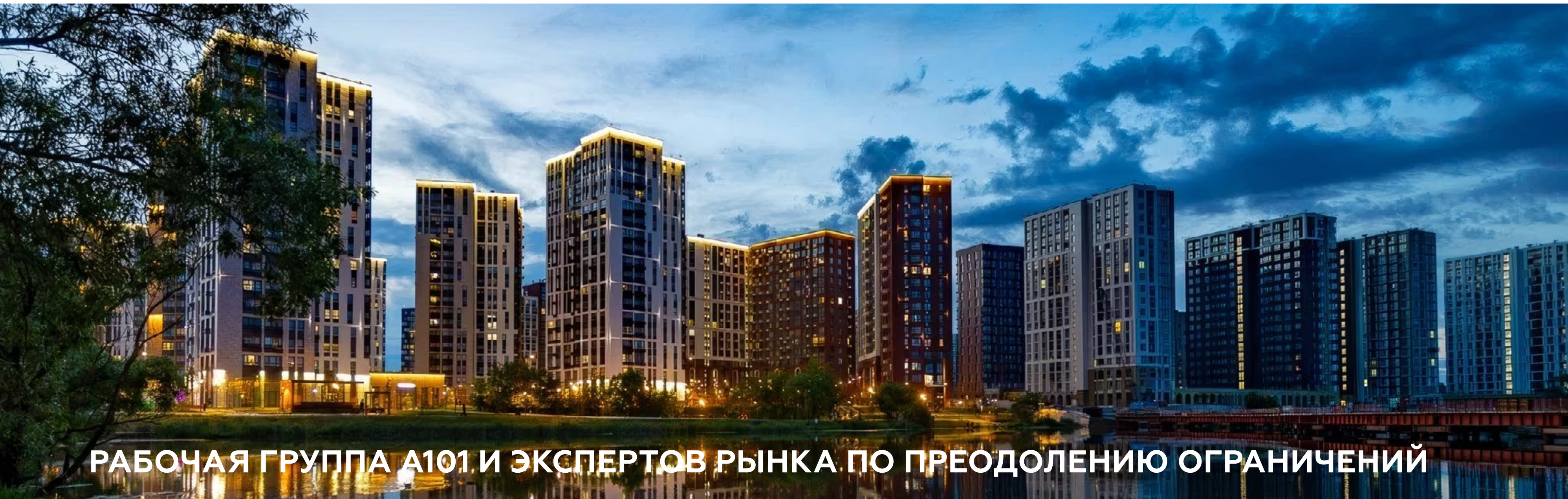


ЭКСПЕРТИЗА А101
В РАЗРАБОТКЕ СТАНДАРТОВ И ПОДХОДОВ
РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ В СОСТАВЕ
ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ МОСКВЫ



РАБОЧАЯ ГРУППА А101 И ЭКСПЕРТОВ РЫНКА ПО ПРЕОДОЛЕНИЮ ОГРАНИЧЕНИЙ

июль | 2025

БОЛЕЕ 30 ЛЕТ УСПЕШНОЙ ИСТОРИИ НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ

6,8 млн кв. м объем реализуемых проектов

>50 млрд рублей фактический объем инвестиций ГК «А101» в социальные объекты

10 535 мест создано в школах и детских садах

40% территорий жилых районов занимают спортивная инфраструктура, общественные зоны и благоустройство

>10% от всех площадей жилой недвижимости занимает коммерческая инфраструктура

1 570 бизнесов действует в районах ГК «А101»

A101 СЕГОДНЯ: НАШИ ДОСТИЖЕНИЯ

A101

РЕЙТИНГИ

- Подтверждены в ноябре 2024 года
RUA/СТАБИЛЬНЫЙ
Эксперт РА с 2020 года
A(RU)/СТАБИЛЬНЫЙ
АКРА впервые с 2023 г.
- Получен рейтинг **A+** от НКР со стабильным прогнозом в марте 2025 г.
- Получен рейтинг **ESG-A**
УРОВЕНЬ ESG-5
от АКРА

УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ

- **1 МЕСТО** (дебют года)
конкурс годовых отчетов МОЕХ
(Московской биржи)
- **1 МЕСТО** (дебют года)
выпуск корпоративных облигаций — XXII Российском облигационном конгрессе
- **Высшая степень устойчивости по версии ISR** — International Sustainability Rating (ISR), 2024
- **2 место** среди
Отраслевого рэнкинга
ESG-прозрачности российских компаний и банков, 2024 год
(РА Эксперт)

ТОП-10

- **Топ-10** Рейтинг по объемам строительства в РФ и Москве
(Наш.Дом.РФ и ЕРЗ.РФ)
- **Топ-10** Рейтинг уверенности российских застройщиков
(Forbes.ru)

**«Город А101»
наш уникальный
продукт**

Высокие
стандарты
качества

Создание
рабочих
мест

Синергия
инфраструктуры

**Кратный
рост**

Устойчивое
развитие
и ESG

Расширение
географии

Высокая
маржинальность

**Консервативный
кредитный
профиль**

КОНЦЕПЦИЯ 15-МИНУТНОГО ГОРОДА

→ Девелопер не продает квадратные метры, а реализует комфортную городскую среду



A101

15-минутный город пешехода

1,25 км



- Салон красоты
- Аптека
- Супермаркет
- Школа, сад
- Медцентр
- Кафе
- Детские центры
- Фитнес
- Почта
- Банк
- Стоматология
- Уличный спорт
- Соседский центр
- Бытовые услуги

15-минутный город велосипедиста

2,75 км



- Лесопарк / Парк
- Поликлиника
- Детский парк
- Районный ТЦ
- Спорткомплекс
- Рестораны
- Рынок
- Скейтпарк
- Веломаршруты
- Коворкинг
- Магазины одежды
- Метро
- Городские объекты развлечений

15-минутный город автомобилиста

7,5 км



- Крупный медкомплекс / больница
- Бизнес-центр
- Крупный ТЦ
- Гипермаркет
- Кинотеатр
- Университет
- ЗАГС
- Вокзал / аэропорт
- Технопарк
- Развлекательный центр
- Городские культурные и рекреационные объекты
- Техцентр

ГОРОД, В КОТОРОМ ХОЧЕТСЯ ЖИТЬ

БОЛЬШЕ
ЦЕННОСТЬ



ВЫШЕ
СТОИМОСТЬ

ЛОЯЛЬНЫЕ
ЖИТЕЛИ



ВЫШЕ
СПРОС

ДОВЕРИЕ
К ЗАСТРОЙЩИКУ



СИЛЬНАЯ
РЕПУТАЦИЯ

1. Повышаем комфорт

Рациональное зонирование пространства,
› удобные маршруты, › адаптивные решения для отдыха и социального взаимодействия
› увеличивают время, которые жители проводят в жилой среде, и делают ее более привлекательной для жизни

2. Думаем о каждом

› Доступная среда для всех возрастных групп,
› безопасные прогулочные зоны, › продуманные общественные пространства › помогают людям свободно передвигаться, чувствовать себя комфортно и жить активной жизнью

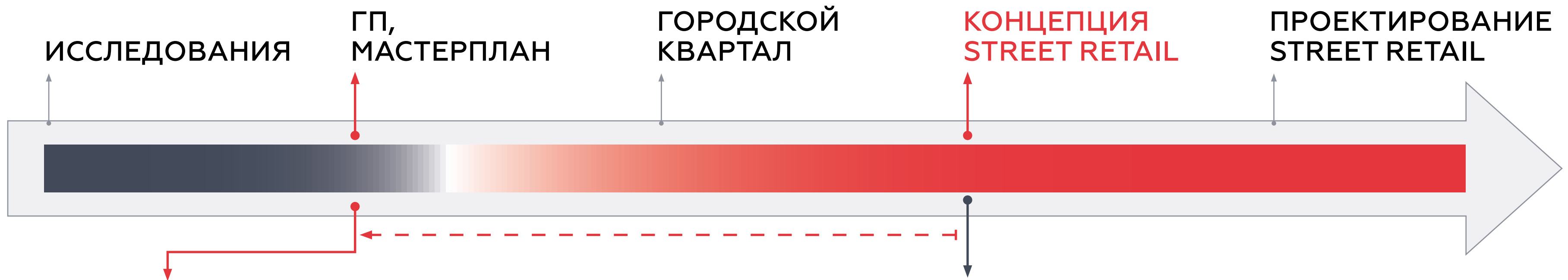
3. Заботимся о безопасности

› Четко организованные маршруты,
› комфортные зоны отдыха › и интуитивная навигация › уменьшают риск травм и конфликтов, создавая ощущение уверенности

4. Усиливаем социальную активность

› Формирование мест для встреч,
› событийные площадки, › локальные сервисы и благоустройство с учетом потребностей жителей
› способствуют формированию сообщества и увеличению вовлеченности жителей

СТРАТЕГИЯ СОЗДАНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ. НОВЫЙ ПОДХОД



ФОРМИРОВАНИЕ 15-МИНУТНОГО ГОРОДА

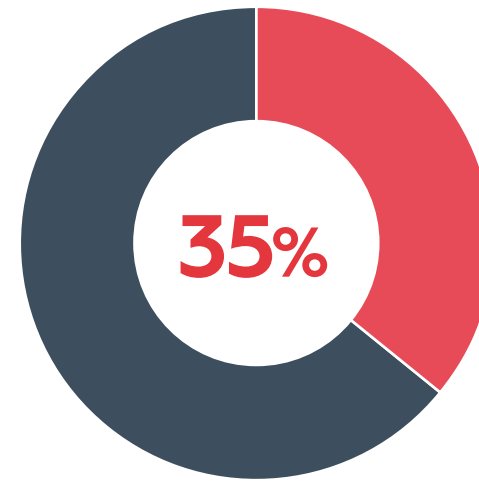
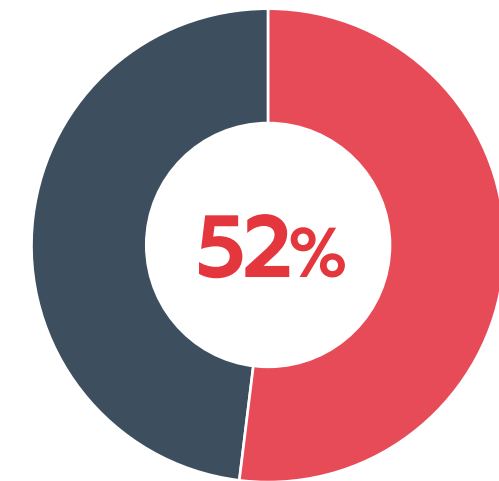
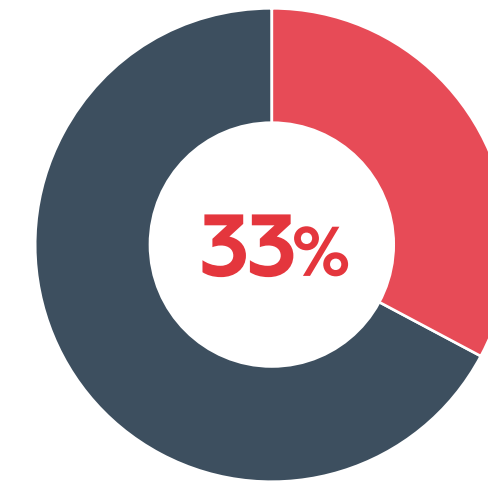
- Децентрализация
- Проекты городского масштаба. Определение партнеров и продукта
- Функции осз и зу
- Создание сети маршрутов и рекомендации по био
- Расчет плотности населения, тэп, классам жилья...

ФОРМИРОВАНИЕ ПРОДУКТА

- Оценка объемов коммерческих помещений
- Увеличение количества типов и форматов
- Формирование кластеров и тематических улиц (трендовые улицы, спортивные набережные, гастрономические площади...)
- Комбинированная схема реализации (габ, продажа, собственный сервис)
- Пешеходизация районов (в каждом районе — пешеходный променад)
- Пространство вокруг коммерции (благоустройство, грязезащита, озеленение, з/у)
- Внимание к техническим параметрам (это по прежнему важно!)

СТРУКТУРА БИЗНЕСОВ

A101

ДОЛЯ
ВАКАНТНЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ
ПО ПЛОЩАДИ:ДОЛЯ
СЕТЕВЫХ
ОПЕРАТОРОВ
ПО КОЛИЧЕСТВУ:У БИЗНЕСА ЕСТЬ
ФРАНШИЗА
ПО КОЛИЧЕСТВУ:

1570 >
152 316 м²
ОТКРЫТЫХ
БИЗНЕСОВ

83 >
7 910 м²
СКОРО
ОТКРЫТИЕ

763 >
85 394 м²
ВАКАНТНЫЕ
ПОМЕЩЕНИЯ

1471
128 819 м²
БУДЕТ ПОСТРОЕНО
в 2025-2026 гг.

ДОСТУПНО
ПОМЕЩЕНИЙ
2 221
245 621 м²

НОВЫЕ ВОСТРЕБОВАННЫЕ ФОРМАТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- 1 Супермаркеты: новые форматы,** сокращение площадей
- Увеличение количества **дарксторов** в составе ЖК
- Тренд на **мультиформатные концепты**, в т.ч. локационные центры
- Офис рядом с домом**
- Общественные центры** — комьюнити форматы
- 6 Семейные и сетевые рестораны внутри ЖК.** Разнообразие в ресторанных концепциях, возможность проводить время в формате «фуд-хоппинга» — сменять несколько заведений за одно посещение в одной локации. Семейные рестораны, барные улицы, фудхоллы и фудкорты
- 7 Форматы городского и федерального масштаба** — досуговые, спортивные, рекреационные в шаговой или самокатной доступности от дома
- 8 Тренд на здоровый образ жизни:** велнес центры, термальные комплексы, банные комплексы, специализированные фитнес студии
- 9 Бизнес хаб** — доступность сервиса, офиса и лёгкого производства в одном месте, оптимизация затрат

ВАМ ШАШЕЧКИ ИЛИ ЕХАТЬ?

ПОЛНЫЙ ЗАПРЕТ

- магазины по продаже шин и автомобильных масел
- склады любого назначения, в том числе оптовой или мелкооптовой торговли
- предприятия питания и досуга с числом мест более 50
- прачечные и химчистки
- ветеринарные клиники, ветеринарные пункты, ветеринарные кабинеты и другие учреждения, занимающиеся оказанием ветеринарных услуг
- помещения для продажи и потребления табачных изделий (кальянные)
- зуботехнические лаборатории, клиничко-диагностические и бактериологические лаборатории
- дневные стационары диспансеров и стационары частных клиник;
- травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи
- отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;
- рентгеновские кабинеты

ОГРАНИЧЕНИЯ НА РАЗМЕЩЕНИЯ

- детские сады
- школы
- дополнительное образование
- Медицинские организации
- Бассейны
- Бани, сауны, термальные комплексы
- Продажа табачной и никотиносодержащей продукции
- Продажа алкогольной продукции
- Общественное питание
- Автомойки

ПВЗ И ДАРКСТОРЫ — В ЗОНЕ РИСКА!

Ключевая задача — наполнение новых районов востребованной инфраструктурой. Насыщение благоустройства

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



Собственная специализированная управляющая компания для коммерческой недвижимости

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

СИСТЕМНАЯ РАБОТА:

- Штаб по защите бизнеса
- ГБУ «Малый Бизнес Москвы»
- Российская Ассоциация Франчайзинга

РАЗВИТИЕ КУЛЬТУРЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА — ЦЕННОСТЬ БИЗНЕС-СРЕДЫ А101:

- Устойчивое бизнес-сообщество А101
- Маркет франшиз
- Собственные меры поддержки локальных предпринимателей

Факторы привлекательности новых территорий

- Стоимость актива увеличивается по мере развития территории и роста ее стоимости
- Возможность покупать большие доли в одной локации и контролировать рынок
- Защитный актив: формирование арендного бизнеса

Доходность
объектов:



до **12%**

ГОДОВЫХ

Удорожание
помещения:



+12%
+40%

В ГОД
по мере строительства
(при покупке на котловане)

за время
строительства*

* при позитивном рынке

A101



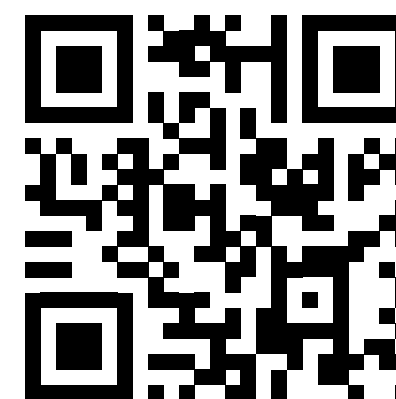
Оксана Моисеева

заместитель коммерческого
директора по коммерческой
недвижимости ГК «А101»

☎ +7 (909) 977-90-57
✉ moiseeva_o@a101.ru

**Спасибо
за внимание!**

Вконтакте



Телеграм

