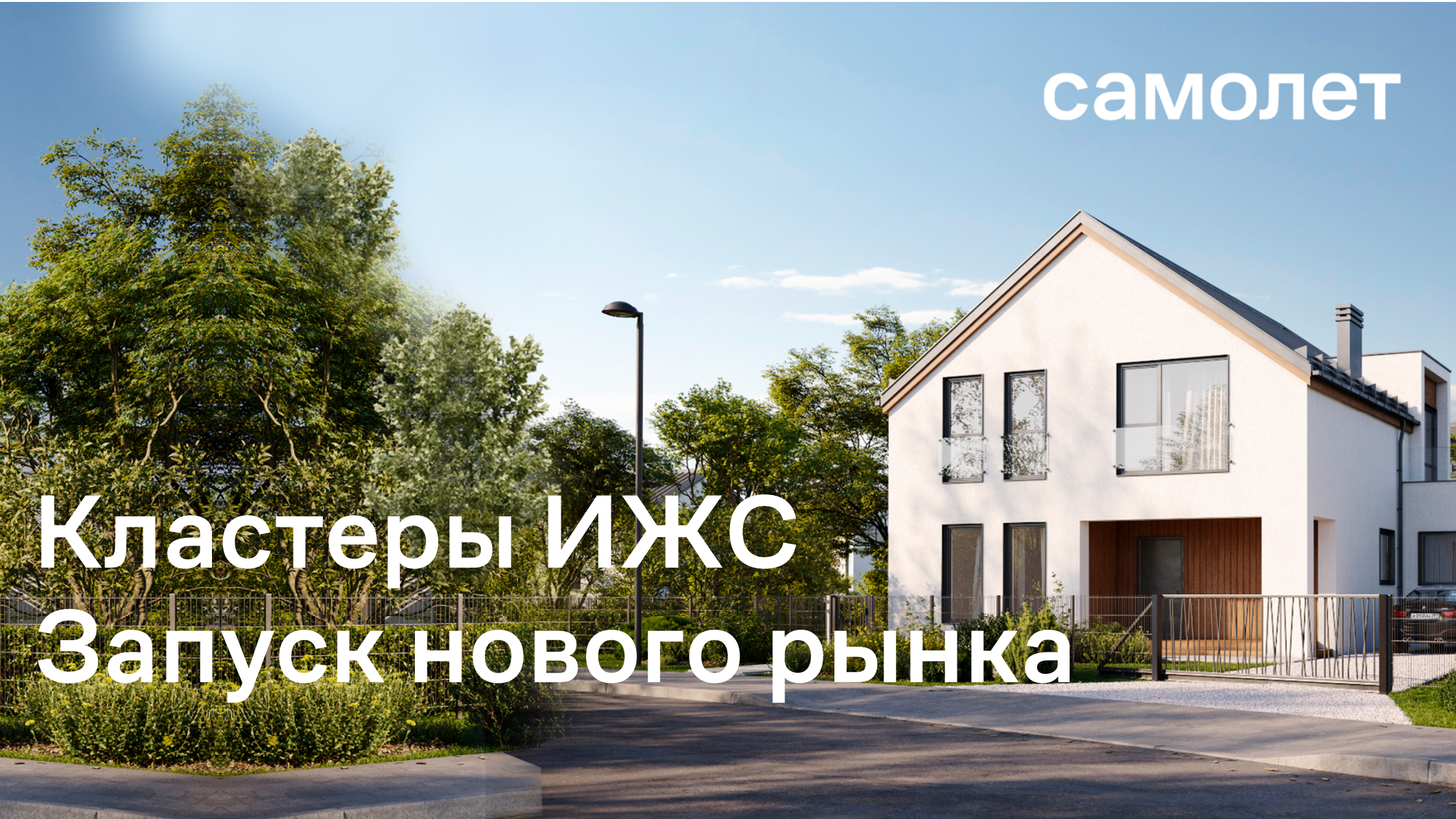


самолет

Кластеры ИЖС Запуск нового рынка



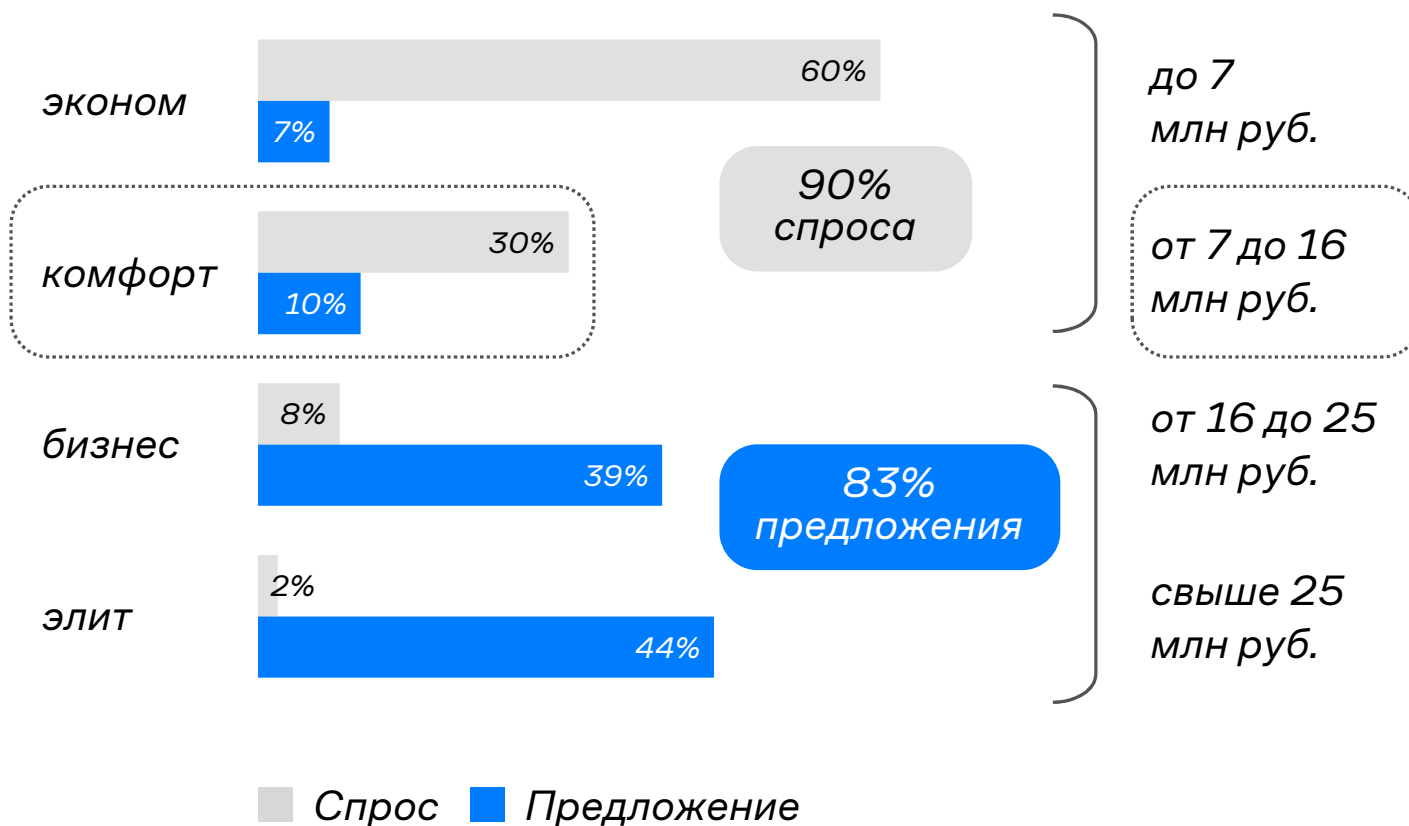
Проблемы сегодняшнего рынка ИЖС



- Отсутствие у участников рынка четкого понимания стандартов рынка
- Отсутствие качественной инженерной и социальной инфраструктуры
- Отсутствие системного подхода при проектировании территорий под ИЖС
- Растянутое во времени строительство поселков
- Более 70% потребителей рассматривают ИЖС как место для отдыха, но не постоянного проживания
- Как следствие - низкая ликвидность и отсутствие банковского финансирования

Системный рынок находится в небольших сегментах спроса

Предложение, спрос ИЖС в МР



Картина текущего рынка

- › В 22 году в МО введено **9,5 млн м2 ИЖС**
- › Наибольший спрос в эконом и комфорт классе — 90%
- › Системные застройщики в бизнес и элит классе — 10%
- › Доля ипотеки не более 10%



Сегодня ИЖС от системного застройщика «под ключ через год» в МР это — 209 м² за 29 млн руб. в поселке из 60 домов с темпом продаж 8,4 шт./год

доля в
структуре
продаж

14%
Дома

86%
УБП

Экспонируется 608 проектов

+6%/год

209 м²

средняя площадь предложения в участках
с подрядом

За 2022 продано около 1,6 тыс. объектов

-21%/год

29,9 млн руб.

средняя стоимость участка с подрядом

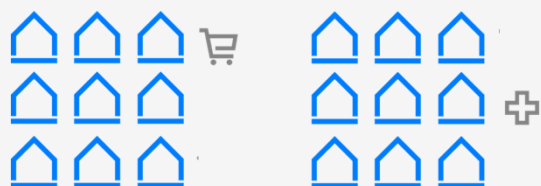
Наибольший удельный вес
(предложение 75% и продажи 79%)
имеет «эконом» сегмент



самолет

Кластер ИЖС – новый продукт на рынке

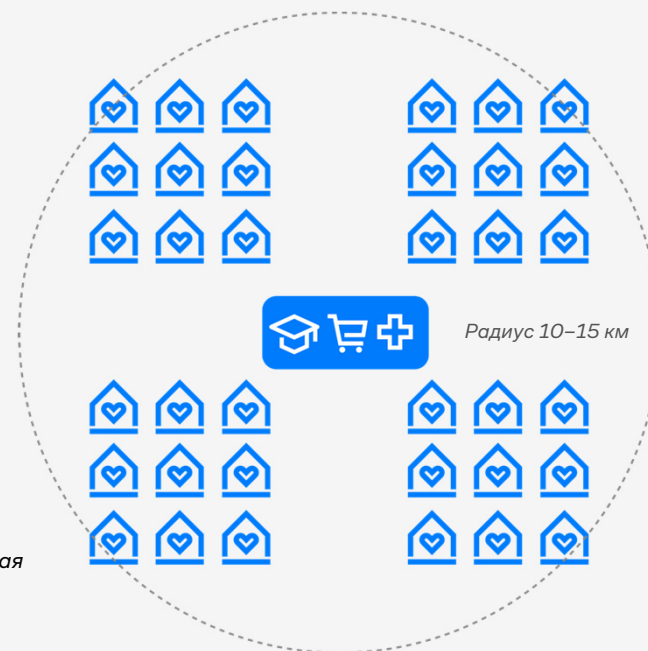
ИЖС сегодня - место для отдыха



ограниченное
соцобслуживание

малая/некачественная
инфраструктура

Самолет создает место для жизни и отдыха



качественная социальная
инфраструктура



новые рабочие места



самолет

Кластерная схема помогает участникам рынка



Кластер Дмитров осваиваем 15 лет в 6 очередей и 18 этапов

Кластер ИЖС Дмитров 835 тыс. кв.м
До 2037 года



График реализации кластера

- 1 очередь 186 370 кв.м (22-28 годы)
- 2 очередь 124 800 кв.м (27-30 годы)
- 3 очередь 218 160 кв.м (28-33 годы)
- 4 очередь 58 200 кв.м (30-36 годы)
- 5 очередь 81 000 кв.м (32-36 годы)
- 6 очередь 166 920 кв.м (30 – 36годы)

1ая очередь 186 тыс. кв.м
До 2027 года

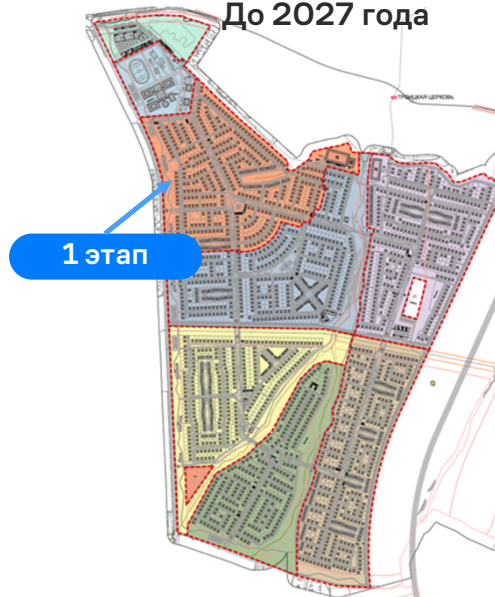
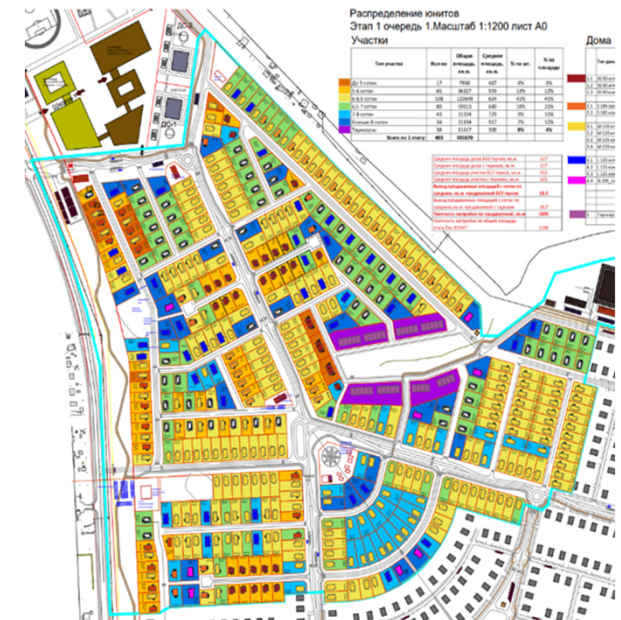


График реализации 1 ой очереди:

- 1 этап – 55 560 м 2 (22-24 годы)
- 2 этап – 54 840 м 2 (24-26 годы)
- 3 этап – 39 600 м 2 (25-27 годы)
- 4 этап – 35 520 м 2 (27-28 годы)
- СОШ, ДОУ, ВОП к 28 году
- Коммерция к 25 году
- Придорожный торговый центр к 24-25 годам

1ый этап 1ой очереди 55,5 тыс. кв.м
До 2024 года

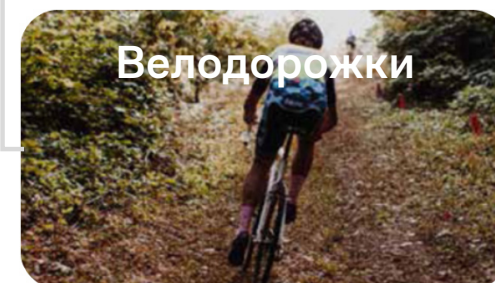
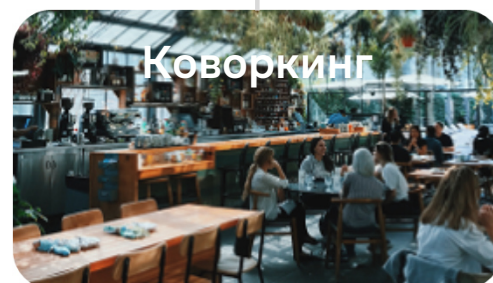
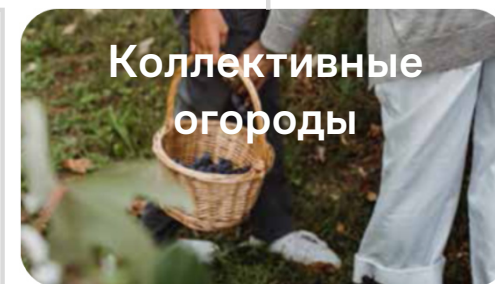
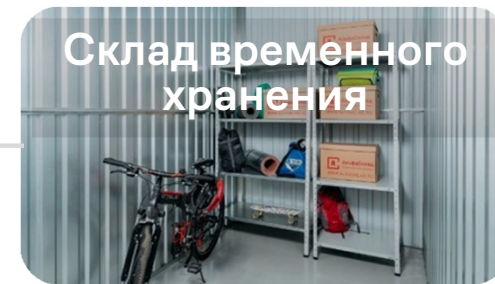
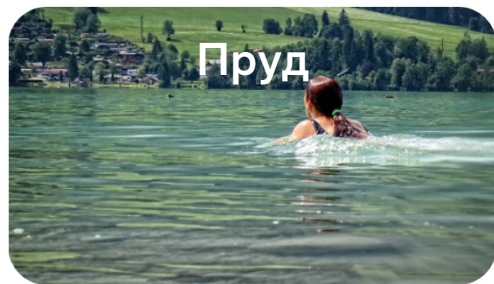


Основные ТЭПы 1 этапа (22-24 годы):

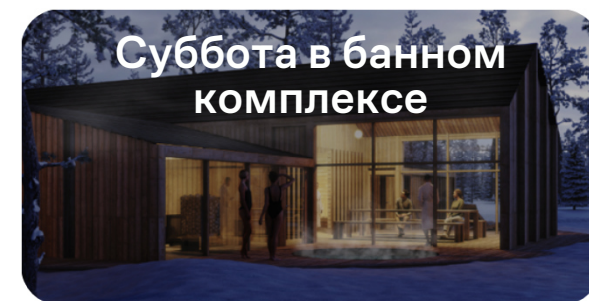
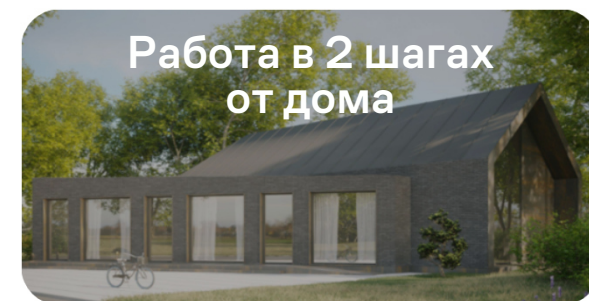
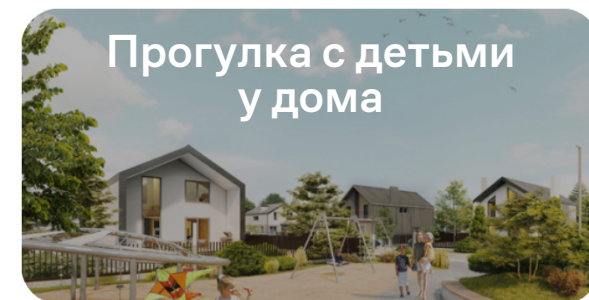
- 1 этап – 55 560 м 2 (445 ИЖС, 36 Тауны)
- Детский центр и коворкинг
- Офис продаж и УК
- Магазин, кафетерий, коворкинг
- Коллективный огород и теплицы



Мы создаем комфортную среда и с полноценной инфраструктурой

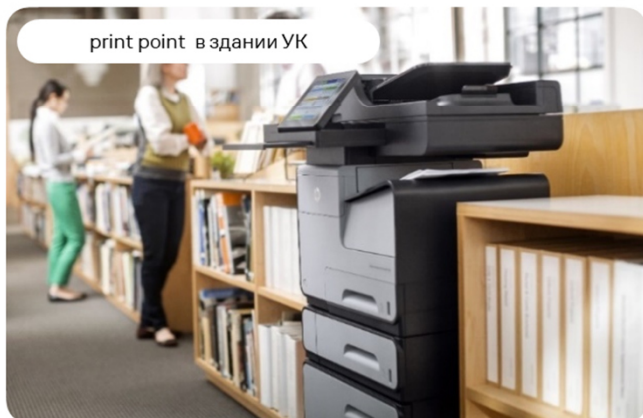
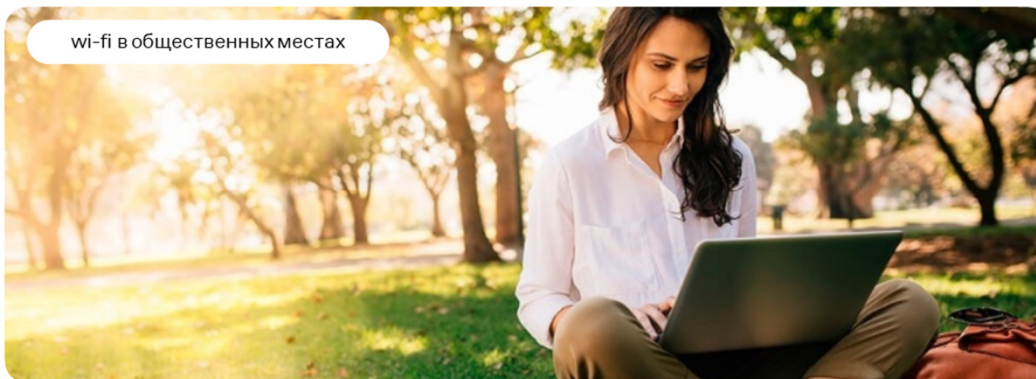
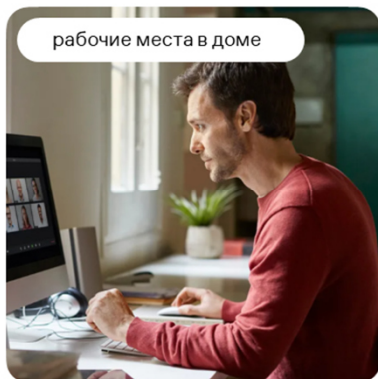


Сценарий дня интегрирован в мастерплан



самолет

Реализуем концепция загородного домашнего офиса



Въездная группа — портал в жизнь за городом



САМОЛЕТ

Дизайн код создает комплексное восприятие застройки



самолет

Центральная площадь
Место проведения праздников



САМОЛЕТ

Комплекс придорожной торговли вводится уже с арендаторами



Для жителей кластера и округи

В 24 году:

- Супермаркет 800 м2
- Фермерский рынок 250 м2
- Шиномонтаж и автомойка
- Садовый центр 400 м2
- 2 Кафе
- Павильоны стройматериалов

В 26 году:

- Фитнес
- Медицинский центр
- Ветеринария
- МФЦ
- Пункт Полиции
- Офисный центр



самолет

Дома имеют единую стилистику и разнообразные планировки



90 м²



105 м²



120 м²



135 м²



150 м²



САМОЛЕТ

Таунхаусы возле центральной площади



самолет

Взаимодействуем с ведущими производителями на рынке



- Сформирована воронка префабов
- 12 производств в отработке
- Скорость монтажа домокомплекта* на площадке 7 дней



➤ * — Домокомплект включает себя несущий каркас и кровлю, а также внутренние перегородки

самолет

Возводим дома по разным технологиям

Каркас



Бетон



CLT



самолет

Опыт применения префаб технологий в кластере ИЖС Дмитров



Тестовый дом Дмитров



Собран за 7 дней



Что получает покупатель?



Приобретая дом М оптимум 130,9 м на участке в 6 соток за 16,5 млн руб или 71,3 тыс руб. в месяц, покупатель получает:

1. Дом под ключ с отделкой в среднем за 6 месяцев, стоимость включает в себя базовое озеленение ЗУ
2. Дом подключен к сетям и рассчитан на круглогодичное проживание
3. Услуги профессиональной УК застройщика за 9-11 тыс. руб в мес. без счетчиков, а также дополнительные сервисы УК
4. Скоростной интернет федерального оператора
5. Маркетплейс допций которые можно приобрести в ипотеку, либо купить позже.

самолет

Кластер МЖС - еще один новый вид продукта на рынке



Кластер МЖС предполагает активный микс продуктов: ИЖС, Таунхаусов и Малоэтажных МКД при сохранении идее активной загородной рекреации

Будущие жители смогут выбирать между чеком и своими потребностями имею возможность менять объекты недвижимости по системе Trade in от Самолет

Смешанный продукт – это возможность приобретать более бюджетное жилье детям и родителям владельцев ИЖС

самолет

Малоэтажное жилье и коммерция



самолет

Дома для кластера МЖС



самолет

Мультиформат повышает эффективность загородной застройки

24



- *При сохранении всех качеств загородной жизни кластер МЖС имеет ярко выраженный центр с повышенной плотностью застройки и активным коммерческим ядром*
- *Темп продаж в кластерах МЖС мы прогнозируем в среднем выше на 20-30% чем в кластерах ИЖС*
- *За счет мультиформата и увеличения плотности экономика кластера МЖС на 15 % эффективнее по показателям маржинальности и общему объему чистой прибыли с сотки земли*



самолет

самолет

Спасибо за внимание