские кварталы |
| 5 Скандинавия | 12 Манифест |
| 6 Южные сады | 13 Дом на Зорге |
| 7 Белые ночи | 14 Родные кварталы |
| 8 Дзен-кварталы | |

Строят наши коллеги, девелоперы:

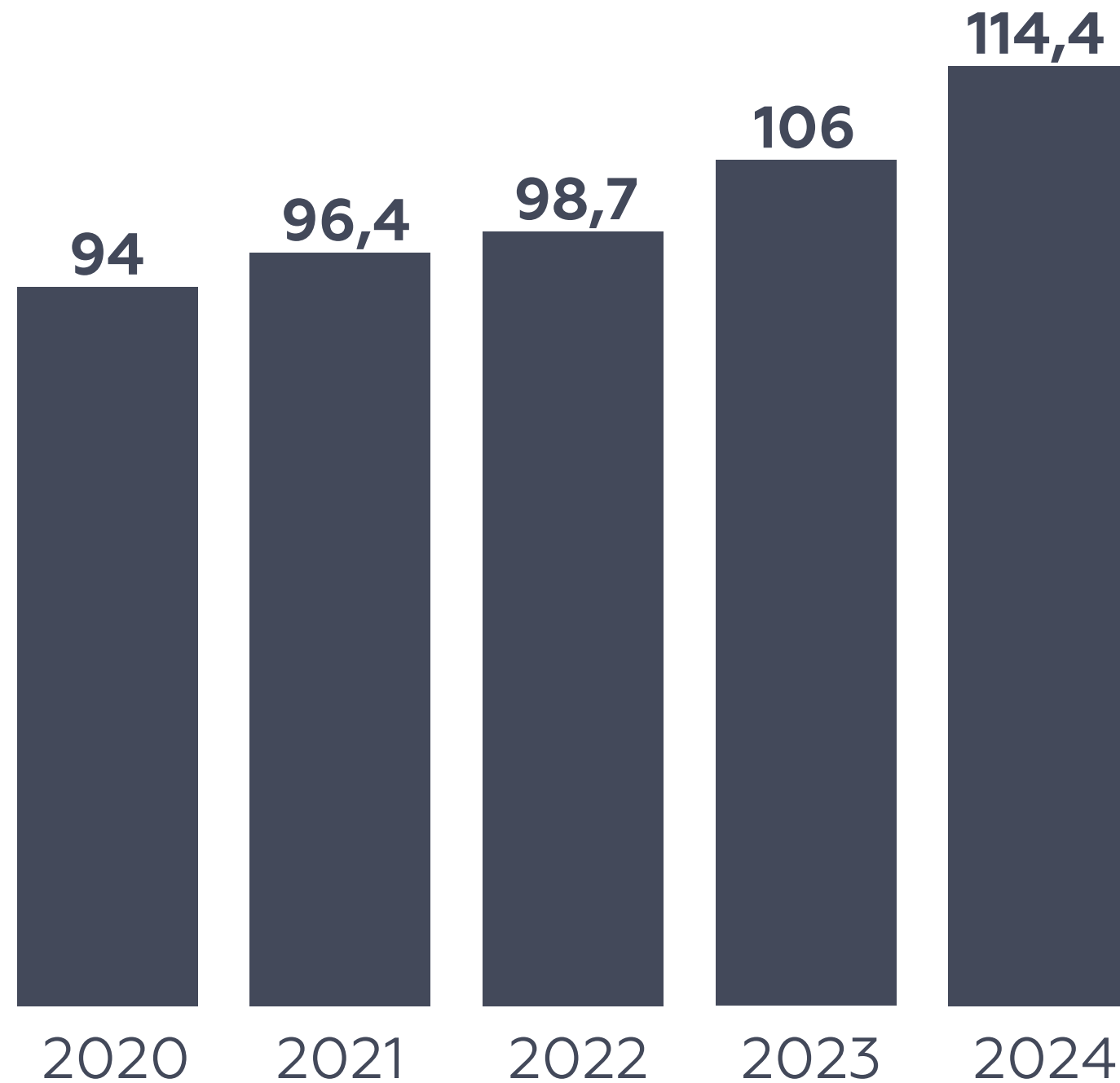
- | |
|--------------------|
| 15 Саларьево парк |
| 16 Остафьево |
| 17 Андерсен |
| 18 Алхимово |
| 19 Бутово парк |
| 20 Южный |
| 21 Новая Звезда |
| 22 Новые Ватутинки |
| 23 Десна |
| 24 Бунинские луга |



**В 2022 г.
СТАРТОВАЛ ПРОЕКТ
МАСШТАБНОГО
РАЗВИТИЯ
ДВУХ РАЙОНОВ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ**



■ Объем строящегося жилья (млн кв. м)



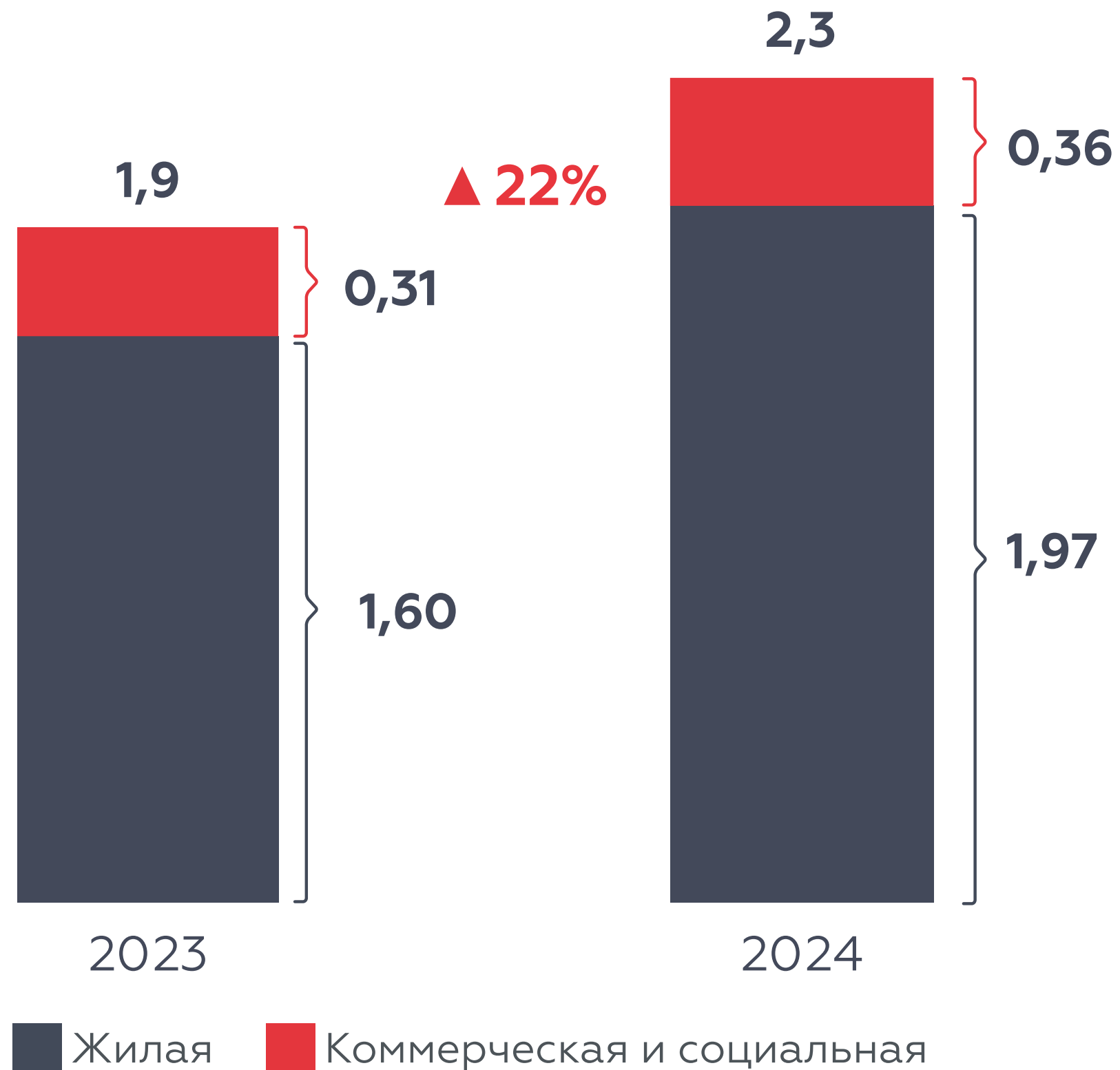
Объем строительных работ, выполненных в России в 2024 году, достиг:

16,78 трлн руб.

- 1** В 2024 году жилищное строительство в России активно развивалось: объём строящегося жилья достиг максимального уровня к концу года за последние шесть лет.
- 2** Однако **продажи** строящегося жилья **сократились на 26%** в 2024 году, причём спад пришёлся на вторую половину года после завершения массовой государственной поддержки.
- 3** В результате **рост цен на строящееся жильё замедлился**: согласно индексу цен ДОМ.РФ, новостройки подорожали на 9,2% в 2024 году (после увеличения на 12% в 2023 году).

ДИНАМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА

■ Площадь строительства, тыс кв.м.



Центры притяжения:

- 1 Образование**
 Объекты учебно-образовательного и учебно-воспитательного назначения: образовательные комплексы, школы, детские сады и поликлиники
- 2 Спорт**
 ФОК, ледовые комплексы, футбол, фитнес, проект «Спортивно-событийного кластера»
- 3 Культура**
 Общественные здания, этнопарк, проект «Спортивно-событийного кластера»
- 4 Бизнес**
 Бизнес центр «Прокшино», торговые центры / галереи, Бизнес хаб, проект «Спортивно-событийного кластера»

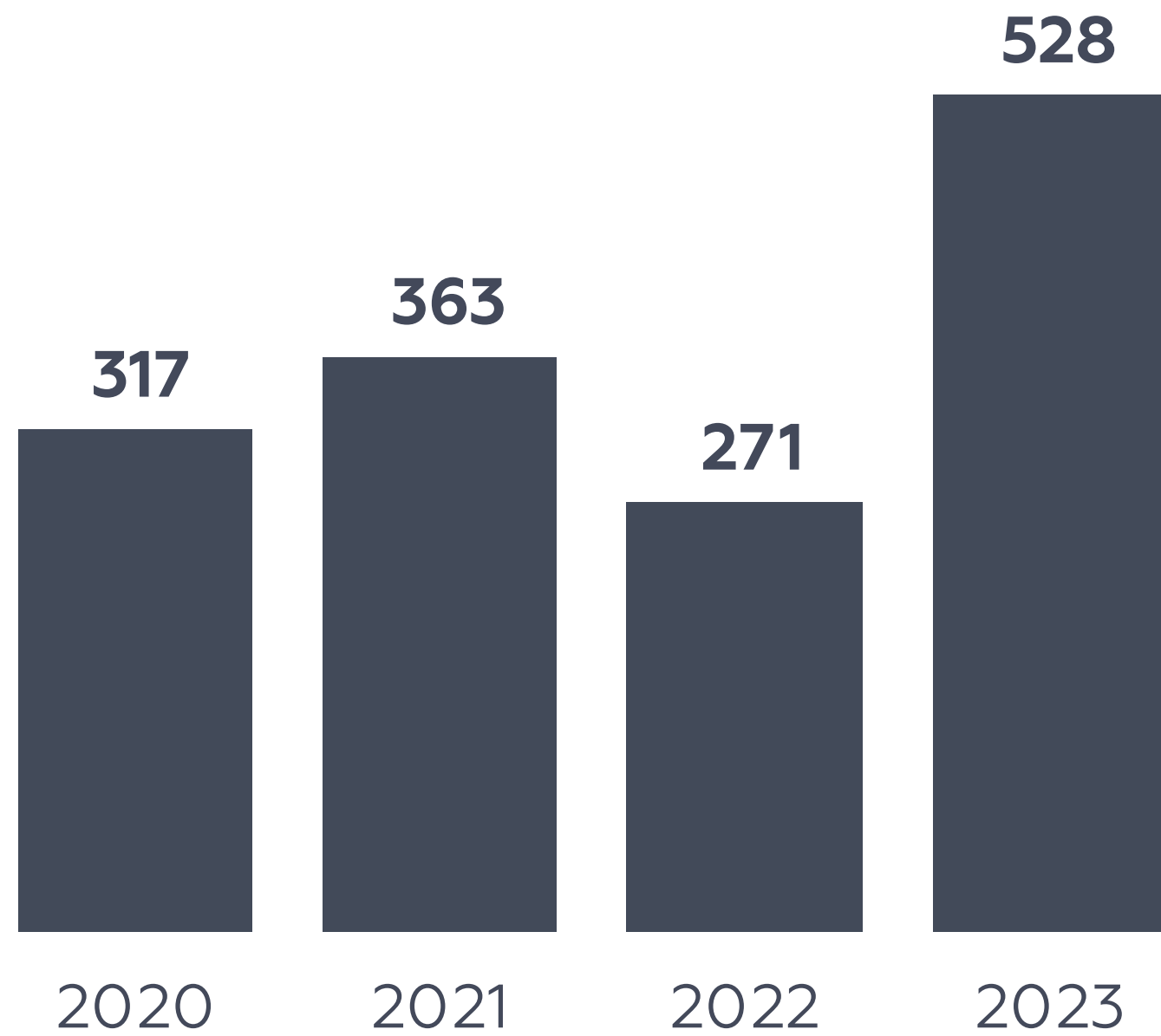
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ*



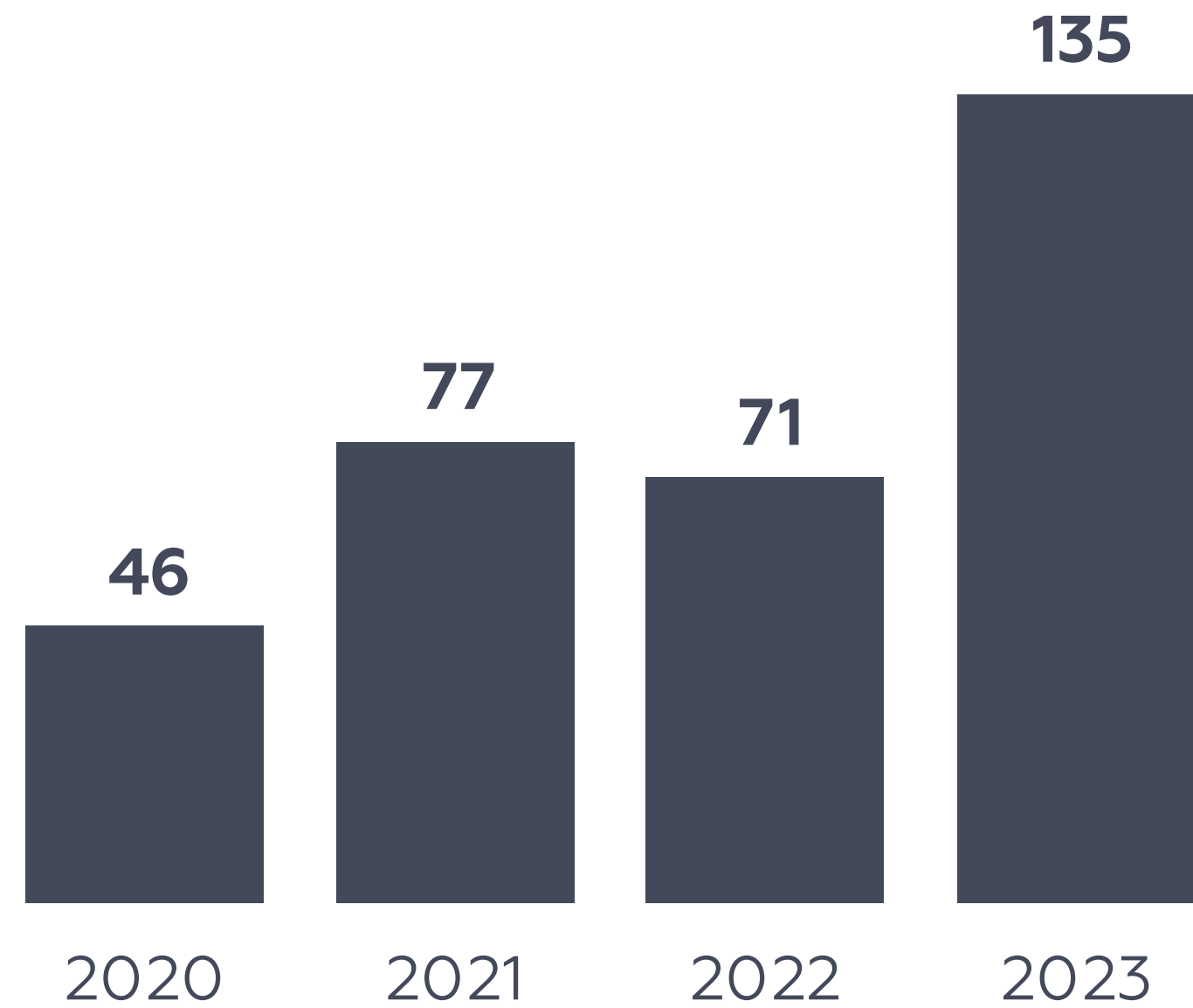
- 1 В 2024 году выдача ипотечных кредитов сократилась из-за изменений льготных программ, роста рыночных ставок и усиления регулирования.
- 2 Наибольшее снижение наблюдалось в сегменте рыночной ипотеки вслед за повышением ключевой ставки Центробанка.
- 3 Выдача ипотеки по государственным программам уменьшилась не так сильно (примерно на треть по сравнению с 2023 годом), благодаря адресной поддержке льготных программ, которая пришла на смену массовой «Льготной ипотеке».

ДИНАМИКА ПРОДАЖ ГК «А101»

■ Продажи, тыс кв.м.



■ Продажи, млрд руб.

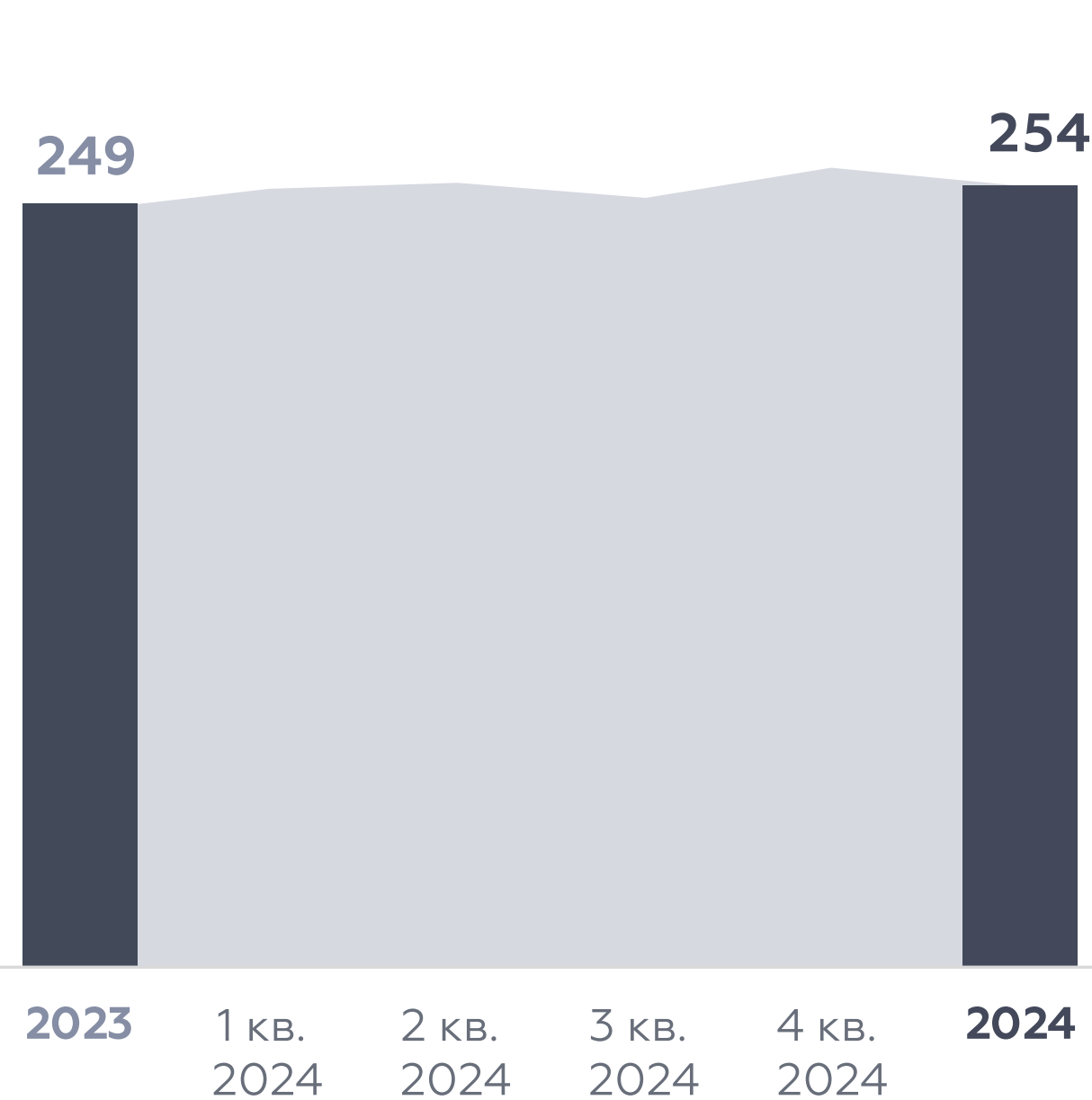


ДЕТАЛИЗАЦИЯ ПРОДАЖ ГК «А101»

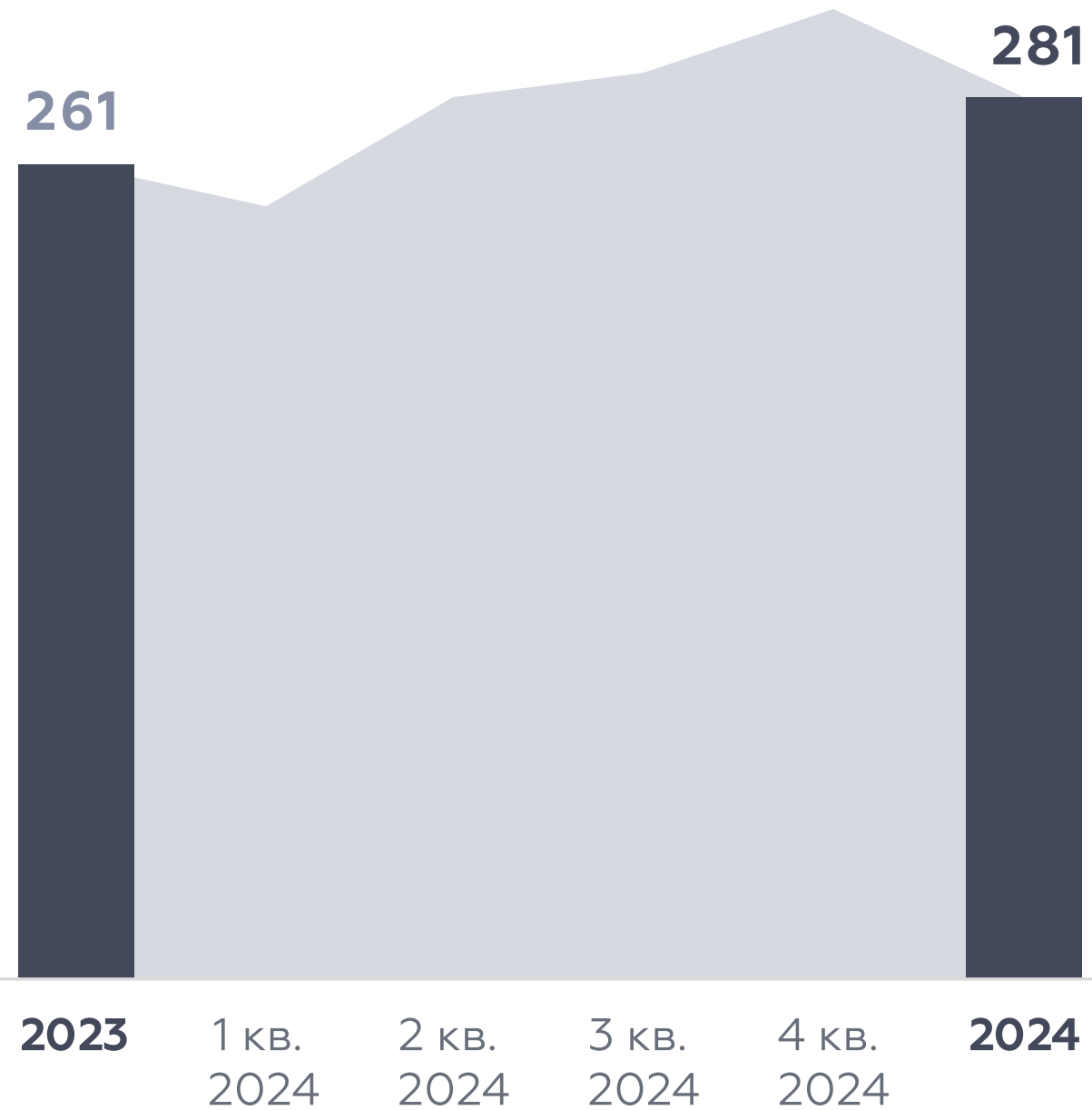
ДИНАМИКА ЦЕН

A101

■ Средняя цена,
квартира
тыс. руб.

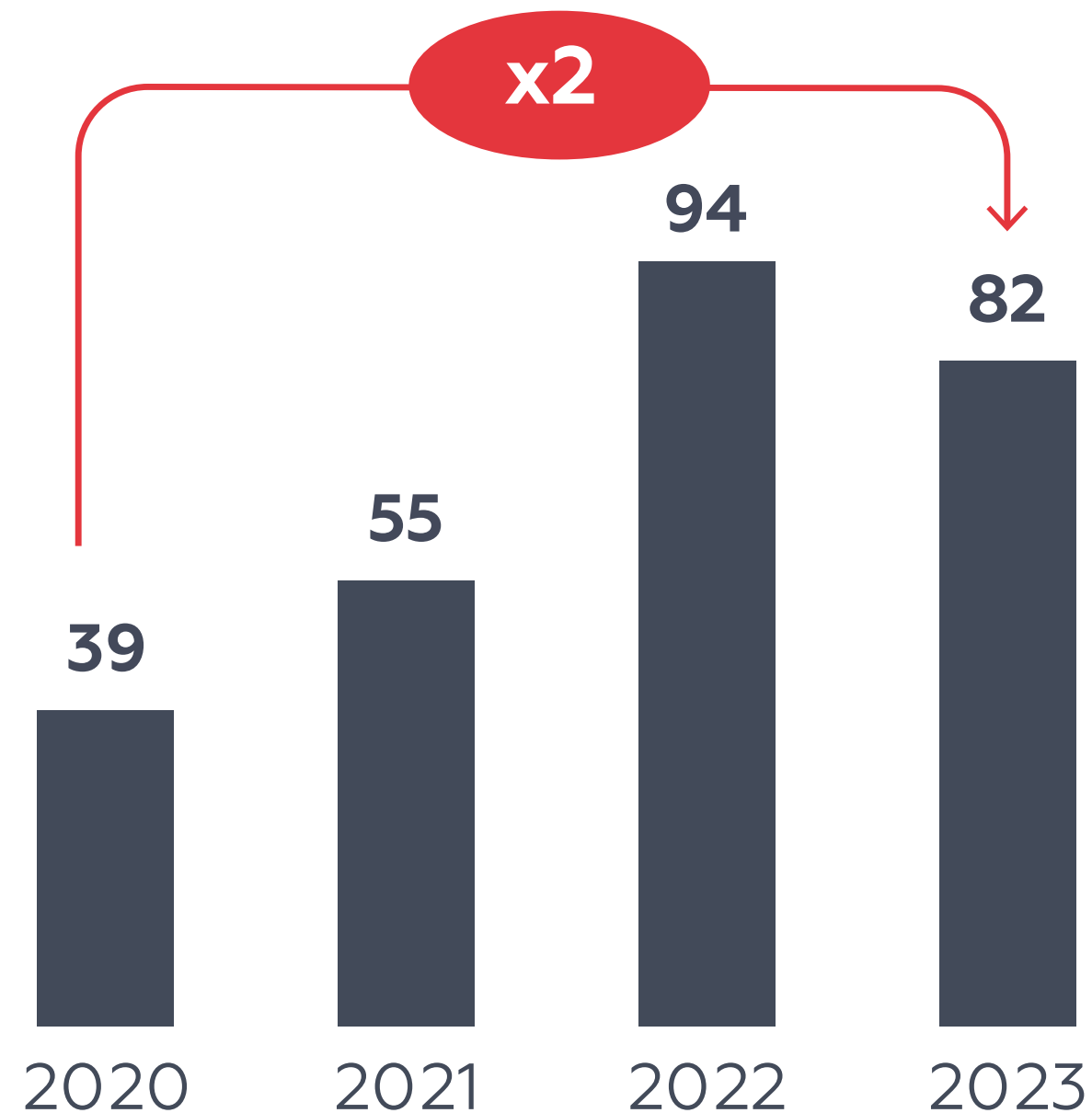


■ Средняя цена,
коммерция
тыс. руб.



Доступный уровень
цен обеспечивает
высокую
привлекательность
наших жилых
районов

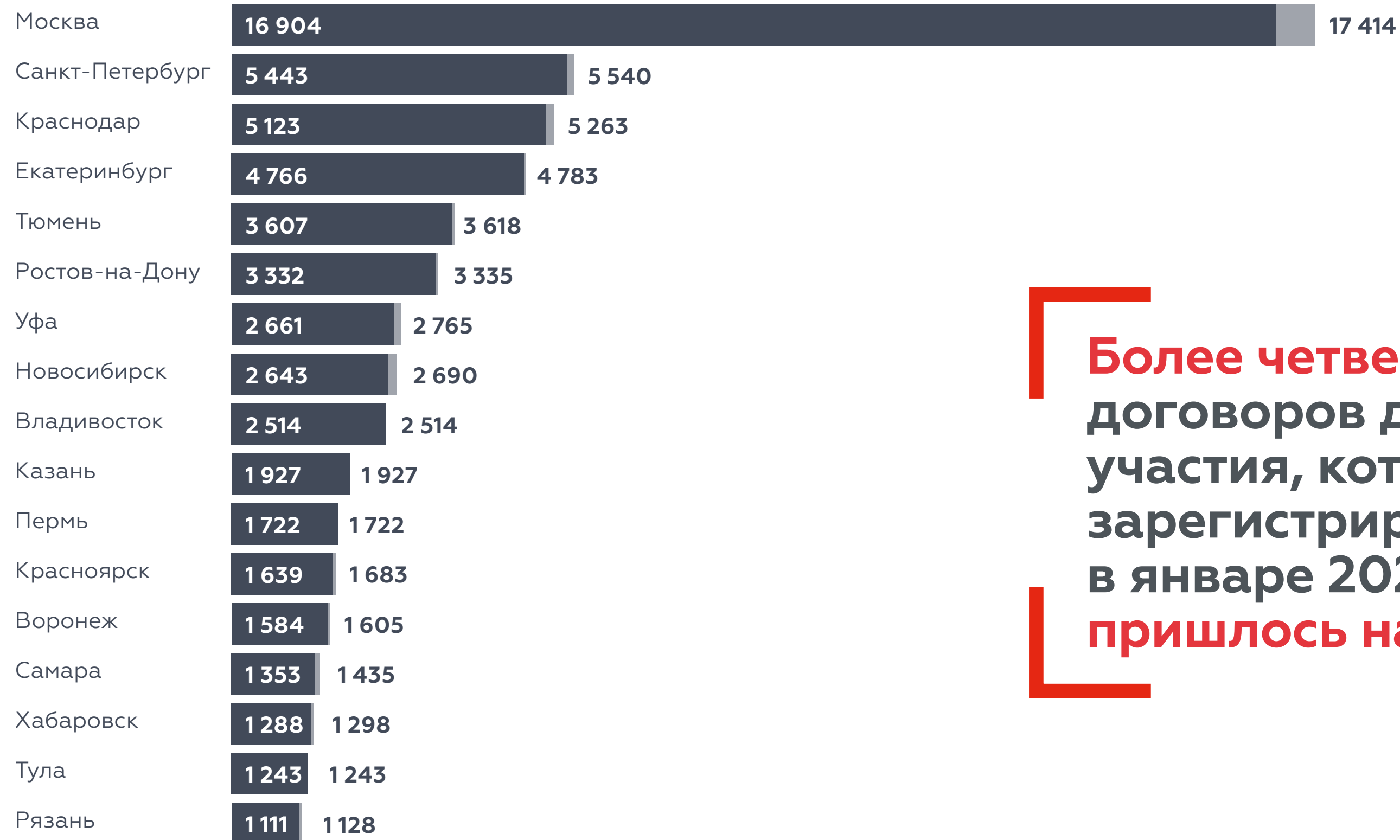
■ Выручка, млрд руб.

**Выручка по МСФО:**

в зависимости
от **% ГОТОВНОСТИ** объекта.

В 2023 году **снизился средний %** готовности портфеля проектов по сравнению с 2022 годом в связи со стартом новых локаций, при этом объем продаж в 2023 году был рекордным для компании

■ Населённые пункты, тыс кв.м.

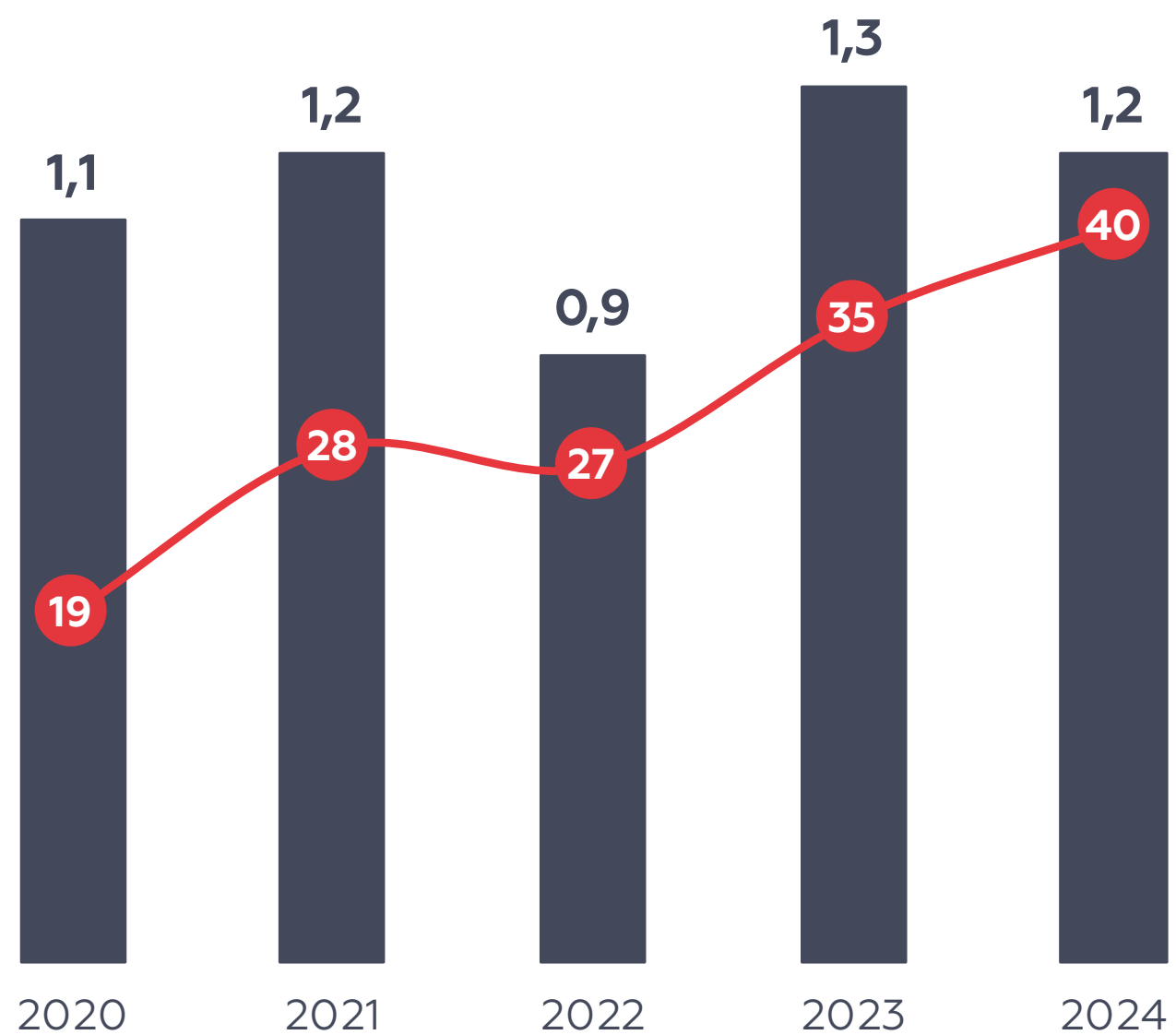


Более четверти всех договоров долевого участия, которые были зарегистрированы в столице в январе 2025 года, пришлось на ТиНАО

УСИЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ ПОЗИЦИИ ГК «А101»

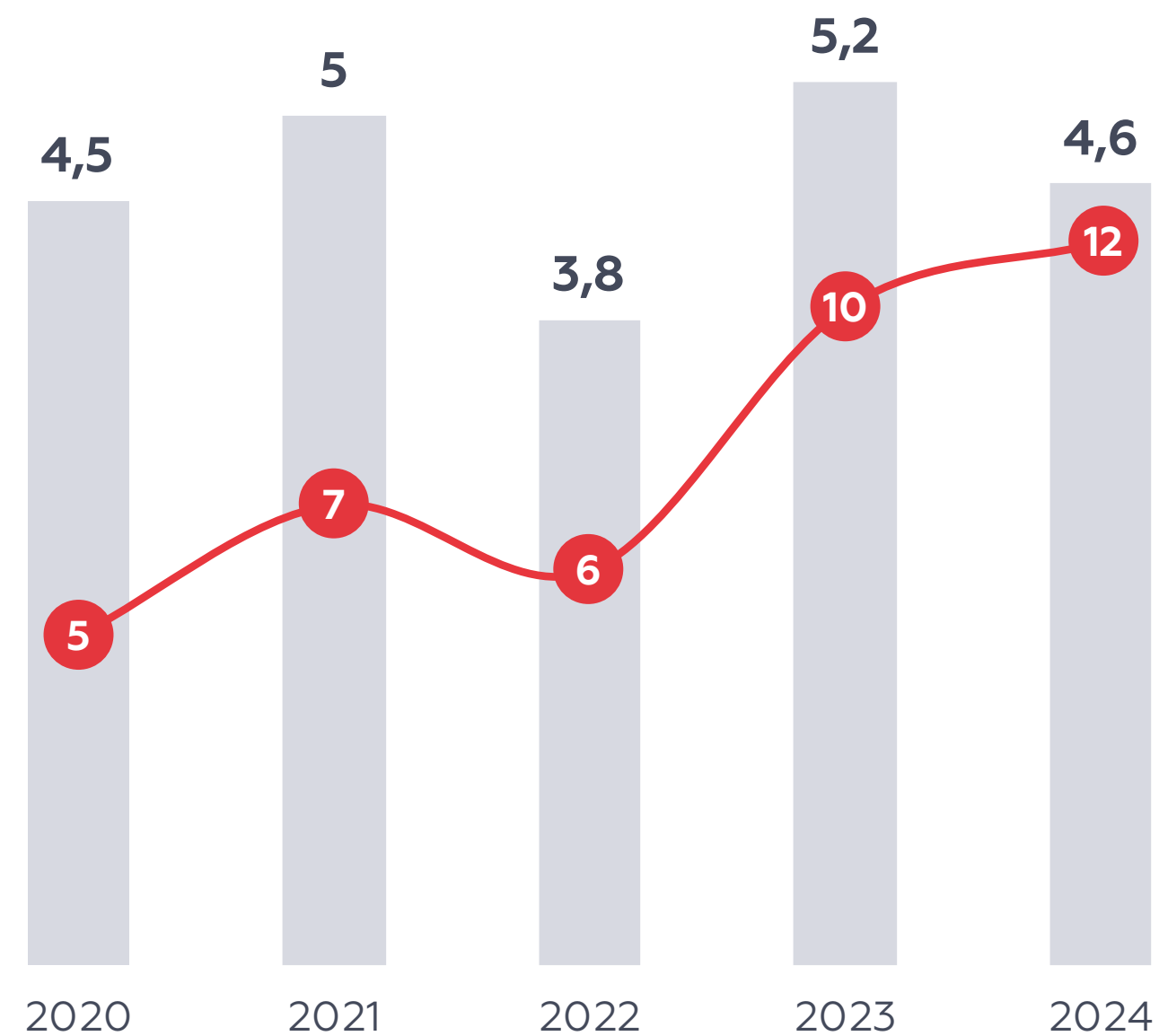


■ Объем спроса в Новой Москве, млн м²



■ Объем спроса, млн кв.м. — Доля ГК «А101», %

■ Объем спроса на Московском рынке, млн м²



■ Объем спроса, млн кв.м. — Доля ГК «А101», %

Группа компаний «А101» абсолютный лидер в локациях по доле спроса по данным ЕГРН

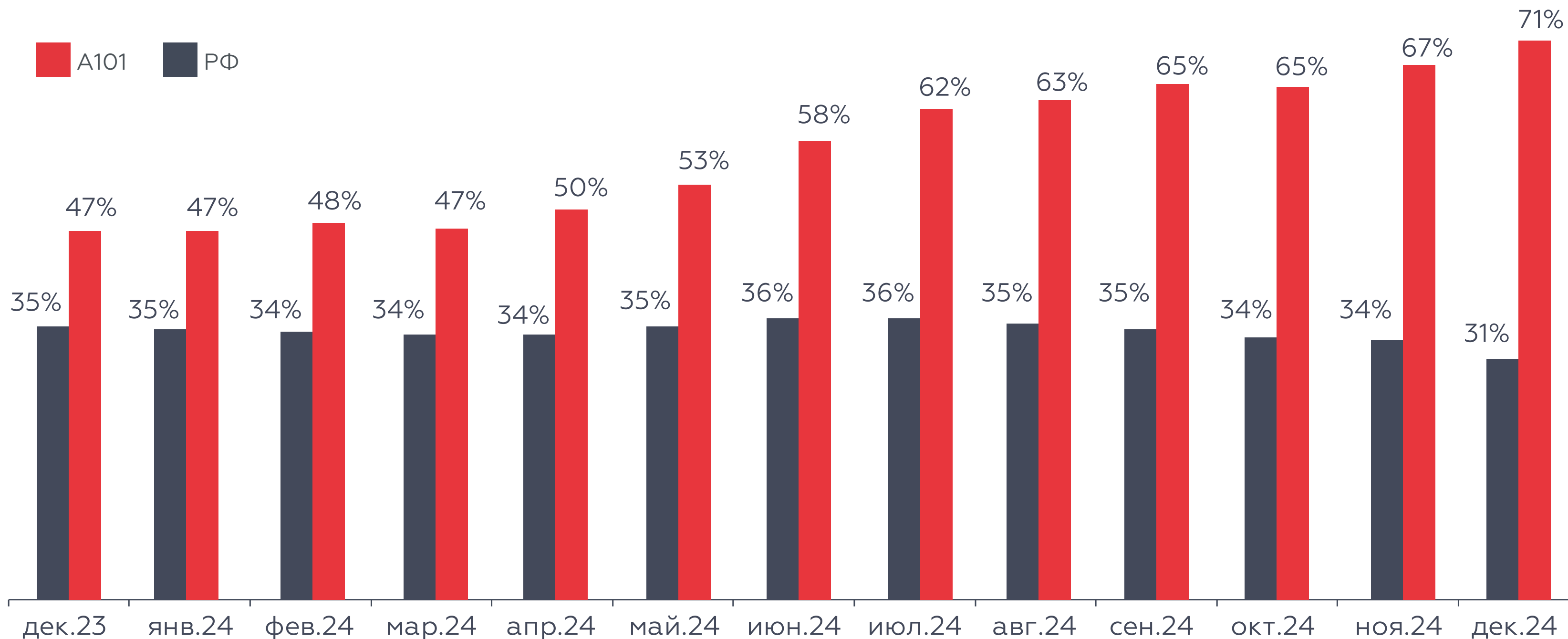
■ Регионы, тыс кв.м.

Город Москва	44%	17 407 629
Московская область	32%	8 218 992
Краснодарский край	22%	7 690 830
Город Санкт-Петербург	40%	5 261 647
Свердловская область	35%	5 114 955
Ростовская область	23%	4 486 490
Ленинградская область	23%	3 968 820
Тюменская область	31%	3 872 988
Новосибирская область	28%	3 479 449
Республика Башкортостан	21%	3 409 733
Республика Татарстан	37%	3 299 145
Приморский край	26%	3 050 577
Воронежская область	25%	1 903 147
Пермский край	28%	1 831 059
Самарская область	33%	1 813 029

Аналитики «Дом.РФ» отметили, что, несмотря на охлаждение спроса на рынке новостроек в 2024 году, **распроданность строящихся домов с близкими сроками ввода остается выше нормы**. По данным аналитиков, в проектах с плановым вводом в 2025 году **реализовано 50% площадей** (при норме 48% с учетом текущего уровня стройготовности)

УРОВЕНЬ РАСПРОДААННОСТИ ПО ПРОЕКТАМ ГК «А101» ПРЕВЫШАЕТ СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ПО РОССИИ

A101

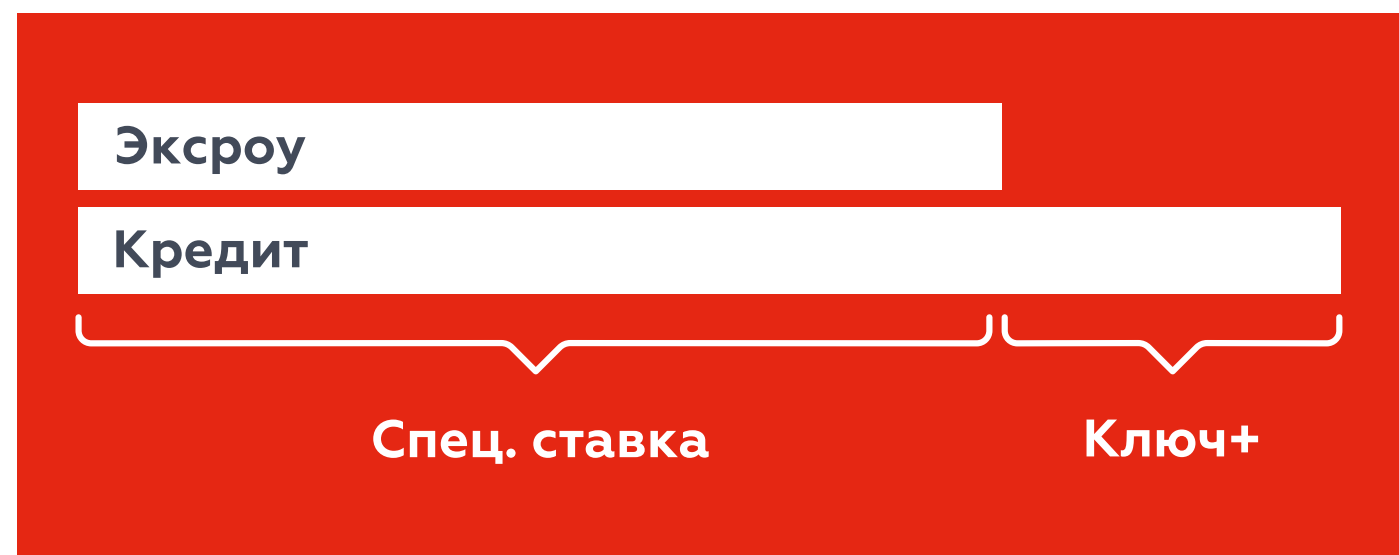




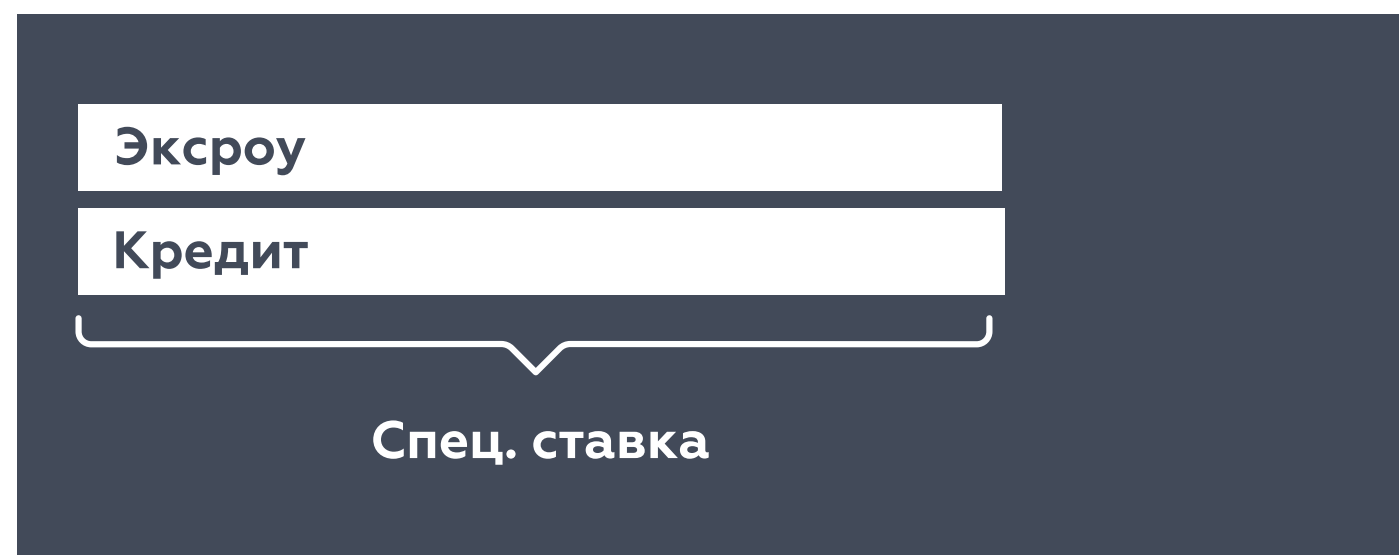
В 2024 году банки активно предоставляли кредиты застройщикам как для новых, так и для текущих проектов.

Объём открытых кредитных линий превысил 20 триллионов рублей на 1 января 2025 года, а выборка лимитов составила 8 триллионов рублей. **Накопленные остатки на счетах эскроу увеличились до 6,4 триллиона рублей, а застройщики получили 4,4 триллиона рублей с раскрытых счетов эскроу по итогам года.**

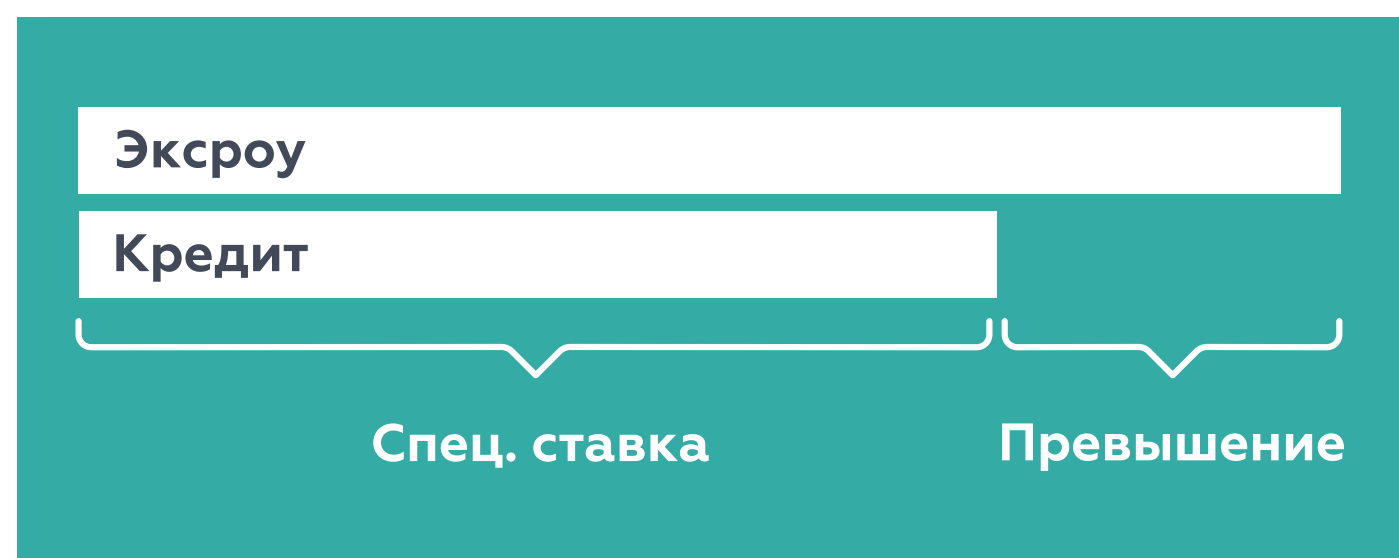
ФОРМУЛА ЭСКРОУ



Кредит превышает остатки на эскроу — на сумму превышения начисляются проценты по ставке Ключ+



Кредит равен остаткам на эскроу — на сумму превышения начисляются проценты по Специальной ставке. Она варьирует в диапазоне от 3 до 6%

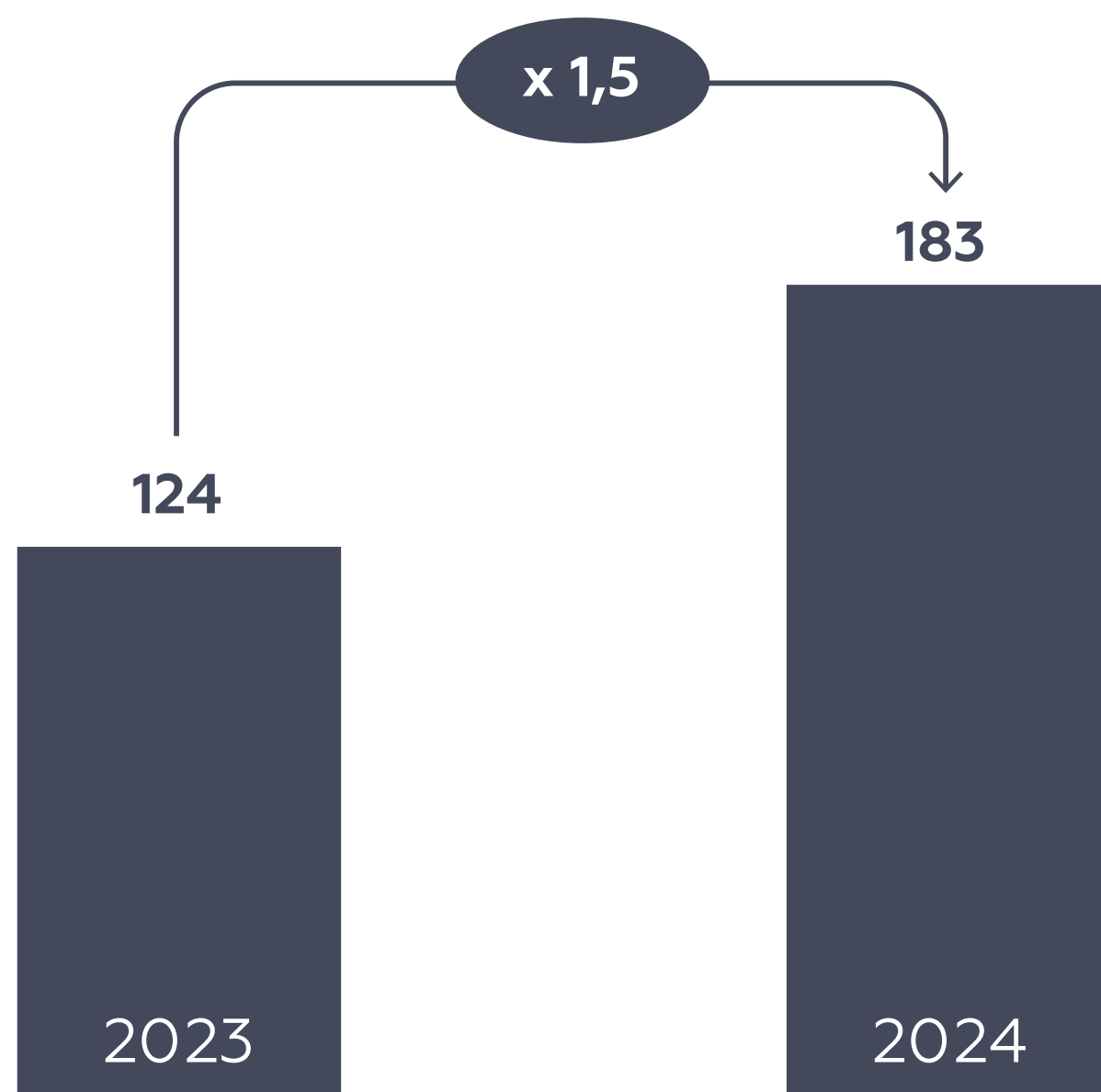


Кредит меньше остатков на эскроу счетах — включается расчетный механизм. Если превышение более 1,5–1,6 то ставка процента будет «околонулевой»

КОМФОРТНАЯ ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

A101

■ Остатки на эскроу счетах, млрд руб.



Чистый долг ГК «А101» с учетом остатков на эскроу счетах сохраняется на отрицательном уровне

ГК «А101» планирует придерживаться консервативного подхода к привлечению заемного финансирования

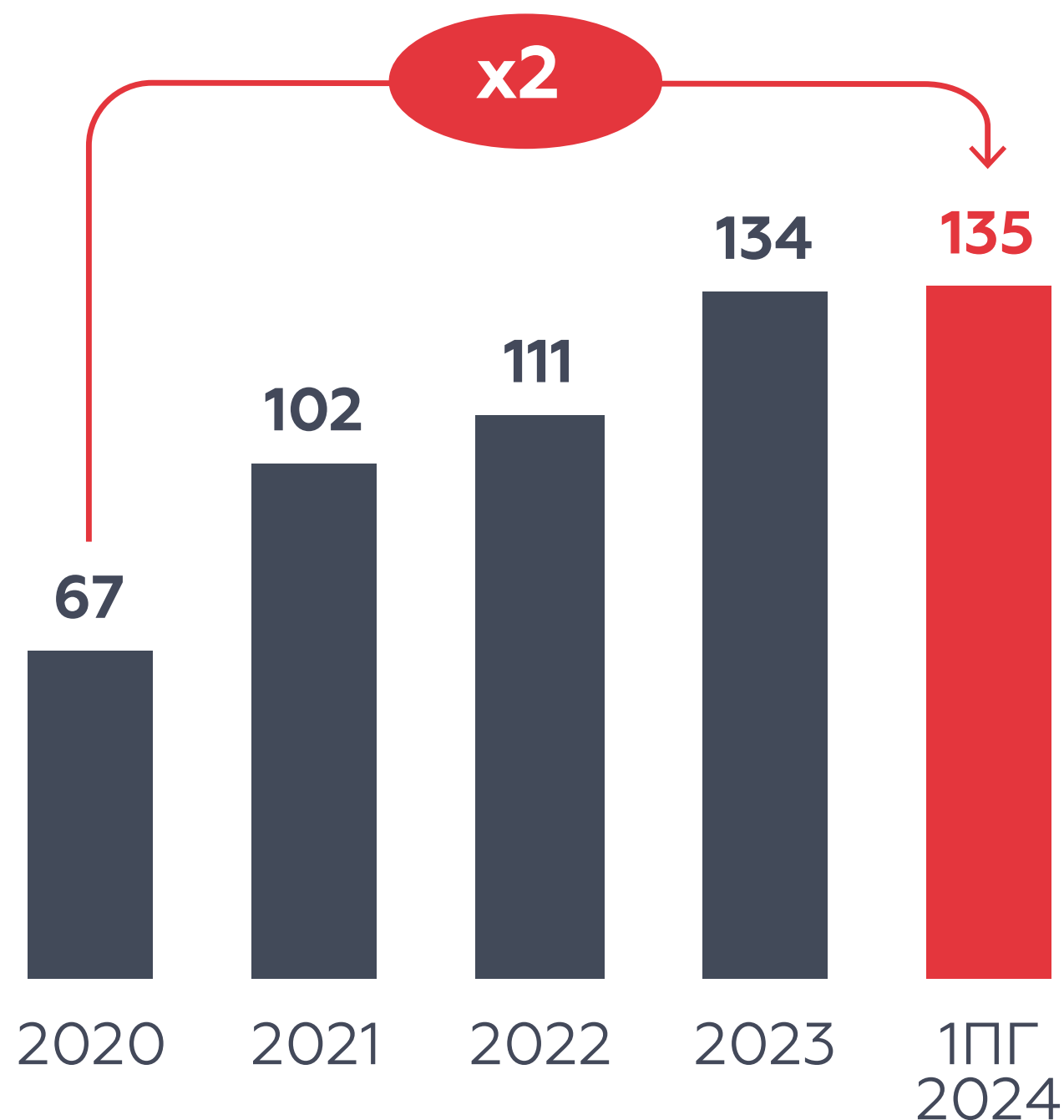
Остатки на эскроу счетах к проектному финансированию

2024 → 1,6

2023 → 1,5

ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК – ОСНОВА БИЗНЕСА ЗАСТРОЙЩИКА

■ Инвестиционная недвижимость, млрд руб.



Основные инструменты расширения земельного банка:

- Бридж кредиты по ставке Ключ+ до старта продаж. После старта работает формула эскроу
- Корпоративное кредитование
- Рыночные заимствования
- Акционерный капитал

ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК **A101**

2 400 ГА





Многопрофильная коммерческая недвижимость:

возможность эффективно
инвестировать в развитие
своего бизнеса

за 2024 год в России*:

1149 млрд руб.

достиг общий объем транзакций

на **31%**

вырос спрос на недвижимость

* по данным IBC Real Estate

Из них на коммерческую недвижимость приходится:

Офисная
397 млрд руб.
+177% г/г

Складская
264 млрд руб.
+302% г/г

Торговая
64 млрд руб.
-81% г/г

МФК
51 млрд руб.

Гостиничная
35 млрд руб.
-35% г/г

Объемы ввода коммерческой недвижимости в 2024 году в Москве:

Склады
1783 тыс. кв.м

Офисы
567 тыс. кв.м

Торговые центры
123 тыс. кв.м

Гостиницы
0.6 тыс. кв.м

Население
наших районов:

150 | тыс.
человек
сейчас

700 | тыс.
человек
к 2035 году

Площадь и население районов ГК «А101»
в сравнении с городами России:



Ключевая задача — наполнение новых районов востребованной инфраструктурой.

1 

Мы продолжим **развивать собственный продукт** — повышение качества планировочных и инженерных решений

2 

30% — доля объектов коммерческой недвижимости в управлении. Что это даёт:

- Скорость заселения базового пула операторов
- Контроль функций инфраструктуры
- Повышение качества, индивидуальный подход

3 

Создана **собственная управляющая компания** для коммерческой недвижимости

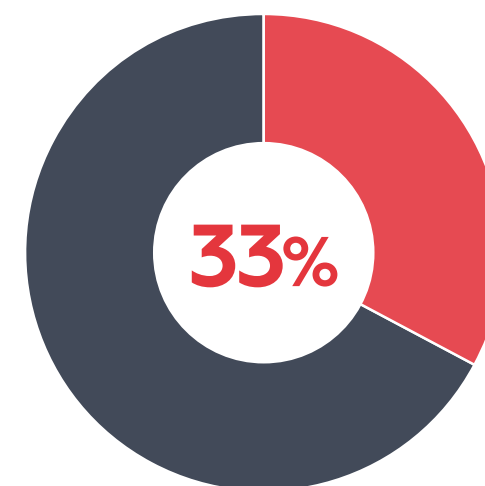
СТРУКТУРА БИЗНЕСОВ ВСЕХ ПРОЕКТОВ ГК «А101» В 2024 г.



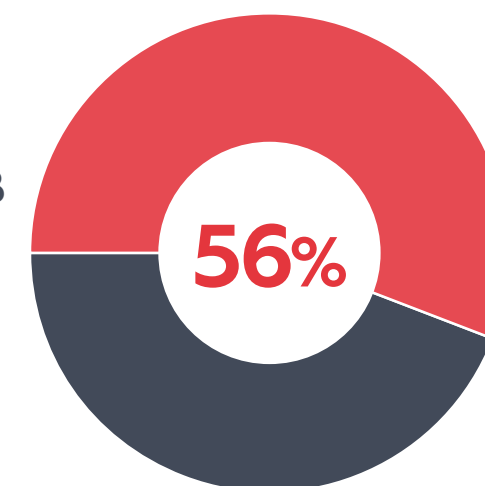
1875
207 985 м²

АКТИВ:
ВСЕГО
ДОСТУПНО
ПОМЕЩЕНИЙ

ДОЛЯ
ВАКАНТНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ
ПО ПЛОЩАДИ:



ДОЛЯ
СЕТЕВЫХ
ОПЕРАТОРОВ
ПО КОЛИЧЕСТВУ:



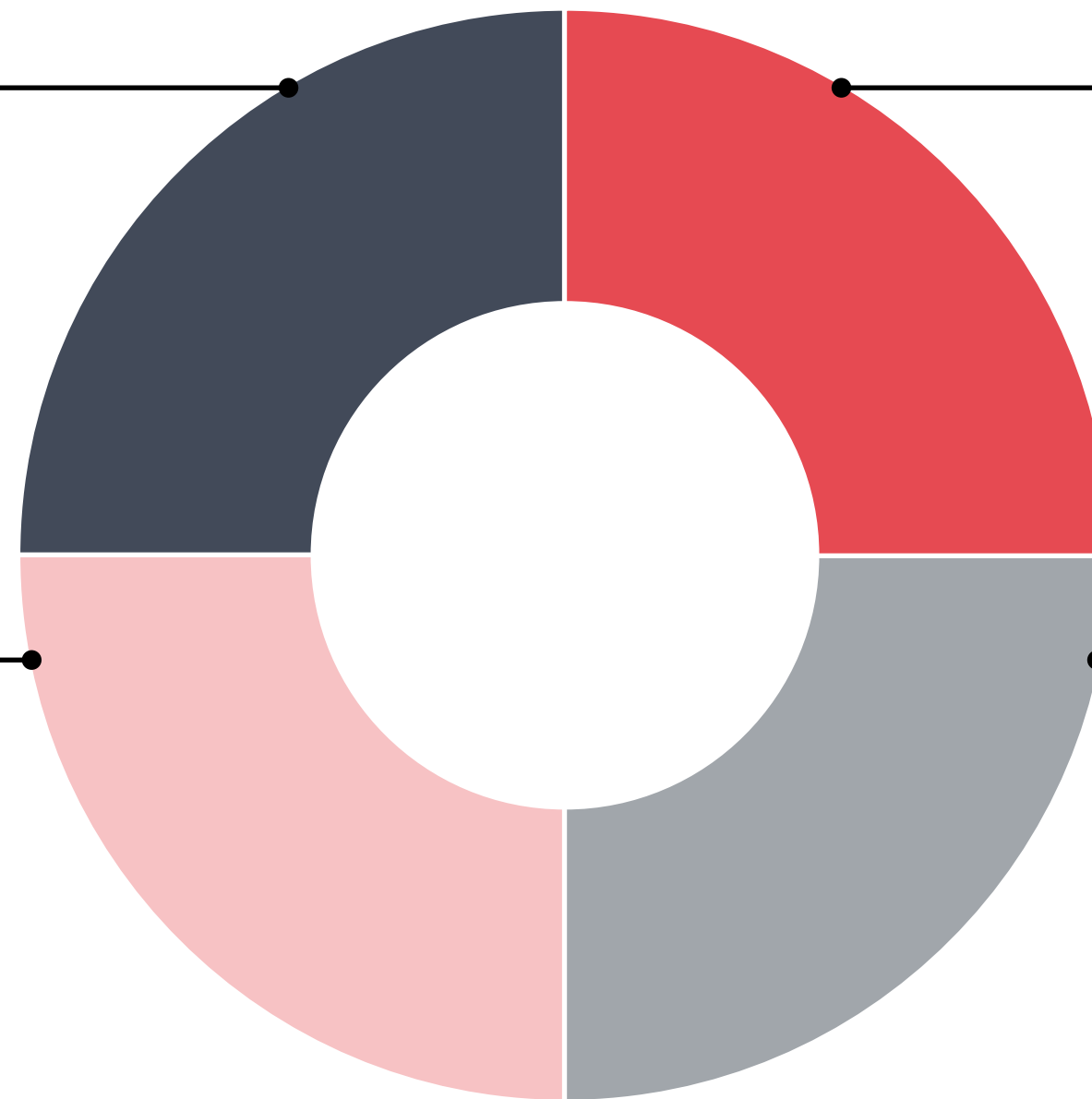
ИНСТРУМЕНТЫ И СЕРВИСЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

«А101 Бизнес» платформенное решение

- Геоаналитика по районам
- Траффики
- Структура бизнеса
- Рекомендации свободных ниш

Бизнес-кафе

- Бизнес-клуб резидентов
локальных предпринимателей
- Меры поддержки
- Развитие культуры предпринимательства



Франчайзинг

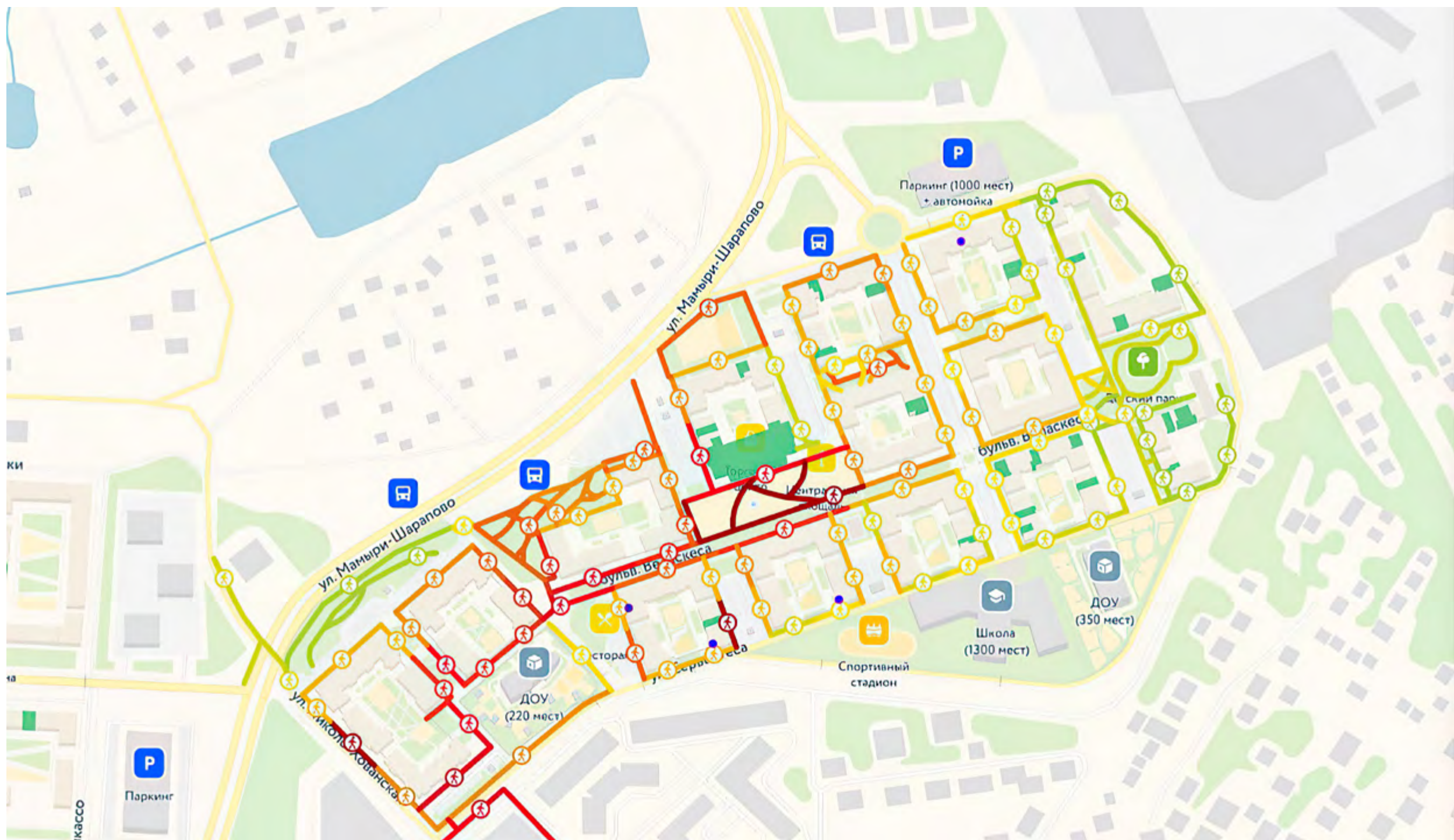
- Член РАФ
- Партнер TopFranchise
- МБМ.МОС
- Поддержка и развитие МСП
по направлению франчайзинг

Мобильное приложение и программа ЛОЯЛЬНОСТИ

- Приложение для
собственников и арендаторов
- Единая программа
лояльности для жителей
в локальных бизнесах

ИНСТРУМЕНТЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ОПЕРАТОРОВ

- ▮ Разработанная концепция/функциональное зонирование
- ▮ Создание точек притяжения трафика – программирование территории

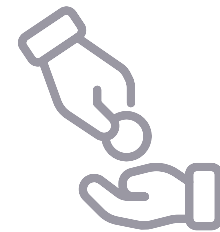


Существующий бизнес на примере «СПОРТ» + трафик

ИНСТРУМЕНТЫ, КОТОРЫЕ УПРОЩАЮТ ИНВЕСТИЦИИ:



Рассрочки



Кредитование



Лизинг



Коллективные
инвестиции в ГАБ

BTS — built to suit

строительство здания под требования Заказчика (Инвестора/Оператора)

BTR — built to rent

строительство здания\помещения под требования Заказчика (Оператора) для сдачи в аренду.

ЗАПУСК ПРОЕКТА



ЗАВЕРШЕНИЕ ПРОЕКТА — ОТКРЫТИЕ



Примеры ИНВЕСТИЦИОННЫХ проектов

СПОРТИВНО-СОБЫТИЙНЫЙ КЛАСТЕР «ПРОКШИНО»

A101



16 090 количество рабочих мест

131,6 га
территорий

11 уникальных объектов
спортивного, развлекательного, познавательного, торгового и делового назначения

17 млн чел.
в год
планируемая посещаемость

23 тыс.
рабочих мест

>30 видов спорта
для занятий на любительском и полупрофессиональном уровне

АКВАКУРОРТ В ССК «ПРОКШИНО»

125,5

ТЫС. КВ. М

общая
площадь

28,4

аквацентр с термальным
комплексом и каньонингом

17

гостиница
4* на 250 номеров

2,1

дайвинг-центр,
погружение до 25 м

25

океаническая
волна

1,13 млн
посещений в год

2000
рабочих мест



ИНФРАСТРУКТУРА ЖИЛЫХ РАЙОНОВ ЖК «СКАНДИНАВИЯ»

A101



Образование
Коммерция

Благоустройство
Спорт

Прогулочные маршруты

Школы

Детские сады

Развивающие детские центры

Клубы по интересам/комьюнити

Детские спортивные секции

ПРОЕКТ СПОРТИВНАЯ СРЕДА ЖК СКАНДИНАВИЯ

Фитнес клуб

Площадь объекта

4430 м²

Площадь участка

0,46 га

Этажность

3 + тех. этаж

Бассейн 25 м, детский бассейн, детский клуб, залы групповых занятий, тренажерный зал, сауна, хамам.

Футбольная арена

Площадь объекта

4723 м²

Площадь участка

0,6 га

Этажность

2 (+ адм. блок)

3 мини футбольная поля с покрытиями газон и паркет, Зал ОФП, Трибуны на 100 мест

Мультиспорт

Площадь объекта

7570 м²

Этажность

3 + тех. этаж

Залы для бокса, Залы для борьбы, Залы для настольного тенниса, Залы для сквоша, Залы для волейбола, баскетболла, Теннисные корты

»» Сейчас существует **высокая востребованность мультиформатных помещений:**

- В последние 3-4 года на рынке коммерческой недвижимости наблюдается устойчивый рост **спроса на малые помещения** (от **100 м²**) для ведения производственного бизнеса для средних и мелких предпринимателей.
- Площади востребованы преимущественно **близко к месту проживания самого владельца** предприятия или сбыта его продукции. В подавляющем большинстве случаев — в местах массовой жилой застройки.
- Выведение из оборота старых промышленных зон, ранее использовавшихся для удовлетворения спроса малого формата для ведения производства и торговли, приводит к **стабильному дефициту предложения**.
- Идет **активный рост e-commerce** торговли, поэтому **рождается спрос на небольшие складские помещения** в окружении застройки, чтобы снизить затраты на логистику и удовлетворять покупателей быстрой доставкой.
- Возникла потребность производителей в **экономии затрат на аренду/покупку** разных форматов помещений – покупают/арендуют мульти форматное помещение

ОПИСАНИЕ ФОРМАТА LIGHT INDUSTRIAL В ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ

A101

Мультиформатное пространство:

- Объект с мультиформатными помещениями представляет собой пространства, которые могут быть использованы под производство, офисы, торговлю (в том числе шоу-румы), сервисы. При этом все функции могут быть представлены в одном здании.

Основная аудитория — средние и мелкие предприниматели

- › Назначение помещений: легкое производство, офисы, торговля (в том числе шоу-румы), сервисные функции

Гибкие пространства

- › Помещения площадью от 100 м²
- › Возможность объединения лотов
- › Вариативность по числу уровней в блоке (1, 1+антресоль, 2)
- › Возможность организации витрины с доступом вне контура безопасности

Удобная локация

- › Хорошая транспортная доступность, в том числе общественным транспортом
- › Рядом с жилой застройкой, близко к месту проживания владельца или сбыта продукции

Гармония с жилой застройкой

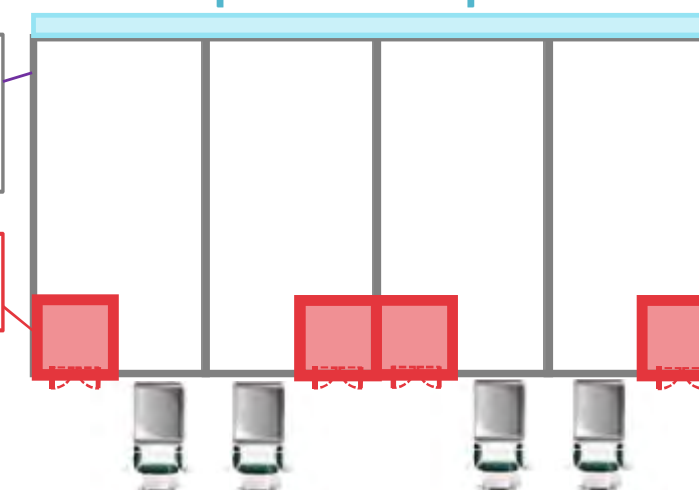
- › Фасады с витринами
- › Современный дизайн объектов
- › Клиентские помещения за периметром безопасности



Производственно-складская часть

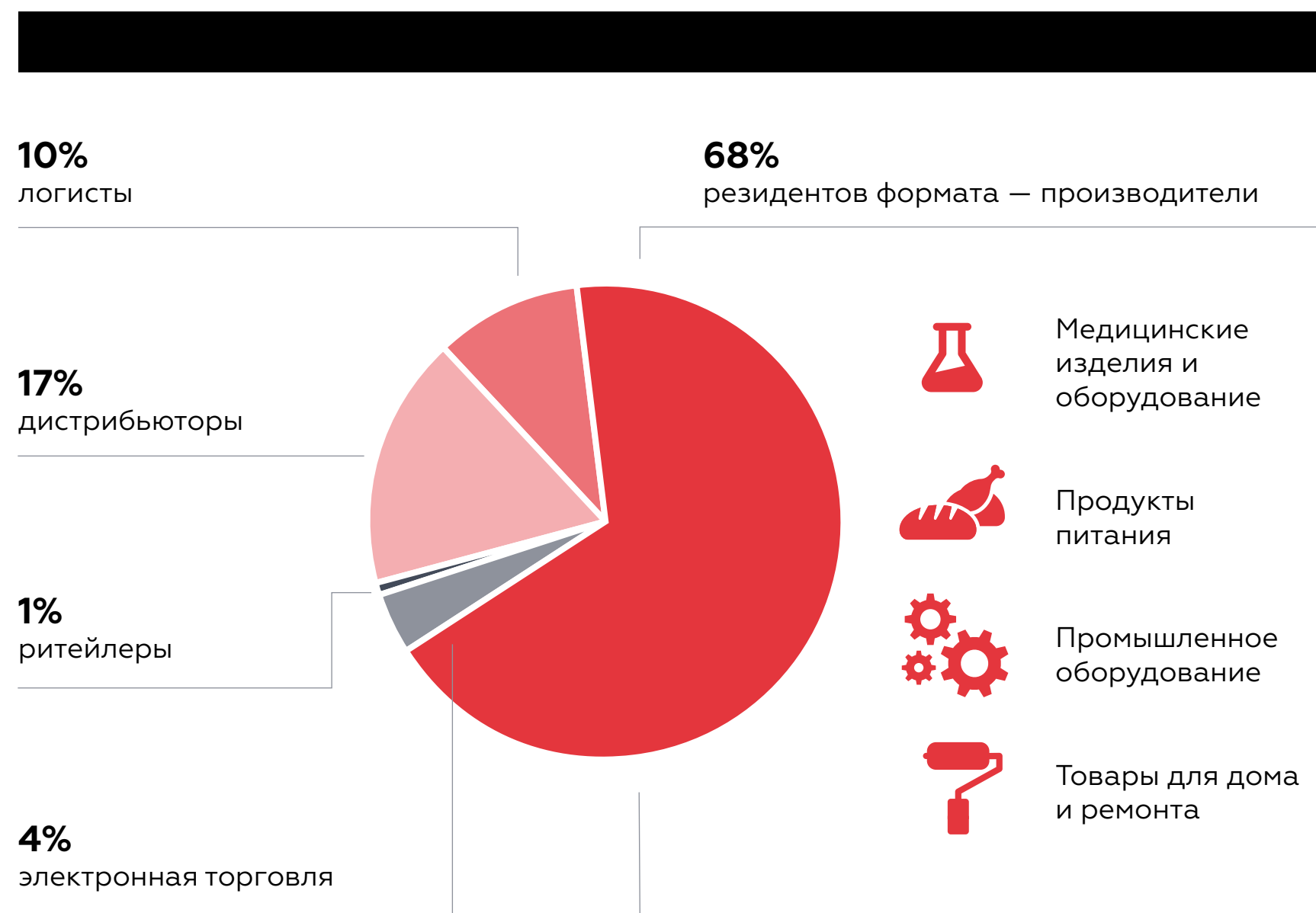
Офисная часть

Торговая витрина

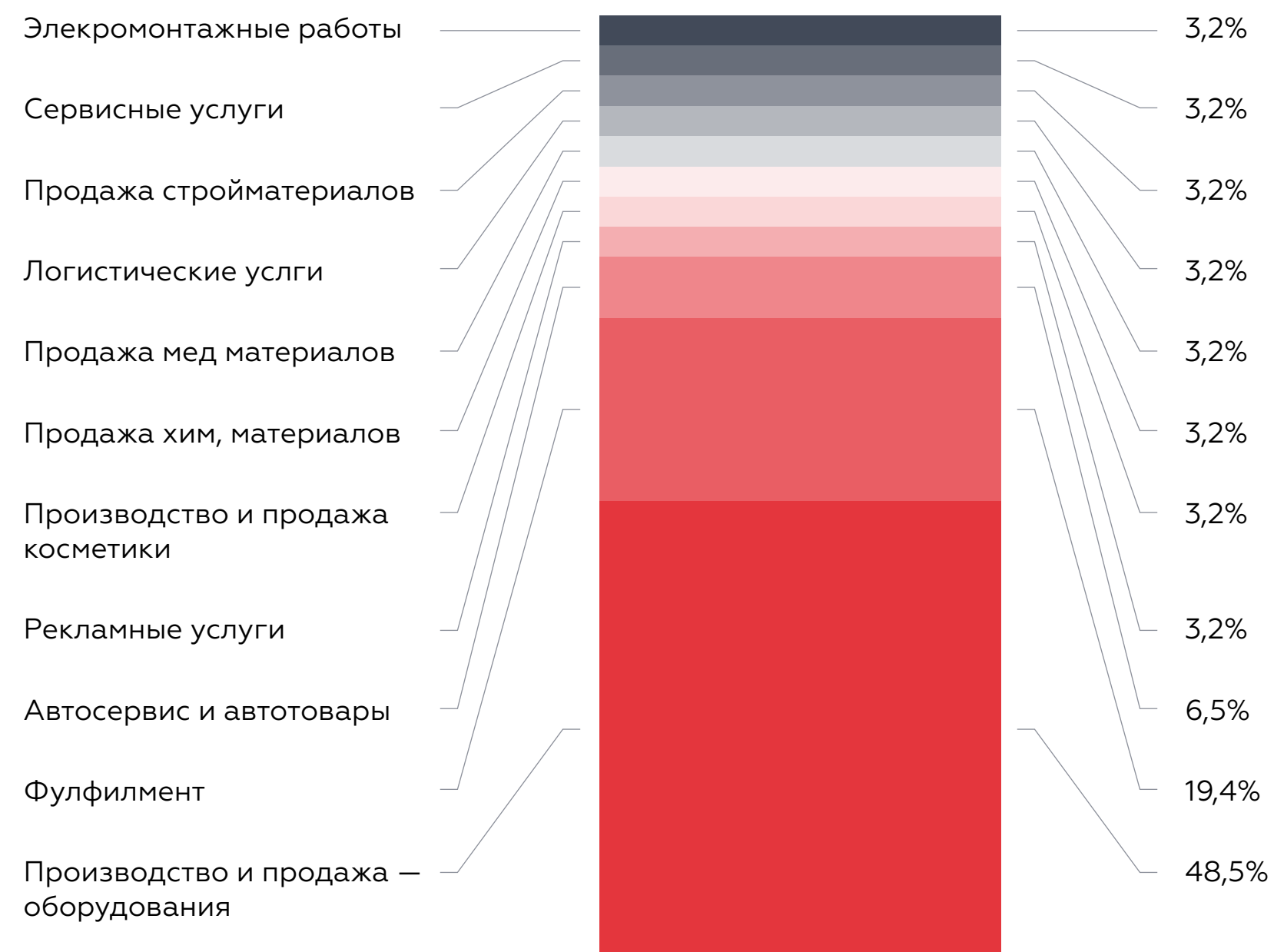


Структура отечественного рынка

Структура резидентов парков Light Industrial



Распределение пользователей площадей формата Light industrial по видам деятельности (укрупненно)



ПРОЕКТ BUSINESS HUB ПОТАПОВО

A101

→ Проектом предусмотрено строительство **5 зданий**

Основные характеристики:

→ Широкий спектр предложения площадей:

- › По площади — от 144 м² до всего здания
- › По возможностям организации многоуровневых пространств для использования под различные функции — производство, офисы, торговлю
- › Современные архитектурные и инженерные решения
- › Благоустройство и специально разработанная навигация

→ Количество парковочных мест:

- › 41 машиномест для посетителей
- › 52 машиномест для сотрудников



Задний фасад – зона загрузки



Фасадная часть построенного здания



Кристина Францева

Руководитель
направления
по реализации
партнерских проектов
ГК «А101»

✉ frantseva_k@a101.ru

☎ +7 (967) 265-65-04



Анатолий Клинков

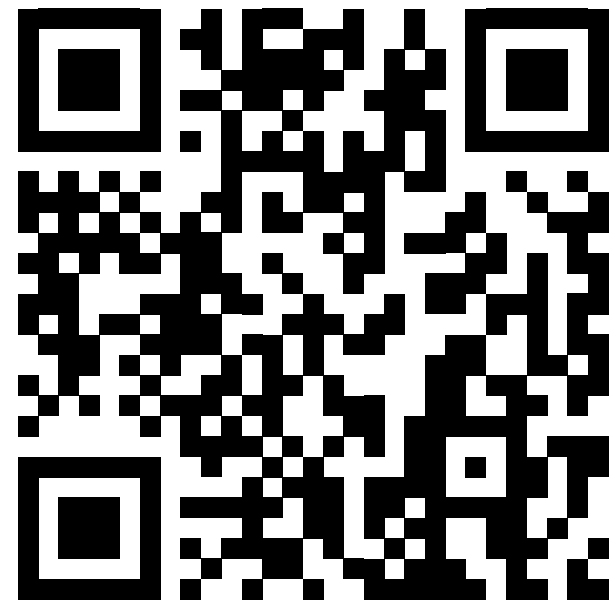
Директор
по взаимодействию
с инвесторами «А101»

✉ klinkov_a@a101.ru

Пульс



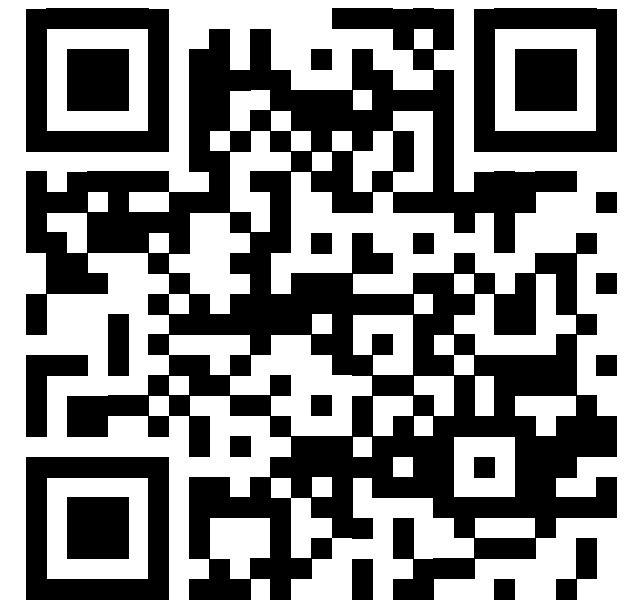
Смартлаб



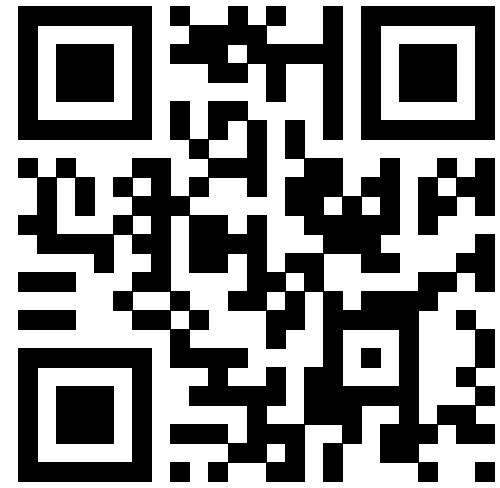
БКС



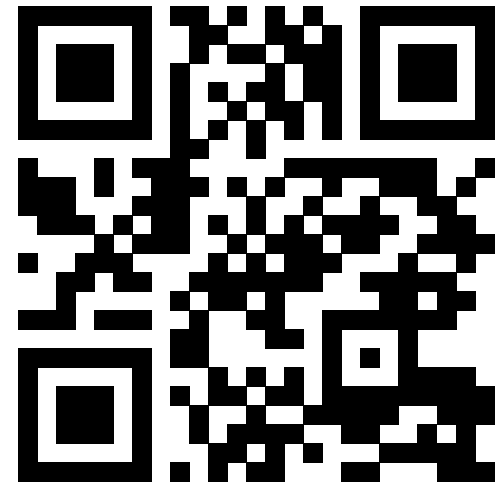
Канал CRE



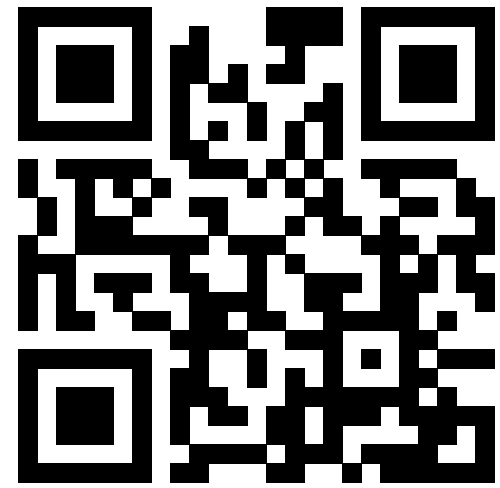
VK Мск



ТГ Мск



VK СПб



ТГ СПб



Спасибо
за внимание!