INGRAD

ИТОГИ 2020 ГОДА

2020

На обложке:

- Фотобанк «Инград»
- **Алёна НИКИТИНА**
  клиент ЖК «Преображение»
- **Владимир СОЛОВЬЁВ**
  клиент ЖК RiverSky

СОДЕРЖАНИЕ

01 О КОМПАНИИ

Обращение Р.И. Авдеева 4
Обращение А.В. Ежкова 5
Краткая история Компании 6
Основные акционеры ГК «Инград» 8
Ключевые результаты 2020 года 10
Основные события 2020 года 12
Топ-100 компаний России по капитализации 14

02 РЫНОК И ГК «ИНГРАД» В 2020 ГОДУ

Макроанализ 18
Развитие отрасли в России 26
Позиции ГК «Инград» на рынке 39
Тенденции дальнейшего развития отрасли 42
Награды и рейтинги ГК «Инград» 44
Продукт ГК «Инград» в 2020 году 46
Проектирование и строительство 58
Внедрение новых цифровых технологий 60
Развитие бренда 62
Инструменты продаж 66
Офисы продаж и шоурумы 70

03 СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ

Стратегические цели 74
Развитие продукта ГК «Инград» 76
Знаковые проекты 2021 года 80
Активная цифровизация девелопмента 92
Расширение компетенций в проектировании и строительстве 94

04 РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Операционные результаты 98
Результаты деятельности ГК «Инград» за 2020 год в соответствии с МСФО 100
Земельные активы ГК «Инград» 104
Портфель проектов ГК «Инград» 106
Пополнение портфеля проектов 108

05 УПРАВЛЕНИЕ

Совет директоров 112
Менеджмент 115

06 СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Управление персоналом 120
Безопасность труда 122

07 ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ

Проекты ГК «Инград» 126

ВАВИЛИНА
Юлия Владимировна
Вице-президент

01

О КОМПАНИИ

С. 4
Обращение
Р.И. Авдеева

С. 5
Обращение
А.В. Ежкова

С. 6
Краткая история
Компании

С. 8
Основные акционеры
ГК «Инград»

С. 10
Ключевые результаты
2020 года

С. 12
Основные события
2020 года

С. 14
Топ-100
компаний России
по капитализации

КТО-ТО МЕНЯЕТ МИР, А МЫ ЕГО СТРОИМ

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ ПАО «ИНГРАД»

РОМАНА ИВАНОВИЧА АВДЕЕВА

ГК «ИНГРАД» ВОШЛА В СПИСОК СИСТЕМООБРАЗУЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ РОССИИ, РАЗРАБОТАННЫЙ ПРАВИТЕЛЬСТВЕННОЙ КОМИССИЕЙ ПО ПОВЫШЕНИЮ УСТОЙЧИВОСТИ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКИ

УВАЖАЕМЫЕ АКЦИОНЕРЫ И ИНВЕСТОРЫ!

В 2020 году ГК «Инград» снова была признана самой быстрорастущей частной компанией в России по версии Forbes. Впервые в истории рейтинга одна и та же компания занимает первое место два года подряд.

Поступательное развитие Компании отмечают не только общество и медиа. Компания сохраняет вторую позицию в рейтинге текущего объема строительства в Московском регионе – около 1,2 млн м^2. Также ГК «Инград» вошла в список системообразующих организаций России, разработанный правительственной комиссией по повышению устойчивости российской экономики.

Все это говорит о том, что девелоперская Группа компаний «Инград» сохранила темпы развития и продемонстрировала гибкость реакций в сложных ситуациях, сохранив высокие показатели деятельности.

РОМАН АВДЕЕВ
Председатель Совета директоров

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ОБРАЩЕНИЕ ПРЕЗИДЕНТА ПАО «ИНГРАД»

АНТОНА ВИКТОРОВИЧА ЕЖКОВА

УВАЖАЕМЫЕ АКЦИОНЕРЫ!

2020 год стал особенным для всех. Приостановка строек в Московском регионе на фоне пандемии – своеобразная проверка на прочность нашей бизнес-модели. В целом отрасль с успехом справилась со всеми трудностями, и мы уверенно смотрим в будущее.

Общий объем продаж недвижимости Группы компаний «Инград» за 2020 год вырос на 29% по сравнению с прошлым годом и составил 80,6 млрд руб. Реализовано 445 тыс. м^2 жилой недвижимости общей стоимостью 75,9 млрд руб., что выше результата 2019 года на 28% в стоимостном выражении и на 2% в натуральном выражении. При этом в сентябре 2020 года зафиксирован самый большой объем контрактации в истории Компании – клиенты Группы компаний «Инград» заключили более тысячи договоров на покупку квартир.

В 2020 году Компания вывела в продажу 344 тыс. м^2, из них 235 тыс. м^2 в Москве в проектах бизнес-класса: ЖК FORIVER, ЖК RiverSky, ЖК «КутузовGRAD II», ЖК TopHILLS, а также 109 тыс. м^2 в Московской области в проектах комфорт-класса: ЖК «Новое Медведково», ЖК «Новое Пушкино», ЖК «Одинград. Квартал «Семейный».

Компания своевременно выполняет взятые на себя обязательства и сохраняет высокие позиции в рейтингах надежных застройщиков. В 2020 году Группа компаний «Инград» установила рекорд по объему ввода жилья в эксплуатацию за всю свою историю. За прошедший год введено в эксплуатацию в Московском регионе 747,8 тыс. м^2 недвижимости: более 400 тыс. м^2 в Москве и около 350 тыс. м^2 в Ближнем Подмосковье, что в 2 раза превышает показатели 2019 года. Введено в эксплуатацию 39 корпусов (многоквартирных домов) в девяти ЖК, в том числе 19 домов в Москве и 20 в Подмосковье.

Началась реализация новых проектов: ЖК TopHILLS в Южном округе Москвы, в 100 метрах от станции метро «Нагорная», и ЖК FORIVER на Симоновской набережной в Даниловском районе столицы. Дан старт строительству коттеджного поселка вблизи деревни Хлябово в 25 км от Москвы по Дмитровскому шоссе.

Заключена крупнейшая сделка в России по проектному финансированию с Банком ДОМ.РФ на сумму 60,5 млрд руб. для строительства жилого квартала комфорт-класса в поселке Челобитьево.

Подписано соглашение со Сбербанком России о финансировании затрат на приобретение бывшей территории завода гелиевого машиностроения «Гелиймаш» и развитие нового проекта на Лужнецкой набережной.

Основные задачи на текущий год – сохранение лидерских позиций, оптимизация расходов, а также дальнейшее эффективное развитие.

АНТОН ЕЖКОВ
Президент ПАО «ИНГРАД»

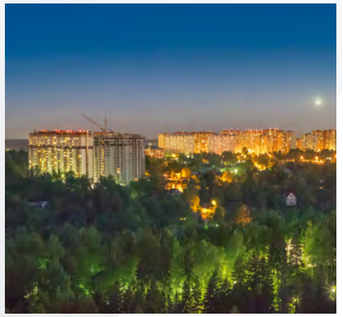
КРАТКАЯ ИСТОРИЯ КОМПАНИИ

2012 год

Основание Группы компаний «Инград».

2013–2014 годы

Начало строительства первых проектов Компании – ЖК «Новое Пушкино», ЖК «Новое Медведково» и ЖК «Авентин» в Московской области.



Создание основным акционером ГК «Инград» – ООО «Концерн «РОССИУМ» – компании АО «Инград», занимавшейся строительством жилья массового сегмента в Московском регионе.

Начало формирования земельного банка Компании.

2015–2016 годы

Приобретение новых проектов совокупным объемом **жилых площадей 1,5 млн м² на сумму порядка**

20 МЛРД РУБ.

Ввод в эксплуатацию первых корпусов в ЖК «Новое Пушкино» и ЖК «Новое Медведково».

Увеличение уставного капитала АО «Инград» на

10 МЛРД РУБ.

Приобретение основным акционером ГК «Инград» – ООО «Концерн «РОССИУМ» – компании ПАО «ОПИН», получение прав на девелоперские проекты и земельный банк ПАО «ОПИН».

Начало строительства ЖК «КутузовGRAD I», ЖК «Михайлова, 31» и ЖК VAVILOVE.

2017 год

Завершение объединения девелоперских компаний ПАО «ОПИН» и АО «Инград» в **единую компанию ПАО «ИНГРАД» с уставным капиталом 41,2 млрд руб.**

Компания стала одной из крупнейших публичных компаний в строительной отрасли, демонстрируя не только прозрачность и открытость для покупателей и инвесторов, но и высокий уровень корпоративного управления.

Девелоперский портфель составил

>2,8 МЛН М²

жилой и коммерческой недвижимости.

Ввод в эксплуатацию 176,6 тыс. м² жилой недвижимости в ЖК «Новое Пушкино», ЖК «Новое Медведково», ЖК «Павловский квартал» и ЖК «Авентин».

Начало строительства четырех новых проектов: ЖК «Серебряный парк», ЖК «Лесопарковый», ЖК «Новочерёмушкинская, 17» в Москве и ЖК «Филатов Луг» в Новой Москве. Совокупная площадь четырех новых проектов составила порядка 600 тыс. м².

Запуск нового продукта – квартир с отделкой (в Москве в ЖК «Новочерёмушкинская, 17», ЖК «Михайлова, 31», в Московской области в ЖК «Новое Пушкино», ЖК «Новое Медведково», ЖК VESNA и ЖК «Авентин»).

Размещение **двух первых выпусков биржевых облигаций** на сумму 5 млрд и 10 млрд руб. соответственно.

2018 год

Пополнение портфеля новыми проектами общей площадью более 465 тыс. м².

Ввод в эксплуатацию 339 тыс. м² недвижимости в Московской области в ЖК VESNA, ЖК «Новое Пушкино», ЖК «Новое Медведково» и ЖК «Авентин», в том числе 30 тыс. м² объектов социальной инфраструктуры.

Старт строительства новых проектов – ЖК «Преображение» и ЖК «Одинград. Квартал «Центральный».

Запуск программы «Настоящий TRADE-IN», а также Клуба привилегий INGRAD.

Завершение строительства трех проблемных объектов обанкротившейся группы «Жилищный капитал» в Одинцовском районе общей площадью 85 тыс. м² в рамках договора комплексного развития территории.

ПАО «ИНГРАД» вошло в рейтинг

ТОП-100

самых дорогих публичных российских компаний по версии «РИА Рейтинг»

2019 год

Пополнение портфеля новыми проектами общей площадью

>635 ТЫС. М²:

240 тыс. м² – в Москве и 395 тыс. м² – в Московской области.

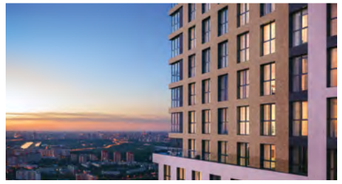
Ввод в эксплуатацию

359 ТЫС. М²

недвижимости: 60% – в Москве, 40% – в Ближнем Подмосковье, в том числе полностью введены ЖК VAVILOVE, ЖК «КутузовGRAD I», а также корпуса в ЖК «Михайлова, 31», ЖК «Новое Пушкино», ЖК «Новое Медведково» и ЖК «Павловский квартал».

Старт строительства четырех новых проектов: ЖК RiverSky, ЖК «КутузовGRAD II», ЖК «Одинград. Квартал «Лесной» и ЖК «Одинград. Квартал «Семейный».

Завершение строительства 16-летнего долгостроя другого застройщика в Мытищах ЖК «Академик-2».



2020 год

ГК «Инград» вошла в список системообразующих организаций России, разработанный правительственной комиссией по экономическому развитию.

Пополнение портфеля новыми проектами общей площадью более 713 тыс. м²: 130 тыс. м² – в Москве и 583 тыс. м² – в Московской области.

Ввод в эксплуатацию 747,8 тыс. м²: 54% – в Москве и 46% – в Московской области, в том числе полностью введены ЖК «Новочерёмушкинская, 17», ЖК «Лесопарковый», ЖК «Серебряный парк» и ЖК «Авентин», а также корпуса в ЖК «Преображение», ЖК «Одинград», ЖК «Новое Пушкино», ЖК «Новое Медведково», ЖК «Павловский квартал».

Начало строительства новых проектов: ЖК TopHILLS и ЖК FORIVER.

Заключение **крупнейшей сделки в России по проектному финансированию** на сумму 60,5 млрд руб. с Банком ДОМ.РФ.

С начала деятельности обеспечены жильем около 16 тыс. семей, порядка 1 тыс. малышей ходят в детские сады и еще более 4 тыс. детей – в школы, построенные ГК «Инград».

ОСНОВНЫЕ АКЦИОНЕРЫ ГК «ИНГРАД»

Концерн Россиум

Многопрофильный диверсифицированный инвестиционный холдинг с фокусом на таких отраслях, как финансы, девелопмент, добыча природных ресурсов, коммерческая недвижимость.

3,5 ТРЛН РУБ.
консолидированные совокупные активы по МСФО на 31.12.2020

31,5 МЛРД РУБ.
совокупный доход за 2020 год

234,5 МЛРД РУБ.
совокупный капитал по МСФО на 31.12.2020 (с учетом доли неконтролирующих акционеров)

МКБ

Один из крупнейших частных коммерческих банков России с участием международного капитала. Акции банка включены в состав индекса Мосбиржи.

Топ-3 частных российских банков по размеру активов

Топ-6 в общем рейтинге российских банков по размеру активов по итогам 2020 года

Входит в число 11 системно значимых банков России.

2,9 ТРЛН РУБ.
совокупные активы по МСФО на 31.12.2020

28,0 МЛРД РУБ.
совокупный доход за 2020 год

183,3 МЛРД РУБ.
рыночная капитализация на 31.12.2020

Эволюция

негосударственный пенсионный фонд

Максимальные рейтинги надежности ААА.ru.pfl (НРА) и ruAAA («Эксперт РА»)

294,5 МЛРД РУБ.
совокупные активы на 31.12.2020

Топ-4 НПФ России по объему пенсионных резервов

и Топ-7 по объему пенсионных накоплений по итогам девяти месяцев 2020 года

6,6%
доходность средств пенсионных накоплений по итогам девяти месяцев 2020 года

6,2%
доходность средств пенсионных резервов по итогам девяти месяцев 2020 года

Югория Страхование

Универсальная страховая компания, осуществляющая деятельность по 23 видам страхования и по перестрахованию.

Топ-10 страховщиков по ОСАГО

Топ-10 страховщиков по Каско

17-Е МЕСТО
среди страховщиков

RUA
рейтинг финансовой надежности («Эксперт РА»)

124,8 МЛН РУБ.
совокупный доход за 2020 год

21,9 МЛРД РУБ.
совокупные активы по итогам 2020 года

Metrika

Инвестиционный фонд в сегменте коммерческой недвижимости, владеющий и управляющий офисами классов А+/А и В+, среди которых:

- Neva Towers,
- Mercedes-Benz Plaza,
- Art Gallery Business Park.

106 ТЫС. М²
совокупная площадь объектов

ДИРЕКТ НЕФТЬ

Компания нефтегазовой отрасли, осуществляющая поиск и разведку углеводородов в Оренбургской области.

2,5 МЛН ТОНН В ГОД
геологический потенциал нефтедобычи

180 МЕСЯЦЕВ
срок действия нулевой ставки НДПИ с момента добычи 1% извлекаемых запасов

Ипотека 24

Национальная Фабрика Ипотеки

Специализированный оператор российского ипотечного рынка с сетью, включающей 13 городов.

Обеспечивает единую платформу сервиса: от кредитной заявки до рефинансирования/секьюритизации пулов, формирует на собственном балансе крупные пулы ипотечных закладных.

РЕГИОН Группа компаний

Группа УК «РЕГИОН» – одна из крупнейших частных инвестиционных групп России. Более 20 лет работает во всех сегментах финансового рынка, формируя успешные решения для институциональных, корпоративных и частных клиентов.

871 МЛРД РУБ.
объем активов в доверительном управлении Группы на 31.12.2020

1-Е МЕСТО
среди ведущих операторов фондового рынка по объему клиентских операций (январь 2021 года, ПАО Московская Биржа)

1 ТРЛН РУБ.
стоимость контролируемого спецдепозитарием имущества на 30.06.2020

3-Е МЕСТО
в рэнкинге крупнейших управляющих компаний России по общему объему средств в управлении (по итогам 2020 года, RAEX)

640 МЛРД РУБ.
объем пенсионных активов НПФ под управлением на 31.12.2020

5-Е МЕСТО
в рэнкинге крупнейших организаторов России по объему размещений (по итогам 2020 года, CBONDS)

СТРУКТУРА ПАО «ИНГРАД»

СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКА
ООО «Инград» – технический заказчик по проектам Компании

СТРОИТЕЛЬСТВО
ООО «ИР Девелопмент» – генеральный подрядчик по проектам Компании

УПРАВЛЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКАМИ
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» – управляющая компания, осуществляет функции единоличного исполнительного органа в компаниях-застройщиках

ПРОДАЖИ
ООО «Инград Новостройки» – агентство недвижимости, осуществляющее реализацию всех проектов Группы
ООО «Инград Недвижимость» – собственник квартир, выкупленных по программе TRADE-IN

ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ
ООО «Проспект» – управление земельными активами Группы и их реализация

16 тыс. га
площадь земельных участков в Московской области

ЗАСТРОЙЩИКИ ПО ПРОЕКТАМ

ООО «Специализированный застройщик Симоновская»	ООО «Эко-полис»	ООО «Специализированный застройщик Нагорный»
ЖК FORIVER	ЖК RiverSky	ЖК TopHILLS
ООО «Специализированный застройщик «Катуар»	ООО «Специализированный застройщик Глобал Групп»	ООО «Осенний квартал»
ЖК «КутузовGRAD II»	ЖК «Преображение»	ЖК «Новое Медведково»
ООО «Специализированный застройщик Инград Девелопмент»	ООО «Специализированный застройщик ПРОСТОРНАЯ ДОЛИНА»	ООО «Флагман»
ЖК «Миловидное»	ЖК «Одинград»	ЖК «Новое Пушкино»

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2020 ГОДА

ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

28% к 2019 году

80,6 МЛРД РУБ.

объем продаж недвижимости в стоимостном выражении

4% к 2019 году

475,2 М²

объем продаж недвижимости в натуральном выражении

ПРОДАЖИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

28% к 2019 году

75,9 МЛРД РУБ.

объем продаж жилой недвижимости в стоимостном выражении

2% к 2019 году

444,5 М²

объем продаж жилой недвижимости в натуральном выражении

ВВОД ЖИЛЬЯ

109% к 2019 году

747,8 ТЫС. М²

СТАРТ ПРОДАЖ

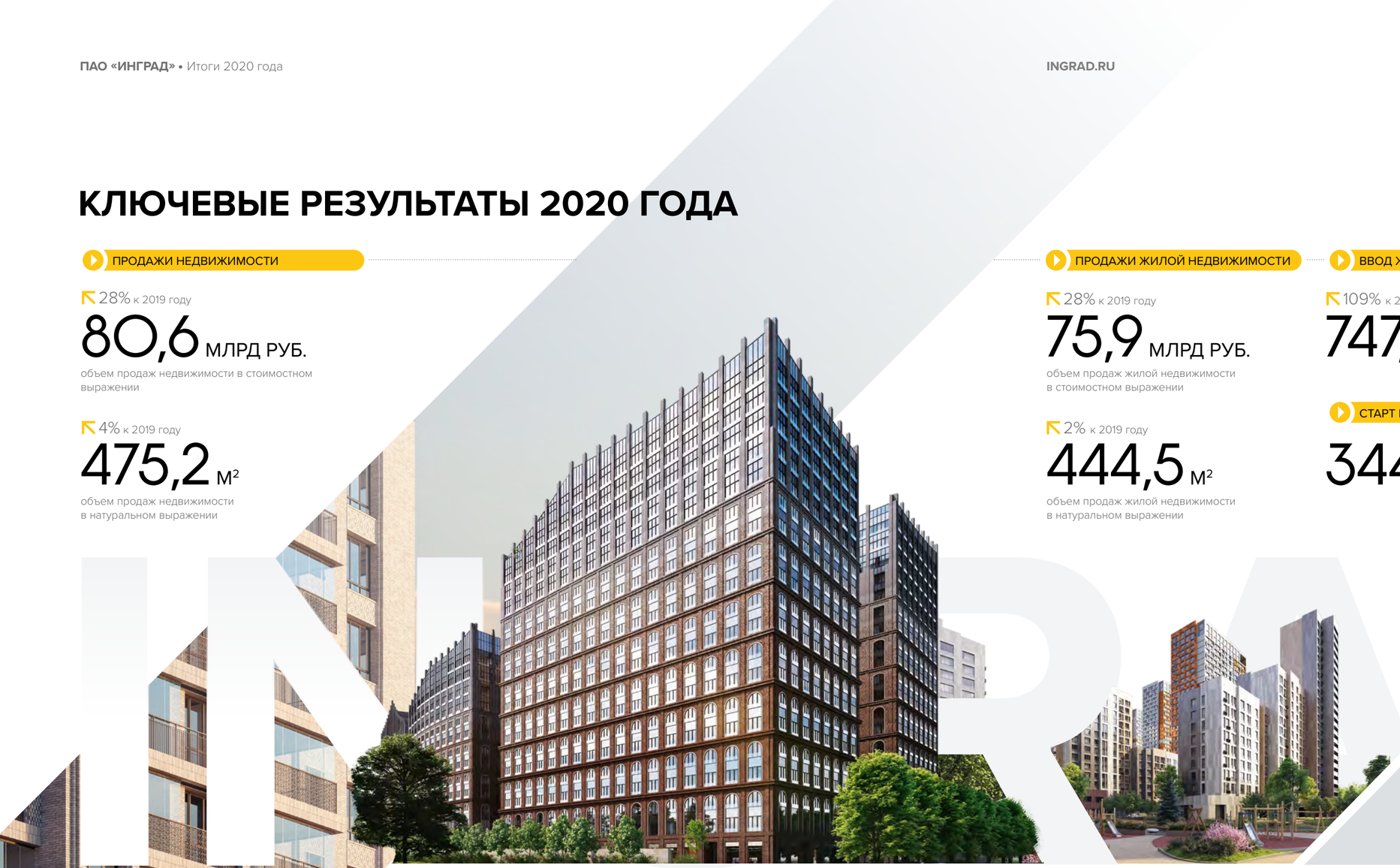
344 ТЫС. М²

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ

2,6 МЛН М²

ПОПОЛНЕНИЕ ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ

0,8 МЛН М²



- ГК «Инград» вошла в список **системообразующих организаций России.**
- В 2020 году ГК «Инград» снова вошла в **Топ-100 крупнейших компаний по размеру капитализации** по версии рейтингового агентства «РИА Рейтинг», поднявшись за год на 10 позиций, до 73-го места, а по состоянию на 31.12.2020 заняла 64-е место по размеру капитализации на Московской бирже.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПО МСФО, млрд руб.

Выручка по МСФО		
2020	**70,6**	↖ 24%
2019	**56,8**	
EBITDA adj		
2020	**8,8**	↖ 52%
2019	**5,8**	
Операционный денежный поток до уплаты налога на прибыль и процентов с учетом поступлений на эскроу-счета		
2020	**30,3**	↖ 130%
2019	**13,2**	
Прибыль за год		
2020	**1,1**	↖ 179%
2019	**(1,4)**	
EBITDA margin		
2020	**12,5%**	↖ 22%
2019	**10,2%**	

Forbes

В 2020 и 2019 годах ГК «Инград» была признана самой быстрорастущей частной компанией в России по версии Forbes. Впервые в истории рейтинга одна компания занимает 1-е место два года подряд.

ЭКСПЕРТ

ГК «Инград» также признана самой динамично растущей компанией в рейтинге крупнейших компаний страны по версии журнала «Эксперт» «Эксперт 400».

2-Е МЕСТО
по объему продаж в бизнес-классе в Москве в 2020 году

2-Е МЕСТО
по объему текущего строительства в Москве на 01.01.2021

7-Е МЕСТО
по объему текущего строительства в России на 01.01.2021

2-Е МЕСТО
по объему ввода жилья в Московском регионе в 2020 году

3-Е МЕСТО
по продажам (ДДУ) в Московском регионе за 2020 год в натуральном и стоимостном выражении

3-Е МЕСТО
по объему текущего строительства в Московском регионе на 01.01.2021

2-Е МЕСТО
по спонтанной узнаваемости бренда в Московском регионе по итогам 2020 года

4-Е МЕСТО
по объему ввода жилья в России в 2020 году

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2020 ГОДА

ЯНВАРЬ

Подписание кредитного соглашения с ПАО «ВТБ» о проектном финансировании на сумму до 3,5 млрд руб. (ЖК «Новое Медведково»).

ФЕВРАЛЬ

ГК «Инград» вновь вошла в список **самых дорогих публичных российских компаний по версии «РИА Рейтинг».**

Запуск новой рекламной кампании «Великолепная четверка INGRAD» в поддержку уникальных сервисных услуг для клиентов.

МАРТ

Старт строительства второй очереди ЖК «КутузовGRAD II».

О проекте – на с. 134

АПРЕЛЬ

Подписание соглашения со Сбербанком о финансировании затрат и развитии нового проекта на Лужнецкой набережной.

Заключение первого ДДУ по схеме эскроу-счетов в дистанционном режиме.

Старт совместной с «Ингосстрах-Жизнь» партнерской программы «Финансовая стабильность».

Запуск совместного сервиса с ИКЕА по предоставлению дизайн-проекта и сертификата на обустройство квартиры от компании ИКЕА.

МАЙ

Старт продаж в ЖК TopHILLS.

О проекте – на с. 132

Оформление совместно с Банком ЗЕНИТ первой в России сделки по программе господдержки для военных.

Запуск услуги по покупке квартир через систему безопасных онлайн-расчетов.

ИЮНЬ

Запуск программы субсидированной ипотеки по ставке от 0%.

ЖК TopHILLS стал обладателем Grand Prix премии «Рекорды Рынка Недвижимости».

Запуск единого «Личного кабинета жителя», объединившего все клиентские услуги.

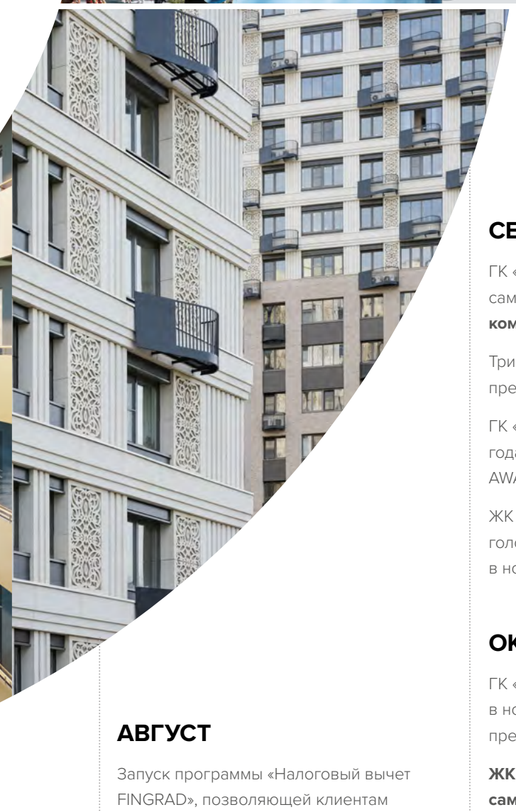
ИЮЛЬ

Старт продаж в ЖК FORIVER.

О проекте – на с. 128

Заключение с **Банком ДОМ.РФ** крупнейшей сделки в России по проектному финансированию на сумму **60,5 млрд руб.** для строительства ЖК в поселке Челобитьево.

ЖК «КутузовGRAD II» стал победителем рейтинга do A.S.A.P. APPROVED в номинации «Лучший жилой комплекс по качеству обслуживания».



АВГУСТ

Запуск программы «Налоговый вычет FINGRAD», позволяющей клиентам Компании получить налоговый вычет до 650 тыс. руб. при покупке квартиры в проектах ГК «Инград».

ЖК «Михайлова, 31» стал победителем конкурса «Лучший реализованный проект в области строительства» **в категории «стандартное жилье» в многоквартирных домах.**

Шесть проектов ГК «Инград» стали финалистами премии WOW Awards 2020.

СЕНТЯБРЬ

ГК «Инград» второй год подряд признана самой **быстрорастущей частной компанией в России по версии Forbes.**

Три проекта «Инград» стали победителями премии WOW Awards 2020.

ГК «Инград» признана Девелопером года по версии PROESTATE & TOBY AWARDS 2020.

ЖК «Михайлова, 31» победил в народном голосовании премии RREF AWARDS в номинации «Выбор покупателей».

ОКТЯБРЬ

ГК «Инград» признана лучшей в номинации **«Лучший BIM-девелопер»** премии BIM&Security-2020.

ЖК «Новое Пушкино» стал самой покупаемой новостройкой Подмосковья.

О проекте – на с. 142

НОЯБРЬ

ЖК TopHILLS и ЖК FORIVER стали победителями премии Urban Awards 2020 в номинации «Премьера года».

Старт строительства коттеджного поселка в Хлябово.

Завершение строительства ЖК «Авентин».

Завершение строительства ЖК «Лесопарковый».

ДЕКАБРЬ

ЖК FORIVER и ФОК «Торпедо» от INGRAD завоевали высшие награды European Property Awards 2020.

ГК «Инград» провела новогодний розыгрыш автомобиля Mercedes-Benz и других суперпризов.

Завершение строительства ЖК «Серебряный парк».

Первое раскрытие эскроу-счетов в истории Компании по итогам досрочного завершения строительства двух домов в ЖК «Новое Пушкино».

1-е МЕСТО

«Инград» был признан самой быстрорастущей частной компанией в России по версии

Forbes

ТОП-100 КОМПАНИЙ РОССИИ ПО КАПИТАЛИЗАЦИИ

53,5 ТРЛН РУБ.

КАПИТАЛИЗАЦИЯ ВСЕХ КОМПАНИЙ ТОП-100

Третий год подряд ГК «Инград» входит в Топ-100 крупнейших компаний России по размеру капитализации, а также в Топ-10 частных компаний среди участников рейтинга, созданных с нуля за последние 20 лет.

РЕЙТИНГ КРУПНЕЙШИХ ПУБЛИЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ, СОЗДАННЫХ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 20 ЛЕТ, ПО РАЗМЕРУ КАПИТАЛИЗАЦИИ[1], млрд руб.

[1] В рейтинге агентства «РИА Рейтинг» показатели капитализации компаний приведены в долларах США, но для целей настоящего раздела пересчитаны в рублях по курсу Банка России на 31 декабря 2020 года.
[2] По итогам I кв. 2021 года капитализация ГК «Инград», по данным ПАО Московская Биржа, составила 63 млрд руб.

млрд руб.

25 293	Недропользование				
11 357	Приватизация				
7 935	Банки и финансовые услуги	**5 873**	Сбербанк		
2 821	IT	**1 634**	Яндекс	**438**	Mail.ru Group
		637	ОЗОН	**112**	HeadHunter
2 232	Электроэнергетика				
1 759	Торговля	**725**	X5 Retail Group	**121**	Лента
		578	Магнит	**106**	Аптечная сеть 36,6
		128	М.Видео	**101**	Детский мир
1 346	Телекоммуникации	**659**	МТС	**195**	VEON (VimpelCom)
		318	Ростелеком	**112**	МГТС
659	Строительство и недвижимость	**394**	ГК ПИК	**49**	ГК Инград
		89	ЛСР	**38**	Эталон
		59	Самолет	**30**	МОСТОТРЕСТ
23	Пищевая промышленность	**23**	Русская Аквакультура		
34	Прочие отрасли	**34**	Мать и дитя		

73-Е МЕСТО
среди 100 крупнейших компаний России по капитализации

Топ-5
среди крупнейших девелоперов России по капитализации

СОКОЛОВА
Анна Валериевна
Директор по маркетингу

02 РЫНОК И ГК «ИНГРАД» В 2020 ГОДУ

С. 18
Макроанализ

С. 26
Развитие отрасли в России

С. 39
Позиции ГК «Инград» на рынке

С. 42
Тенденции дальнейшего развития отрасли

С. 44
Награды и рейтинги ГК «Инград»

С. 46
Продукт ГК «Инград» в 2020 году

С. 58
Проектирование и строительство

С. 60
Внедрение новых цифровых технологий

С. 62
Развитие бренда

С. 66
Инструменты продаж

С. 70
Офисы продаж и шоурумы

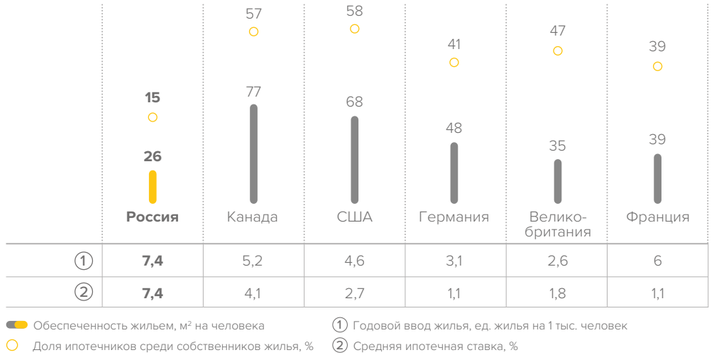
ПЕРВЫЕ СРЕДИ ЛУЧШИХ

01 О Компании
02 **Рынок и ГК «Ингад» в 2020 году**
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

МАКРОАНАЛИЗ

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛЬЕМ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В МИРЕ ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА [1]



	Россия	Канада	США	Германия	Велико-британия	Франция
①	**7,4**	5,2	4,6	3,1	2,6	6
②	**7,4**	4,1	2,7	1,1	1,8	1,1

Обеспеченность жильем, м² на человека
Доля ипотечников среди собственников жилья, %
① Годовой ввод жилья, ед. жилья на 1 тыс. человек
② Средняя ипотечная ставка, %

15%

составляет доля ипотечников среди собственников в России по итогам 2020 года

Обеспеченность жильем в России остается одной из самых низких среди стран мира, невзирая на достаточно высокие темпы текущего строительства.

РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СТРАНАХ МИРА В 2020 ГОДУ [2]

США

Повышенный спрос на дома, низкие ставки по ипотеке и дефицит предложения привели к быстрому росту цен на рынке недвижимости США. По итогам 2020 года медианная цена предложения составила 346 тыс. долл. за дом.

Ипотечная ставка не поднималась выше 3% с июля, а в целом за год снизилась с 4 до 2,65% – это рекордно низкая ставка за последние 50 лет.

ИЗМЕНЕНИЕ ИПОТЕЧНОЙ СТАВКИ В США В 2020 ГОДУ, %

Спрос на вторичное жилье, которое составляет 90% рынка недвижимости США, рекордно вырос, а объем предложения снизился на 23% в годовом выражении.

Наряду с карантинными мерами и нехваткой рабочей силы дополнительным фактором снижения объемов строительства стала высокая доля импорта материалов из Китая (30%), где из-за пандемии снизились объемы производства.

В рамках антикризисных мер для ипотечных заемщиков в разгар карантинных ограничений были объявлены каникулы, введен 60-дневный мораторий на выселение ипотечников-одиночек в случае дефолта.

Великобритания

За год цены на жилье в Великобритании выросли на 7,3%, это самый высокий рост за последние шесть лет, по данным The Guardian. Спрос на недвижимость вырос во второй половине года, количество зарегистрированных договоров в декабре превысило показатели 2019 года на 70%. Важным фактором повышения спроса стало временное повышение порога гербового сбора до 31 марта 2021 года. В июле для оживления рынка после весеннего локдауна власти Великобритании отменили до 31 марта налог на покупку недвижимости дешевле 500 тыс. фунтов стерлингов. В целом по стране дома продавались быстрее, чем квартиры, это был самый продолжительный период в истории, когда дома продавались лучше, чем квартиры.

[1] Источник: ДОМ.РФ.
[2] Источники: Forbes, ДОМ.РФ.

Испания

В среднем цены на жилье в Испании, по данным портала Idealista, за год выросли на 1,6%.

В Мадриде и Барселоне за 2020 год цены на недвижимость снизились на 1,3 и 2,6% соответственно. Самое большое падение цен (–4,8% к прошлому году) произошло в Жироне.

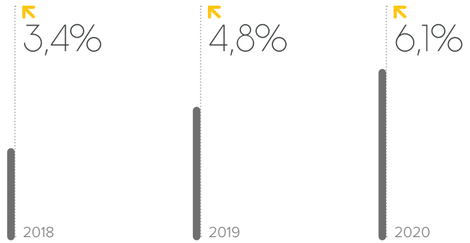
По экспертным оценкам, строительный сектор Испании сильнее всех пострадал от пандемии – это вторая отрасль по числу занятых в стране после сельского хозяйства.

В рамках антикризисных мер в Испании были направлены средства на поддержку бизнеса, а для ипотечных заемщиков, чьи доходы сократились из-за пандемии, была предоставлена отсрочка выплат по кредитам.

Франция

По итогам 2020 года квартиры во Франции, по данным Bloomberg, выросли в цене на 6,6%, дома – на 6,1% (в 2019 году – на 4,8%, в 2018-м на 3,4%).

ДИНАМИКА СТОИМОСТИ ДОМОВ ВО ФРАНЦИИ



В течение года динамика рынка была крайне разнонаправленной: в марте, во время первого локдауна, количество сделок с недвижимостью резко упало, однако после выхода из локдауна рынок оживился, продажи выросли с апреля по июль на 460%, но в конце сентября активность все равно была на 14% ниже, чем в 2019 году. Цены на квартиры в Париже увеличились на 7,6%, до 12 873 долл. за 1 м². Французы в пандемию активно искали дома большей площади и ближе к природе.

Германия

Впервые за многие годы объем предложения в Берлине начал медленно увеличиваться.

По итогам первых трех кварталов 2020 года число разрешений на строительство увеличилось на 5,7% в годовом выражении, до 238 899 объектов, тогда как в 2019 году рост составлял всего 1%.

Цены выросли и на квартиры в новых домах, и на вторичку: в новостройках Берлина +7,5% к прошлому году, на вторичном рынке +6,1%.

Средняя стоимость квартиры в Берлине составляет 4 990 евро за 1 м². Квартира в центре города площадью 120 м² обойдется примерно в 598 920 евро.

В рамках антикризисных мер была введена отсрочка платежей по кредитам и налоговых выплат до 30 июня 2020 года.

ТОП-5 ХАРАКТЕРИСТИК ЖИЛЬЯ В РОССИИ, СТАВШИХ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫМИ В 2020 ГОДУ [1]

Характеристики жилья	Упоминаемость, %
Близость дома к объектам социальной инфраструктуры	37
Близость к лесопарковой зоне / лесу	21
Наличие доступа к качественному высокоскоростному интернету	16
Транспортная доступность	16
Наличие дворовой территории, детских площадок	15

2020 год внес свои коррективы в иерархию критериев, предъявляемых покупателями жилья: учитывая длительные ограничения, на первое место вышли требования к наличию в непосредственной близости объектов социальной инфраструктуры, а также близость объектов к природным зонам.

[1] Источник: ДОМ.РФ.

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

СТАТИСТИКА ОБЩЕГО ЧИСЛА ПОСТРОЕННЫХ ДОМОВ В МОСКВЕ [1]

Годы постройки	Суммарная площадь, млн м²	Число домов, тыс. шт.	Количество квартир, тыс. шт.
1900–1909	0,9	0,3	6,0
1910–1919	2,2	0,8	16,4
1920–1929	1,9	0,5	21,3
1930–1939	3,4	0,7	33,5
1940–1949	1,7	0,4	16,3
1950–1959	21,9	4,4	261,3
1960–1969	50,0	10,2	922,2
1970–1979	50,9	5,6	905,6
1980–1989	34,7	2,9	560,5
1990–1999	28,5	2,2	375,4
2000–2009	46,1	3,2	521,2
2010–2019	33,6	1,7	336,9

ВОЗРАСТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РОССИИ [2], %

ВОЗРАСТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МОСКВЫ [3], %

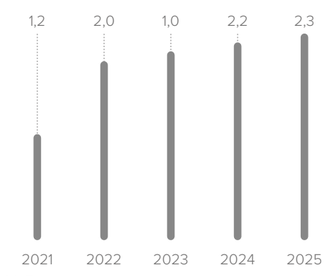
>60%

в Москве составляет доля построек возрастом от 25 до 75 лет

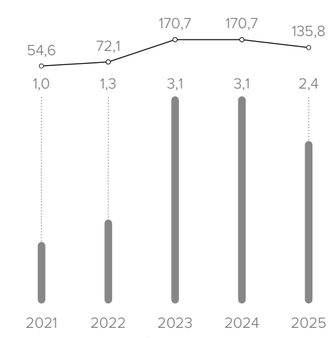
Как в Москве, так и по всей России всплеск строительства жилых домов пришелся на конец 1950-х и 1960-е годы, когда началось массовое строительство доступного жилья для населения, представленного типовыми пятиэтажками. Например, в Москве за 1960–1969 годы было построено практически столько же жилых домов, сколько и за последующие 50 лет.

Следствием такой строительной динамики является текущая структура жилищного фонда страны и столицы: долю, превышающую 60%, составляют постройки возрастом от 25 до 75 лет.

В соответствии с национальным проектом «Жилье и городская среда» прогнозируются следующие показатели в части признания домов в России аварийными [4]:



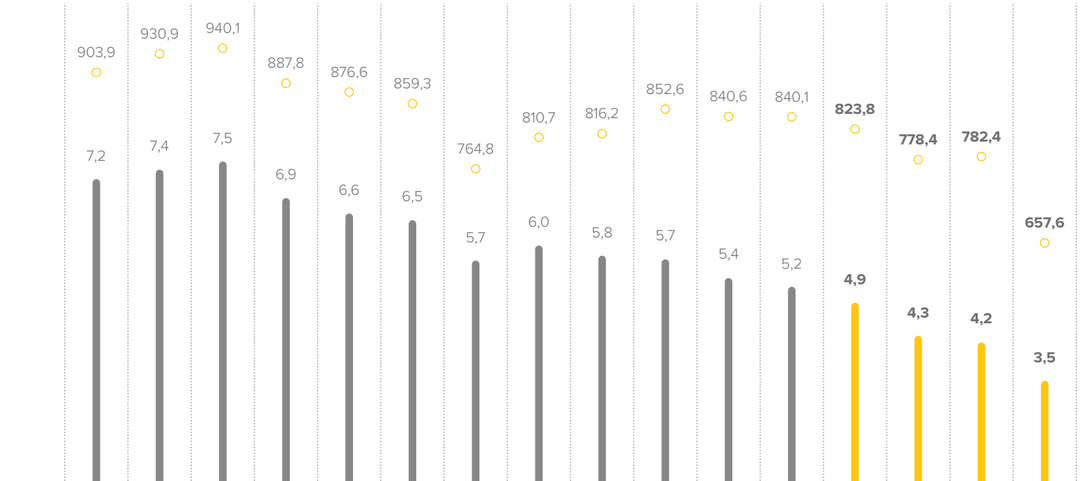
Плановые показатели переселения из аварийного жилья таковы [4]:



[1] Источник: https://dom.mingkh.ru/moskva/.
[2] Источник: ДОМ.РФ.
[3] Источник: Мосгорстат.
[4] Источник: Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

ОБЪЕМ ЭКСПОЗИЦИИ

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ЭКСПОЗИЦИИ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В 2017–2020 ГОДАХ [1]



	I кв. 2017	II кв. 2017	III кв. 2017	IV кв. 2017	I кв. 2018	II кв. 2018	III кв. 2018	IV кв. 2018	I кв. 2019	II кв. 2019	III кв. 2019	IV кв. 2019	I кв. 2020	II кв. 2020	III кв. 2020	IV кв. 2020
①	122,4	126,0	128,1	115,8	111,8	107,9	94,2	99,4	98,0	97,2	90,5	88,3	**83,5**	**72,6**	**70,7**	**57,5**
②	360	379	380	375	364	352	336	369	325	317	381	380	**359**	**243**	**237**	**240**

млн м² ○ млрд руб. ① Количество квартир, тыс. шт. ② Количество активных девелоперов

Объем экспозиции в Московском регионе в натуральном выражении демонстрирует постепенное снижение последние три года, при этом в стоимостном выражении существенное снижение объема зафиксировано в 2020 году: с 823,8 млрд руб. в I кв. до 657,6 млрд руб. в IV кв. Количество квартир, выставленных на продажу, также снижается – за 2020 год квартир, выставленных на продажу, стало меньше почти на 26 тыс.

По оценкам ГК «Инград», объем экспозиции в Московском регионе в 2021 году будет держаться на уровне 3,5–4,5 млн м².

ОБЪЕМ ЭКСПОЗИЦИИ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В НАТУРАЛЬНОМ ВЫРАЖЕНИИ ДЕМОНСТРИРУЕТ ПОСТЕПЕННОЕ СНИЖЕНИЕ ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА.

3,5-4,5 млн м²

уровень объема экспозиции в Московском регионе в 2021 году, по оценкам ГК «Инград»

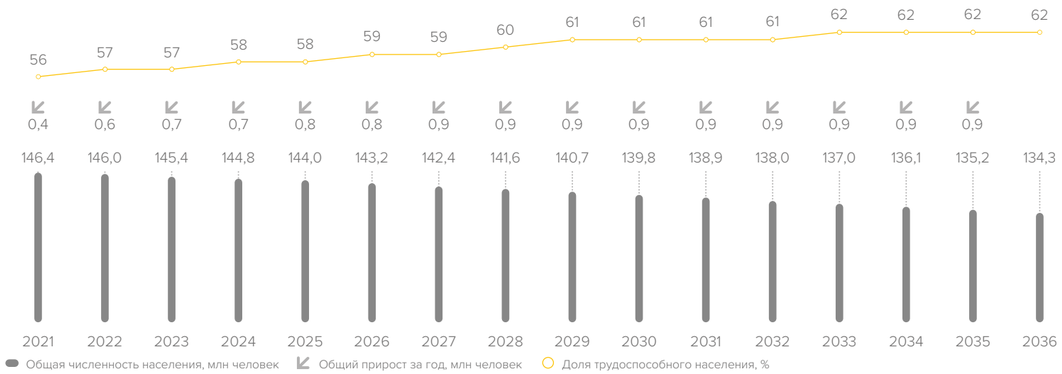
НА 26 ТЫС.

снизилось количество квартир, выставленных на продажу в Московском регионе в 2020 году

[1] Источник: Аналитический центр «Инград».

НАСЕЛЕНИЕ И ЕГО ДОХОДЫ

ПРОГНОЗ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ РОССИИ (СРЕДНИЙ ВАРИАНТ ПРОГНОЗА)[1]



Как следует из прогноза Росстата, на протяжении периода прогнозирования будет отмечаться убыль населения России, частичное нивелирование которой будет происходить посредством миграционного прироста.

3,5%

составило снижение реальных располагаемых доходов граждан России по итогам 2020 года

РЕАЛЬНЫЕ ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ И ТЕМП ПРИРОСТА ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ В РОССИИ[2], % к предыдущему году

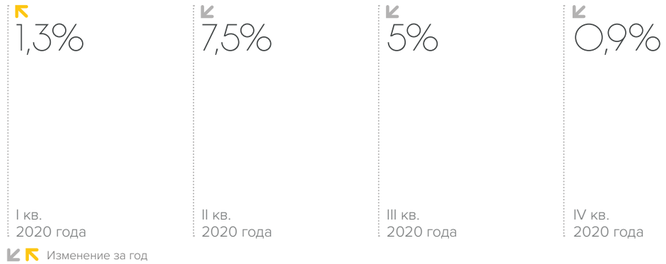
В сентябре 2020 года Министерство экономического развития Российской Федерации представило Правительству среднесрочный прогноз социально-экономического развития страны до 2023 года, в рамках которого министерство в том числе скорректировало оценку текущего года и среднесрочного прогноза по сравнению с июньской версией.

Была улучшена оценка прогнозной динамики реальных располагаемых доходов населения – на 0,5 п.п. в 2020 году, а в следующем году, по словам главы ведомства, реальные располагаемые доходы полностью отыграют потери – прогнозируется рост в 3%, а далее – на уровне 2,4–2,5% в год.

Фактическая же динамика выразилась в снижении реальных располагаемых доходов граждан России по итогам 2020 года на 3,5% (ранее Росстат прогнозировал еще большее снижение – до 8,4%).

[1] Источник: Росстат.
[2] Источники: Росстат, Минэкономразвития Российской Федерации.

КВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА РЕАЛЬНЫХ РАСПОЛАГАЕМЫХ ДОХОДОВ НАСЕЛЕНИЯ В 2020 ГОДУ В СРАВНЕНИИ С АНАЛОГИЧНЫМИ ПЕРИОДАМИ 2019 ГОДА, ПО ДАННЫМ РОССТАТА, ВЫГЛЯДИТ ТАКИМ ОБРАЗОМ:



Снижение доходов россиян является, к сожалению, сложившимся трендом начиная с 2014 года с небольшим и крайне несущественным перерывом в 2018 году, когда рост доходов был на уровне статистической погрешности и составил 0,1%, и в 2019-м, когда рост составил 1%.

ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В МЕГАПОЛИСАХ МИРА В 2020 ГОДУ[1]

	Среднемесячная зарплата, евро	Стоимость 1-комн. квартиры (35 м²) вне центра, евро	Количество годовых зарплат на приобретение квартиры
Лондон	3 178	237 118	6,2
Хельсинки	2 567	166 014	5,4
Париж	2 557	321 814	10,5
Берлин	2 398	126 438	4,4
Мадрид	1 558	107 368	5,7
Рим	1 451	113 001	6,5
Прага	1 206	122 680	8,5
Лиссабон	1 038	89 684	7,2
Варшава	953	77 866	6,8
Загреб	895	68 725	6,4
Рига	854	43 685	4,3
Будапешт	807	66 410	6,9
Москва	**782**	**73 243**	**7,8**
София	698	37 188	4,4
Киев	464	24 971	4,5
Минск	364	33 909	7,8

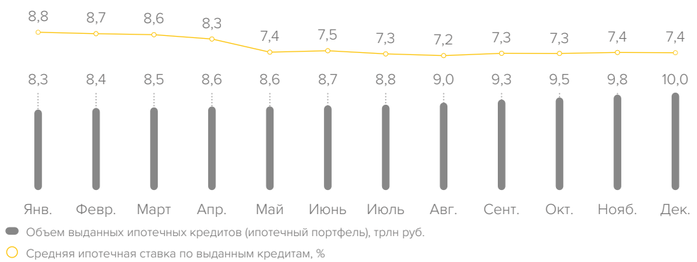
Доступность жилья в России растет и в 2020 году стала максимальной за последние пять лет, основную роль в данной тенденции сыграла ипотека, которая, учитывая текущие рыночные ставки, являющиеся рекордно низкими, служит одним из основных драйверов повышения доступности жилья.

[1] Источник: numbeo.com.

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Ингград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ИПОТЕКА

СТАВКА И ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В РОССИИ В 2020 ГОДУ [1]



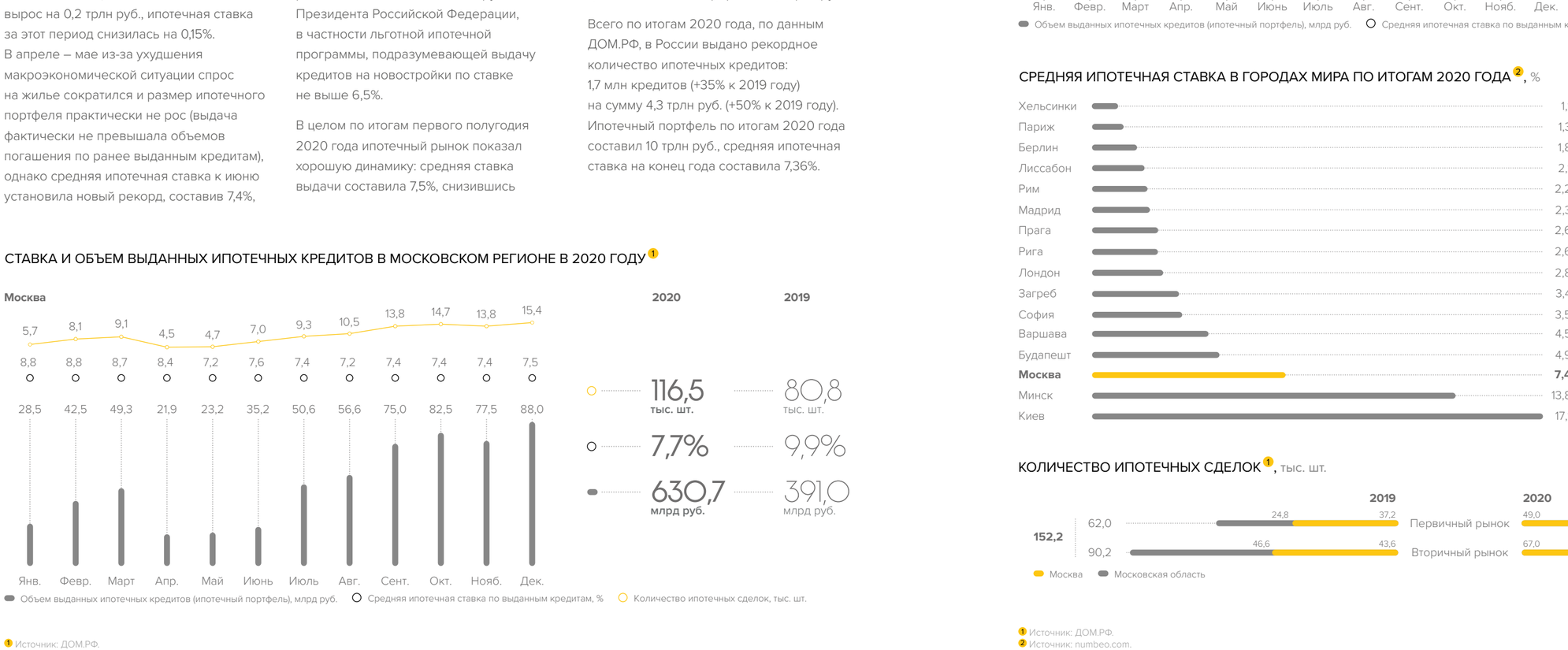
С января по март размер ипотечного портфеля стабильно рос за счет активной выдачи новых кредитов, его объем вырос на 0,2 трлн руб., ипотечная ставка за этот период снизилась на 0,15%. В апреле – мае из-за ухудшения макроэкономической ситуации спрос на жилье сократился и размер ипотечного портфеля практически не рос (выдача фактически не превышала объемов погашения по ранее выданным кредитам), однако средняя ипотечная ставка к июню установила новый рекорд, составив 7,4%, что было связано с запуском комплекса мер, реализованных для поддержки рынков жилья и ипотеки по поручению Президента Российской Федерации, в частности льготной ипотечной программы, подразумевающей выдачу кредитов на новостройки по ставке не выше 6,5%.

В целом по итогам первого полугодия 2020 года ипотечный рынок показал хорошую динамику: средняя ставка выдачи составила 7,5%, снизившись с начала года на 1,3%, всего за этот период было выдано свыше 600 тыс. кредитов на сумму более 1,44 трлн руб.

В III кв. 2020 года спрос на жилье существенно активизировался, что привело к рекордным результатам на ипотечном рынке за всю историю ипотеки в России: было выдано 479 тыс. кредитов на сумму более 1,2 трлн руб., что на 53% превысило результат аналогичного периода 2019 года в количественном выражении и на 75% – в денежном. Средняя ипотечная ставка по итогам III кв. 2020 года составила 7,32%, ипотечный портфель – 9,3 трлн руб.

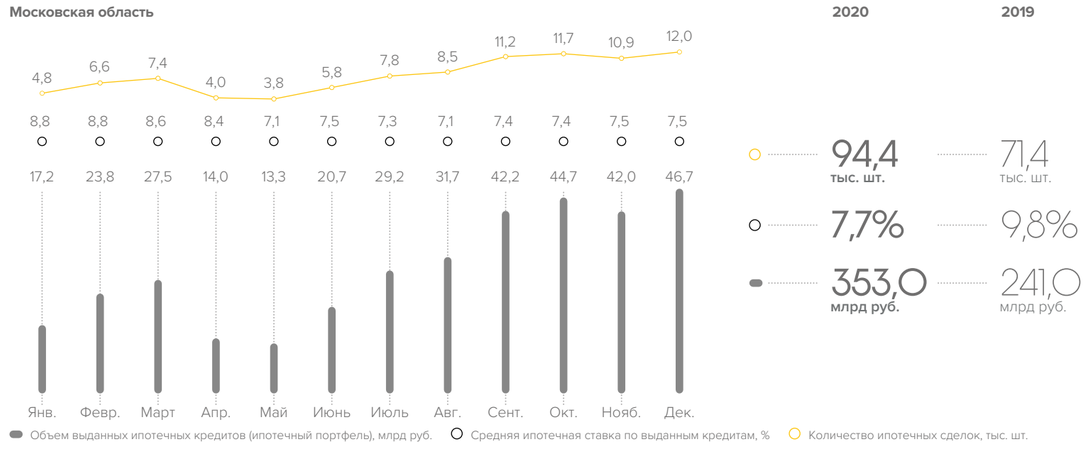
Всего по итогам 2020 года, по данным ДОМ.РФ, в России выдано рекордное количество ипотечных кредитов: 1,7 млн кредитов (+35% к 2019 году) на сумму 4,3 трлн руб. (+50% к 2019 году). Ипотечный портфель по итогам 2020 года составил 10 трлн руб., средняя ипотечная ставка на конец года составила 7,36%.

СТАВКА И ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В 2020 ГОДУ [1]



[1] Источник: ДОМ.РФ.

СТАВКА И ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В 2020 ГОДУ [1]



СРЕДНЯЯ ИПОТЕЧНАЯ СТАВКА В ГОРОДАХ МИРА ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА [2], %

В течение 2020 года Банк России 4 раза принимал решение о снижении ключевой ставки: ее значение снизилось с 6,25% в начале года до 4,25% по итогам 2020 года. В течение 2019 года ключевая ставка также снижалась, однако динамика была чуть менее существенной и составила 1,5% (с 7,75 до 6,25%). Данный факт убедительно демонстрировал курс Банка России на смягчение денежно-кредитной политики.

КОЛИЧЕСТВО ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК [1], тыс. шт.

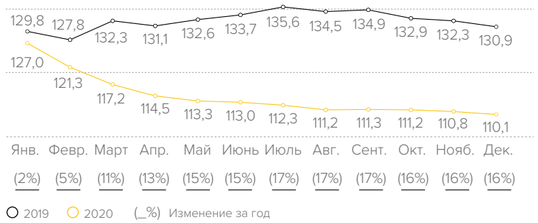
38%
210,4 ТЫС. СДЕЛОК
было заключено на территории Москвы и Московской области в 2020 году

[1] Источник: ДОМ.РФ.
[2] Источник: numbeo.com.

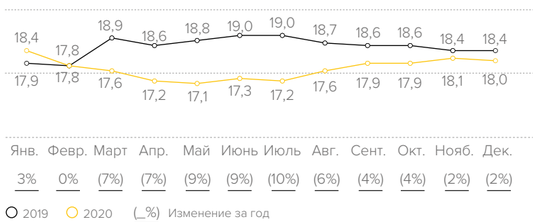
РАЗВИТИЕ ОТРАСЛИ В РОССИИ

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ И СОВОКУПНОГО ОБЪЕМА ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА В 2019–2020 ГОДАХ [1]

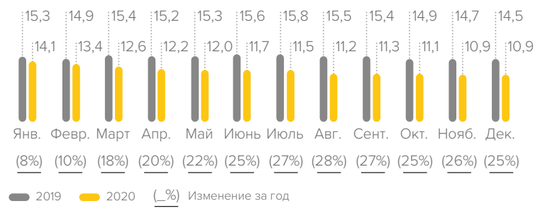
Россия, млн м²



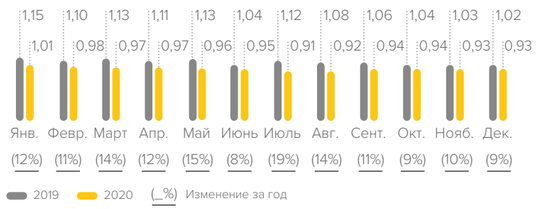
Москва, млн м²



Россия, тыс. домов



Москва, тыс. домов

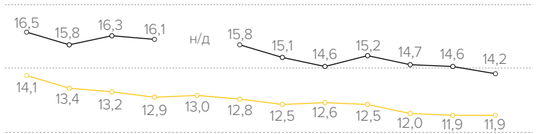


В течение всего 2020 года в России наблюдалось снижение объемов текущего строительства: если в январе 2020 года велось строительство 127 млн м², то в декабре показатель составил 110,1 млн м². По сравнению с объемами прошлого года снижение составило 15,9%. В 2020 году девелоперы столкнулись с рядом непредвиденных сложностей и проблем: последствия пандемии коронавирусной инфекции и последовавшее закрытие границ ограничили доступ к трудовым ресурсам, а также к необходимым строительным материалам. Сложная экономическая ситуация спровоцировала уход ряда компаний-застройщиков из отрасли: по данным Рейтингового агентства строительного комплекса, в 2020 году в России обанкротились 162 девелоперские компании, которые возводили 374 дома (2,4 млн м²).

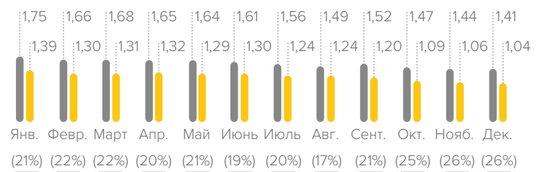
В Московской области по итогам 2020 года произошло снижение объемов текущего строительства к прошлому году на 16,6%: в конце года возводилось 11,9 млн м² жилья.

В Москве в целом удалось сохранить объемы предыдущего года: по итогам 2020-го возводилось 18,0 млн м² жилья, что лишь на 2,3% меньше результата прошлого года.

Московская область, млн м²



Московская область, тыс. домов

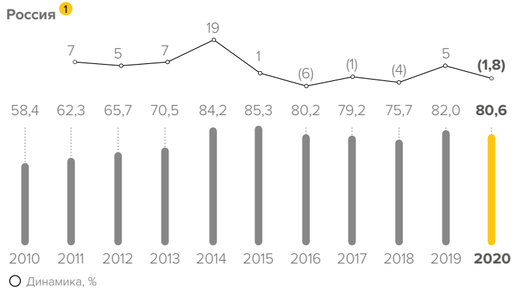


100,1 млн м²
жилой недвижимости возводится в России

[1] Источник: Росреестр.

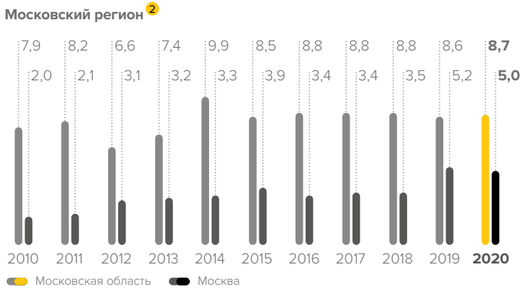
ДИНАМИКА ВВОДА ЖИЛЬЯ В 2010–2020 ГОДАХ, млн м²

Россия [1]



В 2020 году в России было введено 80,6 млн м² жилья. Показатель объема ввода продемонстрировал отрицательную динамику по сравнению с прошлым годом (–1,8%). В 2020 году было построено 289,2 тыс. жилых домов. На первых позициях по объему построенного жилья расположились Московская область, Москва, Краснодарский край и Санкт-Петербург.

Московский регион [2]

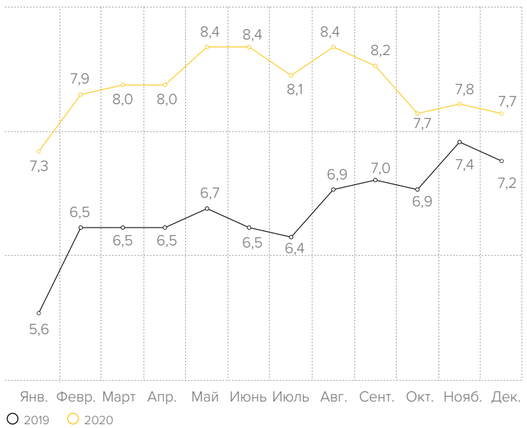


Москва также демонстрирует снижение объема возведенного жилья в 2020 году на 3,8% к 2019 году. Во многом на это оказали влияние последствия пандемии: замедление темпов строительства, необходимая приостановка работ весной 2020 года, закрытие границ и, как следствие, нехватка рабочей силы и сложности с поставкой материалов.

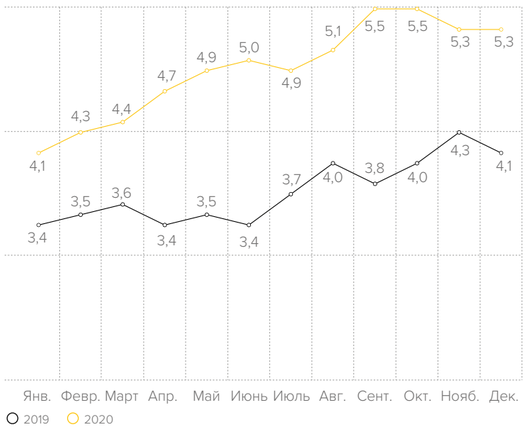
В Московской области, как и в 2019 году, наблюдается снижение объемов ввода, составившее на этот раз 12,6%.

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕГО ПЕРЕНОСА ПЛАНИРУЕМЫХ СРОКОВ ВВОДА ОБЪЕКТОВ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2019–2020 ГОДАХ [3], месяцы

Россия



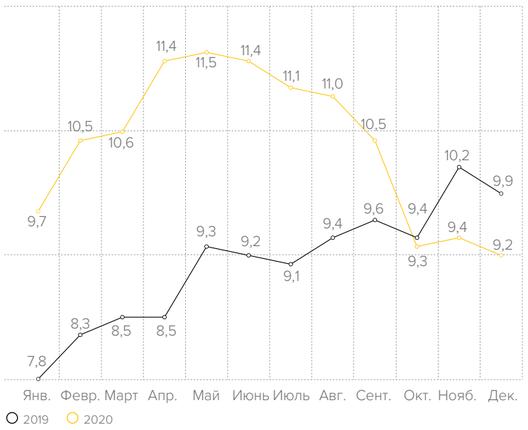
Москва



[1] Источники: Росстат, ДОМ.РФ.
[2] Источники: Мосстат, ДОМ.РФ.
[3] Источник: Единый реестр застройщиков.

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Ингад» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

Московская область



Увеличение задержки ввода объектов в эксплуатацию в 2020 году было ожидаемо: события, происходившие в течение года, выразились в замедлении темпов и временной приостановке строительства. Стоит отметить, что Правительство смягчило меры, касающиеся нарушения срока строительства застройщиками: в период с 3 апреля 2020 года по 1 января 2021 года не начислялась неустойка за несвоевременное исполнение обязательств по договору долевого участия, также объект не вносился в перечень проблемных. В среднем в 2020 году просрочка ввода по Москве составила 5,3 месяца, что на 1,2 месяца больше показателя предыдущего года. В России разница стала менее значительной: в 2020 году просрочка составляла 7,7 месяца, в 2019 году – 7,2 месяца.

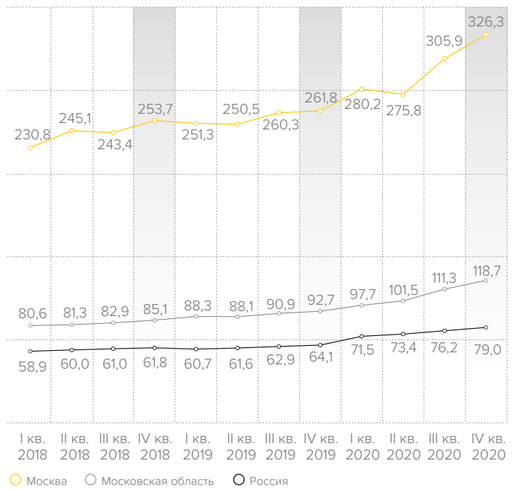
Московская область продемонстрировала обратную динамику: к концу 2020 года просрочка сокращена на 0,7 месяца, до 9,2 месяца.

5,3 МЕСЯЦА

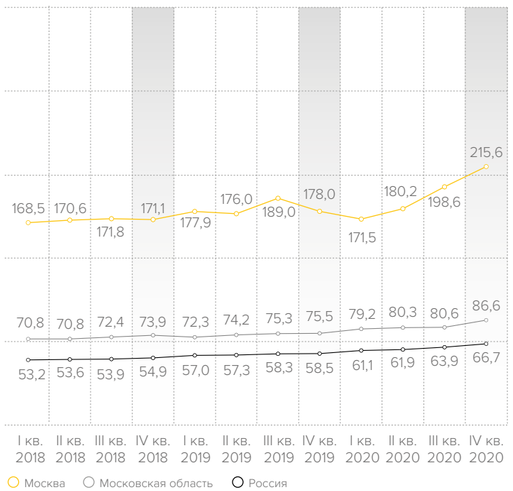
средний перенос фактических сроков ввода объектов в эксплуатацию в сравнении с плановыми в Москве в 2020 году

ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН НА КВАРТИРЫ В РОССИИ И МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В 2018–2020 ГОДАХ, тыс. руб.

Первичный рынок [2]



Вторичный рынок [3]



[1] Источник: Единый реестр застройщиков.
[2] Источники: Росстат, Аналитический центр «Ингад».
[3] Источник: Росстат.

Высокий спрос, связанный с введением программы льготной ипотеки, а также со сложной экономической ситуацией в стране, спровоцировал активный рост цен на рынке новостроек в 2020 году. Средняя цена 1 м² в России выросла на 23,2% в сравнении с 2019 годом. Ранее такая динамика не наблюдалась.

На рынке первичной недвижимости Москвы в старых границах была отмечена схожая ситуация: средняя цена за год выросла на 24,6% и в конце года составила 326,3 тыс. руб. / м². В Московской области наблюдался еще больший рост – 28,0% в сравнении с показателем прошлого года. В первом полугодии на рынке новостроек был зафиксирован умеренный рост цен: начало пандемии, неопределенность развития событий оказали влияние на сокращение спроса, тем самым сдерживая цены.

Впоследствии программа льготной ипотеки вызвала всплеск покупательской активности, что наряду с другими факторами повлекло за собой ощутимый рост цен во втором полугодии 2020 года. Также на увеличении показателя сказалось вымывание ликвидного предложения и выход новых проектов по высоким ценам.

На рынке вторичной недвижимости, так же как на рынке новостроек, наблюдался активный рост: на территории России – на 14%, в Москве – на 21%, в Московской области – на 15%.

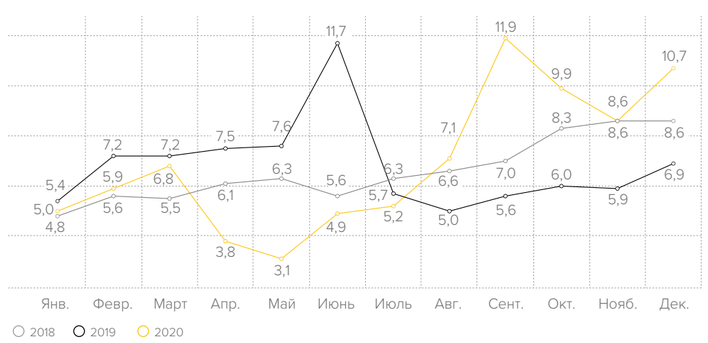
23,2%

рост цены 1 м² на квартиры в новостройках России

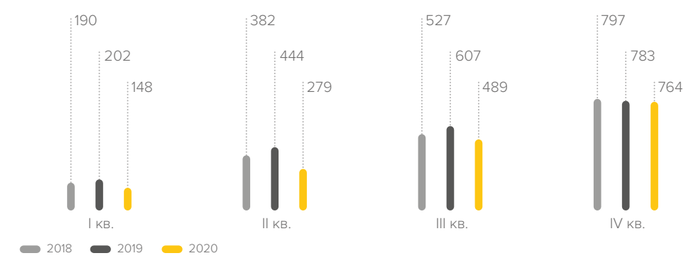
24,6%

рост цены 1 м² на квартиры в новостройках Москвы

ДИНАМИКА РЕГИСТРАЦИИ ДДУ В МОСКВЕ В 2018–2020 ГОДАХ [1], тыс. ДДУ



ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ В РОССИИ НАКОПЛЕННЫМ ИТОГОМ ЗА 2018–2020 ГОДЫ [1], тыс. ДДУ



[1] Источник: Росреестр.

В течение 2020 года на рынке первичной недвижимости России было заключено 764 тыс. договоров долевого участия, основной объем сделок пришелся на второе полугодие 2020 года. Рыночная ситуация и меры стимулирования экономики в этот непростой период подстегивали спрос на рынке, однако количество договоров в сравнении с 2019 годом сократилось на 2,5%.

В Москве было зарегистрировано 82,7 тыс. ДДУ, что на 1,4% больше, чем в 2019 году. Стоит учесть, что в июне прошлого года был зафиксирован рекордный показатель – 11,7 тыс. заключенных сделок, где половина пришлась на юридические лица, аффилированные с девелоперами. Без этих сделок рост количества ДДУ достиг порядка 9,5%.

82,7 ТЫС. ДДУ

зарегистрировано в Москве в 2020 году

01 О Компании
02 **Рынок и ГК «Ингад» в 2020 году**
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

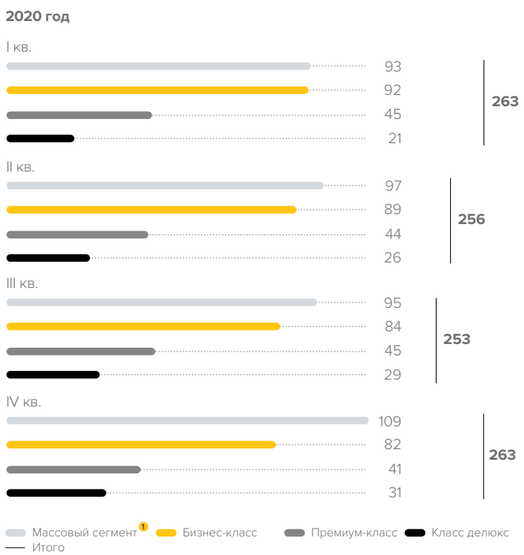
МОСКВА

Основные тенденции 2020 года

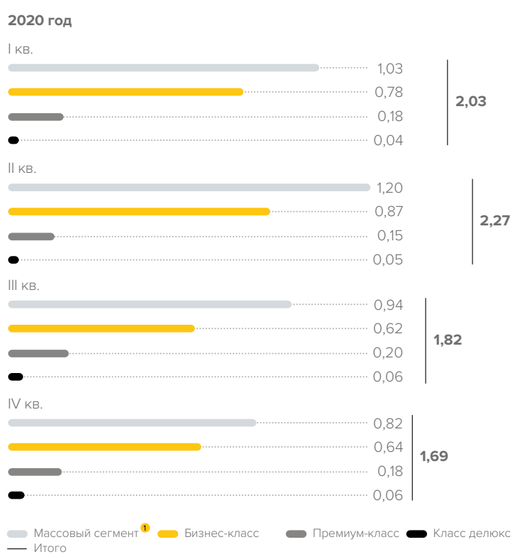
- Существенное снижение объема предложения: в сравнении с итогом 2019 года сокращение объема экспозиции составило 23%.
- Высокая девелоперская активность в части количества проектов: всего за год на рынок вышло 60 новых проектов, по итогам года в локации экспонировалось 263 проекта против 251 годом ранее.
- Значительный рост средней цены предложения: за 2020 год рост составил 25%.

Предложение

ДИНАМИКА ПРОЕКТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА, шт.



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ, млн м²



Предложение на первичном рынке Москвы в старых границах в 2020 году продолжило взятый в конце 2019 года тренд на сокращение объема. Исключением стал лишь II кв., продемонстрировавший рост объема предложения, что было связано с невозможностью для покупателей совершать сделки вследствие периода самоизоляции. Однако уже в III и IV кв. объем экспонируемых квартир начал демонстрировать снижение вследствие значительно активизировавшегося спроса.

По итогам 2020 года на московском рынке новостроек экспонировалось 263 проекта с квартирами. Совокупная площадь выставленных на продажу квартир оценивалась на уровне 1,69 млн м² (25,2 тыс. лотов). По сравнению с предыдущим годом объем предложения сократился почти на четверть (–23%), при этом по сегментам сокращение предложения было следующим: массовый – 24%, бизнес – 26%, премиум – 19%. Единственным ценовым сегментом, продемонстрировавшим рост, стал делюкс, предложение в котором за 2020 год увеличилось на 43%. Сегодня на рынке самого дорогого жилья экспонируется 57,2 тыс. м² в 31 проекте.

Почти половину рынка – порядка 48% экспонируемой площади – занимает массовый сегмент: по итогам 2020 года здесь экспонировалось 109 проектов с общим объемом экспозиции порядка 14,9 тыс. квартир (820 тыс. м²). 38% рынка по площади предложения занимает бизнес-класс: здесь представлено 82 проекта с 8,4 тыс. квартир (640 тыс. м²). На премиальные проекты пришлось около 11% экспонируемой площади: здесь был представлен 41 проект с суммарным объемом экспозиции 1,6 тыс. квартир (180 тыс. м²). Оставшиеся 3% рынка пришлись на новостройки класса делюкс: предложение в этом сегменте было представлено 31 проектом с 0,3 тыс. квартир общей площадью 57 тыс. м².

Лидером по объему предложения по итогам 2020 года стал ЮВАО, сменив лидера прошлого года ЗАО, который уступил этому округу совсем немного: на оба округа приходится по 19% рынка по экспонируемой площади, и на конец года в них шли продажи в 32 и 36 проектах соответственно. В ЮВАО практически все предложение представлено масштабными проектами освоения промзон, относящимися к массовому сегменту, в ЗАО же, как в одном из самых престижных округов, большая часть предложения относится к бизнес-классу. Тройку лидеров замыкает САО с 12% рынка и 17 проектами в экспозиции (3,2 тыс. квартир). Меньше всего нового жилья экспонируется в ВАО: доля округа составляет 4% от площади предложения и равна 1,2 тыс. квартир в 14 проектах.

Новые проекты

В 2020 году активность девелоперов по выводу новых проектов на первичном рынке Москвы в старых границах была очень высокой. Даже несмотря на сложности с эпидемиологической ситуацией, рынок активно пополнялся проектами на протяжении всего года.

В 2020 году продажи стартовали в 60 проектах с квартирами, реализуемая площадь которых порядка 5 млн м². Для сравнения: в 2019 году на рынок вышло 40 проектов с общей реализуемой площадью 2 млн м².

ДИНАМИКА НОВЫХ ПРОЕКТОВ

40 новых проектов вышло в массовом сегменте, 11 проектов пополнило бизнес-класс, семь проектов стартовало в премиум-сегменте и два в сегменте делюкс. Одновременно предложение пополнялось за счет новых корпусов в уже реализуемых проектах.

Наиболее примечательным является факт вывода в конце года в реализацию большого числа проектов, реализуемых через аукцион: всего за год таких проектов было 12 из 60, включая дома, являющиеся стартовыми площадками реновации, где оставшиеся после переселения лоты выходят на рынок.

В течение 2020 года ГК «Инград» вывела на рынок два проекта: в апреле стартовали продажи в проекте бизнес-класса ЖК TopHILLS, расположенного в Южном административном округе, в непосредственной близости от станции метро «Нагорная», а в июле на рынок был выведен первый проект Компании в премиум-классе – ЖК FORIVER, расположенный на Симоновской набережной.

[1] Включает эконом- и комфорт-класс.

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНИХ ЦЕН ПО ОКРУГАМ

2020 год

1 ЦАО
① 59 шт.
② 1,4 тыс. шт.
③ **167,9 тыс. м²**
④ 10%
⑤ **761 тыс. руб. / м²**

2 САО
① 36 шт.
② 3,2 тыс. шт.
③ **204,4 тыс. м²**
④ 12%
⑤ **276 тыс. руб. / м²**

3 СВАО
① 25 шт.
② 3,0 тыс. шт.
③ **192,8 тыс. м²**
④ 11%
⑤ **215 тыс. руб. / м²**

4 ВАО
① 14 шт.
② 1,2 тыс. шт.
③ **71,1 тыс. м²**
④ 4%
⑤ **228 тыс. руб. / м²**

5 ЮВАО
① 32 шт.
② 6,4 тыс. шт.
③ **322,7 тыс. м²**
④ 19%
⑤ **211 тыс. руб. / м²**

6 ЮАО
① 21 шт.
② 3,0 тыс. шт.
③ **201,4 тыс. м²**
④ 12%
⑤ **290 тыс. руб. / м²**

7 ЮЗАО
① 16 шт.
② 1,1 тыс. шт.
③ **83,7 тыс. м²**
④ 5%
⑤ **277 тыс. руб. / м²**

8 ЗАО
① 36 шт.
② 4,1 тыс. шт.
③ **315,4 тыс. м²**
④ 19%
⑤ **384 тыс. руб. / м²**

9 СЗАО
① 24 шт.
② 1,8 тыс. шт.
③ **134,6 тыс. м²**
④ 8%
⑤ **297 тыс. руб. / м²**

① Количество проектов ② Количество реализуемых квартир ③ Общая площадь реализуемого жилья ④ % от всей реализуемой площади жилья ⑤ Средняя цена

Цена

За 2020 год цена 1 м² квартир значительно выросла, данная тенденция была отмечена во всех сегментах рынка. Средняя цена 1 м² в новостройках массового сегмента за 2020 год увеличилась на 18%, закрепившись на отметке 209,8 тыс. руб.; цена в бизнес-классе увеличилась на 23%, составив 307,7 тыс. руб.; в премиальном сегменте рост цены составил 2% — до 634,2 тыс. руб.; самая дорогая недвижимость прибавила в цене 11%, средняя цена 1 м² здесь составила 1 246,7 тыс. руб.

Таким образом, одновременное повышение цен в отдельно взятых проектах и первоочередное «вымывание» предложения по самой привлекательной рыночной цене привело к росту средневзвешенной цены 1 м² в целом по рынку без деления на классы за год сразу на 25%: с 261,8 тыс. до 326,3 тыс. руб.

Самым доступным округом Москвы остался ЮВАО, где средняя цена 1 м² самая низкая по Москве – 211 тыс. руб. Самый дорогой округ – ЦАО со средней ценой 1 м² по итогам 2020 года на уровне 761 тыс. руб.

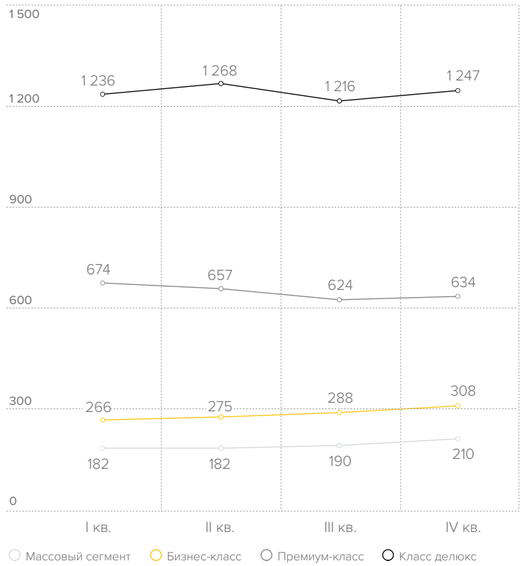
209,8 тыс. руб.
средняя цена за 1 м² в новостройках массового сегмента

307,7 тыс. руб.
средняя цена за 1 м² в новостройках бизнес-класса

634,2 тыс. руб.
средняя цена за 1 м² в новостройках премиум-класса

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПО КЛАССАМ, тыс. руб. / м²

2020 год



Массовый сегмент Бизнес-класс Премиум-класс Класс делюкс

Изменение стоимости смены вида разрешенного использования

В ноябре 2020 года постановлением мэра города Москвы изменен размер платы за смену вида разрешенного использования участка (ВРИ).

Рост затрат на смену ВРИ станет одной из причин дальнейшего роста цен на квартиры. Увеличение расходов окажет существенное влияние на небольших девелоперов. При этом крупные застройщики смогут еще больше усилить свои позиции на рынке.

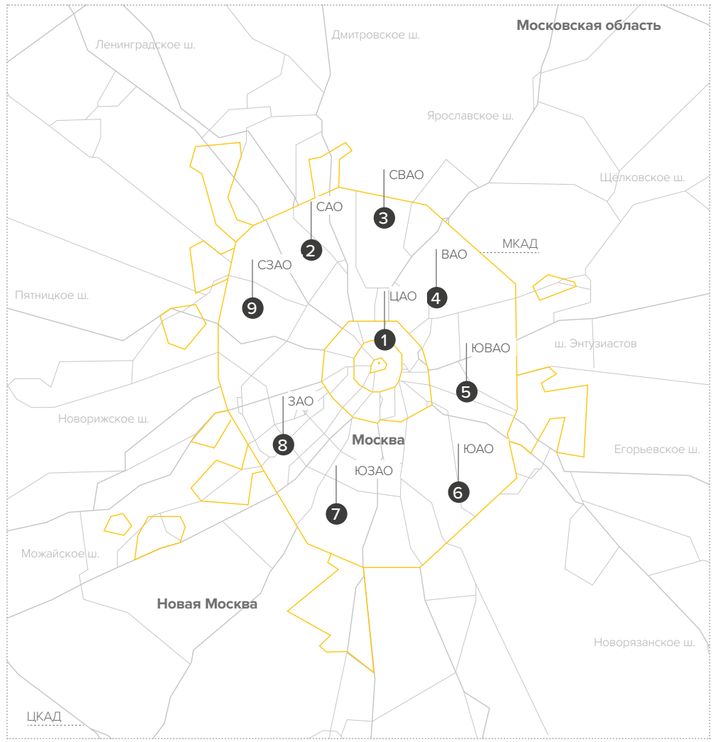
100%
составит прирост стоимости смены ВРИ при приобретении земельных участков в собственность в Москве

149%
составит прирост стоимости смены ВРИ при долгосрочной аренде земельных участков в Москве. Особенно актуально для высотных проектов с плотной застройкой

34 тыс. руб.
средняя цена смены ВРИ на продаваемый метр

6,2%
доля затрат на смену ВРИ от цены реализации. Для некоторых участков достигнет 25% от цены за 1 м² квартир в экспозиции

ИНФОРМАЦИЯ ПО ОКРУГАМ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ УЧАСТКА В АРЕНДУ[1]



1 ЦАО
① **+232%**
② 89,2 тыс. руб. / м²
③ 8,2%

2 САО
① **+116%**
② 26,6 тыс. руб. / м²
③ 5,2%

3 СВАО
① **+149%**
② 29,0 тыс. руб. / м²
③ 8,0%

4 ВАО
① **+115%**
② 24,7 тыс. руб. / м²
③ 5,8%

5 ЮВАО
① **+103%**
② 24,9 тыс. руб. / м²
③ 6,0%

6 ЮАО
① **+118%**
② 27,5 тыс. руб. / м²
③ 5,1%

7 ЮЗАО
① **+146%**
② 28,8 тыс. руб. / м²
③ 6,2%

8 ЗАО
① **+147%**
② 33,1 тыс. руб. / м²
③ 5,1%

9 СЗАО
① **+155%**
② 25,9 тыс. руб. / м²
③ 5,3%

① Рост цены смены ВРИ на участок после принятия постановления ② Средняя цена смены ВРИ после повышения
③ Доля затрат на смену от средней цены экспозиции квартир в локации

[1] Расчеты произведены для участков площадью 5 га с плотностью жилой застройки 25 тыс. м² / га.

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Ингад» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

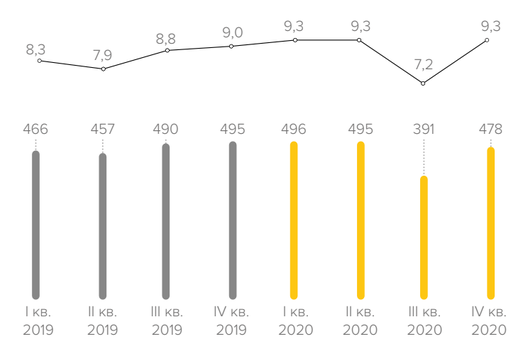
НОВАЯ МОСКВА

Основные тенденции 2020 года

- Относительно стабильный объем предложения: снижение объема предложения в сравнении с итогом 2019 года составило 3%.
- Сохранение девелоперской активности: за 2020 год на рынок Новой Москвы вышло шесть новых проектов.
- Существенный рост цены 1 м²: за 2020 год рост составил 32% в сравнении с результатом 2019 года.

Предложение

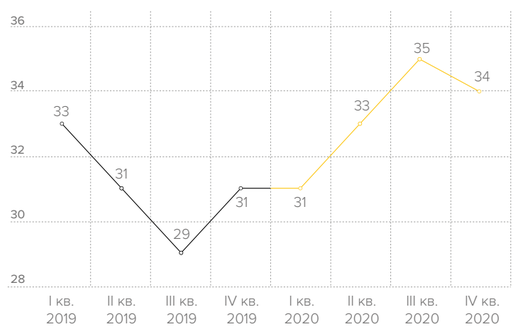
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



Новая Москва стала единственной локацией в Московском регионе, в которой не произошло значительного сокращения предложения: к концу 2020 года площадь экспонируемого жилья восстановилась после значительного снижения в III кв. и практически вернулась на уровень аналогичного периода 2019 года – объем экспозиции по итогам 2020 года лишь на 3% ниже, чем по итогам прошлого года.

По итогам отчетного периода в Новой Москве на первичном рынке было выставлено 34 проекта с совокупной площадью квартир 478 тыс. м² (9,3 тыс. лотов). Как и прежде, основная часть предложения приходится на Новомосковский административный округ – здесь экспонируется 93% всего предложения по площади квартир. Данная тенденция объясняется близостью округа ко МКАД, а также активным развитием транспортной и социальной инфраструктуры локации.

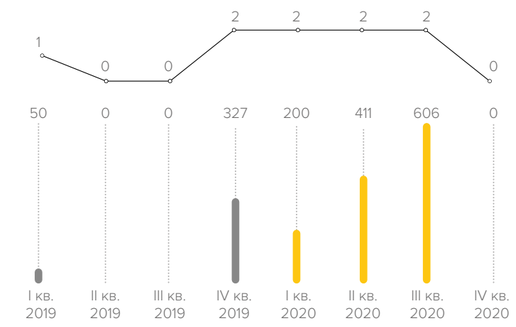
КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ, шт.



Новые проекты

В течение 2020 года рынок Новой Москвы пополнился шестью новыми проектами, а также значительным числом корпусов в строящихся комплексах. Активность девелоперов по выводу в продажу новых проектов была равномерной в течение года, однако в IV кв. новых проектов не стартовало, а объем экспозиции увеличивался за счет новых очередей в реализуемых ЖК.

ДИНАМИКА НОВЫХ ПРОЕКТОВ

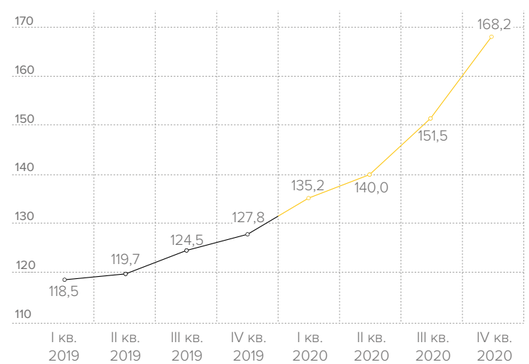


Цены

За 2020 год средняя цена 1 м² локации выросла на 32%, закрепившись на отметке 168,2 тыс. руб. Новая Москва по итогам 2020 года продемонстрировала самый значительный рост средней цены предложения по сравнению с Москвой в старых границах и Подмосковьем в силу активного транспортного развития территории, роста обеспеченности социальными и коммерческими объектами. Кроме того, в условиях активного повышения цен в пределах Москвы в старых границах ТиНАО остается более доступным вариантом для покупателей, рассматривающих приобретение квартиры с возможностью прописки в Москве.

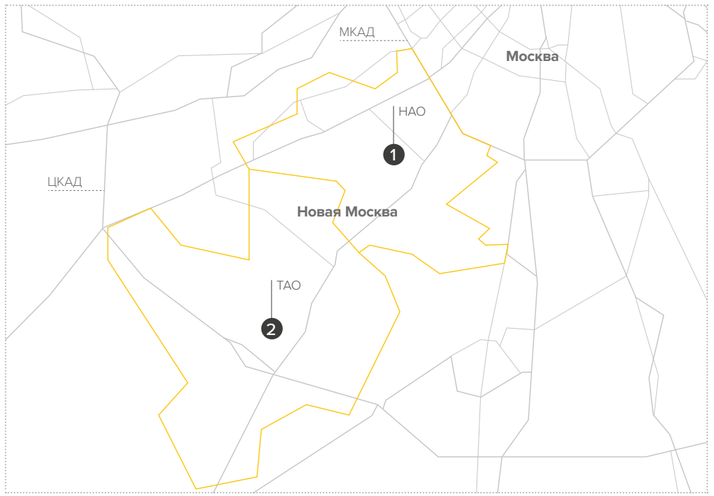
Средняя цена в Новомосковском и Троицком округах в течение года демонстрировала активный рост, но разрыв между округами по-прежнему впечатляющий: 174 тыс. и 90 тыс. руб. / м² соответственно.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ, тыс. руб. / м²



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН[1]

2020 год



1 НАО
① 29 шт.
② 8,7 тыс. шт.
③ **439 тыс. м²**
④ **174 тыс. руб. / м²**
⑤ 8,7 млн руб.

2 ТАО
① 3 шт.
② 0,5 тыс. шт.
③ **31 тыс. м²**
④ **90 тыс. руб. / м²**
⑤ 6,1 млн руб.

① Количество проектов
② Количество реализуемых квартир
③ Общая площадь реализуемого жилья
④ Средняя цена
⑤ Средний бюджет покупки квартиры

Всего в реализации

34 проекта | 9,3 тыс. квартир | 478 тыс. м²

[1] В массовом сегменте.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Основные тенденции 2020 года

- Сохранение девелоперской активности: в 2020 году на рынок Московской области (в пределах 20 км от МКАД) вышло десять новых проектов, что в точности соответствует аналогичному показателю в 2019 году. Семь из десяти проектов стартовали в IV кв. 2020 года.
- Активный рост средней цены 1 м^2: она выросла на 28% по сравнению с результатом 2019 года.
- Сокращение объема предложения: на 44% уменьшилась площадь выставленного на продажу жилья по сравнению с итогом 2019 года.

Предложение

На протяжении всего 2020 года объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости Подмосковья массового сегмента (в пределах 20 км от МКАД) стабильно сокращался: в сравнении с результатом 2019 года он снизился на 44% и составил 1,01 млн м^2. Стоит отметить, что масштаб снижения объема экспозиции в последнем квартале года стал минимальным за весь 2020 год.

Как и по итогам 2019 года, наибольшая доля предложения сосредоточена на востоке Московской области (32%). Лидерство данной локации поддерживается за счет выхода нового объема экспозиции в уже реализующихся жилых комплексах, кроме того, в данном направлении в 2020 году стартовало четыре новых проекта. Наименьший объем экспозиции уже традиционно приходится на северо-западное (6%) и северное (7%) направления.

Как и годом ранее, наибольшая часть продаваемых площадей сосредоточена в пределах 10 км от МКАД; наблюдается еще большее смещение к границам Москвы – около 41% экспозиции находится в радиусе 0–5 км от МКАД.

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

2020 год

Квартиры, тыс. шт.

Площадь, млн м^2

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ И УРОВЕНЬ СРЕДНИХ ЦЕН

2020 год

ПО УДАЛЕННОСТИ ОТ МКАД

0–5 км
① 47 шт.
② 8,0 тыс. шт.
③ **415,7 тыс. м^2**
④ 41%
⑤ **142 тыс. руб. / м^2**

5–10 км
① 43 шт.
② 5,4 тыс. шт.
③ **290,9 тыс. м^2**
④ 29%
⑤ **118 тыс. руб. / м^2**

10–15 км
① 20 шт.
② 4,2 тыс. шт.
③ **196,1 тыс. м^2**
④ 19%
⑤ **104 тыс. руб. / м^2**

15–20 км
① 21 шт.
② 1,9 тыс. шт.
③ **106,8 тыс. м^2**
④ 11%
⑤ **73,6 тыс. руб. / м^2**

1 СЕВЕРО-ВОСТОК
① 27 шт.
② 2,2 тыс. шт.
③ **117,3 тыс. м^2**
④ 12%
⑤ **101,3 тыс. руб. / м^2**

2 СЕВЕР
① 7 шт.
② 1,3 тыс. шт.
③ **70,7 тыс. м^2**
④ 7%
⑤ **127,1 тыс. руб. / м^2**

3 СЕВЕРО-ЗАПАД
① 19 шт.
② 1,3 тыс. шт.
③ **63,7 тыс. м^2**
④ 6%
⑤ **139,3 тыс. руб. / м^2**

4 ЗАПАД
① 17 шт.
② 1,5 тыс. шт.
③ **82,6 тыс. м^2**
④ 8%
⑤ **134,3 тыс. руб. / м^2**

5 ЮГ
① 16 шт.
② 3,6 тыс. шт.
③ **185,1 тыс. м^2**
④ 18%
⑤ **119,4 тыс. руб. / м^2**

6 ЮГО-ВОСТОК
① 20 шт.
② 3,3 тыс. шт.
③ **166,7 тыс. м^2**
④ 17%
⑤ **116,5 тыс. руб. / м^2**

7 ВОСТОК
① 25 шт.
② 6,3 тыс. шт.
③ **323,4 тыс. м^2**
④ 32%
⑤ **115,9 тыс. руб. / м^2**

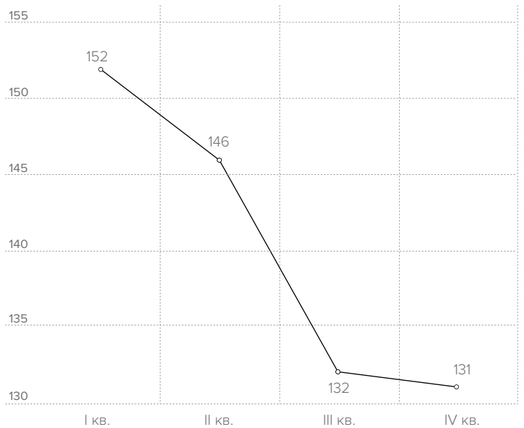
① Количество проектов
② Количество реализуемых квартир
③ Общая площадь реализуемого жилья
④ % от всей реализуемой площади жилья
⑤ Средняя цена

Новые проекты

Всего за 2020 год в продажу на подмосковный рынок первичной недвижимости в пределах 20 км от МКАД вышло десять новых проектов. Девелоперская активность оставалась на довольно низком уровне на протяжении всего года: за первые три квартала стартовало всего три новых проекта, и лишь в IV кв. вышло в продажу сразу семь новых комплексов. Совокупная продаваемая площадь квартир в новых проектах в перспективе составит около 1,6 млн м². Шесть из десяти стартовавших в 2020 году жилых комплексов расположены на востоке и северо-востоке Подмосковья.

КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ В РЕАЛИЗАЦИИ, шт.

2020 год



Цены

Тенденция активного роста средней цены 1 м² в подмосковных новостройках массового сегмента продолжалась на протяжении всего 2020 года: в сравнении с 2019 годом этот показатель увеличился на 28% и достиг уровня 118,7 тыс. руб.

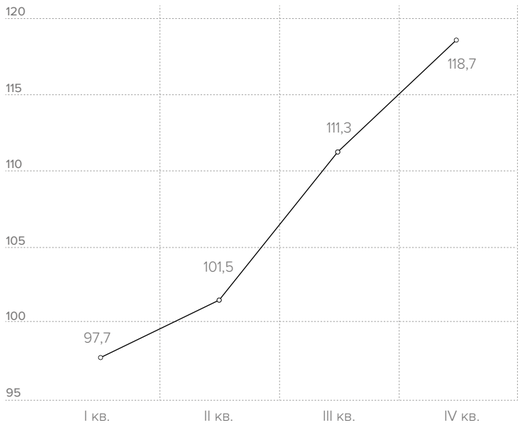
Стабильный рост цен обусловлен сокращением объема предложения на рынке первичной недвижимости Подмосковья, а также сохраняющимся высоким спросом на фоне действия программ льготного ипотечного кредитования. Кроме того, значительное влияние оказал выход нового объема в уже реализующихся проектах по более высоким ценам относительно ранее стартовавших очередей.

Наиболее высокая средняя цена 1 м², как и по итогам 2019 года, представлена в северо-западном направлении: за год она выросла на 34% и составила 139,3 тыс. руб. На втором месте по-прежнему остается западное направление: средневзвешенная цена 1 м² здесь выросла за год на 32% и составила 134,3 тыс. руб. Замыкает тройку наиболее дорогостоящих направлений север Подмосковья с уровнем средней цены 127,1 тыс. руб. / м² (+30%). Наиболее бюджетная средняя стоимость 1 м² зафиксирована в северо-восточном направлении – 101,3 тыс. руб. (+24%).

Минимальный бюджет покупки вырос на 58% по сравнению с 2019 годом и составил 1,9 млн руб.

СРЕДНЯЯ ЦЕНА, тыс. руб. / м²

2020 год



01 О Компании
02 **Рынок и ГК «Инград» в 2020 году**
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ПОЗИЦИИ ГК «ИНГРАД» НА РЫНКЕ ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА

ТОП-10 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА 01.01.2021 Г.[1], тыс. м²

Российская Федерация		
ГК ПИК	5 707	1 588 ↙
ЛСР	2 780	576 ↙
Setl Group	2 188	584 ↙
Самолет	1 346	207 ↖
ФСК	1 259	494 ↖
ЮгСтройИмпериал	1 218	97 ↖
ГК Инград	**1 120**	**242** ↙
ЮгСтройИнвест	1 071	13 ↖
Главстрой	971	4 ↖
Гранель	902	88 ↙
Московский регион		
ГК ПИК	4 647	1 401 ↙
Самолет	1 346	591 ↖
ГК Инград	**1 120**	**242** ↙
ФСК	1 118	511 ↖
МИЦ	809	54 ↖
А101	750	71 ↙
Гранель	702	288 ↙
Донстрой	608	91 ↖
MR Group	578	39 ↖
Главстрой	542	36 ↖

↖ Изменение за год, тыс. м²

АЛЕКСАНДР ШИРЯЕВ
Начальник отдела ценообразования

«Каждый год рынок недвижимости сталкивается с новыми изменениями и требованиями. В 2019 году ГК «Инград» успешно перешла на проектное финансирование и использование счетов эскроу. В 2020 году, с момента начала пандемии, была разработана эффективная и гибкая стратегия продаж, которая помогла удержать лидирующие позиции на рынке, Компания вошла в Топ-3 застройщиков Московского региона по объемам продаж, а старт новых проектов позволил нарастить долю в бизнес- и премиум-сегментах. Мы продолжаем активно развиваться, быстро реагируя на любой вызов».

ТОП-10 ДЕВЕЛОПЕРОВ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ОБЪЕМУ ПРОДАЖ ПО ДДУ В 2020 ГОДУ[2]

млрд руб.	
ГК ПИК	237,6
Донстрой	90,3
ГК Инград	**69,1**
Самолет	51,1
MR Group	51,1
Гранель	46,4
ФСК	35,7
А101	32,1
Центр-Инвест	31,4
Эталон	28,8

тыс. м²	
ГК ПИК	1 491,9
Самолет	412,8
ГК Инград	**407,1**
Гранель	404,4
Донстрой	337,6
ФСК	233,0
MR Group	218,9
А101	214,7
Главстрой Девелопмент	171,1
МИЦ	134,4

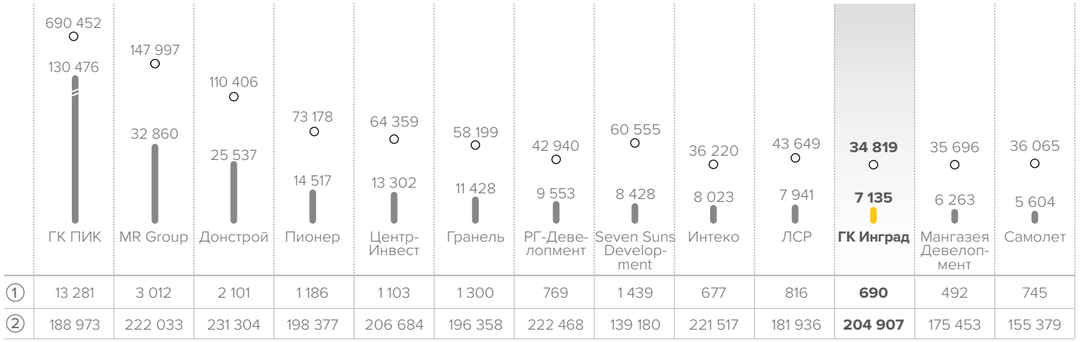
шт. квартир[3]	
ГК ПИК	29 517
Гранель	9 901
Самолет	9 294
ГК Инград	**7 502**
Донстрой	5 432
ФСК	4 645
MR Group	4 216
Главстрой Девелопмент	3 838
А101	3 789
МИЦ	3 287

1 Источник: ДОМ.РФ.
2 Источники: данные Росреестра, «Циана» и иных специализированных ресурсов, аналитика «Инград».
3 Объем продаж по ДДУ (квартиры), не включая договоры купли-продажи (ДКП).

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ТОП-10 ДЕВЕЛОПЕРОВ МОСКВЫ [1]

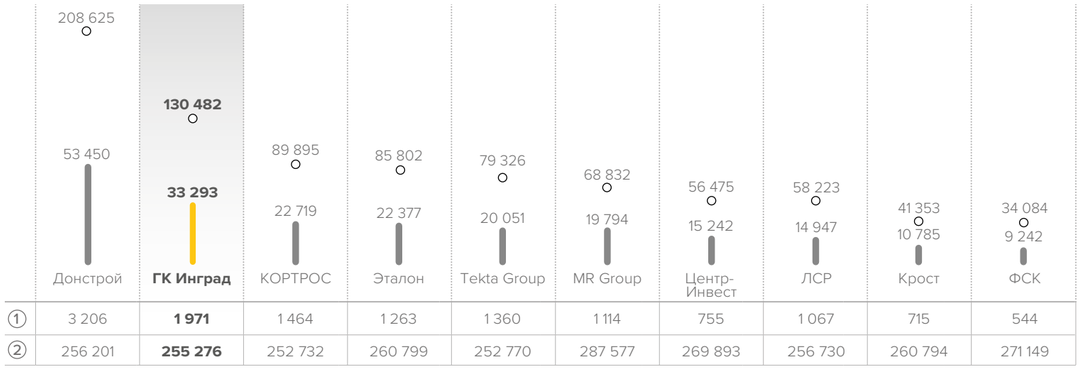
Массовый сегмент



	ГК ПИК	MR Group	Донстрой	Пионер	Центр-Инвест	Гранель	РГ-Девелопмент	Seven Suns Development	Интеко	ЛСР	**ГК Инград**	Мангазея Девелопмент	Самолет
①	13 281	3 012	2 101	1 186	1 103	1 300	769	1 439	677	816	**690**	492	745
②	188 973	222 033	231 304	198 377	206 684	196 358	222 468	139 180	221 517	181 936	**204 907**	175 453	155 379

Объем продаж, млн руб. ○ Объем продаж, м² ① Объем продаж, шт. ② Средняя цена продажи, руб. / м²

Бизнес-класс



	Донстрой	**ГК Инград**	КОРТРОС	Эталон	Tekta Group	MR Group	Центр-Инвест	ЛСР	Крост	ФСК
①	3 206	**1 971**	1 464	1 263	1 360	1 114	755	1 067	715	544
②	256 201	**255 276**	252 732	260 799	252 770	287 577	269 893	256 730	260 794	271 149

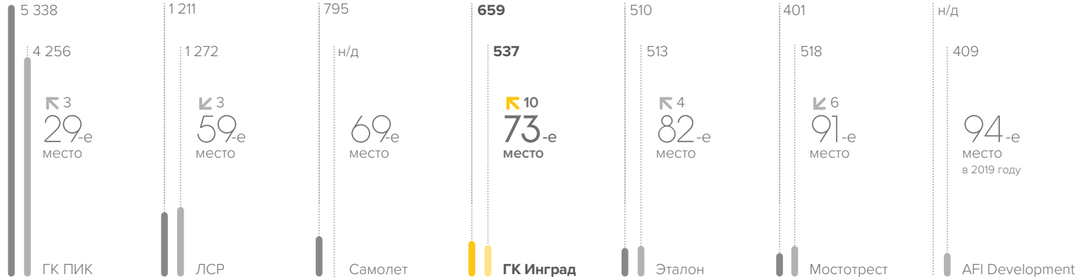
Объем продаж, млн руб. ○ Объем продаж, м² ① Объем продаж, шт. ② Средняя цена продажи, руб. / м²

ТОП-10 ДЕВЕЛОПЕРОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ [1]

	Объем продаж, млн руб.	Объем продаж, м²	Объем продаж, шт.	Средняя цена продажи, руб. / м²
ГК ПИК	71 399	598 948	12 421	₽ 119 208
Гранель	32 712	329 204	8 291	₽ 99 367
Самолет	30 972	268 936	6 030	₽ 115 163
ГК Инград	**23 527**	**223 548**	**4 623**	**₽ 105 233**
ФСК	22 119	176 161	3 692	₽ 125 563
Главстрой Девелопмент	11 750	122 843	2 889	₽ 95 652
Тройка РЭД	7 717	80 686	1 987	₽ 95 638
Сити XXI век	9 184	77 351	1 553	₽ 118 734
МИЦ	6 970	69 663	1 681	₽ 100 054
Березовец	2 555	41 452	747	₽ 61 634

[1] Источник: аналитический центр «Инград» на основании данных Росреестра.

ДЕВЕЛОПЕРЫ В ТОП-100 РОССИЙСКИХ КОМПАНИЙ ПО КАПИТАЛИЗАЦИИ В 2019–2020 ГОДАХ [2]



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ, %

	Массовый сегмент	Бизнес-класс	Премиум-класс	Класс делюкс
ГК ПИК				
2020	99	1	0,4	
2019	97	2	0,4	
ГК Инград				
2020	**42**	**44**	**14**	
2019	**63**	**37**		
А101				
2020	99	1		
2019	100			
Самолет				
2020	97	3		
2019	100			
ФСК				
2020	77	23		
2019	88	12		
MR Group				
2020	43	49	6	2
2019	63	34	3	
Capital Group				
2020	2	50	45	3
2019	1	74	20	5
ЛСР				
2020	20	52	28	
2019	27	73		
Гранель				
2020	100			
2019	100			
Эталон				
2020	33	67	0,2	1
2019	44	53	2	1
Донстрой				
2020	1	85	12	2
2019	20	48	21	10
Пионер				
2020	66	34		
2019	49	51		

[1] Источник: аналитический центр «Инград» на основании данных Росреестра.
[2] Источник: данные агентства «РИА Рейтинг».

ТЕНДЕНЦИИ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ

КОНСОЛИДАЦИЯ РЫНКА

Продолжение консолидации рынка вследствие перехода отрасли на эскроу-финансирование и дальнейшего ухода с рынка мелких строительных компаний в силу ограничения доступа к заемным финансовым ресурсам, роста ставок за смену видов разрешенного использования (ВРИ) участков в Москве и Новой Москве, качества продукта, не соответствующего лучшим практикам, реализации неэффективной системы продаж.

ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ПРОДУКТА

Продолжение повышения качества продукта. Рынок первичной недвижимости в Москве является высококонкурентным с обширным и диверсифицированным предложением, что характеризует его как рынок потребителя, для которого наряду с ценовым аспектом все большую роль играют качественные характеристики жилья, а также наличие дополнительных опций и удобных инструментов покупки. В сегментах бизнес-класса и класса делюкс важную роль также играет престижность района, его экология и транспортная доступность.

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ГОСУДАРСТВО РЕАЛИЗУЕТ ВАЖНЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ, ВЫРАЖЕННЫЕ В ЗАПУСКЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ ПРОГРАММ, СУБСИДИРОВАНИИ ИПОТЕЧНОЙ СТАВКИ, СТАВШЕЙ РЕКОРДНО НИЗКОЙ В 2020 ГОДУ.

СРЕДНЯЯ ИПОТЕЧНАЯ СТАВКА В РОССИИ

6,1% ↘ 2,3%
к 2019 году (8,4%)

РОЛЬ ГОСУДАРСТВА

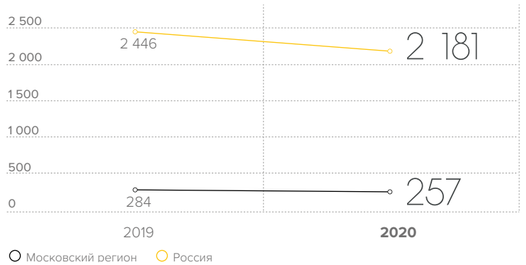
Усиление роли государства в строительной отрасли. В настоящее время государство реализует важные и эффективные меры поддержки отрасли, выраженные в запуске специальных программ, субсидировании ипотечной ставки, ставшей рекордно низкой в 2020 году, и в целом регулировании процентных ставок посредством изменений ключевой ставки.

НОВЫЕ ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Активное внедрение новых цифровых технологий в строительстве: BIM-моделирование, аэромониторинг строительства, 3D-моделирование и т.п.

Высока вероятность того, что в 2021 году сохранится низкая доходность по депозитам, что продолжит поддерживать инвестиционный спрос на недвижимость. На текущий момент средняя ставка по рублевым вкладам составляет примерно 4,5% годовых. Наиболее ликвидные объекты недвижимости, по оценкам экспертов, могут обеспечивать доходность свыше 20%. В феврале 2021 года Банк России принял решение о сохранении значения ключевой ставки на прежнем уровне, однако, учитывая ускорение инфляции, зафиксированное в январе 2021 года, есть основания полагать, что в дальнейшем возможно повышение ключевой ставки, хотя эксперты ожидают его не ранее второй половины 2021 года.

КОЛИЧЕСТВО ЗАСТРОЙЩИКОВ, компаний



В 2021 году рост цен на первичную недвижимость в Московском регионе ожидаемо продолжится. Очевидно, что динамика не будет такой существенной, как в 2020 году, но уже сейчас понятно, что для дальнейшего роста цен есть все предпосылки:

- Издержки застройщиков продолжают расти в силу необходимости привлечения заемного финансирования для реализации девелоперских проектов в соответствии с изменившимся регулированием, а также в связи с появлением существенной статьи дополнительных расходов ввиду утверждения Правительством Москвы применения повышающего коэффициента к ставке смены ВРИ.
- Объем нового предложения в границах Москвы демонстрировал снижение в течение всего 2020 года, и изменений в политике вывода новых объемов девелоперами ждать не приходится; с высокой долей вероятности предложение продолжит сокращаться, в том числе в связи с дефицитом площадок под застройку в Москве, непростым механизмом реализации участков в рамках комплексного развития территорий и в целом осторожностью девелоперов в силу продолжения нестабильности экономической ситуации в стране.

ОБЪЕМ ЭКСПОЗИЦИИ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ, тыс. м²

- Стимулирование цен продолжится и посредством спроса, который, безусловно, будет существенно ниже, чем в прошлом году, но все же будет поддержан нестабильностью курса национальной валюты, крайне низкими ставками по депозитам и активно внедряемыми застройщиками программами субсидирования ипотечной ставки. При этом именно уровень спроса окажет и сдерживающий эффект на динамику роста цен, так как достаточно большой объем отложенного спроса был реализован в 2020 году, а доходы населения положительной динамики не демонстрируют.

Учитывая вышеизложенные факторы, можно предположить, что рост цен на первичную недвижимость составит от 5 до 10% в зависимости от класса, превысив темпы инфляции.

При этом важно отметить, что, учитывая высокий спрос на новостройки в бизнес-классе, который не был связан с программой льготной ипотеки, а имел под собой в качестве основания либо получение дохода, либо, как минимум, сохранение текущих активов, спрос на объекты в данном сегменте во второй половине 2021 года, вероятно, не претерпит существенных изменений.

от 5 до 10%
составит рост цен на первичную недвижимость в зависимости от класса, превысив темпы инфляции

01 О Компании
02 **Рынок и ГК «Инград» в 2020**
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

НАГРАДЫ И РЕЙТИНГИ ГК «ИНГРАД»

- «Инград» назван **Девелопером года** по версии PROESTATE & TOBY AWARDS 2020.
- ЖК TopHILLS и ЖК FORIVER стали победителями профессиональной премии Urban Awards 2020 в номинации **«Премьера года».**
- Мэр г. Москвы Сергей Собянин вручил Президенту ГК «Инград» Павлу Поселёнову премию «Лучший реализованный проект в области строительства», присвоенную ЖК «Михайлова, 31»,
- ЖК «Михайлова, 31» победил в народном голосовании премии RREF AWARDS. Квартал признан лучшим в номинации **«Выбор покупателей».**
- Жилой квартал TopHILLS стал победителем ежегодной международной премии «Рекорды Рынка Недвижимости 2020» в номинации **Grand Prix**, набрав наибольшее количество голосов в народном голосовании. В рамках этой же премии Президент ГК «Инград» Павел Поселёнов назван **Персоной года рынка недвижимости.**
- Рекламная кампания «Настоящий TRADE-IN от INGRAD» признана лучшей на конкурсе маркетинга и рекламы Effie Russia 2020.
- ГК «Инград» вновь вошла в список самых дорогих публичных российских компаний по версии рейтингового агентства медиагруппы МИА «Россия сегодня» «РИА Рейтинг».
- ЖК FORIVER и ФОК «Торпедо» от INGRAD завоевали высшие награды European Property Awards 2020. Всего девелопер был удостоен четырех наград высшей пробы. «Пять звезд» премии получил проект строительства Физкультурно-оздоровительного комплекса «Торпедо» в номинации **Leisure Architecture** в Москве, а также в целом по России. ЖК FORIVER выиграл «Пять звезд» в номинации **Residential High Rise Development** в Москве и в России. А комплексный проект редевелопмента в районе Симоновской набережной стал одним из лучших в номинации **Mixed Use Development.** В дальнейшем эти проекты примут участие в отборе за звание лучших в Европе.

- ЖК TopHILLS и ЖК FORIVER завоевали победу в профессиональной премии Urban Awards 2020 в числе **лучших проектов, реализованных российскими девелоперами.**
- Мобильное приложение ГК «Инград» «Личный кабинет жителя» вошло в тройку лучших программ для потребителей по версии всероссийского открытого конкурса лучших интернет-проектов «Золотое приложение».

ЖК «КутузовGRAD II» Группы компаний «Инград» стал победителем независимого рейтинга do A.S.A.P. APPROVED. Менеджеры по продажам проекта «КутузовGRAD II» были признаны абсолютными лидерами этого исследования в номинации **«Лучший жилой комплекс по качеству обслуживания».**

- Команда ГК «Инград» получила три награды престижной премии WOW Awards 2020 за **лучшие рекламные проекты на рынке недвижимости,** выставочный стенд «Мой центр спорта», сувенирную продукцию INGRAD и специальный приз – за коллаборацию года INGRAD и компании Disney в России и СНГ.
- Компания стала лауреатом Ежегодной отраслевой премии в области информационного моделирования зданий и систем безопасности BIM&Security-2020. Компания победила в номинации **«Лучший BIM-девелопер»** за инновационные разработки, созданные специалистами ГК «Инград».
- Проект школы от ГК «Инград» получил **диплом Союза архитекторов России** в рамках международной выставки Build School 2020.
- ГК «Инград» признана самой динамично растущей компанией в рейтинге крупнейших компаний страны по версии журнала «Эксперт» «Эксперт 400».
- Второй год подряд «Инград» признается самой быстрорастущей компанией России по версии Forbes в рамках ежегодного рейтинга 200 крупнейших частных компаний России.

Смотреть ролик о Компании

Forbes
Самая быстрорастущая компания России

Urban Awards 2020
Премьера года

RREF AWARDS
Выбор покупателей

Лучший реализованный проект в области строительства

Рекорды Рынка Недвижимости 2020»
Grand Prix

PROESTATE & TOBY AWARDS 2020
Девелопер года

РИА Рейтинг
Список самых дорогих публичных российских компаний

European Property Awards 2020
Leisure Architecture / Residential High Rise Development / Mixed Use Development

WOW Awards 2020
Лучшие рекламные проекты на рынке недвижимости

BIM&Security-2020
Лучший BIM-девелопер

Эксперт Эксперт 400
Самая динамично растущая компания

ПРОДУКТ ГК «ИНГРАД» В 2020 ГОДУ

АРХИТЕКТУРА

Архитектура каждого из проектов «Инград» создается в тандеме с известными и признанными архитектурными бюро, что позволяет достигать индивидуальности, современного и выразительного облика жилых комплексов.

Набор типовых решений и рекомендованных производителей для каждого из классов задает высокий уровень качества и эстетики, одновременно с этим позволяя оптимизировать затраты на строительство. При этом детально учитываются особенности расположения объекта, применяются максимально разнообразные фасады и используются различные сочетания материалов.

Дизайн фасадных решений разрабатывается так, чтобы жилые комплексы ГК «Инград» оставались современными и актуальными вне времени и задавали тон всей территории вокруг.

Ритмика окон, пластика фасада используются в каждом из проектов, делая его не типовым, а ярким и индивидуальным.

Используемые материалы сохраняют фасады неизменными даже спустя годы.

01 О Компании
02 **Рынок и ГК «Инград» в 2020 году**
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

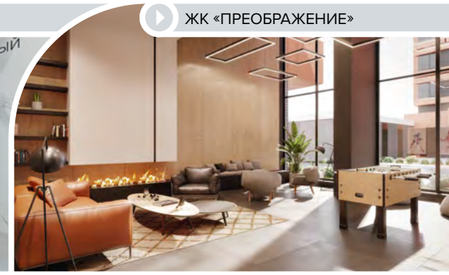
ВХОДНЫЕ ГРУППЫ

В ГК «Инград» для проектов бизнес- и премиум-класса разработан перечень требований, которые позволят обеспечить максимальный набор инфраструктуры при сохранении себестоимости.

Определены акцентные зоны, которые производят wow-эффект для покупателя: ресепшен, лифтовый холл, зоны ожидания. Создание акцентов в интерьере делает дизайн остальных пространств сдержанным, что позволяет оптимизировать затраты. Эти требования были учтены при разработке проектов для ЖК FORIVER и ЖК «КутузовGRAD II».

ЖК «ЛЕСОПАРКОВЫЙ»

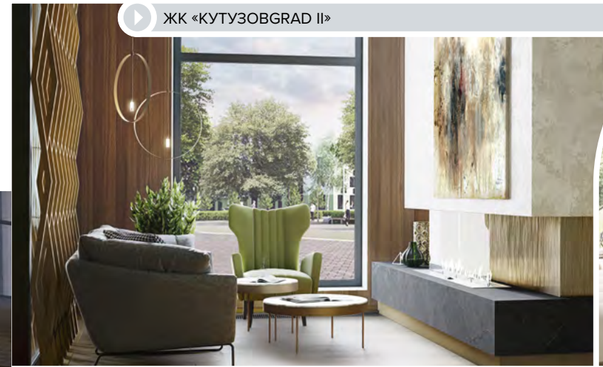
ЖК «ПРЕОБРАЖЕНИЕ»



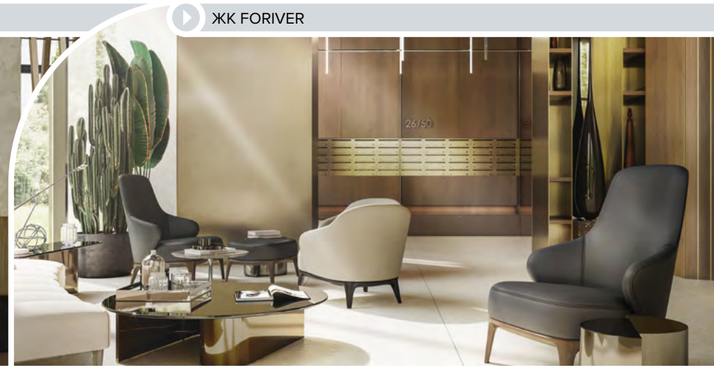
3D-ТУРЫ ПО ВХОДНЫМ ГРУППАМ

ЖК FORIVER ЖК RiverSky ЖК TopHILLS ЖК «Серебряный парк»

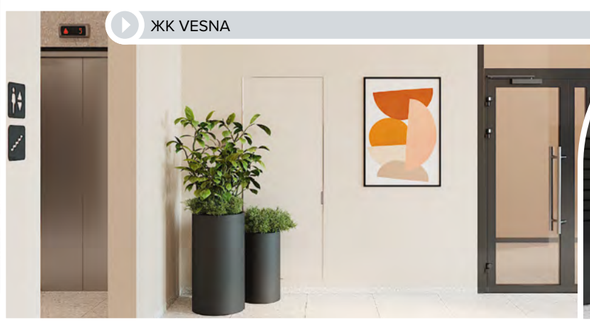
ЖК «КУТУЗОВGRAD II»

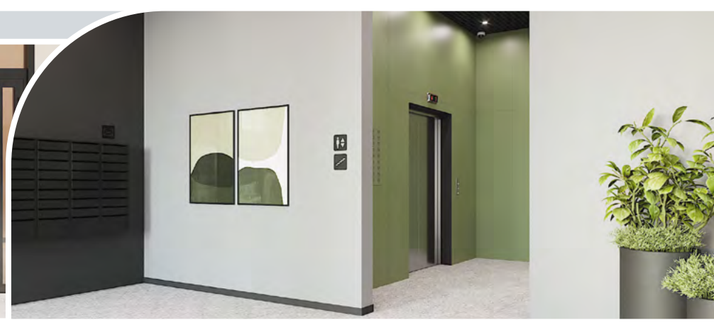


ЖК FORIVER



ЖК VESNA





01 О Компании
02 Рынок и ГК «Ингад» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ФИНИШНАЯ ОТДЕЛКА

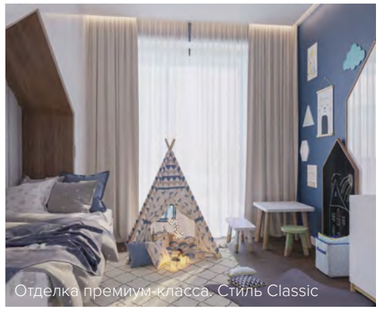
ГК «Ингад» выполняет отделку не в отдельных квартирах, а в подъездах или домах.

Это очень востребовано покупателями, поскольку, помимо ремонта, они получают следующие **преимущества**:

- безопасность и минимальное количество посторонних людей в своих подъездах;
- сэкономленное время и возможность переехать сразу после получения ключей;
- тишину и порядок вместо шумных и пыльных работ в течение нескольких первых лет;
- отличный дизайн, выглядящий индивидуально благодаря разным деталям интерьеров у каждого из покупателей;
- гарантии и высокое качество благодаря контролю на каждом из этапов производства работ.

В 2020 году разработаны стандарты отделки квартир, учитывающие различные особенности планировок, что позволяет выдержать единое впечатление для каждого стиля отделки.

Отделка премиум-класса. Стиль Classic


Отделка премиум-класса. Стиль Classic

Отделка бизнес-класса. Стиль Classic

РОЛИКИ ОБ ОТДЕЛКЕ

Премиум-класс

Бизнес-класс

Комфорт-класс

3D-ТУРЫ ОТДЕЛКИ

Премиум-класс

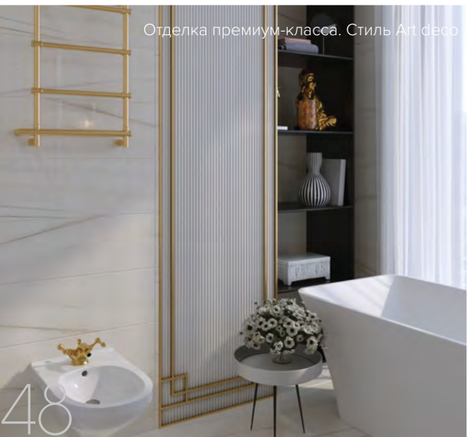
Бизнес-класс

Комфорт-класс

Отделка премиум-класса. Стиль Art deco

Отделка премиум-класса. Стиль Modern

Отделка премиум-класса. Стиль Art deco


Отделка премиум-класса. Стиль Art deco

Отделка бизнес-класса. Стиль Modern

ЖК «СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК»

В этом же году «Ингад» реализовал первый проект с премиальной отделкой в двух секциях ЖК «Серебряный парк». Общее для всех типов планировок и интерьеров – премиальность, функциональность и высокое качество исполнения.

«УМНЫЙ ДОМ»

ГК «Инград» старается сделать проживание в своих кварталах безопасным, комфортным и приятным.

Во всех квартирах «Инград» с отделкой в Москве предусматривается пакет «умный дом», что выделяет Компанию среди конкурентов, у большинства из которых данная система представлена в менее функциональной версии или только в проектах премиум-класса.

ФУНКЦИОНАЛ «УМНОГО ДОМА»

Подразделяется на две большие группы – «безопасность» и «удобство и комфорт». В **группу «безопасность»** входят охранно-пожарная сигнализация (ОПС) и система защиты от протечек.

Группа «удобство и комфорт» включает три подгруппы:
- «освещение и электроснабжение»,
- «интеграция и сценарии»,
- «дополнительные функции».

В 2020 году в «Инград» разработана **типология для системы «умный дом» с комплектациями:**
- Optima для комфорт-класса на базе Legrand Netatmo;
- Classic и Maximum – для бизнес- и премиум-класса на базе ЛИИС.

Optima предполагает применение охранно-пожарной сигнализации и «умного» оборудования, которое является «надстройкой» над стандартными системами – электрикой и водоснабжением. Применяются «умные» выключатели и реле, размещаемые в подрозетниках. Управление подобными решениями производится с помощью отдельных мобильных приложений от производителей оборудования. Возможно управление с помощью голосовых помощников и приложений «Яндекса» («Алиса»), Google (Home, Assistant), Apple (Homekit, Siri).

Maximum предполагает применение охранно-пожарной сигнализации «Гольфстрим» и комбинированных щитков автоматики и электрики с размещением свободно программируемых контроллеров ЛИИС. Управление производится с помощью единого мобильного приложения ЛИИС (кроме охранно-пожарной сигнализации), конфигурируемого индивидуально под каждый тип квартиры. Возможности по интеграции и созданию сценариев гораздо выше, чем в **Classic**, за счет применения свободно программируемых контроллеров.

Смотреть ролик об «умном доме»

БЕЗОПАСНОСТЬ

- Охранно-пожарная сигнализация
- Защита от протечек

ПРОГРАММИРОВАНИЕ СЦЕНАРИЕВ

- Камерное освещение и уютная атмосфера

УДАЛЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Управление группами освещения
- Функция MasterOFF

УПРАВЛЕНИЕ ГОЛОСОВЫМИ ПОМОЩНИКАМИ

- Возможна интеграция с голосовыми помощниками и «умными» колонками

01 О Компании
02 **Рынок и ГК «Инград» в 2020 году**
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

МЕБЛИРОВКА

Новый продукт в портфеле Компании – квартиры с меблировкой для проектов комфорт- и бизнес-класса.

Его основной идеей является расширение возможностей для покупателей посредством предложения максимально готового к проживанию продукта.

КВАРТИРЫ С КУХНЕЙ И БЫТОВОЙ ТЕХНИКОЙ

Разработано два стиля – «Классика» и «Современный».

Для каждого типа планировок, представленных в предложении, дизайнерами разработан **индивидуальный проект кухни**:
- встроенная бытовая техника Electrolux/Hansa (варочная панель, духовой шкаф, холодильник, посудомоечная машина, вытяжка, стиральная машина);
- разбивка фасада по 60/45 см для сохранения геометрии;
- рабочая зона для готовки не менее 90 см;
- угловое пространство максимально доступно и функционально;
- дизайном предусмотрены открытые полки для кухонь более 2,4 пог. м;
- максимальное количество выкатных ящиков для удобства использования кухни.

Дизайн кухонь сочетает в себе современные европейские тренды, тщательно продуман с точки зрения эргономики и функционала, а также идеально сочетается с отделкой квартир от ГК «Инград».

В современном стиле представлены кухни: COSMO RED – это собственный бренд компании Cosmorelax[1].

Кухни компании IDCollection[2] представлены в классическом стиле.

Преимущества:

- экономия времени – быстрый переезд в квартиру;
- экономия средств (стоимость кухни обходится девелоперу дешевле и входит в стоимость квартиры);
- оптимальное решение для инвесторов (квартира готова для сдачи или последующей продажи).

1 Компания Cosmorelax была основана в 2009 году и зарекомендовала себя как надежный поставщик и производитель мебели.
2 Компания существует с 2009 года и специализируется на комплексном оснащении жилых комплексов, отелей, ресторанов, офисов, банков, салонов, спортивных учреждений и других видов общественных зданий.

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

УНИКАЛЬНЫЕ ФОРМАТЫ КВАРТИР

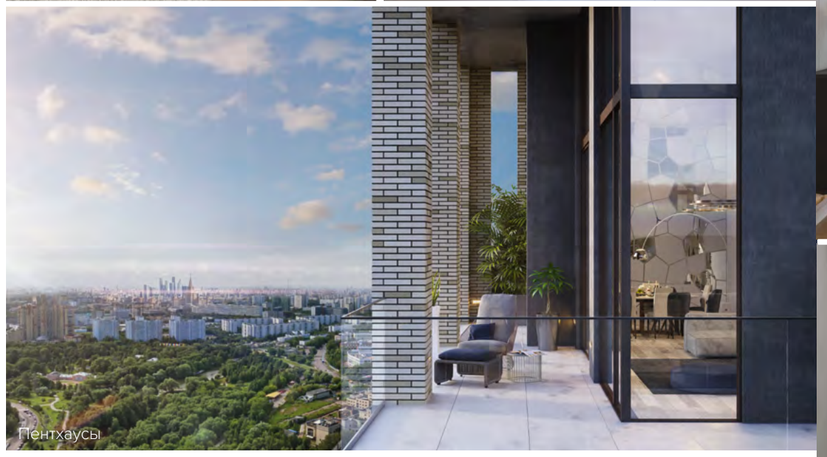
Помимо создания широкой линейки стандартных планировок, «Инград» уделяет большое внимание уникальным форматам, способным удовлетворить самые изысканные запросы клиентов.

На сегодняшний день ГК «Инград» предлагает внушительную линейку уникальных форматов жилья, планировочных решений и конструктивных особенностей, в числе которых:

- пентхаусы,
- таунхаусы,
- квартиры с террасами,
- с отдельным входом и патио,
- с возможностью установки камина,
- с сауной,
- с окном в ванной,
- двухуровневые квартиры.

С сауной

С окном в ванной


Пентхаусы

Проекты	Всего квартир	Итого уникальных	Доля									
ЖК FORIVER	1 491	169	11%	44	16	89	20		1			
ЖК TopHILLS	1 208	146	12%	132		14						
ЖК RiverSky	1 356	136	10%	107	20	7	2	6	3	3		
ЖК «Одинград. Квартал «Семейный»	1 426	68	5%		10	30						28
ЖК «Одинград. Кварталы «Центральный» и «Лесной»	2 955	68	2%	48		20						
ЖК «Преображение»	2 453	206	8%	206								
ЖК «Лесопарковый»	1 454	22	2%							22		
ЖК «Новочёрёмушкинская, 17»	695	43	6%	16			27					
ЖК «Серебряный парк»	844	202	24%	202	36	9	9					
ЖК «КутузовGRAD II»	2 152	279	13%	245	12	15			19			
ЖК «Михайлова, 31»	685	47	7%	47								
ЖК VAVILOVE	315	9	3%				9					
Итого	**17 034**	**1 395**	**8%**									

С окном в ванной
С возможностью установки камина
С террасой
Пентхаусы
Таунхаусы
Двухуровневые со «вторым светом» в гостиной
С отдельным входом и патио
С сауной

С увеличенным потолком

Двухуровневые квартиры

С панорамным остеклением

С возможностью установки камина

С собственным патио

Таунхаусы

ПЛАНИРОВКИ

В жилых комплексах ГК «Инград» каждый клиент без преувеличения сможет найти планировку своей мечты, ведь разработка планировок в Компании и поиск многообразных и оптимальных решений осуществляются с учетом потенциальных желаний и потребностей клиентов различного возраста, статуса, интересов.

Спектр планировочных решений в проектах «Инград» вне зависимости от локации и класса стандартно включает **варианты квартир**:

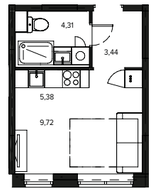
- компактные и расширенные однокомнатные;
- функциональные двухкомнатные;
- увеличенные двухкомнатные;
- эргономичные трехкомнатные;
- просторные многокомнатные;
- уникальные форматы.

В 2020 году разработан набор требований к планировкам для каждого из классов жилья.

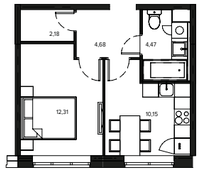
Основные требования к планировочным решениям:

- сокращение бесполезных пространств, минимизация транзитных путей, решения для транзитных зон с помощью холлов;
- соблюдение габаритов и площадей всех помещений;
- обязательное наличие мест для хранения;
- соблюдение конфигурации планировок и метража квартир;
- требования к количеству окон;
- размещение больших квартир в местах с лучшими видовыми характеристиками.

Студия 22 м²
с двумя окнами



1-комн. квартира 33 м²
с гардеробной



2-комн. евроквартира
с обособленной
приватной зоной
и кладовой при кухне

5-комн. квартира с гендерными
санузлами и гардеробными

4-комн. квартира с камином,
сауной и окном в ванной

4-комн. квартира с окном в ванной
и кладовой/постирочной при кухне

БЛАГОУСТРОЙСТВО

ГК «Инград» уделяет большое внимание благоустройству в своих проектах, что позволяет качественно выделяться на фоне конкурентов. Максимально полно используются возможности проектов комплексного освоения территории, где есть возможность выделить функциональные зоны для всех жителей: развивающие площадки для детей разного возраста, зоны экстремального спорта и профессиональные work-out-зоны с функциональным оборудованием премиум-класса, тренажеры для пожилых людей, территории тихого отдыха для наслаждения ландшафтом, яркое озеленение.

Разработан набор типовых решений по благоустройству, которые позволят оптимизировать себестоимость одновременно с повышением качества. В рамках коллаборации с World Class и Лигой Героев в проектах будут предусмотрены площадки с профессиональным спортивным оборудованием премиального класса FOREMAN и площадки для экстремальных видов спорта. Актуальный тренд на спорт outdoor становится стандартом для наших покупателей.

В 2020 году World Class совместно с «Инград» записала серию тренировок для мужчин и женщин на территории ЖК «Лесопарковый» и ЖК «Новочерёмушкинская, 17». На спортивных площадках комплексов на оборудовании от FOREMAN размещены таблички с QR-кодом с видео полноценных спортивных тренировок от ведущих тренеров World Class.

3D-ТУРЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ

ЖК FORIVER

ЖК TopHILLS

ТРЕНИРОВКА НА ТЕРРИТОРИИ ЖК «ЛЕСОПАРКОВЫЙ»

ЖК «Лесопарковый»

Тренировка
для женщин

Тренировка
для мужчин

World Class

FOREMAN

ЖК FORIVER

ЖК «Новочёремушкинская, 17»

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ПОЛЕ ДЛЯ МИНИ-ГОЛЬФА В ПРОЕКТЕ ЖК «КУТУЗОВGRAD II»

Поле для мини-гольфа, или паттинг-грин, представляет собой небольшие участки с лунками с искусственным покрытием и озеленением по краям, которые имитируют настоящее игровое пространство. Паттинг-грин используется для отработки мастерства короткой игры в гольф. Площадь поля – 376 м^2.

ПЛОЩАДКА «МАЯК» В ЖК FORIVER

Детский городок спроектирован бюро «Дружба» по авторской методике таким образом, чтобы в ходе игры юные жители постигали новое и развивались физически.

Архитекторы подумали не только о малышах, но и о подростках: площадки оснащены оборудованием, которое рассчитано на детей до 12 лет.

ОБЪЕКТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В ЖК «КУТУЗОВGRAD II»

Объект культурного наследия регионального значения «Производственный корпус Московской шерстоткацкой мануфактуры (после 1917 года – Кунцевской ткацко-отделочной фабрики)» будет реконструирован и обретет свой исторический облик.

В здании расположатся офисы, торговые и развлекательные заведения, а также кафе, рестораны и другие объекты инфраструктуры.

Также в ЖК «КутузовGRAD II» часть благоустройства является спуском к природному заказнику «Долина реки Сетунь».

Здесь будет организована дополнительная прогулочная зона при максимальном сохранении природности территории и особенностей рельефа.

Террасы на склоне наполнятся различными зонами отдыха. Перепад рельефа предполагается использовать для создания смотровых площадок и детских игровых зон, гармонично вписывая их в ландшафт.

Деликатная интеграция прогулочного маршрута и возникающих площадок в ландшафт – основной принцип при благоустройстве данной территории.

ФИТНЕС-ЦЕНТР В ЖК FORIVER

В 2020 году «Инград» совместно с World Class спроектировал в ЖК FORIVER современный и соответствующий самым высоким требованиям фитнес-центр площадью 3,5 тыс. м^2, который расположится в 6-метровом стилобате.

В его состав будут входить:

- бассейн (25 м);
- сауна, хаммам и солярий;
- кабинеты косметологии и массажа;
- тренажерный зал и залы групповых программ;
- фитнес-бар;
- детская игровая комната.

ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО

ПРИОРИТЕТНЫМИ ЗАДАЧАМИ ГК «ИНГРАД» В ЧАСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ В 2020 ГОДУ СТАЛИ:

- повышение эффективности и качества принимаемых проектных решений;
- стандартизация базовых принципов разрабатываемой документации;
- проработка технической стороны ряда вопросов с целью расширения линейки предлагаемых продуктов;
- внедрение процессов цифровизации проектирования.

Для совершенствования процессов проектирования и строительства в 2020 году в рамках выполнения стратегических задач проведена актуализация Типологии проектных решений. Учтены актуальные требования, внесены дополнения по проведенным специалистами Компании НИОКР за прошедший период, обновлены марки применяемого оборудования.

- Учтены требования к коммерческим помещениям и требования к подземному паркингу.
- Оценена возможность размещения систем подземного хранения мусора на территории и постаматов в холлах комплексов комфорт- и бизнес-класса в Москве.
- Разработаны концепции «умных» квартир для всех типов жилья.
- Актуализированы марки инженерного оборудования.

На базе Типологии осуществлена разработка первого пула Стандартов проектирования, содержащих целевые текстовые и графические решения, отобранные специалистами Компании. Стандарты являются приложением к Техническому заданию на проектирование.

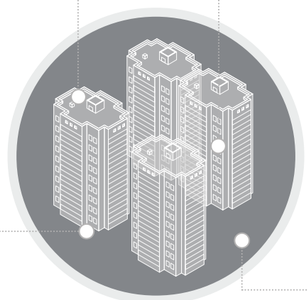
На данный момент формирование Стандартов ведется по блокам соответственно разделам проектной документации и охватывает наиболее значимые вопросы проектирования.

КРОВЛЯ

- основные узлы кровли: неэксплуатируемые (эксплуатируемые)
- базовые требования к системе видеонаблюдения
- типовые требования (узлы) систем циркуляции горячего водоснабжения

БЛАГОУСТРОЙСТВО

- требования к покрытиям
- типовые узлы
- базовые требования к системе заземления и молниезащиты



ТИПОВЫЕ ЭТАЖИ

- требования к высоте помещений, конструкциям полов и материалам подвесного потолка квартир и МОП объектов Московской области (Москвы)
- основные требования к оконным блокам, высоте подоконных пространств
- матрицы отверстий под инженерные коммуникации в межэтажных перекрытиях

ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ

- типовые узлы гидроизоляции фундамента
- типовые решения подземного паркинга

В 2020 году запущен процесс оперативного управления разработкой рабочей документации на отделку квартир с подготовкой исполнительной документации, передаваемой покупателям.

Совместно с передовыми производителями разработаны частные технические задания «умных» квартир для всех классов жилья. Данные решения включены в предложения по отделке квартир.

ВНЕДРЕНИЕ ТЕХНОЛОГИЙ «УМНОГО ДОМА» В ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Комфорт Оникс, Комфорт Аквамарин	КЛАСС ОТДЕЛКИ	Бизнес Classic, Премиум Classic, Премиум Modern, Премиум Art deco	Бизнес Modern
✓	Охранная сигнализация	✓	
✓	Система контроля протечек	✓	
✓	«Умная» противопожарная сигнализация	✓	
✓	Управление освещением	✓	
○	Управление климатом	✓	
○	Управление шторами	✓	
✓	Масштабируемость «умного дома» (возможность клиенту докупить свое оборудование)	✓	
○	Центральный контроллер	✓	
○	«Алиса» от «Яндекса»	✓	
✓	Управление из одного приложения	✓	

С целью отслеживания актуальности документации на строительной площадке разработан плагин для QR-кодирования чертежей.

ГК «Инград» успешно выполняются поставленные задачи в рамках осуществления функций технического заказчика на проектах Компании, такие как сбор исходно-разрешительной документации, совместная работа по снятию обременений земельных участков, прохождение экспертизы проектной документации, разработка шаблонов базовых технических файлов.

РОМАН ЗИБИК
Директор Департамента предпроектных и проектных работ

«2020 год стал для многих вызовом. Нам он позволил еще раз убедиться в правильности выбранного пути развития: внедрение BIM-технологий, постановка оперативных задач через современные корпоративные платформы, проведение НИОКР и определение собственных приоритетов в проектировании. Полученный опыт показал, что гибкость и устойчивость – важные показатели не только в расчете несущих конструкций, но и в работе Компании. И приятно отметить, что слаженная работа ответственных и вовлеченных в процесс специалистов позволила нам выполнить поставленные задачи».

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

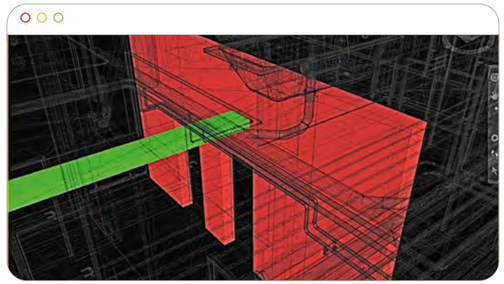
ВНЕДРЕНИЕ НОВЫХ ЦИФРОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

ДМИТРИЙ МИЛЁХИН
Руководитель Управления цифровизации бизнеса

«За четыре года внедрения BIM в ГК «Инград» была проделана большая работа. Это видно как по общему числу BIM-моделей, хранящихся на облаке Компании, так и по росту численности сотрудников Управления цифровизации бизнеса. В 2020 году был запущен продукт Skald, позволяющий принимать монолитные работы на строительной площадке с помощью BIM-моделей и планшетных компьютеров, а также разработано ПО Bifrost, позволяющее расставлять QR-коды на чертежи всех альбомов стадии РД».

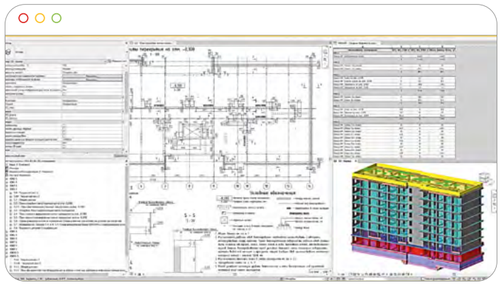
В настоящее время **все проекты «Инград» реализуются в BIM** с момента начала проектирования до приемки строительных работ и эксплуатации зданий.

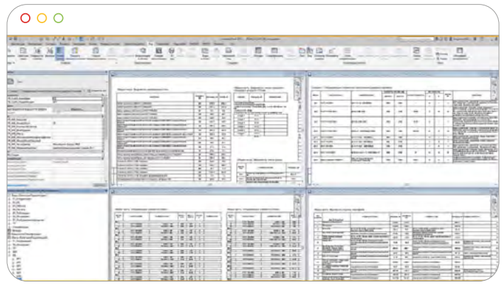
Объемы всех моделируемых материалов и элементов выгружаются из спецификаций, созданных в **Autodesk Revit**, завершается процесс **автоматизации выгрузки** объемов для Протокола согласования твердой договорной цены с генподрядчиком.



Разработка единых информационных моделей позволяет формировать единую базу данных по проекту, объемы, планировки, устранение пересечений, автоматизацию строительного контроля.

На этапе РД все модели проходят проверки на пересечения, что позволяет снизить дополнительные затраты в рамках взаимоотношений с генподрядчиком ввиду отсутствия системных коллизий.





AUTODESK BIM 360

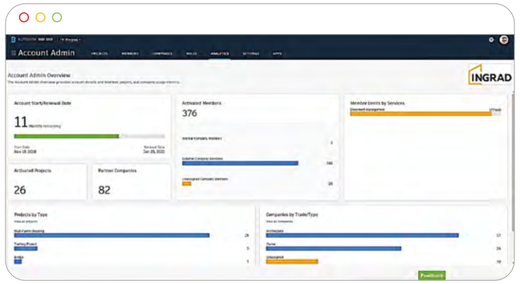
Все проектные и рабочие чертежи, информационные модели и исходно-разрешительная документация хранятся в полном соответствии с главной парадигмой BIM-методологии – Средой общих данных. В качестве платформы используется **облачное хранилище Autodesk BIM 360**.

Autodesk BIM 360 используется для:

- хранения каждой версии файлов в ролевом доступе;
- обмена замечаниями с проектировщиками;
- согласования и приемки документации.

Это позволяет:

- обеспечить быстрый доступ с различных платформ из любого места;
- обмениваться данными без потерь;
- всегда иметь самую актуальную документацию.



INGRAD.SKALD

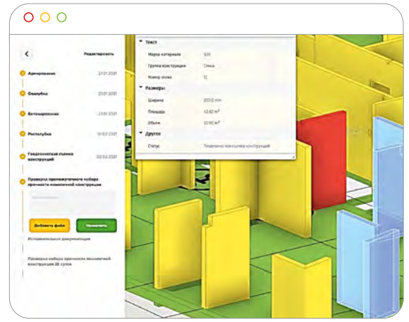
Уникальной разработкой ГК «Инград» в рамках применения информационного моделирования является **система строительного контроля Ingrad.Skald**, используемая специалистами строительного блока в ежедневной работе.

Данная система позволяет:

- контролировать строительство железобетонных конструкций;
- отслеживать ход строительства в виртуальной модели;
- инженерам строительного контроля проставлять статусы для каждого этапа монтажа конструкций;
- совершать виртуальную прогулку по площадке из любой точки мира;
- консолидировать сведения о каждом элементе (тип, номер этажа, объем, площадь, материал, статус работ, номер замечания и предписания);
- ежедневно проверять объем выполненных работ в силу того, что в системе суммируются объем и площадь конструкций;
- по ходу приемки присваивать статус каждому элементу в соответствии с наличием/отсутствием замечаний и предписаний;
- просматривать статистику по каждому объекту в части объема выполненных работ, работ в процессе реализации, а также замечаниям;
- создавать сводную статистику по проекту как в целом, так и поэтажно с объемом всех видов работ.

С помощью планшетов инженеры строительного контроля уже сегодня отмечают готовность монолитных конструкций, создают замечания и предписания, получают информацию о геометрии элементов.

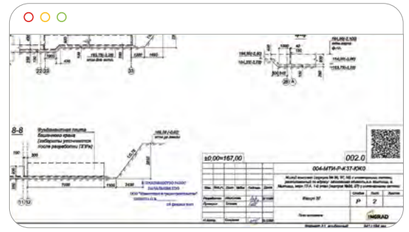
Это минимизирует количество ошибок при выдаче замечаний, способствует ужесточению контроля за ходом строительно-монтажных работ, позволяет получать наглядные отчеты о строительстве и оптимизирует работу инженеров строительного контроля.



INGRAD.BIFROST

В конце 2020 года было разработано **программное обеспечение для проставления QR-кодов на чертежи – Ingrad.Bifrost**, в котором содержится информация об актуальности чертежа и ссылка на альбом в облаке.

Благодаря данной разработке обеспечивается наличие только актуальной документации на строительной площадке, минимизируется количество ошибок во время строительно-монтажных работ, а также экономятся трудозатраты подрядчика и строительного контроля.



01 О Компании
02 Рынок и ГК «Ингад» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

РАЗВИТИЕ БРЕНДА

ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ БРЕНДА INGRAD

«МОЙ ЦЕНТР МИРА»

Мир каждого человека строится вокруг него самого и вокруг его центра – его дома.

Жилые кварталы INGRAD стали культурным, историческим, экологическим центром, да и просто центром счастья для своих жителей.
Данная концепция легко масштабируется на все проекты и активности ГК «Инград»:

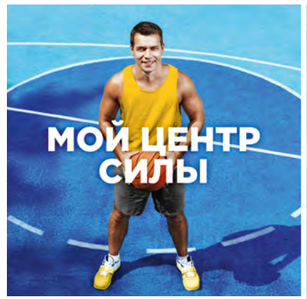
- ЖК комфорт-класса мы позиционируем как **«Мой центр уюта»**.
- ЖК бизнес-класса – **«Мой центр силы»** или **«Мой центр успеха»**.
- БТЛ-платформа поддержки спорта – **«Мой центр спорта»**.
- Интеграция в культурные мероприятия – **«Мой центр искусства»**.

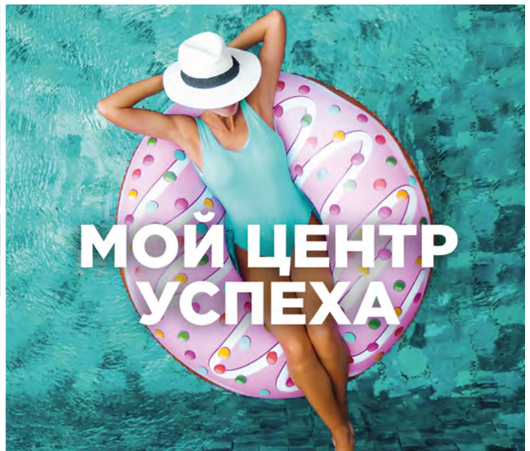
МОЙ ЦЕНТР СПОРТА

МОЙ ЦЕНТР ВСЕЛЕННОЙ

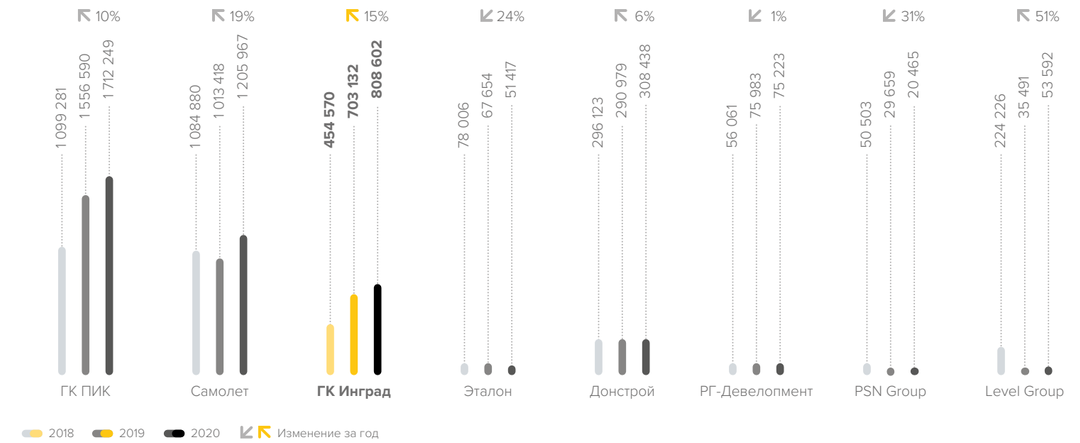
КОНЦЕПЦИЯ

- Инсайт:
  дом для любого человека не просто место, где он спит, ест или отдыхает.
  Дом для него – центр его мироздания, в котором он проводит большую часть своей жизни.
- Сообщение:
  ГК «Инград» строит «центры мира» для своих клиентов.

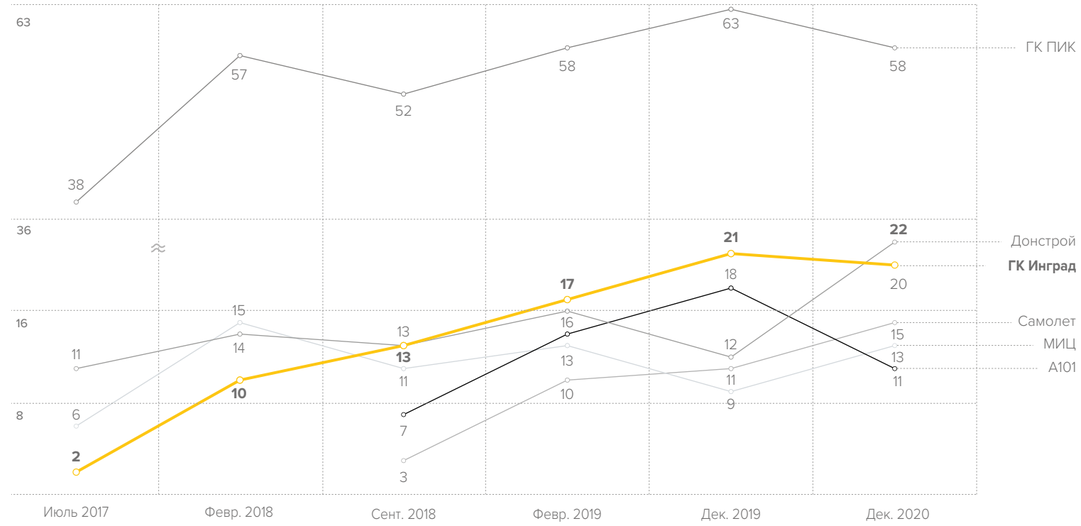




БРЕНДОВЫЕ ЗАПРОСЫ ЗА 2018–2020 ГОДЫ, шт. запросов [1]



ДИНАМИКА РОСТА УЗНАВАЕМОСТИ БРЕНДА INGRAD, доля респондентов, %



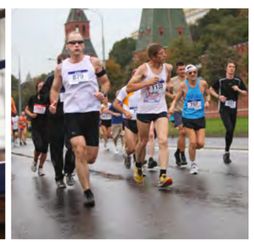
[1] Только бренд, без учета ЖК.

01 О Компании
02 **Рынок и ГК «Инград» в 2020 году**
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ЭКОСИСТЕМА БРЕНДОВОГО ПОЗИЦИОНИРОВАНИЯ INGRAD

Суббренд INGRAD sport –
«Мой центр спорта».

ГК «Инград» является стратегическим партнером таких мероприятий, как Лига Героев, IRON STAR и др., и в целом поддерживает спорт и людей, вдохновляющихся им.



INGRAD music –
новый сценарий захода к целевой аудитории в Customer Journey Map.

ГК «Инград» первой в отрасли реализовала идею по созданию плейлистов на платформе Spotify на различные тематики и по разнообразным музыкальным направлениям.

INGRAD

РОМАН АНТОНОВСКИЙ
Креативный директор

В 2021 ГОДУ «ИНГРАД» ПРОВЕДЕТ РЕБРЕНДИНГ С ОРИЕНТАЦИЕЙ НА БОЛЕЕ ВЫСОКИЙ ЦЕНОВОЙ СЕГМЕНТ, УСИЛЕНИЕ УЗНАВАЕМОСТИ БРЕНДА В ЦЕЛЕВОМ СЕГМЕНТЕ БИЗНЕС И ПРЕМИУМ.

«Нам удалось построить сильный бренд девелопера буквально с нуля. В 2017 году про ГК «Инград» не знал никто. В 2021 году мы входим в тройку лидеров по узнаваемости среди девелоперов Московского региона вместе с брендами, которые выстраивались десятилетиями. В 2018 году мы стартовали с места в карьер: рост брендовых запросов INGRAD составил 135%. В 2019 году – 75%! Сегодня мы сохраняем позитивную динамику роста узнаваемости уже с позиции одного из неоспоримых лидеров отрасли. Еще одна веха для бренда и креатива INGRAD в 2020 году – мы получили три диплома всероссийского конкурса «Лучшее корпоративное видео»: первое место в категории «Лучшее PR-видео», дипломы номинаций «Лучшее имиджевое видео» и «Выбор жюри». Если раньше мы собирали больше всего наград за лучший креатив в недвижимости, то теперь мы оказались в числе лидеров всех категорий. В 2021 году мы проведем ребрендинг, направленный на повышение премиальности INGRAD».

КОБРЕНДИНГОВЫЕ ПРОГРАММЫ И ПАРТНЕРСТВА

Розыгрыш автомобиля от Mercedes-Benz среди клиентов ГК «Инград»

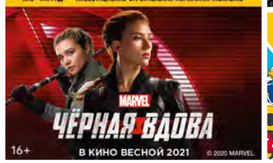
Омниканальная коллаборация с Disney

Совместная программа для сервисного обслуживания клиентов ГК «Инград»

Подарочный сертификат для клиентов ЖК «КутузовGRAD II»

Омниканальная коллаборация с MARVEL

Стратегическое партнерство с мировыми спортивными брендами: Лигой Героев, IRON STAR, ASICS и др.



01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ИНСТРУМЕНТЫ ПРОДАЖ

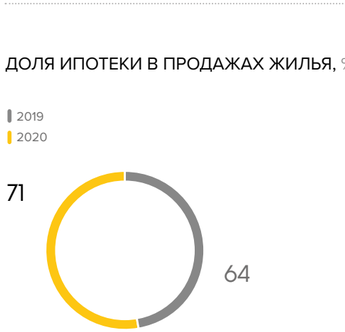
ИПОТЕКА

2020 год стал периодом максимальной популярности ипотеки как основного инструмента приобретения жилья. Реализация государственных программ в части стимулирования ипотеки, а также продолжение смягчения денежно-кредитной политики Банка России привели к тому, что в 2020 году ипотечные ставки продемонстрировали свой минимум за всю историю ипотечного рынка России, на некоторые проекты банки в партнерстве с девелоперами предлагали нулевые ставки на первые 6–12 месяцев.

ВЯЧЕСЛАВ ПРИЙМАК
Руководитель Управления ипотечных продуктов и корпоративного сотрудничества

«Результаты 2020 года практически по всем показателям выбиваются из общего статистического ряда, причиной тому – пандемия. К примеру, ставка по ипотеке за год поменялась от средней 8,4 до 6,1%. Определяющее влияние оказал запуск государственной льготной ипотеки по ставке 6,5%. В итоге направление по ипотеке, как и все продажи ГК «Инград» в целом, побило рекорды. Помимо успешных продаж, в Компании появились и активно использовались новые сервисы по онлайн-получению ипотеки и подписанию сделки. С этим опытом мы идем дальше».

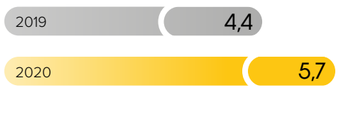
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В ПРОДАЖАХ ЖИЛЬЯ, %



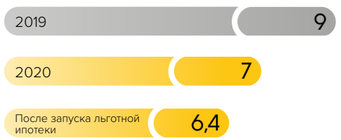
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК, шт.

СУММА СДЕЛОК С ИПОТЕКОЙ, млрд руб.

СРЕДНЯЯ СУММА КРЕДИТА, млн руб.



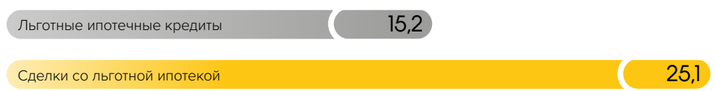
СРЕДНЯЯ СТАВКА ПО ИПОТЕКЕ, %



СРЕДНИЙ СРОК КРЕДИТА, лет

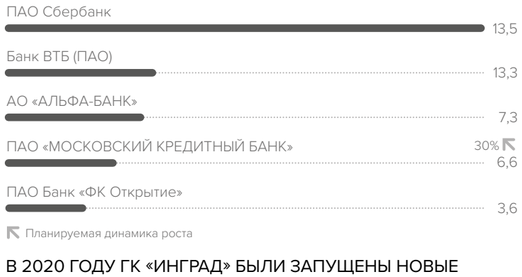
ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА (с апреля 2020 года), млрд руб.

2 789 СДЕЛОК
заключено с апреля 2020 года



ГК «Инград», являясь стратегическим партнером крупнейших банков страны, предоставляет своим клиентам наилучшие условия для приобретения жилья, в том числе ипотеку под 0% на первые 12 месяцев за счет субсидирования ставки Компанией.

ТОП-5 БАНКОВ В ИПОТЕЧНЫХ ПРОДАЖАХ «ИНГРАД» ПО ИТОГАМ 2020 ГОДА, млрд руб.



Планируемая динамика роста

В 2020 ГОДУ ГК «ИНГРАД» БЫЛИ ЗАПУЩЕНЫ НОВЫЕ ИНИЦИАТИВЫ И СЕРВИСЫ В РАМКАХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ:

Программа «Кредитные каникулы» в партнерстве с ПАО Сбербанк. В рамках данной программы выдача ипотечного кредита производилась траншами: 50% – после регистрации ДДУ, 50% – через полгода. Данная структура позволила снизить вдвое ежемесячный платеж по кредиту на первые шесть месяцев.

Совместная с ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» **ипотечная программа с дополнительным субсидированием** ставки за счет Компании, результатом которой стало предоставление клиентам ипотечного кредита со ставкой 0,01% на первый год и 6,5% – далее. Программа действует и в настоящее время, пополнившись вариантом с субсидированием ставки на весь срок кредита: срок кредита – до 20 лет, ставка 4,49%.

Программа «Рассрочка + ипотека» – для клиентов, не обладающих 15%-ным первоначальным взносом. В рамках данной программы клиент оформляет ДДУ с рассрочкой платежа, далее на протяжении 3–12 месяцев вносит ежемесячные платежи до достижения необходимого порога в 15%, после чего оформляется ипотечный кредит на оплату остатка.

Сервис онлайн-сделок: в связи с введением карантинных мер возникла необходимость проведения сделок без физического контакта с клиентом. Все возможные этапы сделки были настроены в дистанционном режиме (консультация, бронирование, одобрение по ипотеке, подписание ДДУ и кредитной документации по ипотеке, регистрация ДДУ, оплата). Ряд этапов, где все же требовался контакт (выпуск электронно-цифровой подписи, открытие расчетного счета и счета эскроу, оформление нотариальных документов), проводился в выездном формате (выезд курьеров, нотариусов, сотрудников банков). Это помогло в период пандемии сохранить темпы продаж квартир, тогда как ряд застройщиков-конкурентов в этот период осуществлял только бронирование, не проводя фактических сделок до разрешения ситуации с локдауном.

ПОМИМО НОВЫХ, В ГК «ИНГРАД» ПРОДОЛЖАЮТ ДЕЙСТВОВАТЬ ЗАПУЩЕННЫЕ И РАНЕЕ ПРОГРАММЫ, ДОКАЗАВШИЕ СВОЮ ЭФФЕКТИВНОСТЬ И ВОСТРЕБОВАННОСТЬ У КЛИЕНТОВ.

Защита от потери работы.
Уникальный партнерский проект ГК «Инград» и ООО «СК «Ингосстрах – Жизнь» под названием «Финансовая стабильность» поможет пережить любые трудности без потерь для семейного бюджета. Получив страховой сертификат, наш клиент может не бояться потерять работу по инициативе работодателя или по причине банкротства предприятия.

Квартиры с решениями по обустройству дома.
Новый совместный сервис от INGRAD и ИКЕА позволяет при приобретении квартиры получить готовый дизайн-проект, разработанный специалистами по интерьеру, с тщательно подобранным списком предметов мебели и интерьера. С проектом и сертификатом к нему можно обратиться в магазин ИКЕА и с помощью профессионального дизайнера подобрать то, что нужно именно вам.

Налоговый вычет FINGRAD.
Программа, позволяющая клиентам Компании получить налоговый вычет до 650 тыс. руб. при покупке квартиры в проектах ГК «Инград». Программа «Налоговый вычет FINGRAD» универсальна и позволяет также получить налоговые вычеты на лечение, образование, добровольное страхование жизни и даже инвестиции.

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

TRADE-IN

Программа «Настоящий TRADE-IN» от «Инград» – эффективный инструмент увеличения объема продаж посредством привлечения клиентов, рассматривающих альтернативные финансовые инструменты и планирующих использовать для оплаты в качестве первоначального взноса имеющуюся вторичную недвижимость.

ОТЛИЧИЕ ПРОГРАММЫ TRADE-IN В ГК «ИНГРАД» ОТ ПРОГРАММ КОНКУРЕНТОВ:

- возможность проживания в своей старой квартире до получения ключей от новой;
- полное отсутствие затрат для клиента на всех этапах сделки.

Подавляющее большинство наших клиентов выбирают проживание в своей квартире до момента получения ключей от новой.

4 168 ВИЗИТОВ

по TRADE-IN за 2020 год, что составляет 15% от всех визитов

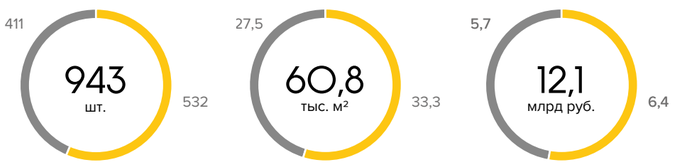
ИТОГИ 2020 ГОДА В РАМКАХ ПРОГРАММЫ TRADE-IN:

- увеличена доля сделок в рамках программы до 15% от общей выручки Компании;
- запущена программа «TRADE-IN без границ» в регионах Российской Федерации через корпоративные каналы – теперь можно обменять свою старую квартиру в любом регионе России на новостройку от ГК «Инград»;
- осуществлен выкуп объектов вторичной недвижимости бизнес-класса стоимостью от 25 млн до 40 млн руб. при условии приобретения клиентом дорогих, сложно реализуемых и низколиквидных лотов жилой и коммерческой недвижимости.

ДАННЫЕ ПО ПРОГРАММЕ TRADE-IN ЗА 2020 ГОД

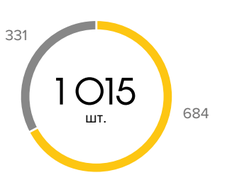
Состоявшиеся сделки

По программе TRADE-IN
Не по программе TRADE-IN



Перспективные сделки

В процессе переговоров по TRADE-IN
В процессе заключения без TRADE-IN



Выкуплено

Однокомнатные
Двухкомнатные
Трехкомнатные
Четырехкомнатные

СЕРГЕЙ ЕЛИСЕЕВ
Начальник отдела специальных проектов

«Инград» первым предложил новый формат этой услуги – «Настоящий TRADE-IN» – обмен старой квартиры на новую с возможностью проживания в своей квартире до заселения в новую. Еще одно наше уникальное предложение – TRADE-IN по военной ипотеке, в рамках которого Компания выкупает у военнослужащих ранее купленные квартиры с погашением действующих кредитов и одновременной покупкой жилья в одном из жилых кварталов «Инград». Эти предложения подстегнули интерес к нашим объектам и позволили улучшить охват рынка.

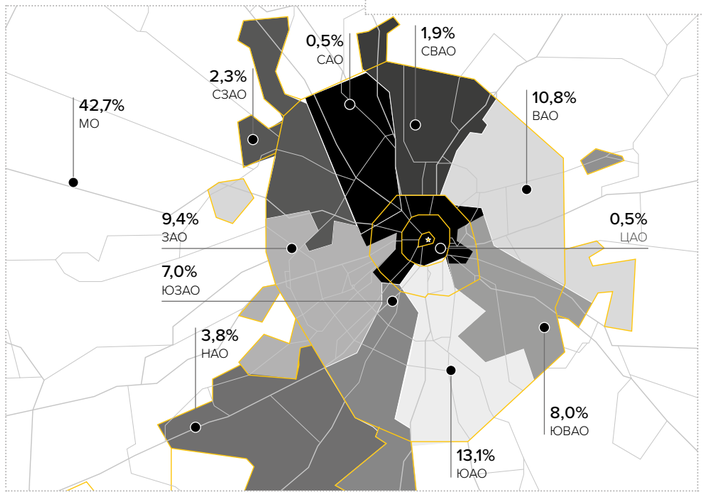
TRADE-IN продолжает показывать хорошую динамику, мы фиксируем высокий спрос на данную услугу.

Направление это продолжает быть перспективным и будет интересно покупателям и дальше.

Подавляющее большинство наших клиентов выбирают уникальный формат TRADE-IN, который на рынке предлагает только «Инград», – это проживание в своей квартире до момента получения ключей от новой».

Распределение квартир, выкупленных в рамках программы TRADE-IN по округам г. Москвы и Московской области

Клиенты «Инград» зачитывают квартиры в любом административном округе Москвы, а также в Московской области.



ПЛАНЫ ГК «ИНГРАД» В ЧАСТИ РАЗВИТИЯ ПРОГРАММЫ «НАСТОЯЩИЙ TRADE-IN»

Увеличение доли сделок по программе до 20% от общей выручки Компании за счет:

- расширения спектра предлагаемых клиенту сервисов (подбора и временной аренды жилья, организации переезда, временного хранения домашнего имущества, страхования, предпродажной подготовки вторичного жилья);
- развития программы в регионах Российской Федерации с привлечением региональных партнеров;
- использования программы в качестве альтернативы скидкам;
- формирования качественного залогового актива с возможным арендным потоком.

ОНЛАЙН-ПРОДАЖИ

- Система дистанционных продаж была разработана специалистами ГК «Инград» для региональных клиентов два года назад и показала свою эффективность во время закрытия офисов продаж на период карантина.
- В конце апреля «Инград» разработал и успешно внедрил новый метод удаленного оформления продаж по эскроу. Ранее их нельзя было провести дистанционно из-за порядка идентификации личности клиента.
- В мае ГК «Инград» запустила новый сервис купли-продажи недвижимости во всех своих проектах через систему онлайн-аккредитивов. Средства от покупателя поступают на специальный счет и переводятся застройщику только после завершения регистрации права на недвижимость. Сервис позволяет дополнительно защитить деньги клиента.
- По итогам 2020 года доля дистанционных сделок в общем объеме продаж ГК «Инград» составила 20%.
- С момента запуска услуги онлайн-продаж ею смогли воспользоваться более 1,5 тыс. человек.
- Доля дистанционных сделок напрямую зависит от эпидемиологической обстановки. В начале года на долю онлайна приходилось всего 2–3% в общем объеме продаж, в период режима самоизоляции этот показатель достиг 100%, однако сразу после снятия ограничений число удаленных покупок вновь вернулось на уровень 2%. Уже в начале октября, с началом второй волны пандемии коронавируса, «Инград» фиксировал рост доли дистанционных сделок до 10%, а к концу года она выросла до 20%. Кроме того, 90% продаж проходят с частичным онлайном, когда часть документов оформляется дистанционно. Это позволяет сэкономить время покупателя и значительно сократить время оформления документов.

ОФИСЫ ПРОДАЖ И ШОУРУМЫ

Шоурум ЖК TopHILLS

Шоурум ЖК TopHILLS

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

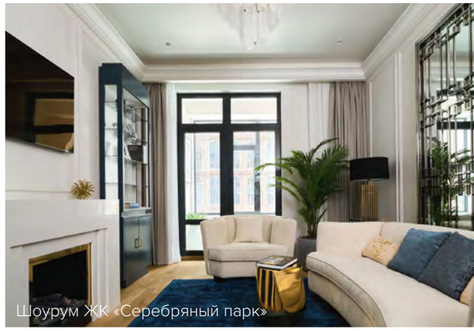
Шоурум ЖК RiverSky

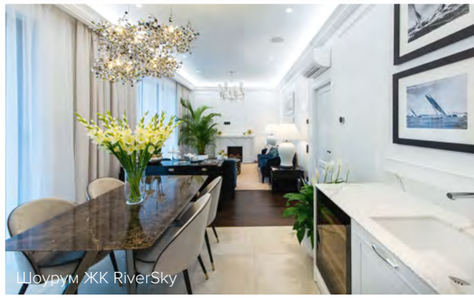
Шоурум ЖК «Серебряный парк»

Шоурум террасы ЖК RiverSky

Шоурум ЖК «Преображение»

Шоурум ЖК «КутузовGRAD II»


Шоурум ЖК «Серебряный парк»


Шоурум ЖК RiverSky

Офисы продаж ГК «Инград» – индивидуальные проекты, возводящиеся по стандарту Компании, каждый из которых отражает атмосферу реализуемого жилого комплекса.

Организованные в офисах продаж шоурумы дают возможность клиентам рассмотреть в деталях будущую квартиру, прочувствовать предлагаемое пространство и планировки, оценить качество и уровень отделки, позволяющие создать различные варианты интерьера под собственные запросы.

Все шоурумы ГК «Инград», помимо отделки, укомплектованы мебелью, текстилем и декором в самых актуальных тенденциях современного дизайна. Также в шоурумах продемонстрирован функционал системы «умный дом», которой оснащаются квартиры «Инград».

Шоурум ЖК «Серебряный парк»

ЖК RiverSky. На кровле офиса продаж ЖК RiverSky в 2020 году реализован шоурум для квартир с террасами, клиентам предлагается вживую увидеть, какое изысканное и комфортное пространство они могут создать на террасе своей квартиры. На кровле высажены полноразмерные деревья и кустарники, установлена террасная мебель и декор.

ЖК TopHILLS. В 2020 году к уже действующим офисам продаж ГК «Инград» добавился офис в ЖК TopHILLS площадью 450 м^2, территория перед ним благоустроена с использованием элементов оформления будущего комплекса: организована детская площадка с оборудованием Kompan, показано планируемое мощение, выполнено озеленение хвойными деревьями и декоративными кустарниками. На втором этаже офиса открыты два шоурума, представляющие отделку сегмента «бизнес» в стилях Classic и Modern.

ЖК «Новое Пушкино». В 2020 году был реконструирован офис продаж ЖК «Новое Пушкино»: он полностью поменял облик, пространство стало более современным, светлым и комфортным для гостей офиса и сотрудников. В офисе реализованы два шоурума, представляющие отделку сегмента «комфорт» в стилях «Оникс» и «Аквамарин».

ЖК «КутузовGRAD II» и ЖК «Серебряный парк». Помимо шоурумов в офисах продаж, ГК «Инград» использует еще один формат шоурумов, открытых в построенных корпусах ЖК «КутузовGRAD II», где представлены две квартиры с отделкой сегмента «бизнес», и в ЖК «Серебряный парк», в котором представлены три квартиры с отделкой сегмента «премиум».

НАТАЛЬЯ ЮЖАНИНА
Руководитель направления по открытию офисов продаж

«Офисы продаж и шоурумы – это прежде всего лицо Компании. Поэтому эти объекты хоть и маленькие, но требуют большого внимания к процессу и деталям на всех этапах строительства – проектирования, производства работ, комплектации и декора.

Мы будем работать над дальнейшим повышением качества наших объектов, чтобы клиент, посещая офис продаж или шоурум, был убежден в своем правильном выборе застройщика».

ЕЖКОВ
Антон Викторович
Президент ПАО «ИНГРАД»

03 СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ

С. 74
Стратегические цели

С. 76
Развитие продукта ГК «Инград»

С. 80
Знаковые проекты 2021 года

С. 92
Активная цифровизация девелопмента

С. 94
Расширение компетенций в проектировании и строительстве

МОЙ ЦЕНТР УСПЕХА

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ

С 2021 года «Инград» меняет стратегическую фокусировку с комфорт- и бизнес- класса в Москве и Московской области на бизнес- и премиум- класс в Москве.

ОПЕРАЦИОННАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

КОНТРАКТАЦИЯ/ВЫРУЧКА ПО МСФО

140+/130+ МЛРД РУБ.

GROSS MARGIN

30–35% в бизнес-классе

35–50% в сегменте премиум-элит

КОММЕРЧЕСКИЕ + АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

8% от контрактации

8,5% от выручки по МСФО

EBITDA

25–35 МЛРД РУБ.

EBITDA MARGIN

20–25%

ДИВИДЕНДЫ

5+ МЛРД РУБ./ГОД

ВВОД

0,6–0,8 МЛН М²

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ

15–25 МЛРД РУБ.

NET PROFIT MARGIN

15+%

НЕМАТЕРИАЛЬНЫЙ АКТИВ И БРЕНД

СПОНТАННАЯ УЗНАВАЕМОСТЬ БРЕНДА В РЕГИОНЕ

>50%

Деловая репутация / качество бренда дают высокий мультипликатор при оценке стоимости компании рынком

ДОЛЯ НА РЫНКЕ

5–7% Москва и МО

до 5% МО

15+% Москва (бизнес)

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Листинг ММВБ первого котировального уровня

КАПИТАЛИЗАЦИЯ

100+ МЛРД РУБ.

РЕЙТИНГ ПО НАЦИОНАЛЬНОЙ ШКАЛЕ

A+
после стабилизации долговой нагрузки

РЕЙТИНГ ПО МЕЖДУНАРОДНОЙ ШКАЛЕ

BB-

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

ЧИСТЫЙ ДОЛГ

НЕ БОЛЕЕ **40** МЛРД РУБ.

ЧИСТЫЙ ДОЛГ/EBITDA

ДО **2X**

ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК

NSA

НЕ МЕНЕЕ **4** МЛН М²

МОСКВА

70%

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

30%

АКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ

Премиум-класс, Москва:
3...5

Бизнес-класс, Москва:
5...7

Московская область:
2...4
только масштабные проекты

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

РАЗВИТИЕ ПРОДУКТА ГК «ИНГРАД»

Общим направлением в развитии продукта «Инград» станет повышение его премиальности.

ФАСАДЫ

Набор решений и рекомендованных производителей для каждого из классов задаст еще более высокий уровень качества и эстетики, одновременно позволив применять максимально разнообразные фасады и использовать различные сочетания материалов.

БЛАГОУСТРОЙСТВО

На сегодняшний день разработан набор типовых решений по благоустройству, которые позволят оптимизировать себестоимость одновременно с повышением качества. В рамках коллаборации с World Class и Лигой Героев в проектах будут предусмотрены площадки с профессиональным спортивным оборудованием FOREMAN и площадки для экстремальных видов спорта. Таким образом, актуальный тренд на спорт outdoor становится стандартом для наших покупателей. Концепция «Фабрика детства», которая и далее будет внедряться в проектах «Инград», позволит сделать дворы интересными для детей всех возрастов. Также разработаны стандарты по площадкам для дрессировки и прогулок с собаками, которые будут применяться в проектах комплексного освоения территорий.

О благоустройстве – на с. 55

«УМНЫЙ ДОМ»

«Умный дом» – это логичное развитие продукта ГК «Инград». В дальнейшем, в условиях стремительного развития информационных технологий и диджитализации всех сфер жизни, востребованность системы «умный дом» будет только расти, как и ее функционал и уровень интегрированности. Появление такой системы увеличивает ликвидность квартир, а значит, это дополнительный аргумент в пользу выбора наших проектов – квартиры без «умного дома» морально устареют быстрее.

В будущем «умный дом» перестанет называться «умным», а станет просто «домом», и все его функции станут базовыми при строительстве жилья всех классов, как когда-то это стало с канализацией, водоснабжением, электрификацией, а совсем недавно – с доступом в интернет.

КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ПРОЕКТА

30% площадей сдается в аренду с последующей продажей готового арендного бизнеса, 70% площадей продается. Для указанных 30% площадей привлекаются популярные операторы в соответствии с классом проекта – таким образом, покупатель получает востребованный набор инфраструктуры практически одновременно с переездом, а также дополнительную выгоду, поскольку операторы включены в Клуб привилегий «Инград». В соответствии с современными трендами в проектах появятся коворкинги, что позволит обеспечить комфортную работу из дома для наших покупателей. В проектах комфорт- и бизнес-класса Москвы появятся соседские центры – пространства, предназначенные для встреч и совместного досуга жителей.

30%
площадей сдается в аренду

70%
площадей продается

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

В большинстве проектов ГК «Инград» предусмотрены элементы образовательной инфраструктуры, начиная от частных детских садов и заканчивая крупнейшими муниципальными школами. Проведен отбор рекомендуемых операторов, будет проведено исследование лучших трендов в образовании на рынке для применения в проектах, в частности определены требования для привлечения лучших операторов муниципальных школ, что станет преимуществом и дополнительным аргументом для покупки квартиры в проектах «Инград».

АННА СОКОЛОВА
Директор по маркетингу

«Мы постоянно работаем над продуктом, стремясь сделать наши проекты еще более современными, комфортными и безопасными для наших покупателей. Помимо улучшения уже стандартных элементов (архитектура, планировки, благоустройство, места общего пользования, инфраструктура и т.д.) мы также сейчас работаем над следующими новыми составляющими нашего продукта: развитие системы сервиса для жителей, повышение технического оснащения как дома, так и квартиры, переход от «умной» квартиры к «умному» кварталу, создание единой цифровой среды, разработка готовых решений по меблировке и декору. Это непростая задача, учитывая, что «Инград» работает во всех ценовых сегментах рынка жилья. А в 2021 году мы станем еще и первыми из крупнейших девелоперов Московского региона, в портфеле которых появятся еще и коттеджные поселки. Все те принципы, которых Компания придерживается в наших многоквартирных проектах, мы также будем реализовывать и в загородных малоэтажных комплексах с индивидуальными домами».

МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Для проектов бизнес- и премиум-класса разработан набор требований, которые позволят обеспечить требуемый спектр инфраструктуры при сохранении себестоимости.

О входных группах – на с. 47

ПЛАНИРОВКИ

Разработан набор требований к планировкам для каждого из классов жилья: сокращение бесполезных пространств, обеспечение правильной формы комнат, обязательные требования к наличию мест для хранения, количеству окон, размерам помещений, в том числе летних. Во всех классах появились уникальные форматы в ограниченном предложении, что позволяет повысить интерес к проекту.

О планировках – на с. 54

ОТДЕЛКА КВАРТИР

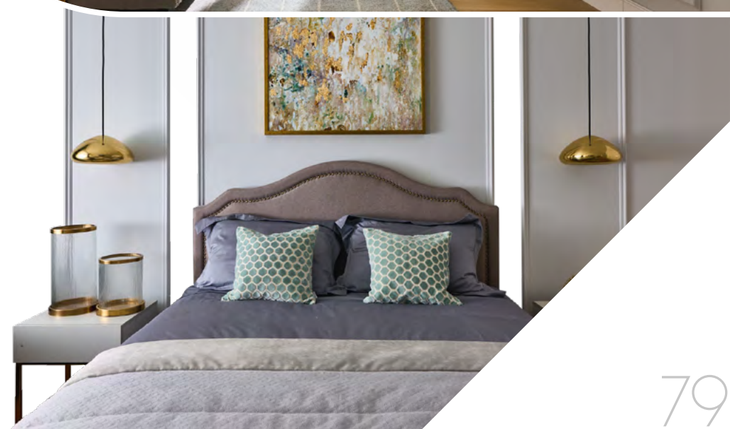
Предусмотрено девять типов отделки квартир для проектов разных классов. Широкий набор популярных решений позволяет разнообразить линейку предложения для покупателя. Во всех квартирах с отделкой предусмотрена система «умный дом», функционал определяется в соответствии с классом проекта. Продолжится развитие нового продукта «квартиры с меблировкой». Для загородных проектов разработан дизайн, позволяющий представить продукт «дом с отделкой», в котором покупатель может выбрать базовую или бизнес-опцию. Все проекты с отделкой оснащаются системой «умный дом», что выгодно отличает предложение ГК «Инград» от предложений конкурентов.

О финишной отделке квартир – на с. 48

Об «умном доме» – на с. 50

SMART-ИНФРАСТРУКТУРА

Результатом появления smart-инфраструктуры станет повышение комфорта для жителей, что позволит организовывать сценарии жизни в своем ЖК, управляя ими с одного устройства: сервисы управляющей компании, заказы пропусков, доставка еды из местных ресторанов и оказание услуг операторами, расположенными на территории ЖК. Одновременно УК сможет оптимизировать работу, так как все системы будут объединены в одном приложении.



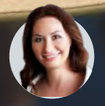
01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

Комплексное освоение

СИМОНОВСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ 2021 ГОДА

Даниловский район Москвы исторически один из самых знаковых в столице. Роскошная равнина с открытыми пейзажами Москвы-реки, величавые виды Кремля, Садовое кольцо, великолепный ансамбль Крутицкого подворья на левом берегу и древние здания Симонова и Данилова монастырей на правом – такое сосредоточие культовых объектов в одной локации является редкостью даже для главного города России. В царские времена район был любимым местом не только русской знати, но и иностранных гостей, любивших неспешные прогулки по аллеям Тюфелевой рощи. В начале XX века именно здесь был создан легендарный Завод имени Лихачёва, положивший начало мощному рывку отечественного автомобилестроения и заодно закрепивший за районом статус «заводского». Сотрудники ЗИЛа работали и жили неподалеку, водили детей в сады и школы, участвовали в самодеятельности и устраивали спартакиады. Это славная веха в отечественной истории, которая подарила стране и миру талантливых мастеров, инженеров, руководителей и, конечно, спортсменов во главе с Эдуардом Стрельцовым.



ОЛЬГА ВЕЛИКАЯ
Начальник отдела продуктового маркетинга

«Благоустройство Симоновской набережной – это не просто реконструкция участка береговой линии Москвы-реки. Это полноценный проект комплексного благоустройства столицы: мы создаем места для активного отдыха горожан, культурного просвещения, организации городских мероприятий и экскурсионных маршрутов. И конечно, новая пешеходная набережная сама по себе является знаковой для жителей и гостей Москвы, которые любят прогулки вблизи водоемов и в окружении зеленой зоны».

В новом тысячелетии район выходит из тени былой славы завода, которого уже нет. ГК «Инград» отдает дань памяти легендарному «заводскому» прошлому Даниловского района и ведет его в будущее, к новому статусу – престижного исторического района Москвы. Проект комплексного развития территории – это не просто освоение 27 га городских земель, не очередная столичная застройка, а новый облик столицы и одного из центральных ее районов.

В состав проекта входят:

- квартал бизнес-класса RiverSky;
- премиальный квартал FORIVER;
- премиальные резиденции FORIVER RESIDENCE;
- Симоновская набережная с элементами ландшафтного благоустройства;
- спортивный кластер вокруг нового стадиона им. Э.А. Стрельцова.

Каждый элемент комплексного проекта – это самостоятельный объект со своей функцией: жилой, инфраструктурной, рекреационной, культурной. Объединяясь в единый ансамбль, они дополняют и усиливают значение друг друга, придают району статус престижной, знаковой столичной локации.

г. Москва, Симоновская набережная

5 км до Кремля
4 км до парка «Зарядье»

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 **Стратегия развития**
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ЖК FORIVER

О проекте – на с. 128

Придомовое пространство зонировано под разные форматы отдыха и досуга: для активного и спокойного образа жизни, для детей любого возраста, взрослых и пожилых людей. В оформлении и благоустройстве использованы ландшафтные элементы из натурального дерева и камня, искусственные рельефы, разнообразные растения, кустарники. Территория интегрирована с собственным участком набережной и имеет прямой выход к водной инфраструктуре.

Представленные в проекте форматы жилья – лучшее, что сегодня можно предложить для комфортной, безопасной и счастливой жизни в мегаполисе. Высокие потолки, панорамное остекление, каминные залы, мастер-спальни, премиальная отделка, система управления «умный дом Maximum» – базовые характеристики квартир ЖК FORIVER. Двухуровневые пентхаусы, собственные открытые террасы, квартиры с патио – такой выбор на рынке недвижимости не может предложить никто.

Проект занял свое достойное место рядом с Московским домом музыки и Культурным центром ЗИЛ, Крутицким подворьем и Симоновым монастырем, историческими ансамблями Москвы и формирующимся спортивным кластером столицы, в центре которого – красавец стадион им. Э.А. Стрельцова.

В первый год реализации ЖК FORIVER получил национальную премию Urban Awards «Премьера года» и стал дважды лауреатом международного конкурса European Property Awards.

г. Москва, Симоновская набережная
Класс объекта: Премиум

5 км до Кремля
4 км до парка «Зарядье»

ВИКТОРИЯ МИЦКЕВИЧ
Руководитель отдела продаж ЖК FORIVER

«За последние годы строительство жилых комплексов совершило резкий скачок, и покупателей сегодня непросто удивить, ведь большинство премиальных проектов может похвастаться красивыми придомовыми территориями, входными группами и архитектурой, но ЖК FORIVER уникален тем, что подходит для проживания практически каждому. Несомненно, привлекает расположение на берегу Москвы-реки и возможность быстро доехать до центра Москвы, а наличие собственной инфраструктуры позволит решать все основные вопросы, не выходя за пределы жилого комплекса. Я уже представляю, как наши жители будут приезжать домой и понимать, что сделали правильный выбор».

На страницу проекта

Жилой квартал на Симоновской набережной стал квинтэссенцией городского девелопмента в 2021 году. Шведско-российский тандем компаний Semrén & Månsson и APEX project создал настоящий архитектурный ансамбль, в котором каждое здание имеет свой стиль, свои конструктивные особенности, сохранив при этом органику квартала.

Планировка территории выполнена так, чтобы из каждого корпуса открывались виды на набережную Москвы-реки с одной стороны и историческую панораму столицы – с другой.

Технически и технологически квартал можно назвать совершенным. Долговечные высококачественные материалы фасадов и конструктивных элементов зданий сохранят квартал в его первозданном виде даже спустя долгие годы. Благородные натуральные материалы отделки использованы в дизайнерских интерьерах входных групп, лобби и мест общего пользования.

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ЖК FORIVER RESIDENCE

О проекте – на с. 130

Роскошные квартиры FORIVER RESIDENCE – это сплав эстетики и функциональности. Изящные эркеры и угловое остекление наполняют помещения естественным светом. Внутреннее пространство спроектировано так, чтобы отделить приватную зону от общественной с дополнительными санузлами, гардеробными и постирочными. В отдельных квартирах есть специальная комната под личный кабинет, мастер-спальни с гендерными санузлами. На первых этажах – выход в собственное патио, на остальных – просторные панорамные террасы.

На благоустроенной парковой территории воссозданы природные ландшафты, для организации открытых мест отдыха использованы элементы из натуральных материалов: камня, дерева. Квартал обеспечен премиальной инфраструктурой с фитнес-центром и 25-метровым бассейном, детским садом, парковкой для автомобилей и электрокаров, искусственным водоемом во дворе.

Квартал расположился между двух главных колец Москвы – Садового и ТТК. Это позволит добраться до нужного места на карте при любом трафике, будь то перегруженный центр или дорога в аэропорт.

Окружение FORIVER RESIDENCE – это многообразие инфраструктуры: учебные заведения, медицинские учреждения, деловые и крупные торговые центры, городские парки, исторические места и спортивный кластер – все это находится в ближнем радиусе квартала и составляет богатую внешнюю инфраструктуру проекта.

г. Москва, Симоновская набережная
Классы объектов: Премиум

5 км до Кремля
4 км до парка «Зарядье»

FORIVER residence – это приватный премиальный квартал на Симоновской набережной, расположенный вдали от посторонних глаз и городского шума в 5 км от Кремля. На закрытой территории разместятся четырехэтажные жилые дома с видами на реку и с отдельным выходом в природный парк, на пешеходную набережную и к причалу. Каждый дом выполнен в индивидуальном архитектурном решении в стиле скандинавских элитных загородных резиденций.

Известное шведское бюро Semren&Mansson при создании архитектуры четырехэтажных секций FORIVER RESIDENCE учитывало расположение квартала. Максимальное число квартир выходят окнами на набережную и исторический ансамбль Симонова монастыря. Планировка домов выполнена таким образом, чтобы внутреннее пространство квартала было камерным и защищенным с трех сторон. Четвертой стороной двор FORIVER RESIDENCE открывается на набережную и причал.

МАГНУС МОНССОНА
Генеральный директор Semrén & Månsson

«Воплощение собственного проекта всегда захватывающее зрелище. Перед нами был чистый лист, представляющий множество возможностей для реализации наших идей. Мы сконцентрировались на наиболее важных для нас факторах.

Прежде всего – это архитектура, созданная для человека. Поэтому мы предложили открытую и доступную для горожан набережную. Вместе с тем обеспечили уединение для жителей комплекса, разместив здания на стилобате. Это решение преобразило ландшафт и позволило разнообразить его сочетанием более приватных пространств.

И, конечно, для нас было важно создать архитектурную индивидуальность этого района. Стилистические решения фасадов башен, навеянные ассоциациями с водой и волнами, определили характер и задали тон всего комплекса. Для малоэтажной застройки южной части мы спроектировали здания и планировки квартир, соответствующие шведским идеалам. Это абсолютно уникальный для Москвы опыт.

ЖК FORIVER – вдохновляющий проект в прекрасном районе рядом с Москвой-рекой, я сам хотел бы в нем жить».

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

На страницу проекта

ЖК RIVERSKY

ЖК RiverSky – это проект городского масштаба, комплексная реновация территории, которая включает в себя реконструкцию спортивного комплекса им. Э.А. Стрельцова, создание новой набережной и рекреационной зоны, а также строительство жилых кварталов премиального уровня.

ЖК RiverSky – это переосмысление промышленных территорий, мировой тренд. Однако в данном случае речь идет не о классическом редевелопменте. В течение нескольких десятилетий после революции здесь была промышленная окраина. Однако сегодня, когда интеллектуальное производство вытесняет индустриальное, такие территории обретают второе дыхание и преображаются. Современный облик квартала, создаваемый лучшими архитекторами Москвы, органично вписывается в историческое окружение и городской контекст. Высотные доминанты проекта переменной этажности станут яркими акцентами и откроют жителям потрясающую панораму столицы и открыточные виды на набережную.

КАТЕРИНА ГРЕНЬ
Генеральный директор, творческий руководитель архитектурного бюро GREN.

«Весь мир – театр, а люди в нем – актеры». А. RiverSky, пожалуй, сцена. Он открывает свой занавес и дарит многообразие фактур, текстур и ритмов как в градостроительных решениях, так и в фасадных и планировочных, увлекающих зрителя в новый образ жизни, новую атмосферу. Активная силуэтная линия застройки с распределенными акцентами является результатом, с одной стороны, инсоляционных требований, а с другой – градостроительно-композиционных приоритетов, обусловленных значимостью данной точки в развертке набережной. Максимальное количество квартир раскрывается на Москву-реку, что позволили обеспечить режиссируемые разрывы по фронту застройки и ее каскадный рельеф. Пластичное, фактурное, цветовое разнообразие применяемых фасадных материалов – от клинкерного кирпича до архитектурного бетона – усиливает эффект сложносочиненной архитектурной композиции уже в другом масштабе. Создание RiverSky стало для нас увлекательным архитектурным путешествием в формировании градостроительного облика Симоновской набережной».

О проекте – на с. 126

Проект реализуется в живописном месте исторической части Москвы – вблизи ансамбля Симонова монастыря, на набережной Москвы-реки.

Внутреннее обустройство ЖК RiverSky не уступает внешнему великолепию: на территории квартала раскинется роскошный двор-сад с детскими и спортивными площадками, тихими зонами, прогулочными аллеями, местами отдыха, сосредоточенной работы и медитации. Здесь же расположится собственный детский сад, который станет местом, куда детям хочется ходить, чтобы учиться, играть, общаться, дружить, узнавать новое, становиться умнее и сильнее. Живая изгородь из сезонных растений станет дополнительной защитой приватной жизни квартала от посторонних взглядов. Растения, в течение года изменяющие цвет и вместе с тем внутренний облик двора, напомнят москвичам о неспешном течении времени.

Проект благоустройства является важной частью концепции ЖК RiverSky, использующей в качестве основы естественные ландшафты и черпающего вдохновение в самой природе и ее главных элементах – воде, земле, камне, растениях, воздухе.

г. Москва, Симоновская набережная
Класс объекта: Бизнес

5 км до Кремля
4 км до парка «Зарядье»

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 **Стратегия развития**
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ЖК В ПОСЕЛКЕ ЧЕЛОБИТЬЕВО

О проекте – на с. 152

2020 год был ознаменован стартом знакового проекта в масштабах целого региона: Правительство Московской области совместно с ГК «Инград» анонсировало создание нового жилого микрорайона в поселке Челобитьево. Уникальность проекта – в его масштабах и качестве. Здесь «Инград» меняет представление о социальных жилых проектах.

Архитектурная часть кварталов разработана шведскими специалистами из бюро Semrén & Månsson, которые придумали внешний облик премиальных проектов ЖК RiverSky и ЖК FORIVER.

В рамках комплексной застройки будет реализован масштабный инфраструктурный проект, включающий:

- развитие транспортной сети (создание новых автобусных маршрутов, открытие легкого рельсового транспорта, собственный выезд на МКАД и перспективная станция метро);
- организацию рекреационной зоны вокруг реки Сукромки, интеграцию с собственным пешеходным бульваром на территории проекта;
- реализацию концепции семейного квартала с созданием социальной, бытовой и торговой инфраструктуры;
- формирование спортивного мини-кластера.

ОЛЬГА ВЕЛИКАЯ
Начальник отдела продуктового маркетинга

«Проект комплексного освоения территории позволяет создать максимально комфортную среду для жителей, где в пешей доступности будет представлен полный функционал современного города. Шаговая доступность метро открывает доступ ко всем возможностям мегаполиса, но и в самом ЖК в Челобитьево предусмотрено максимальное разнообразие досуга: это и закрытые дворы без автомобилей, и широкие пешеходные бульвары с арт-объектами, современные плейхабы, торговый центр и ФОК для поддержания здорового образа жизни.

Современная европейская эстетика проекта станет его важнейшим преимуществом: авторы проекта заложили в основу тонкую цветовую палитру фасадов, вдохновившись мягкими природными красками Подмосковья.

И, конечно, важные составляющие качества продукта от «Инград» нашли отражение в проекте: разнообразные планировки для всех возможных сценариев жизни, включая редкие, для комфорт-класса, форматы – кладовые при кухне или большая гардеробная при спальне, угловые окна в гостиной и окна в ванных комнатах.

Нет сомнений, что проект станет очень популярным среди наших покупателей.».

В проекте будут представлены жилые корпуса от 9 до 23 этажей с качественной инженерией, дизайнерской отделкой внутренних помещений и квартир. В квартирах предусмотрены высокие потолки, панорамные окна, система «умный дом», чистовая отделка, дополнительные санузлы, гардеробные и кладовые помещения, террасы.

Комплексный проект благоустройства предполагает организацию единого пространства с пешеходным бульваром в качестве центрального связующего элемента. Помимо спортивных и игровых площадок, прогулочных зон и мест для отдыха, на территории квартала будет реализована собственная коммерческая инфраструктура: аптеки, кафе, супермаркеты, студии для детей, спортивные секции, сервисные организации.

Планируется строительство двух школ, четырех детских садов, поликлиники со станцией скорой помощи, торгового центра, спортивного комплекса с теннисными кортами и фитнес-центром.

Реализация проекта в Челобитьево – это создание нового молодого района на границе с Москвой, который будет максимально интегрирован со столичной жизнью.

г. Мытищи, Проектируемый проезд, 178
Класс объекта: Стандарт

8,5 км до МКАД

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ЖК TOPHILLS

О проекте – на с. 132

Смотреть тур по благоустройству проекта

Один из наиболее успешных проектов Компании за всю ее историю – премьера 2020 года ЖК TopHILLS в Нагорном районе Москвы.

Выбранная для ЖК TopHILLS площадка весьма необычна: исторический центр города, активный деловой район, хорошо развитая транспортная система – этим характеристикам соответствует еще ряд локаций столицы, но полноценного горнолыжного комплекса, подобного ГК «КАНТ», нет нигде в черте города. Это не только большой инфраструктурный плюс, но и своеобразный статус жилья.

Компания глубоко проработала внешний вид квартала, сделав ЖК TopHILLS эстетичным и прагматичным одновременно. Каждое архитектурное и планировочное решение служит не только красоте, но и удобству. Шесть акцентных башен-корпусов соединены стилобатной частью, в которой разместится собственная инфраструктура: магазины, торговая галерея, премиальный фитнес-центр с бассейном, салон красоты, кафе и ресторан, салон связи, аптека. Для того, чтобы купить свежий кофе или пробежать пару километров в комфортных условиях, достаточно спуститься на лифте.

ЮЛИЙ БОРИСОВ
CEO UNK project

«В новый проект «Инград» на Нагорной улице мы постарались вложить два основных мотива – архитектуру Нью-Йорка 30-х годов как символ бурного роста городов и сталинский ампир как связь с историческим контекстом Москвы. Ритмичные за счет расположения окон фасады домов добавляют экспрессии, использование отступов в верхней части башен, декоративных вставок на стилобате и сочетание светлых и темных тонов придают зданиям монолитный и статусный вид.

Башня как главное конструктивное решение дома выбрана неслучайно. Доминанты квартала создают неповторимый силуэт, который заметен даже на фоне плотной столичной застройки. Благодаря высотности панорамные виды города и природного комплекса открываются максимальному количеству жителей».

Во внутреннем пространстве квартала архитекторы и дизайнеры постарались воссоздать атмосферу крупнейших столичных парков: благоустроенный пешеходный бульвар соединяет между собой тематические зоны: для отдыха и релаксации, для спортивных занятий, для пробежек и велопрогулок, для спокойного отдыха и работы на свежем воздухе. Обрамляет это многообразие собственный природный комплекс с тщательно подобранными видами цветов, растений, кустарников и деревьев. Ландшафтные дизайнеры использовали характерные особенности рельефа и перепады высот, а также создали ряд искусственных декоративных элементов.

При проектировании жилого фонда проекта учитывались запросы максимального количества групп целевой аудитории ЖК TopHILLS. Проект насыщен уникальными форматами жилья, среди которых – квартиры с собственными террасами, просторными гардеробными, мастер-спальнями, дополнительными санузлами, большими кухнями. Выбор по площадям варьируется от студий до пятикомнатных квартир со «вторым светом» и панорамными лоджиями.

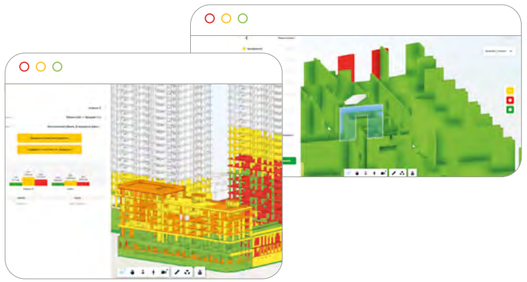
В 2021 году содержание проекта было дополнено: к премиальной чистовой отделке помещений прибавилась система управления квартирой «умный дом» в ее максимальной комплектации.

г. Москва, Электролитный пр-д, вл. 7а
Класс объекта: Бизнес

980 м до Варшавского шоссе
100 м до ст. м. «Нагорная»

АКТИВНАЯ ЦИФРОВИЗАЦИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА

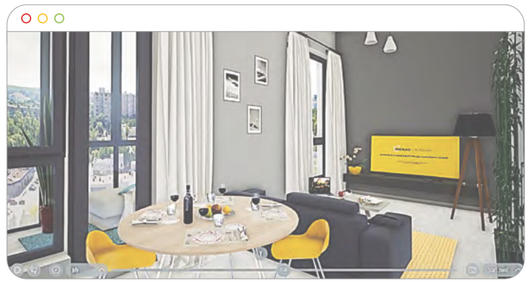
ДАЛЬНЕЙШЕЕ РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ INGRAD.SKALD



В рамках дальнейшего развития и внедрения разработанной ГК «Инград» системы строительного контроля **Ingrad.Skald** в ближайшей перспективе будут созданы следующие модули:

- мониторинг статистики выполненных объемов и выгрузка замечаний;
- контроль архитектурных моделей;
- планирование строительно-монтажных работ;
- контроль инженерных моделей.

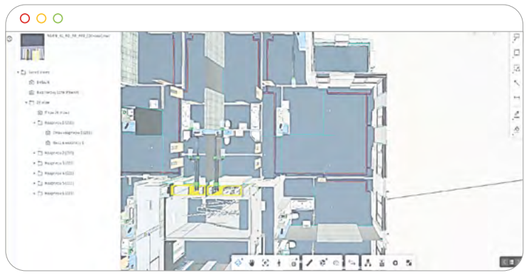
СОЗДАНИЕ ПРОДУКТА «ВИД ИЗ ОКНА»



Продукт **«Вид из окна»** будет представлять собой геймифицированную прогулку по готовой квартире с ремонтом и меблировкой с подгрузкой панорамной 360-градусной фотографии за окном, настраиваемым временем года и реальной траекторией солнечного света.

Данная программа предназначена для покупателей и разрабатывается для повышения качества продаж.

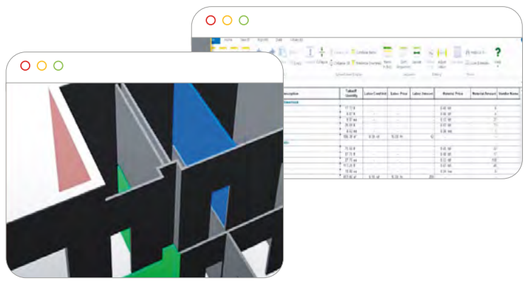
СОЗДАНИЕ ПРОДУКТА «УМНЫЙ ПРОДАВЕЦ»



Продукт **«Умный продавец»** свяжет покупателя с финальным продуктом – квартирой, даст возможность клиенту заглянуть в самое сердце производства и увидеть, с помощью каких технологий контролируются все стадии производства его будущего жилья.

ДЛЯ ПРОДОЛЖЕНИЯ АКТИВНОЙ ЦИФРОВИЗАЦИИ ДЕВЕЛОПМЕНТА В БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ ЗАПЛАНИРОВАНА РЕАЛИЗАЦИЯ ПЕРЕЧИСЛЕННЫХ ИНИЦИАТИВ И ПРОЕКТОВ

РАЗРАБОТКА ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ (ПО) ДЛЯ СМЕТЧИКОВ НА БАЗЕ AUTODESK FORGE + ASSEMBLE

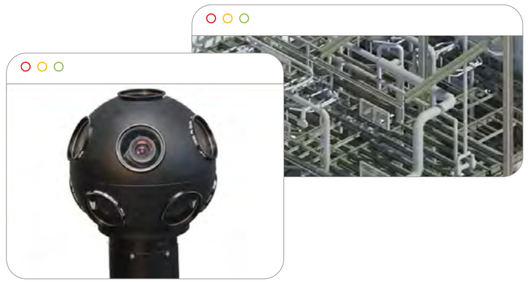


Программное обеспечение для сметчиков на базе Autodesk Forge и Assemble предоставит возможность уточнения стоимости строительно-монтажных работ на этапах разработки концепции проекта, а также актуализации и более точного обоснования приемки выполненных работ.

ПО позволит отслеживать объемы проекта, начиная с этапа концепции, стоимость работ, привязанную к элементам и материалам.

Также ПО будет связано с системой Ingrad.Skald в части оплаты принятых работ и закрытия форм КС-2.

РАЗРАБОТКА ПИЛОТНОГО ПРОЕКТА ПО СОЗДАНИЮ МОДЕЛИ ЭКСПЛУАТАЦИИ



Целью внедрения проекта по созданию модели эксплуатации является упрощение и оптимизация процесса эксплуатации здания обслуживающей компанией, прозрачный контроль за переоснащением и плановыми ремонтами, удобный учет работ в процессе эксплуатации.

Функциями модели станут:

- съемка здания 3D-камерой в три подхода: конструкции, инженерные сети, черновая/чистовая отделка;
- программирование и привязка базы данных с расставленными маркерами материалов и инженерного оборудования.

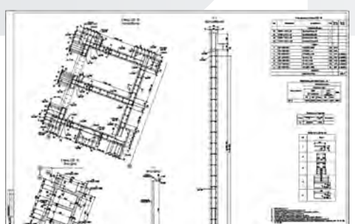
ЛЕОНИД КОНСУРОВ
Директор Департамента методологии и автоматизации

«В рамках стратегии цифровизации девелопмента на 2021 год мы запланировали дальнейшее развитие продукта Skald, внедрение систем привязки сметных расчетов к элементам BIM-моделей и разработку пилотного проекта по созданию эксплуатационной 3D-модели построенного здания. Также мы продолжаем активную работу над нашими маркетинговыми пилотными проектами, направленными на улучшение продаж, под рабочими названиями «Вид из окна» и «Умный продавец».

РАСШИРЕНИЕ КОМПЕТЕНЦИЙ В ПРОЕКТИРОВАНИИ И СТРОИТЕЛЬСТВЕ

В части проектирования и строительства в ГК «Инград» сохраняется вектор на дальнейшее развитие основных приоритетных направлений, таких как продолжение внедрения BIM-технологий, взвешенная и эффективная стандартизация проектных решений, осуществление функции технического заказчика.

BIM

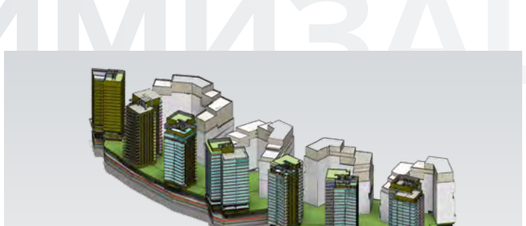


- Планируется **развитие системы приложений для развития BIM-процессов,** в том числе рассматривается возможность передачи специалистам Службы технического заказчика функции выдачи документации «В производство работ» с автоматизацией процесса по аналогии с QR-кодированием чертежей.
- Планируется **усиление функции контроля проектирования,** в том числе в части разработки рабочей документации на отделку квартир.

QR-КОДИРОВАНИЕ ЧЕРТЕЖЕЙ

ОПТИМИЗАЦИЯ

- В процессе формирования в настоящее время находится **функция проработки градпотенциала на этапе рассмотрения инвестиционных площадок в части оптимизации размещения объектов**, предварительной оценки зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).



СТАНДАРТИЗАЦИЯ

Стандарты являются опорной точкой для получения консолидированного мнения и формирования единого подхода к проектированию специалистов Компании. Подготовлена «дорожная карта» разработки и актуализации стандартов проектирования начиная с 2021 года.

Приоритетными задачами в данной части являются:

- формирование требований к составу, оформлению и содержанию всех основных разделов проектной и рабочей документации;
- разработка требований к устройству эксплуатируемых и неэксплуатируемых кровель (архитектурные решения);
- разработка требований к ограждениям ЖК (генплан);
- разработка требований к основным узлам армирования и к ограждениям лоджий и лестниц (конструктивные решения);
- разработка базовых требований к внутренним инженерным сетям детских садов и школ, к «умным» квартирам (сети связи и автоматизация) и т.д.;
- приведение в соответствие актуализированным СП и иной нормативной документации, выходящей в течение 2021 года;
- расширение информационной (текстовой и графической) базы ранее утвержденных стандартов.

ФОРМИРОВАНИЕ СОБСТВЕННОЙ БАЗЫ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ, ПЛАНОМЕРНЫЙ ПРОЦЕСС ЦИФРОВИЗАЦИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРОВЕДЕНИЕ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СЛЕДСТВИЕМ КОТОРОЙ ЯВЛЯЕТСЯ РАЗРАБОТКА И ВНЕДРЕНИЕ НОВЫХ ПРОДУКТОВ, РАБОТА СПЕЦИАЛИСТОВ С ВЫСОКИМ УРОВНЕМ ВОВЛЕЧЕННОСТИ В ПРОЦЕСС – ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПОЛУЧЕНИЯ КАЧЕСТВЕННОГО ПРОДУКТА КОМПАНИИ.

04 РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

С. 98
Операционные результаты

С. 100
Результаты деятельности ГК «Инград» за 2020 год в соответствии с МСФО

С. 104
Земельные активы ГК «Инград»

С. 106
Портфель проектов ГК «Инград»

С. 108
Пополнение портфеля проектов

КАЗУНИН
Вячеслав Владимирович
Вице-президент

УСПЕХ, КОТОРЫЙ МОЖНО ИЗМЕРИТЬ ЦИФРАМИ

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

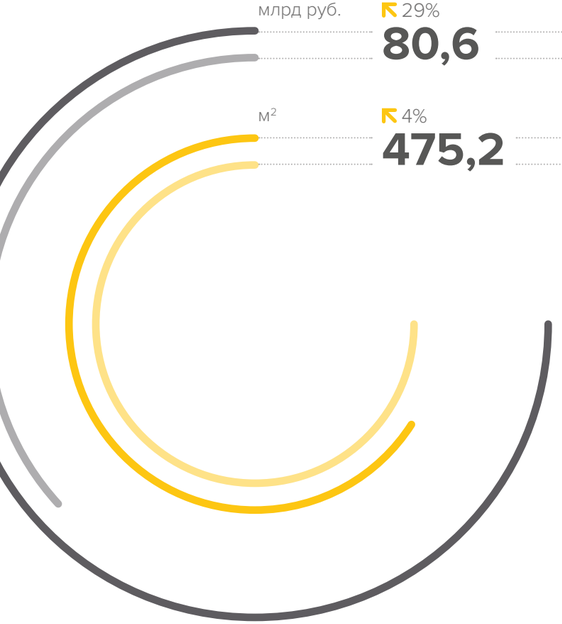
ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

КОНСТАНТИН ТЮЛЕНЕВ
Директор Департамента продаж

«Итоги года – результат работы системы, которая выдержала стресс-сценарий. Удержание объема спроса, сохранение и преумножение темпов продаж, а также рост стоимости говорят о том, что мы прошли этот период крайне успешно. Одним из самых главных критериев для нас являются гарантии инвестиционной привлекательности объектов. Итоговые данные – доказательства исполнения наших обязательств перед клиентами и инвесторами, и мы продолжаем ставить высокие цели на будущие годы».

ПРОДАЖИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ



млрд руб. ↖ 29%
80,6
Москва **54,5** ↖ 31%
Московская область **26,1** ↖ 24%

м² ↖ 4%
475,2
Москва **226,1** ↖ 5%
Московская область **249,1** ↖ 3%

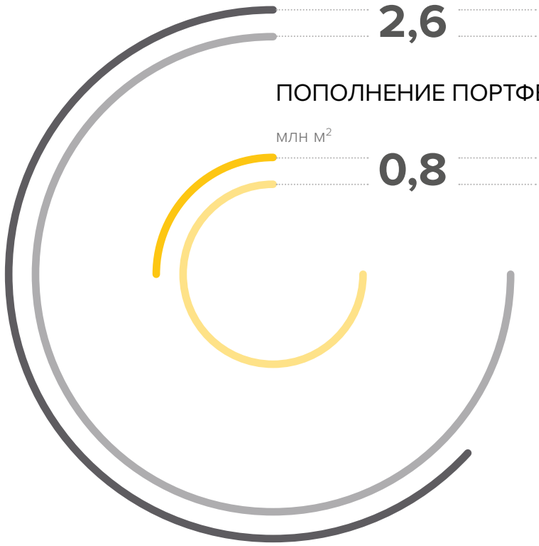
СРЕДНИЕ ЦЕНЫ

170,9 тыс. руб. / м²

Москва **247,3**

Московская область **104,2**

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ



млн м² ↖ 13%
2,6
Москва **1,2** ↙ 8%
Московская область **1,4** ↖ 40%

ПОПОЛНЕНИЕ ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ

млн м²
0,8
Москва **0,2**
Московская область **0,6**

ОСТАТКИ НА ЭСКРОУ-СЧЕТАХ

↖ 345%
59,2 млрд руб.

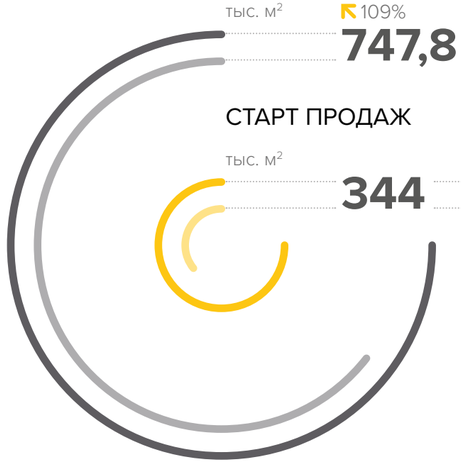
TRADE-IN И ИПОТЕКА

↖ 4%
577 сделок по программе TRADE-IN

Доля ипотечных сделок (жилье), %
71,0 ↖ 11%

Доля контрактов, заключенных с использованием эскроу-счетов, %
61,0 ↖ 165%

ВВОД ЖИЛЬЯ



тыс. м² ↖ 109%
747,8
Москва **401,8** ↖ 83%
Московская область **346** ↖ 149%

СТАРТ ПРОДАЖ

тыс. м²
344
Москва **235**
Московская область **109**

В проектах бизнес-класса:
- ЖК FORIVER
- ЖК RiverSky
- ЖК TopHILLS
- ЖК «КутузовGRAD II»

В ЖК комфорт-класса:
- ЖК «Новое Медведково»
- ЖК «Новое Пушкино»
- ЖК «Одинград. Квартал «Семейный»

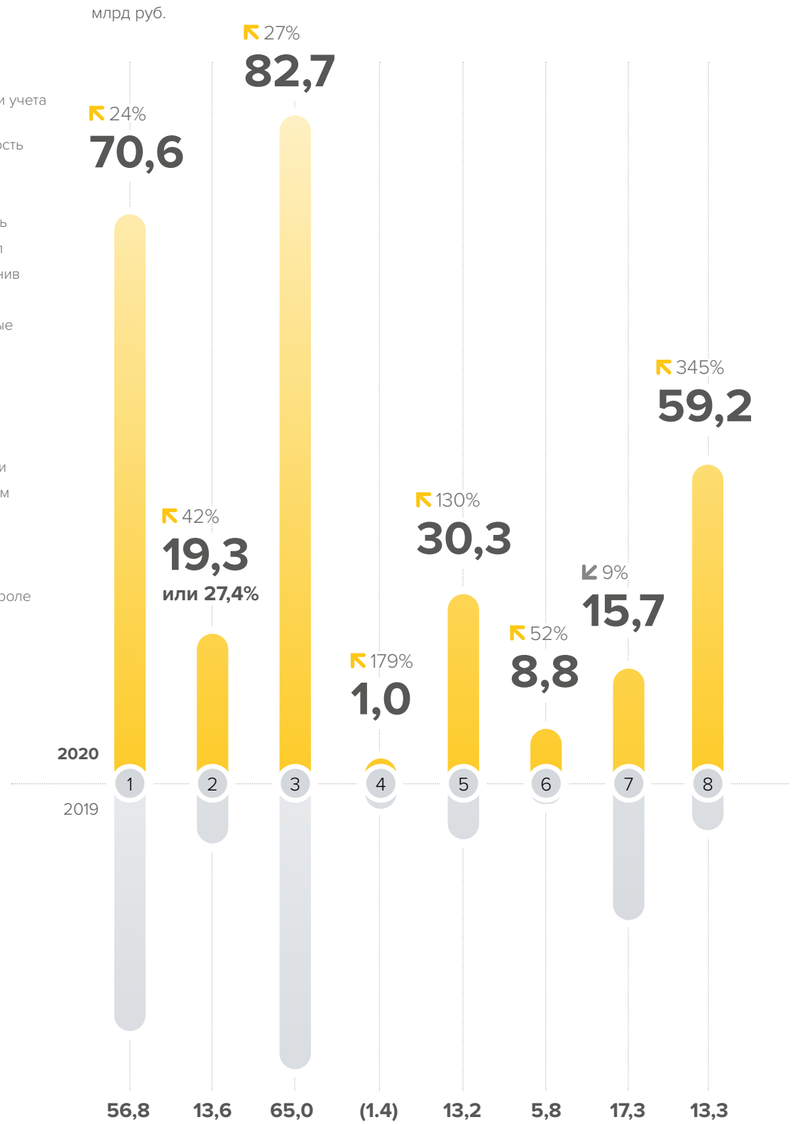
01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГК «ИНГРАД» ЗА 2020 ГОД В СООТВЕТСТВИИ С МСФО

НИКОЛАЙ СОРОКИН
Директор Департамента корпоративной отчетности и учета

«В 2020 году на операционную деятельность любой девелоперской компании сильно повлияла пандемия. Однако наличие осложняющих обстоятельств не сказалось на эффективности бизнеса: «Инград» ввел в эксплуатацию 750 тыс. м² жилья, выполнив производственную программу – 2020, и показал прибыль по итогам года впервые с момента объединения ПАО «ОПИН» и АО «Инград».

В текущем году основным целевым ориентиром Компания видит для себя достижение максимальной эффективности девелоперской деятельности посредством продолжения активного наращивания качественного девелоперского портфеля в Москве с непременной концентрацией на высоком качестве строительства, контроле над стоимостью и сроками реализации проектов».



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	**2020**	2019	Изменение, %
Поступления от покупателей с учетом поступлений на эскроу-счета, млрд руб.	82,7	65,0	27
Выручка, млрд руб.	70,6	56,8	24
Валовая прибыль, млрд руб.	19,3	13,6	42
Валовая рентабельность, %	27,4	23,9	14
Скорректированная EBITDA, млрд руб.	8,8	5,8	52
Скорректированная EBITDA, %	12,5	10,2	22
Прибыль/убыток за год, млрд руб.	1,1	(1,4)	179
Операционный денежный поток до уплаты налога на прибыль и процентов с учетом поступлений на эскроу-счета, млрд руб.	30,3	13,2	130
Общий долг, млрд руб.	109,2	88,9	23
Чистый долг за вычетом остатков на эскроу-счетах, млрд руб.	22,0	39,9	(45)
Чистый долг / скорректированная EBITDA	2,5	6,9	(64)
Остаток денежных средств на 31.12.2019, млрд руб.	15,7	17,3	(9)
Остаток денежных средств на эскроу-счетах на 31.12.2019, млрд руб.	59,2	13,3	345

Выручка от реализации признается с учетом значительного финансового компонента, определенного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями в 2020 году, от 9 до 10% (в 2019 году – от 9 до 11%). В составе выручки за 2020 год отражен финансовый компонент в сумме 1,8 млрд руб. (в 2019 году – 2,2 млрд руб.).

РУКОВОДСТВО ГРУППЫ ВЫДЕЛЯЕТ ДВА ОПЕРАЦИОННЫХ И ОТЧЕТНЫХ СЕГМЕНТА:

- **земельный банк** (за исключением земельных участков, классифицированных в составе запасов);
- **девелопмент** (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов).

Для принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство Группы осуществляет раздельный мониторинг результатов операционной деятельности сегментов.

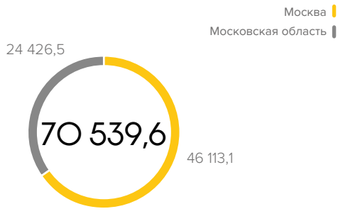
СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, млн руб.

	Земельный банк		**Девелопмент**	
	2020	2019	**2020**	2019
Географические сегменты				
Москва	–	–	46 113,1	41 368,7
Московская область	70,4	30	24 426,5	15 410,4
Итого выручка	**70,4**	**30**	**70 539,6**	**56 779,1**
Выручка по договорам с покупателями				
Выручка от продаж объектов недвижимости:	–	–	69 792,0	56 355,7
• жилые помещения	–	–	65 955,8	53 142,0
• нежилые помещения	–	–	3 836,2	3 213,7
Выручка от агентских и прочих услуг	0,3	–	434,1	230,5
Выручка от переуступки прав требования	43,7	–	–	–
Выручка по договорам на строительство	–	–	–	2,7
Итого выручка по договорам с покупателями	**44,0**	**–**	**70 226,1**	**56 588,9**

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

СТРУКТУРА ВЫРУЧКИ ОТ ДЕВЕЛОПМЕНТА ПО ГЕОГРАФИЧЕСКИМ СЕГМЕНТАМ, млн руб.

2020



2019

СТРУКТУРА СЕБЕСТОИМОСТИ, млн руб.

	2020	2019
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в течение времени	44 868,6	36 809,2
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в момент времени	5 903,6	6 115,0
Себестоимость агентских и прочих услуг	397,2	177,0
Себестоимость от переуступки прав требования	42,3	–
Себестоимость по договорам на строительство	30,5	20,4
Снижение стоимости запасов	20,4	95,4
Итого себестоимость	**51 262,6**	**43 217,0**

ОБЩАЯ СЕБЕСТОИМОСТЬ, млн руб.

ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, млн руб.

	2020	2019
Итого финансовые доходы,	**2 797,5**	**1 501,9**
в том числе значительный компонент финансирования	105,2	102,5
Итого финансовые расходы,	**8 965,8**	**8 108,9**
в том числе значительный компонент финансирования	1 576,9	2 817,9

Финансовые доходы

Финансовые расходы

Значительный компонент финансирования

КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ, млн руб.

	2020	2019
Заработная плата и страховые взносы		
Расходы на оплату труда	3 428,6	2 033,9
Страховые взносы в пенсионный фонд	536,1	345,4
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	239,7	155,6
Коммерческие расходы		
Реклама и маркетинговые исследования	1 705,3	1 983,4
Агентское вознаграждение	188,3	171,7
Амортизация основных средств и нематериальных активов	35,7	24,0
Прочее	257,7	252,4
Общехозяйственные и административные расходы		
Налоги, за исключением налога на прибыль	618,3	456,5
Амортизация основных средств	423,2	237,9
Расходы на обеспечение безопасности	374,5	202,9
Информационные, консультационные услуги	357,2	427,8
Эксплуатационные услуги	296,9	117,3
Электроэнергия и коммунальные услуги	273,9	211,0
Ремонт и техническое обслуживание	229,7	145,2
Материалы	212,9	143,0
IT-услуги	179,0	97,3
Расходы, связанные с COVID-19	146,0	–
Аренда	59,1	35,1
Расходы на связь	27,1	21,3
Амортизация нематериальных активов	22,2	8,9
Прочее	266,7	215,9
Итого коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	**9 878,1**	**7 286,5**

КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, млн руб.

Реклама и маркетинговые исследования

Агентское вознаграждение

Амортизация основных средств и нематериальных активов

Прочее

2019 2020

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ ГК «ИНГРАД»

По состоянию на 31 декабря 2020 года земельные активы ГК «Инград» представлены участками различного назначения в Московской области общей площадью 16 006 га. В течение 2020 года в активную реализацию из земельного банка переведено 56 га, включая 30 га в Мытищинском районе и 26 га в Наро-Фоминском районе.

Стратегия Группы в отношении земельных активов остается неизменной: развитие и/или продажа без дисконтов не задействованных в строительстве земельных участков. Развитие собственных земельных активов подразумевает следующие направления: запуск новых проектов жилой застройки, проектов коммерческой недвижимости, привлечение стратегических партнеров для совместного запуска новых бизнес-направлений.

СЕРГЕЙ ГЛЕБОВ
Вице-президент, Директор Департамента по управлению земельными активами

«В нашем портфеле земельных активов присутствуют участки, пригодные как для девелопмента в малоэтажном формате, так и для индустриального девелопмента, а также для ведения сельского хозяйства крупными компаниями и небольшими хозяйствами. Стратегия реализации земельных активов включает в себя несколько направлений, как то: собственный девелопмент малоэтажных поселков, совместные проекты в малоэтажном девелопменте, а также реализацию земли оптом конечным пользователям».

16 006 ГА
площадь земельных активов ГК «Инград» на 31 декабря 2020 года

14 857,9 МЛН РУБ.
оценочная стоимость по МСФО на 31 декабря 2020 года

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГК «ИНГРАД»

В настоящее время в активной реализации находятся пятнадцать проектов в Московском регионе: семь – в Москве, среди которых FORIVER, RiverSky, TopHILLS, «Серебряный парк», «КутузовGRAD II», «Преображение» и «Филатов Луг», и восемь – в Московской области, среди которых «Миловидное», «Авентин», VESNA, «Павловский квартал», а также масштабные проекты комплексного освоения территорий «Новое Медведково», «Новое Пушкино» и «Одинград», состоящий из двух кварталов – «Лесного и Центрального», а также «Семейного».

А также пять проектов в Москве, находящихся в завершающей стадии реализации: VAVILOVE, «Новочеремушкинская, 17», «Михайлова, 31», «Лесопарковый» и «КутузовGRAD I».

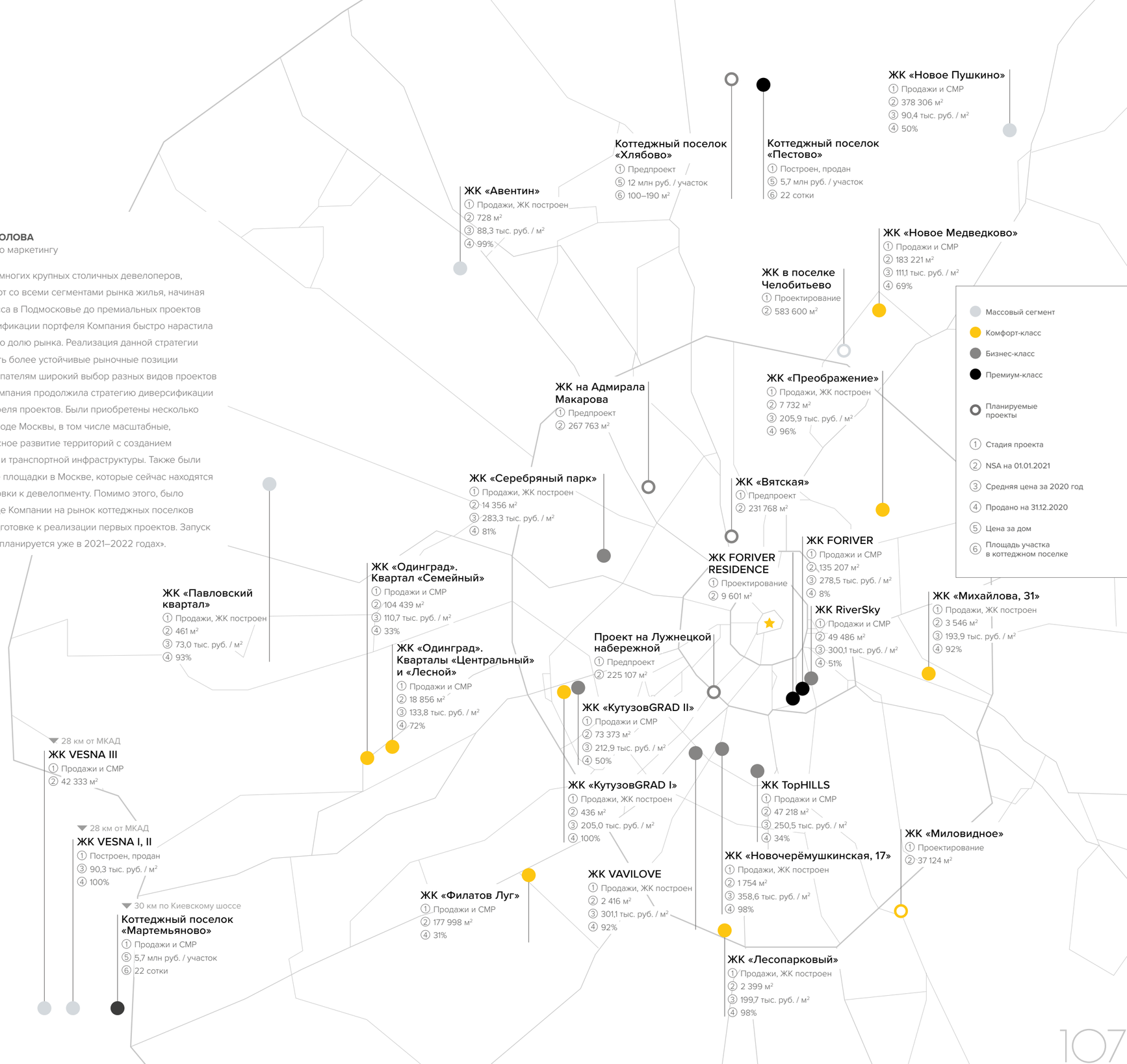
АННА СОКОЛОВА
Директор по маркетингу

«Инград» – это один из немногих крупных столичных девелоперов, которые успешно работают со всеми сегментами рынка жилья, начиная от проектов комфорт-класса в Подмосковье до премиальных проектов в Москве. За счет диверсификации портфеля Компания быстро нарастила продажи и увеличила свою долю рынка. Реализация данной стратегии позволяет в итоге получить более устойчивые рыночные позиции и предложить нашим покупателям широкий выбор разных видов проектов и квартир. В 2020 году Компания продолжила стратегию диверсификации и структурирования портфеля проектов. Были приобретены несколько новых площадок в пригороде Москвы, в том числе масштабные, где планируется комплексное развитие территорий с созданием необходимой социальной и транспортной инфраструктуры. Также были структурированы текущие площадки в Москве, которые сейчас находятся в активной стадии подготовки к девелопменту. Помимо этого, было принято решение о выходе Компании на рынок коттеджных поселков и запущена работа по подготовке к реализации первых проектов. Запуск продаж данных поселков планируется уже в 2021–2022 годах».

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТОВ ПО КЛАССУ, %

4 447 ТЫС. М²
ОБЩАЯ ПРОДАВАЕМАЯ ПЛОЩАДЬ ПО ПОРТФЕЛЮ ПРОЕКТОВ НА 01.01.2021

2 560 ТЫС. М²
NSA НА 1 ЯНВАРЯ 2021 ГОДА



ПОПОЛНЕНИЕ ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ

В 2020 году портфель ГК «Инград» пополнился двумя новыми проектами.

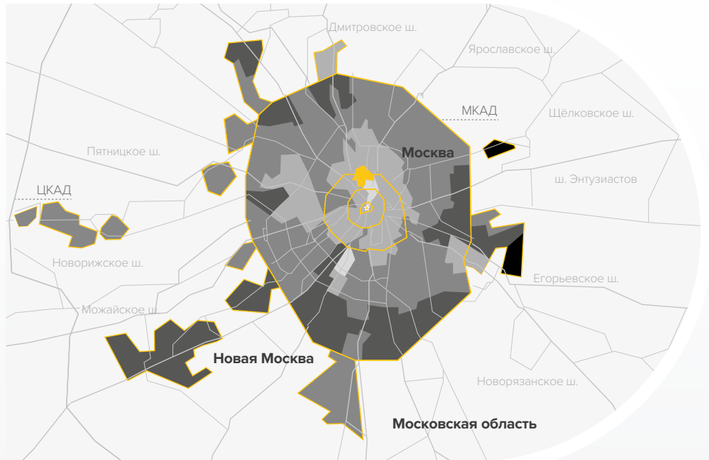
ЖК В ПОСЕЛКЕ ЧЕЛОБИТЬЕВО

Площадь участка:
64,9 га

Общая продаваемая площадь по проекту:
583 600 м²

Расположение:
Московская область, г.о. Мытищи

Класс проекта:
Стандарт



- В ноябре 2020 года постановлением мэра города Москвы изменен размер платы за смену вида разрешенного использования участка (ВРИ) посредством добавления повышающего коэффициента: в старых границах Москвы он составит 2, в Новой Москве – 8.

  При этом важно отметить, что Правительством Москвы определены районы города, в которых возможно применение льгот к ставке смены ВРИ в случае создания мест приложения труда.

  Льгота может быть применена к участкам с любой формой владения.

ПРОЕКТ НА ЛУЖНЕЦКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ

Площадь участка:
5,1 га

Общая продаваемая площадь по проекту:
225 107 м²

Расположение:
г. Москва, ЦАО, район Хамовники

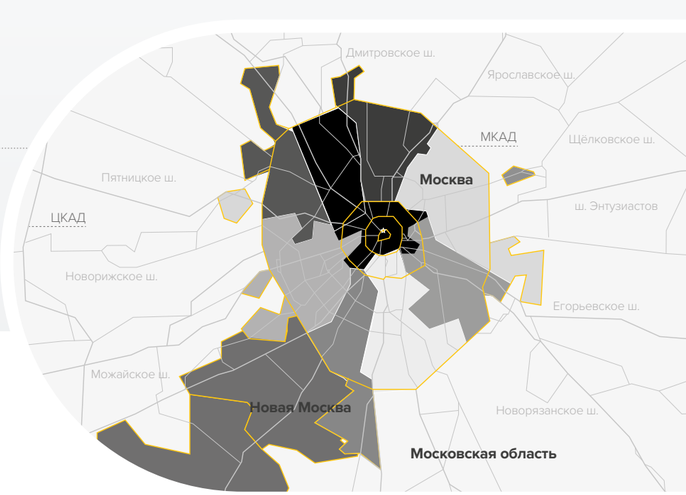
Класс проекта:
Бизнес

ИЗМЕНЕНИЕ СТАВКИ СМЕНЫ ВРИ ОТ СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ РЕАЛИЗАЦИИ 1 М² НЕДВИЖИМОСТИ, %

- 12,5 – <13,3
- 10,0 – <12,5
- 7,5 – <10,0
- 5,0 – <7,5
- 2,5 – <5,0
- -2,6 – <2,5

ЛЬГОТЫ ПО ВРИ, %

- 0
- 33
- 50
- 75
- 90



КЛЮЧЕВЫМИ КРИТЕРИЯМИ ПРИОБРЕТЕНИЯ БЫЛИ:

- максимальное увеличение стоимости Компании (Equity Value);
- приобретение масштабных проектов, обеспечивающих значительный прирост выручки.

ОСНОВНЫЕ ОРИЕНТИРЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ДАЛЬНЕЙШУЮ ТАКТИКУ ПРИОБРЕТЕНИЯ ПЛОЩАДОК:

1. приобретение крупных площадок;
2. акцент на московский бизнес- и премиум-класс
3. максимально благоприятная локация, близость к рекреационным зонам;
4. подбор и реализация проектов с созданием мест приложения труда для применения льгот по ВРИ;
5. выбор участков, расположенных в пешей доступности от существующих или планируемых станций метро, а также недалеко от важных транспортных магистралей;
6. IRR на акционерные вложения не менее 20%, EBITDA margin не менее 25%, net profit margin не менее 20%.

ЛАРИСА ЛУКЬЯНОВА
Первый вице-президент

«В связи с изменившимся законодательством в части платы за изменение вида разрешенного использования земельных участков в Москве, а именно в связи с введением льготы по платежам при строительстве мест приложения труда, мы изменили критерии подбора площадок. Помимо комфортных для строительства жилья территорий, мы стали рассматривать и те, которые подходят для размещения офисной и коммерческой недвижимости.

В целом нашим главным фокусом остается приобретение площадок в центральных и ближайших к центру города локациях. Компания нацелена на развитие сегмента бизнес и премиум. С учетом массового ввода новых квадратных метров по программе реновации именно указанные классы жилой недвижимости становятся самыми востребованными на сегодняшнем рынке».

АВДЕЕВ
Роман Иванович
Председатель Совета директоров

05 УПРАВЛЕНИЕ

С. 112
Совет директоров

С. 115
Менеджмент

ЭФФЕКТНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

- Председатель Совета директоров
- Председатель комитета
- Комитет по стратегии
- Комитет по кадровой политике и вознаграждениям
- Комитет по аудиту
- Независимый член Совета директоров

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

АВДЕЕВ
Роман
Иванович

ШЕЛОПУТОВ
Вячеслав
Александрович

КАТОРЖНОВ
Николай
Валерьевич

ЕЖКОВ
Антон
Викторович

НЕЖУТИН
Павел
Андреевич

РОДИОНОВ
Андрей
Михайлович

БЕЛОВ
Богдан
Романович

АВДЕЕВ Роман Иванович

Год рождения – 1967.

На дату окончания отчетного периода – Председатель Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ», АО «Метрика Инвестментс», член Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ», Банка «СКС» (ООО), АО ФК «Торпедо Москва», член Наблюдательного совета ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».

Опыт работы

В 2019–2020 годах – член Совета директоров АО «НПФ Эволюция».
В 2018–2020 годах – Председатель Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ».
В 2016–2020 годах – член Совета директоров АО «НПФ Согласие».
В 2016–2018 годах – член Совета директоров АО «НПФ Согласие-ОПС».
В 2015–2017 годах – Президент ООО «МКБ Капитал».
В 2015 году – Председатель Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ».

Образование

Роман Иванович окончил Московский международный университет бизнеса и информационных технологий (ММУБиИТ), бизнес-курс «Практический курс банковского дела», а также Липецкий государственный технический университет по специальности «промышленное и гражданское строительство».

Авдеев Роман Иванович является бенефициаром основного акционера ПАО «ИНГРАД» – ООО «Концерн «РОССИУМ».

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.

ШЕЛОПУТОВ Вячеслав Александрович

Год рождения – 1982.

На дату окончания отчетного периода – Генеральный директор ООО «Концерн «РОССИУМ», Президент ООО «МКБ Капитал», член Совета директоров АО «НПФ Эволюция», ООО «Концерн «РОССИУМ», АО НПФ «УГМК-Перспектива», АО «Метрика Инвестментс», АО «Инград».

Опыт работы

В 2019–2020 годах – заместитель Генерального директора ООО «Концерн «РОССИУМ», Председатель Совета директоров ООО «Лебедянское», ООО «Агро Виста Тамбов», ООО «Агронова-Л», ООО «Разбердеевское», ООО «РусГрейнТрейд», ООО «УК Агроразвитие», член Совета директоров ООО «КлинАгро», ООО «Агрорезерв».
В 2018–2020 годах – Председатель Совета директоров ООО «УК Портфельные инвестиции», член Совета директоров ООО «Сибирский Лес».
В 2018–2019 годах – член Совета директоров АО «ЭЛЕКСНЕТ», НКО «МОСКОВСКИЙ КЛИРИНГОВЫЙ ЦЕНТР» (АО).
В 2018 году – член Совета директоров LTI Italy S.R.L.
В 2017–2020 годах – член Совета директоров TP Industrial Holding S.p.A., ООО «РГ Медицинские системы».
В 2016–2020 годах – член Совета директоров, Директор класса «А» Tacticum Investments S.A.
В 2014–2020 годах – Генеральный директор ООО «Долгосрочные инвестиции».

Образование

Вячеслав Александрович окончил Государственный университет управления по специальности «менеджмент» с присвоением квалификации «менеджер со знанием иностранного языка» (2004), ученая степень – кандидат экономических наук (аспирантура Государственного университета управления, 2008 год).

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.

КАТОРЖНОВ Николай Валерьевич

Год рождения – 1984.

На дату окончания отчетного периода – Первый заместитель Председателя Правления ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», член Совета директоров ООО «Концерн «РОССИУМ», член Совета Фонда поддержки научных, образовательных и культурных инициатив «Траектория», член Совета директоров АО «Метрика Инвестментс».

Опыт работы

В 2020 году – Советник в «Сова Ассет Менеджмент (Кипр) Лтд» (Sova Asset Management (CY) Ltd), Советник в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», Советник в ООО «Концерн «РОССИУМ».
В 2018–2020 годах – Директор «Сова Капитал Лимитед» (Sova Capital Limited).
В 2017–2020 годах – Исполнительный директор «Сова Ассет Менеджмент (Кипр) Лтд» (Sova Asset Management (CY) Ltd) и «Сова Фанд Вариабл Капитал Инвестмент Компани (Кипр) Лтд» (Sova Fund Variable Capital Investment Company (CY) Ltd).
В 2017–2018 годах – член Совета директоров Инвестиционного Банка «ВЕСТА» (ООО).
В 2016–2017 годах – член Совета директоров «Тискали СпА» (Tiscali SpA).
В 2015–2016 годах – Председатель Совета директоров «Открытие Капитал Сайпрус Лимитед» (Otkritie Capital Cyprus Limited), член Наблюдательного Совета «Сириус Интернешнл АГ» (Sirius International AG).

Образование

Николай Валерьевич окончил Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации» по специальности «мировая экономика», а также прошел курс повышения квалификации в Стэнфордском университете по программе «корпоративные инновации».

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.

ЕЖКОВ Антон Викторович

Президент (с февраля 2021 года).

На дату составления настоящего Отчета – Президент ГК «Инград», Генеральный директор АО «Инград», Генеральный директор ООО «Инград Недвижимость», Генеральный директор ООО «Инград Новостройки», Директор по девелопменту ООО «РВБ Девелопмент энд Эссет Менеджмент», Первый заместитель Генерального директора АО «Метрика Инвестментс».

Опыт работы

В 2017–2020 годах – член Совета директоров ПАО «ИНГРАД».
В 2017–2018 годах – заместитель Генерального директора по девелопменту O1 Properties (ЗАО «O1 Пропертиз Менеджмент»).

Образование

Антон Викторович окончил Международный независимый эколого-политический университет с присуждением квалификации бакалавра по специальности «финансовый менеджмент», а также электроэнергетический факультет Московского энергетического института (технического университета) с присвоением квалификации «инженер».

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.

- Председатель Совета директоров
- Председатель комитета
- C Комитет по стратегии
- K Комитет по кадровой политике и вознаграждениям
- A Комитет по аудиту
- Независимый член Совета директоров

● A K

НЕЖУТИН
Павел Андреевич

Год рождения – 1982.

На дату окончания отчетного периода – член Совета директоров АО «Новый регистратор».

Опыт работы

В 2017–2020 годах – член Совета директоров ПАО «ФГ БУДУЩЕЕ».

Образование

Павел Андреевич окончил Институт кредита Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации по специализации «ценные бумаги и финансовый инжиниринг». В 2010 году Павел Андреевич стал лауреатом Пятой национальной премии «Директор года», учрежденной российской Ассоциацией независимых директоров, в номинации «Директор по корпоративному управлению – корпоративный секретарь».

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.

● A C K

РОДИОНОВ
Андрей Михайлович

Год рождения – 1968.

Опыт работы

В 2015–2017 годах – советник Президента АК «АЛРОСА» (ПАО).

Образование

Андрей Михайлович окончил Ярославское высшее военное училище с присвоением квалификации «экономист». Обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности.

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.

C K

БЕЛОВ
Богдан Романович

Год рождения – 1974.

На дату окончания отчетного периода – Вице-президент по внутреннему контролю ПАО «ИНГРАД», заместитель Генерального директора АО «НЗНП Менеджмент».

Опыт работы

В 2018–2020 годах – ООО «Юг Энерго».

Образование

Богдан Романович окончил Львовский государственный сельскохозяйственный институт по специальности «учет и аудит», а также Львовский национальный университет им. Ивана Франко по специальности «правоведение».

В течение отчетного периода акциями Общества не владел, сделки по приобретению или отчуждению акций Общества не совершал.

МЕНЕДЖМЕНТ

ЕЖКОВ
Антон Викторович

Президент

Присоединился к ГК «Инград» в феврале 2021 года.

На дату составления настоящего Отчета – Президент ГК «Инград», Генеральный директор АО «Инград», Генеральный директор ООО «Инград Недвижимость», Генеральный директор ООО «Инград Новостройки», Директор по девелопменту ООО «РВБ Девелопмент энд Эссет Менеджмент», Первый заместитель Генерального директора АО «Метрика Инвестментс».

Опыт работы

В 2017–2020 годах – член Совета директоров ПАО «ИНГРАД».
В 2017–2018 годах – заместитель Генерального директора по девелопменту O1 Properties (ЗАО «O1 Пропертиз Менеджмент»).

Образование

Антон Викторович окончил Международный независимый эколого-политический университет с присуждением квалификации бакалавра по специальности «финансовый менеджмент», а также электроэнергетический факультет Московского энергетического института (технического университета) с присвоением квалификации «инженер».

ЧЕРКАСОВ
Павел Сергеевич

Первый вице-президент

Присоединился к ГК «Инград» в январе 2020 года.

На дату составления настоящего Отчета – Первый вице-президент ГК «Инград».

Образование

Павел Сергеевич окончил Институт предпринимательства с присуждением квалификации «бакалавр экономики» по специальности «экономика», а также Институт проблем региональной экономики РАН с присуждением ученой степени «кандидат экономических наук».

Имеет диплом MBA о профессиональной переподготовке в Московской международной школе бизнеса (МИРБИС).

Имеет более чем 23-летний опыт работы в строительной отрасли.

ЛУКЬЯНОВА
Лариса Юрьевна

Первый вице-президент

Присоединилась к ГК «Инград» в январе 2020 года.

На дату составления настоящего Отчета – Первый вице-президент по взаимодействию с органами власти и реновации ГК «Инград».

Опыт работы

В 2017–2020 годах – Вице-президент – Директор Департамента по работе с государственными органами ПАО «Галс-Девелопмент».

В 2012–2017 годах – Директор по взаимодействию с органами государственной власти ПАО «Галс-Девелопмент».

Образование

Лариса Юрьевна окончила Всероссийский заочный финансово-экономический институт по специальности «менеджмент».

Имеет диплом MBA Executive по специальности «стратегическое управление».

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

КАЗУНИН
Вячеслав Владимирович

Вице-президент

Присоединился к ГК «Инград» в феврале 2021 года.

На дату составления настоящего Отчета –
Вице-президент ГК «Инград» по девелопменту.

Опыт работы

В 2018–2020 годах – руководитель территориального управления Новая Москва в Дирекции управления проектами ООО «Генеральный подрядчик-МСК».

В 2016–2018 годах – начальник территориального управления Юг по Московской области в ПАО «Группа Компаний ПИК».

В 2013–2016 годах – старший руководитель проекта в ООО «Девелоперская Недвижимость».

Образование

Вячеслав Владимирович окончил Московский государственный строительный университет по специальности «промышленное и гражданское строительство».

ЗАБОЛОТНЕВА
Марина Викторовна

Вице-президент

Присоединилась к ГК «Инград» в июне 2021 года.

На дату составления настоящего Отчета –
Вице-президент ГК «Инград» по финансам и общим вопросам.

Опыт работы

В 2012–2017 годах – член Правления, заместитель Генерального директора – руководитель Комплекса финансов, инвестиций и экономики ОАО «РТИ» (входит в АФК «Система»).

В 2017–2021 годах – заместитель Генерального директора, Финансовый директор и Директор по общим вопросам ГК «МИЦ».

Образование

Марина Викторовна окончила экономический факультет Волгоградского государственного университета по специальности «менеджмент», а также аспирантуру по направлениям «экономика, планирование и организация управления» и «бухучет и анализ хозяйственной деятельности». Имеет международный сертификат ACCA и аттестат российского профессионального бухгалтера.

САПРОНОВ
Фёдор Борисович

Вице-президент

Присоединился к ГК «Инград» в феврале 2018 года.

На дату составления настоящего Отчета –
Вице-президент по правовым вопросам ГК «Инград», Генеральный директор ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ».

Опыт работы

С 2014 по 2017 год руководил различными проектами в области жилой и коммерческой недвижимости, возглавлял Управляющую компанию ООО «Ай Би Джи Кэпитал».

Образование

Фёдор Борисович получил юридическое образование в Военном университете Минобороны России. Служил в органах военной юстиции. Преподавал гражданское и финансовое право в Военном университете Минобороны России. Работал в банковском секторе. Занимался адвокатской деятельностью.

Награды

Награжден медалью «Почетный строитель Подмосковья», Почетной грамотой Минстроя России за многолетний плодотворный труд, большой вклад в развитие строительного комплекса Московской области.

УРЖУМОВА
Елена Алексеевна

Вице-президент

Присоединилась к ГК «Инград» в октябре 2018 года.

На дату составления настоящего Отчета –
Вице-президент по организационному развитию и персоналу ГК «Инград».

Опыт работы

В 2014–2018 годах – Директор Департамента управления персоналом ПАО «Группа Компаний ПИК».

Образование

Елена Алексеевна окончила Институт международного права и экономики им. А.С. Грибоедова по специальности «юриспруденция».

ТЮЛЕНЕВ
Константин Игоревич

Директор по продажам

Присоединился к ГК «Инград» в мае 2018 года.

На дату составления настоящего Отчета –
Директор Департамента продаж ГК «Инград».

Опыт работы

В 2018 году – руководитель направления партнерских продаж ООО «Агентство недвижимости «Лидер».

В 2016–2017 годах – руководитель отдела продаж ООО «Рольф».
В 2015–2016 годах – начальник отдела продаж ООО «ААА Независимость Премьер Авто».

Образование

Константин Игоревич окончил Московский государственный машиностроительный университет (МАМИ) по специальности «экономика и управление на предприятии (машиностроение)».

СОКОЛОВА
Анна Валериевна

Директор по маркетингу

Присоединилась к ГК «Инград» в июле 2017 года.

На дату составления настоящего Отчета –
Директор Департамента маркетинга и развития продукта ГК «Инград».

Опыт работы

В 2015–2017 годах – Директор Департамента аналитики и консалтинга в ООО «Метриум», по совместительству – Генеральный директор ООО «Метриум Консалтинг».

Образование

Анна Валериевна окончила Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет по специальности «экономика строительства».

ПАЛЬЧУНОВА
Елена Ивановна

Директор по рекламе и PR

Присоединилась к ГК «Инград» в апреле 2021 года.

На дату составления настоящего Отчета –
Директор Департамента рекламы и PR.

Опыт работы

В 2020 году – Директор по связям с общественностью ООО «Смайнэкс Управление активами».
В 2019–2020 годах – Коммерческий директор ООО «Лига прав» (Дом Наркомфина).
В 2018–2019 годах – Коммерческий директор ООО «Мосс Хоспиталити».
В 2016–2018 годах – Директор по маркетингу и рекламе ООО «Азимут Хотелс Компани».
В 2009–2016 годах – Директор отдела рекламы и PR ОАО «Гостиница Украина» (ООО «Высотка»).

Образование

Елена Ивановна окончила Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова по специальности «социология».

ОТКИДАЧ
Дмитрий Николаевич

Вице-президент

Присоединился к ГК «Инград» в августе 2020 года.

На дату составления настоящего Отчета –
Вице-президент по безопасности, Директор Департамента безопасности.

Опыт работы

В 2020 году – главный инженер по пожарной безопасности ООО «ИНКАХРАН-СЕРВИС».
В 2019–2020 годах – руководитель охраны труда, ПБ, ГО и ЧС ООО «Наш дворец».
В 2017–2019 годах – руководитель охраны труда, ПБ, ГО и ЧС ООО «Летний дворец».
В 2016–2017 годах – специалист по охране труда ООО «Внешнеторговая фирма «Фудлайн».
В 2015–2016 годах – заместитель начальника службы – руководитель ведомственной пожарной охраны службы поискового и аварийно-спасательного обеспечения полетов АО «Международный аэропорт «Симферополь».

Образование

Дмитрий Николаевич окончил Киевский национальный университет внутренних дел по специальности «правоведение» и Санкт-Петербургскую высшую пожарно-техническую школу МВД РФ с присвоением квалификации «инженер пожарной безопасности».

УРЖУМОВА
Елена Алексеевна
Вице-президент

06 СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

С. 120
Управление персоналом

С. 122
Безопасность труда

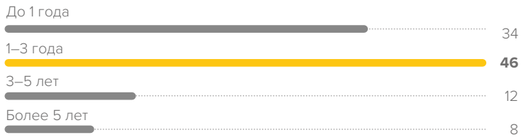
ДЕВЕЛОПЕР С ЧЕЛОВЕЧЕСКИМ ЛИЦОМ

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

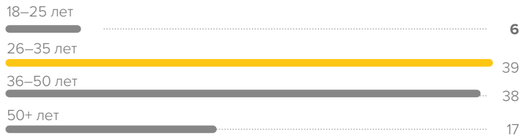
УПРАВЛЕНИЕ ПЕРСОНАЛОМ

СТРУКТУРА ПЕРСОНАЛА ГК «ИНГРАД», %

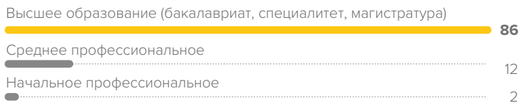
По стажу работы



По возрасту

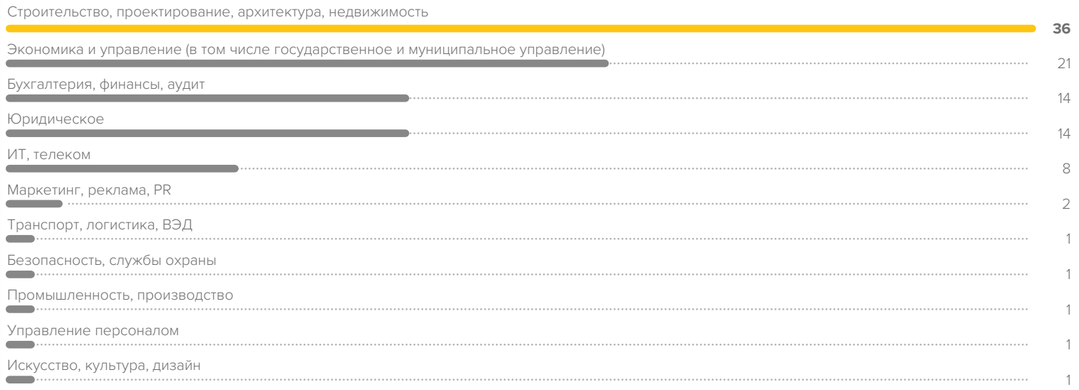


По типу образования



По полу

По профилю образования



В ГК «Инград» традиционно поощряется профессиональное и личностное развитие, поэтому Компания организует внутреннее и внешнее обучение сотрудников, компенсируя стоимость внешнего обучения, оказывающего влияние на эффективность сотрудников.

В течение 2020 года в ГК «Инград» проведено 70 внутренних онлайн-курсов и семинаров на такие темы, как управление рисками, управление проектом, «умный дом», фасадные системы, градостроительная деятельность и пр.

Внешнее обучение в 2020 году прошли более 300 человек. Основными темами обучения стали: управление проектами, конфликтология в девелопменте, ораторское мастерство, Excel, BIM, Revit, а также профессиональное повышение квалификации.

Также важной задачей является развитие системы адаптации и наставничества, в рамках реализации которой запланировано следующее:

- вводный курс для новых сотрудников;
- формирование программы и планов адаптации для разных уровней сотрудников;
- разработка чек-листов для погружения в стандарты Компании, должность, корпоративную культуру;
- наставничество – выбор и оценка сотрудников на роль наставника, обучение и оценка качества наставничества.

ЕЛЕНА УРЖУМОВА
Вице-президент
по организационному
развитию и персоналу

«2020 год мне запомнился как самый эффективный для HR, мы быстро перестроились на удаленную работу, оперативно внедрили онлайн-обучение. Мы постарались обеспечить индивидуальный подход к каждому сотруднику, руководствуясь принципами социальной ориентированности, ведь люди для нас – это самый главный ресурс».

85%

сотрудников ГК «Инград» – специалисты в области строительства, проектирования, экономики и юриспруденции

ЦЕЛИ В РАМКАХ РАЗВИТИЯ ПЕРСОНАЛА

- ВНЕДРЕНИЕ ОЦЕНКИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ
- ФОРМИРОВАНИЕ КАДРОВОГО РЕЗЕРВА
- ЛИЧНОСТНЫЙ РОСТ ПЕРСОНАЛА

МЕРОПРИЯТИЯ В РАМКАХ УКАЗАННЫХ ЦЕЛЕЙ

ОЦЕНКА

- составление корпоративной и управленческой моделей компетенций;
- определение профессиональных компетенций по должностям и составление профилей сотрудников;
- определение инструментов для оценки сотрудников в зависимости от уровня должности;
- составление планов развития персонала.

ОБУЧЕНИЕ И РАЗВИТИЕ

- выбор платформы и реализация проекта системы дистанционного обучения;
- организация узконаправленных обучающих мероприятий с оценкой полученных знаний;
- регулярное разнообразие программ обучения;
- видео- и онлайн-конференции лидеров «Инград».

КАДРОВЫЙ РЕЗЕРВ

- определение критериев формирования кадрового резерва;
- формирование вертикального и горизонтального кадрового резерва;
- составление и реализация планов подготовки и развития кадрового резерва и индивидуальных планов.

БЕЗОПАСНОСТЬ ТРУДА

Вопрос безопасности труда стал в 2020 году как никогда актуальным, пандемия побудила компании внедрить в существующие системы охраны труда внушительный комплекс новых процедур и процессов для обеспечения безопасности и охраны здоровья сотрудников.

С началом пандемии и введением карантина в штатное расписание ГК «Инград» **была введена должность контролера COVID-19.** Компанией **заключены договоры со специализированными медицинскими организациями** на проведение ежедневной дезинфекции помещений, на объектах организована работа медицинских пунктов с фельдшерами, ведутся ежедневные замеры температуры при входе на объекты и в офисы, а также в течение дня, осуществляется контроль соблюдения социальной дистанции и масочного режима. В обязанности контролеров COVID-19 входит организация и контроль выполнения указанных мероприятий по профилактике распространения COVID-19.

Также с мая 2020 года на объектах строительства и в офисах Компании организовано еженедельное **тестирование сотрудников ГК «Инград» и подрядных организаций для выявления COVID-19.** В центральном офисе ГК «Инград» тестирование сотрудников осуществлялось 2 раза в неделю, в настоящее время – 1 раз в неделю, а для тех сотрудников, которые по каким-либо причинам не могут пройти тестирование в центральном офисе, предусмотрена возможность пройти тестирование в отделениях лаборатории «Гемотест» 2 раза в месяц.

Все сотрудники Компании начиная с марта 2020 года постоянно получают **средства защиты:** маски, перчатки, дезинфицирующие средства. В медицинских пунктах на строительных площадках и в офисе ГК «Инград» имеются **одноразовые экспресс-тесты** на определение COVID-19 и антител.

Во время приостановки строительных работ в начале пандемии «Инград» не сокращал рабочие бригады, а, наоборот, обеспечивал строителей на своих объектах ежедневным трехразовым горячим питанием, местами для проживания и всем необходимым для комфортной жизнедеятельности за счет собственных средств, что позволило **сохранить рабочие бригады и после снятия ограничений и возобновления строительного процесса не испытывать недостатка в кадрах.**

01 О Компании
02 Рынок и ГК «Инград» в 2020 году
03 Стратегия развития
04 Результаты деятельности
05 Управление
06 Социальная ответственность
07 Портфель проектов

МАКСИМ КОЛЫЧЕВ
Начальник Службы охраны труда

«ГК «Инград» определяет для себя одним из приоритетов непрерывное совершенствование методов обеспечения безопасности труда, промышленной и пожарной безопасности, охраны окружающей среды на всех этапах ведения хозяйственной деятельности при реализации проектов, обеспечивая и сохраняя безопасные условия труда, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации и международным стандартам».

В 2020 ГОДУ В ГК «ИНГРАД» БЫЛА СОЗДАНА СИСТЕМА КОНТРОЛЯ ОХРАНЫ ТРУДА, В РАМКАХ КОТОРОЙ ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ:

- фиксация нарушений на строительной площадке с прикреплением фотографий
- формирование предписаний на основе нарушений
- генерация печатной формы предписания и акта о приостановке работ
- формирование аналитики на основе накопленных данных о нарушениях за отчетный период, а также статистической базы нарушений

С ноября 2020 года в ГК «Инград» была запущена **программа по ежемесячному премированию руководителей строительства за лучшие показатели рейтинга безопасности объекта,** которая повысила вовлеченность руководителей строительства в решение вопросов безопасности и укрепление производственной дисциплины на строительных площадках.

07

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ

ТЮЛЕНЕВ
Константин Игоревич
Директор по продажам

МОСКОВСКИЙ ДЕВЕЛОПЕР ФЕДЕРАЛЬНОГО МАСШТАБА

ЖК RIVERSKY

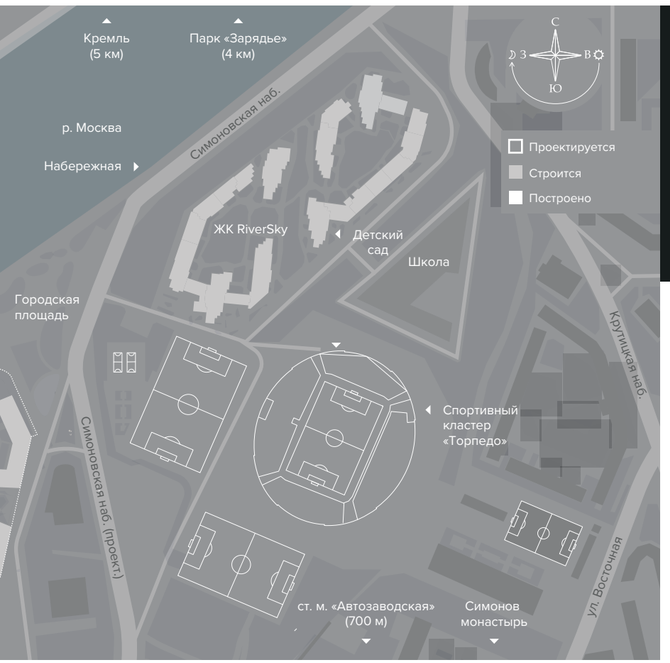
Жилой квартал бизнес-класса на набережной Москвы-реки в 5 км от Кремля и 5 минутах до Садового кольца. Европейская архитектура, современная инженерия, дизайнерские входные группы, авторская концепция благоустройства квартала, всесезонное озеленение, детские площадки, зонированные по возрастам, и спортивные площадки с премиальным оборудованием.
На территории расположен живописный японский сад. Уникальные форматы жилья, премиальная отделка квартир, «умный дом».

700 метров до станции метро «Автозаводская».

БИЗНЕС-КЛАСС
г. Москва,
ул. Восточная

На страницу проекта

3D-тур по проекту



СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

Площадь участка, га	**3,0**
Общая площадь зданий, м²	**168 143**
Продаваемая площадь квартир, м²	**102 785**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**4 532**

Архитектура	**GREN.**[2]
МОП	**UNK project**
Благоустройство	**Wowhaus**

[1] Данные на 31.12.2020. [2] Творческий партнер ГК «Олимпроект».

ДМИТРИЙ ПОДГОРНЫЙ
Руководитель проекта

«Жилой квартал бизнес-класса RiverSky – флагманский проект ГК «Инград». Концепцию проекта разрабатывали ведущие архитектурные бюро России. Он сочетает авторскую архитектуру, современные инженерные решения и живописный двор-сад».

Ввод в эксплуатацию
II кв. 2022 года

–

Площадь квартир
от 38 до 203 м²

–

Этажность
от 2 до 29 этажей

–

Высота потолков
от 2,85 до 3,51 м

–

Уникальные форматы квартир
- с собственным патио на первом этаже;
- с окном в ванной;
- с возможностью установки камина;
- с террасой;
- пентхаусы;
- таунхаусы;
- двухуровневые со «вторым светом» в гостиной;
- с мастер-спальнями;
- с отдельными санузлами;
- с гардеробными

ЖК FORIVER

Флагманский проект Компании – премиальный жилой квартал на берегу Москвы-реки в 5 км от Кремля. Архитектура и благоустройство от шведского бюро Semrén & Månsson. Ансамбль из 11 корпусов с тремя акцентными башнями, в архитектуре которых отображены различные состояния воды, на 6-метровом стилобате, двор с собственной пешеходной набережной и премиальной инфраструктурой. Изысканные интерьеры входных групп и лобби, продуманная инженерия, квартиры с собственными патио, террасами, мастер-спальнями и т.д. Дизайнерская отделка квартир и система «умный дом».

700 метров до станции метро «Автозаводская», 5 минут до Садового кольца, 10 минут до Кремля.

ПРЕМИУМ-КЛАСС

г. Москва, Симоновская набережная

На страницу проекта

3D-тур по проекту

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

0%

СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

8%
жилая

Площадь участка, га	**6,2**
Общая площадь зданий, м²	**285 628**
Продаваемая площадь квартир, м²	**138 350**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**15 083**

Архитектура	**Semrén & Månsson**[2]
МОП	**Glekelpartners, Nowadays**
Благоустройство	**Semrén & Månsson**

[1] Данные на 31.12.2020. [2] В сотрудничестве с APEX project.

ДМИТРИЙ АФАНАСЬЕВ
Руководитель проекта

«В июне 2020 года мы приступили к выполнению работ подготовительного этапа, а в конце года начали работы основного периода строительства яркого премиального проекта FORIVER.
В настоящее время разработка котлованов двух этапов выполнена более чем на 95%.
Сейчас в активной фазе работы по возведению монолитных конструкций подземной части зданий».

Ввод в эксплуатацию
IV кв. 2023 года

Площадь квартир
от 38 до 363 м²

Этажность
от 12 до 16 и 19 этажей

Высота потолков
от 3 до 6,8 м

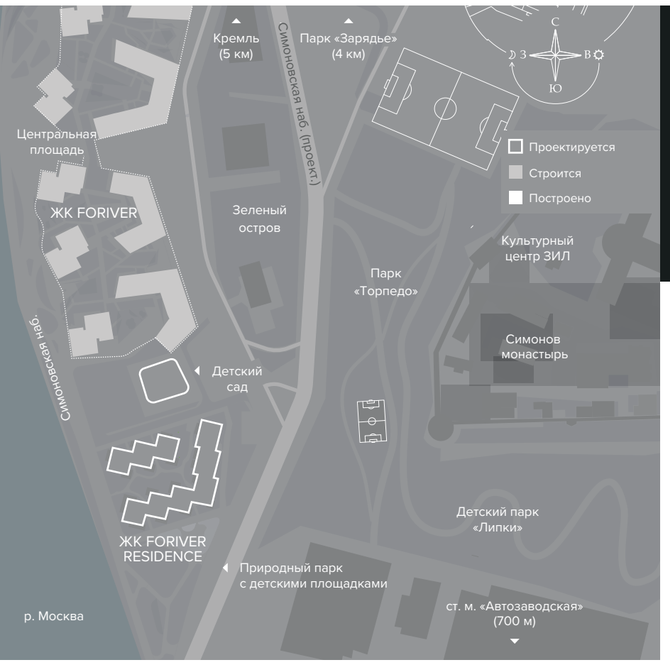
Уникальные форматы квартир
- с террасами;
- с мастер-спальнями;
- с панорамным остеклением;
- с окном в ванной;
- с гендерными санузлами;
- с кладовой при кухне;
- с угловым остеклением;
- с камином;
- с гостиными со «вторым светом»;
- с несколькими лоджиями;
- пентхаусы, в том числе двухуровневые

ЖК FORIVER RESIDENCE

Приватный премиум-квартал на Симоновской набережной, скрытый от посторонних глаз и шума, в 5 км от Кремля. На закрытой территории располагаются четырехэтажные жилые дома с отдельным выходом на набережную Москвы-реки. Каждый дом выполнен в индивидуальном архитектурном решении. На благоустроенной территории воссозданы природные ландшафты, для организации открытых мест отдыха использованы элементы из натуральных материалов: камня, дерева. Квартал обеспечен собственным подземным паркингом с количеством машино-мест, равным числу квартир, стоянками для электрокаров, кладовыми. Продуманная инженерия высокого уровня, премиальные планировочные решения, просторное гранд-лобби с уникальными интерьерами, клаб-хаус для жителей.

ПРЕМИУМ-КЛАСС

г. Москва, Симоновская набережная



СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

0%

СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

0%
жилая

Площадь участка, га	**1,3**
Общая площадь зданий, м²	**22 862**
Продаваемая площадь квартир, м²	**9 601**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**236**
Архитектура	**Semrén & Månsson**
Благоустройство	**Semrén & Månsson**

[1] Данные на 31.12.2020.

ДМИТРИЙ АФАНАСЬЕВ
Руководитель проекта

«В течение 2020 года завершена работа по разработке и утверждению архитектурной концепции выразительного малоэтажного проекта FORIVER RESIDENCE. За прошедший период 2021 года мы разработали проект и уже находимся на финальной стадии экспертизы проектной документации. Плановый срок старта СМР – начало 2022 года».

Ввод в эксплуатацию
II кв. 2024 года

Площадь квартир
от 50 до 232 м²

Этажность
4 этажа

Высота потолков
3,15 м

Уникальные форматы квартир

- с собственным патио;
- с панорамными эркерами;
- с панорамными окнами;
- с угловым остеклением;
- с террасой;
- с камином;
- с окном в ванной;
- с кладовой при кухне;
- с мастер-спальнями;
- с отдельными санузлами и гардеробными

ЖК TOPHILLS

Квартал бизнес-класса в Южном административном округе Москвы. Шесть жилых корпусов соединены стилобатной частью, внутри которой разместится инфраструктура проекта: торговая галерея, кафе и ресторан, премиальный фитнес-центр. В подземной части расположен двухуровневый паркинг.

Дизайнерская отделка бизнес-класса и система «умный дом». Панорамные виды на реку и горнолыжный комплекс.

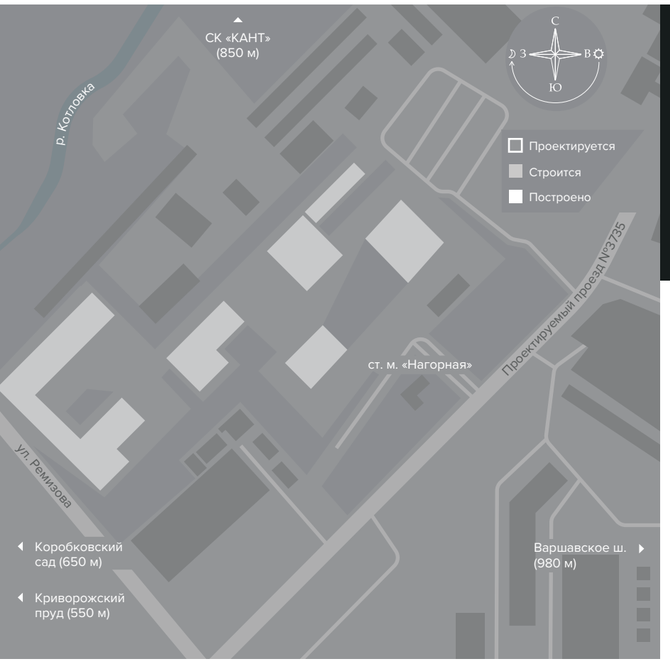
100 метров до станции метро «Нагорная», 10 минут на автомобиле до ТТК.

БИЗНЕС-КЛАСС

г. Москва, Электролитный пр-д, вл. 7а

На страницу проекта

3D-тур по проекту



СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

10%

СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

34%
жилая

Площадь участка, га	**2,6**
Общая площадь зданий, м²	**125 732**
Продаваемая площадь квартир, м²	**70 715**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**6 490**

Архитектура	**UNK project**
МОП	**Glekelpartners**

[1] Данные на 31.12.2020.

РУСЛАН СОЛОВЬЁВ
Руководитель проекта

«ЖК TopHILLS – заметная доминанта на градостроительной карте Москвы.

Проект в полной мере демонстрирует высокие стандарты бизнес-класса и последние достижения современной урбанистической науки.

Реализация проекта – удачный пример ревитализации промышленной территории, на месте которой появляется современный жилой квартал, формирующий городскую «ткань» принципиально иного свойства и качества».

Ввод в эксплуатацию
I кв. 2023 года

Площадь квартир
от 27 до 169 м²

Этажность
от 5 до 27 этажей

Высота потолков
до 3,47 м

Уникальные форматы квартир
- с террасой;
- с окном в ванной;
- с угловым остеклением

ЖК «КУТУЗОВGRAD II»

БИЗНЕС-КЛАСС

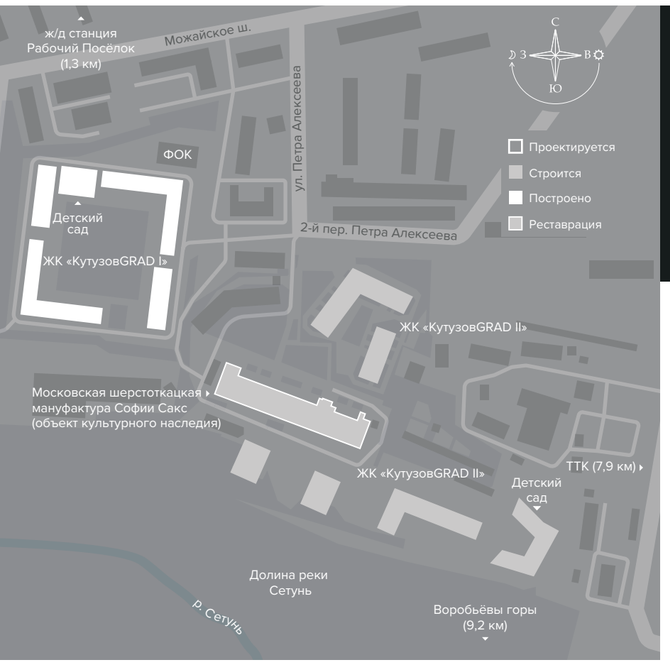
г. Москва, ул. Петра Алексеева, д. 12

На страницу проекта

Уникальный проект гольф-класса от бюро PRIDE с собственным мини-полем для гольфа. Дизайнерские входные группы, эксклюзивные форматы жилья, авторское благоустройство с зонами для отдыха, спорта и развлечений.

В проекте расположен объект культурного наследия, который обретет вторую жизнь: в нем появятся магазины, рестораны, кафе, офисы и др. Квартиры с дизайнерской отделкой бизнес-класса и системой «умный дом». В шаговой доступности – природный заказник «Долина реки Сетунь».

3 минуты на автомобиле до Кутузовского проспекта.



СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

40%

СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

50%
жилая

Площадь участка, га	**4,0**
Общая площадь зданий, м²	**143 390**
Продаваемая площадь квартир, м²	**138 743**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**15 680**

Архитектура	**Архитектурное бюро PRIDE**
МОП	**Glekelpartners**
Благоустройство	**ICube**

[1] Данные на 31.12.2020.

АЛЕКСАНДР САБАЕВ
Руководитель проекта

«Для строительства ЖК «КутузовGRAD II» было выбрано живописное место на границе природного заказника «Долина реки Сетунь» в Можайском районе. Это направление считается одним из самых привлекательных в части экологии, безопасности и благоустройства. Жилая застройка прекрасно вписывается в окружающую среду и будет являться настоящим украшением данной локации».

Ввод в эксплуатацию
II кв. 2021 года – III кв. 2022 года

Площадь квартир
от 24 до 184 м²

Этажность
от 28 до 30 этажей

Высота потолков
от 2,9 до 3,4 м

Уникальные форматы квартир
- с окном в ванной;
- с возможностью установки камина;
- с террасой;
- двухуровневые;
- с панорамным остеклением;
- с угловым остеклением;
- с угловыми лоджиями

ЖК «ФИЛАТОВ ЛУГ»

Жилой квартал комфорт-класса в Новой Москве. Десять корпусов, коммерческие помещения на первых этажах, собственная инфраструктура на территории: детские сады, школа, химчистка, продовольственные магазины, пекарня, спортивные и игровые площадки.

5 км до МКАД, станция метро «Филатов Луг» в шаговой доступности, удобные выезды на скоростное Киевское шоссе.

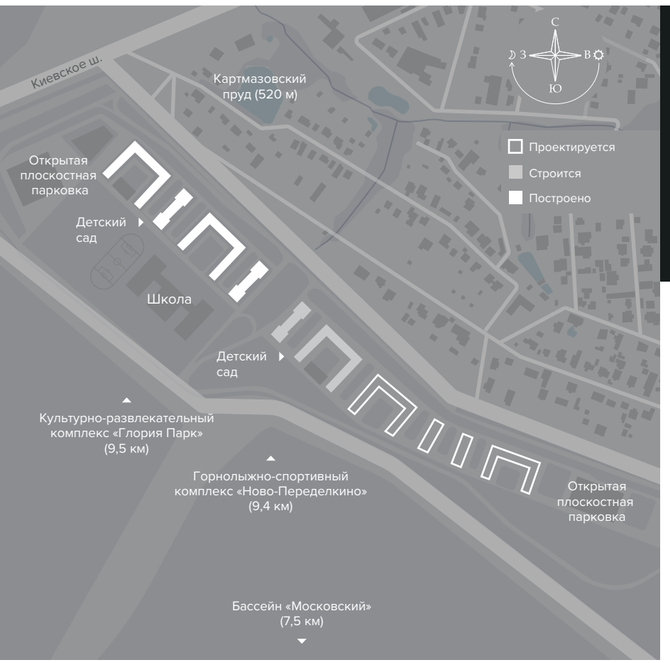
КОМФОРТ-КЛАСС

г. Москва,
пос. Московский,
д. Картмазово

На страницу проекта

АЛЕКСАНДР ЮДИН
Руководитель проекта

«ЖК «Филатов Луг» включает 10 жилых корпусов переменной этажности, развитую социальную инфраструктуру и коммерческие помещения. У каждого дома в квартале свой неповторимый облик благодаря живописным фрагментам на фасадах».



СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

47%

СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

31%
жилая

Площадь участка, га	**35,5**
Общая площадь зданий, м²	**396 421**
Продаваемая площадь квартир, м²	**252 447**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**5 563**
Архитектура	**SPEECH**
Благоустройство	**Arteza**

[1] Данные на 31.12.2020.

Ввод в эксплуатацию
IV кв. 2021 года

Площадь квартир
от 23 до 96 м²

Этажность
от 12 до 22 этажей

Высота потолков
до 2,85 м

Уникальные форматы квартир
- с окном в ванной

ЖК «ВЯТСКАЯ»

БИЗНЕС-КЛАСС

г. Москва,
ул. Вятская,
д. 47–49

Проект комплексной застройки в историческом центре Москвы – на территории бывшей мануфактуры, а ныне парфюмерной фабрики «Свобода». Квартал бизнес-класса с разнообразной собственной инфраструктурой, в том числе социальной, благоустроенным приватным двором со сценарными детскими и функциональными спортивными площадками и зонами отдыха и прогулок, объектами культурного наследия на территории, которые будут сохранены и отреставрированы. Квартиры с высокими потолками, каминами, дополнительными санузлами, «вторым светом». Престижное окружение, удобное расположение, развитая внешняя инфраструктура.

В шаговой доступности – станция метро «Савёловская». 5 минут до ТТК, удобные выезды как в сторону центра, так и в сторону МКАД.

СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]	СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]
0%	0% жилая

Площадь участка, га	**12,2**
Общая площадь зданий, м²	**404 500**
Продаваемая площадь квартир, м²	**231 768**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**60 650**

[1] Данные на 31.12.2020.

ЭДУАРД САВЕЛЬЕВ
Руководитель проекта

«Богатое историческое прошлое и сложившаяся застройка вокруг ЖК «Вятская» делают площадку сложной, но в то же время уникальной и интересной. Проект станет украшением Савёловского района, гармонично вписываясь в окружающую застройку и бережно сохраняя исторические и градообразующие ценности, и создаст комфортную среду для жителей нового квартала и всего района».

Ввод в эксплуатацию
IV кв. 2025 года – I кв. 2028 года

–

Уникальные форматы квартир
- с возможностью установки камина;
- двухуровневые со «вторым светом» в гостиной

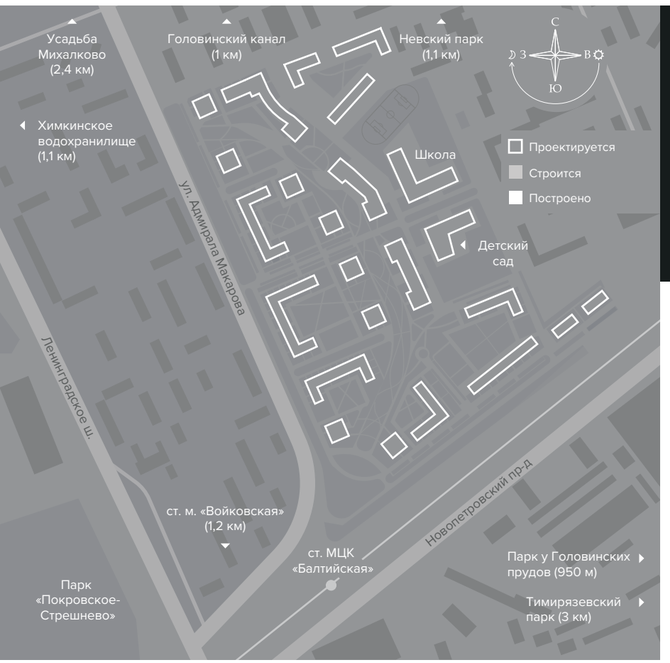
ЖК НА АДМИРАЛА МАКАРОВА

Жилой комплекс расположится на севере Москвы и предложит все для комфортной жизни: разнообразную собственную инфраструктуру, удобные планировки, уютные дворы, уникальные виды на природное окружение.

Удобный выезд на Ленинградское шоссе, несколько станций метро и МЦК в пешей доступности: «Балтийская», «Водный стадион», «Войковская». Рядом – Химкинское водохранилище, парк «Покровское-Стрешнево», парк у Головинских прудов. Помимо необходимых социальных объектов и торговых центров, среди которых – многофункциональный комплекс «Метрополис», рядом расположены яхт-клубы, пляжи, теннисные корты и др.

БИЗНЕС-КЛАСС

г. Москва,
ул. Адмирала
Макарова



СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

0%

СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

0%
жилая

Площадь участка, га	**16,9**
Общая площадь зданий, м²	**554 000**
Продаваемая площадь квартир, м²	**267 763**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**18 330**

[1] Данные на 31.12.2020.

ОЛЬГА ПОТЁМКИНА
Руководитель проекта

«ЖК на Адмирала Макарова представляет собой комплексный проект по развитию промышленной территории, который позволит создать новую комфортную городскую среду на месте устаревшей застройки. Уникальное сочетание расположения, близости к воде и парковой зоне с собственной самодостаточной инфраструктурой с детским садом и школой».

Ввод в эксплуатацию
IV кв. 2025 года –
IV кв. 2028 года

ЖК «НОВОЕ ПУШКИНО»

Проект комплексного освоения территории в уютном районе города Пушкино. Комфортные жилые корпуса, коммерческие помещения на первых этажах, собственная развитая инфраструктура: три детских сада, три школы, поликлиника, физкультурно-оздоровительный комплекс и торговый центр. Общая площадь недвижимости превышает 1 млн м^2. Квартиры с двумя санузлами, окном в ванной, гардеробными и кладовыми, увеличенной площадью остекления, наличием чистовой отделки.

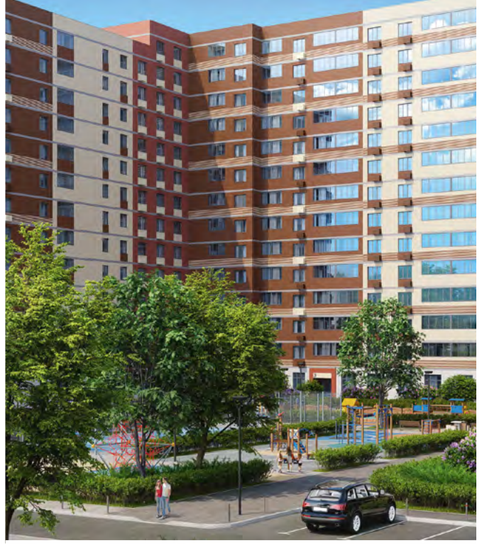
Уникальная природная локация: Пушкинское и Правдинское лесничества, Учинское водохранилище, Тишковский лесопарк, береговая зона реки Серебрянки.

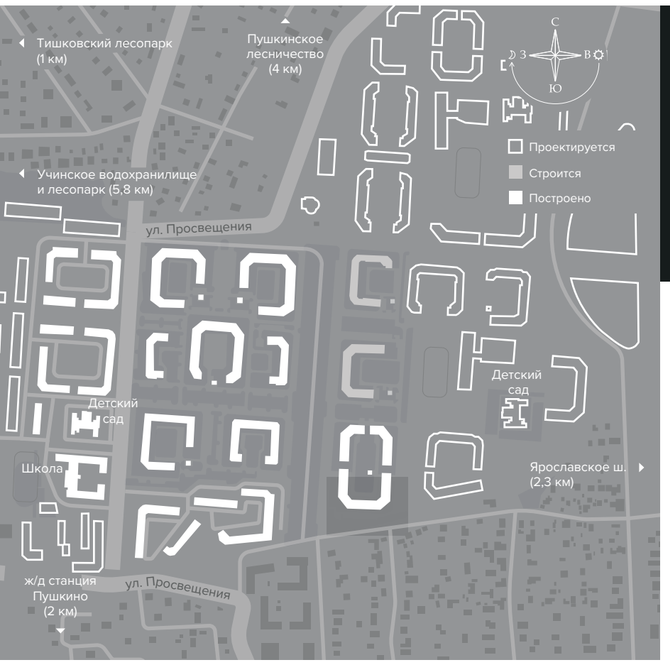
20 минут до МКАД по Ярославскому направлению.

СТАНДАРТ-КЛАСС

г. Пушкино,
мкр-н Новое Пушкино

На страницу проекта





СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

53%

СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

50%
жилая

Площадь участка, га	**98,0**
Общая площадь зданий, м^2	**1 192 474**
Продаваемая площадь квартир, м^2	**740 110**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м^2	**34 645**

Архитектура	**«Каптехстрой», «Электростальгражданпроект»**
Благоустройство	**«Каптехстрой», «Электростальгражданпроект»**

[1] Данные на 31.12.2020.

СТАНИСЛАВ МАРКВО
Руководитель проекта

«Современный большой микрорайон со своей социальной и торгово-развлекательной инфраструктурой.

Уже введено в эксплуатацию 22 корпуса с благоустроенной территорией, школа и детский сад, образующие комфортную городскую среду. Все, что нужно для комфортной жизни, – рядом с домом».

Ввод в эксплуатацию
до I кв. 2023 года
Есть сданные корпуса

–

Площадь квартир
от 25 до 103 м^2

–

Этажность
от 10 до 17 этажей

–

Высота потолков
до 2,75 м

–

Уникальные форматы квартир
- с окном в ванной;
- с угловым остеклением

ЖК «ОДИНГРАД. КВАРТАЛ «СЕМЕЙНЫЙ»

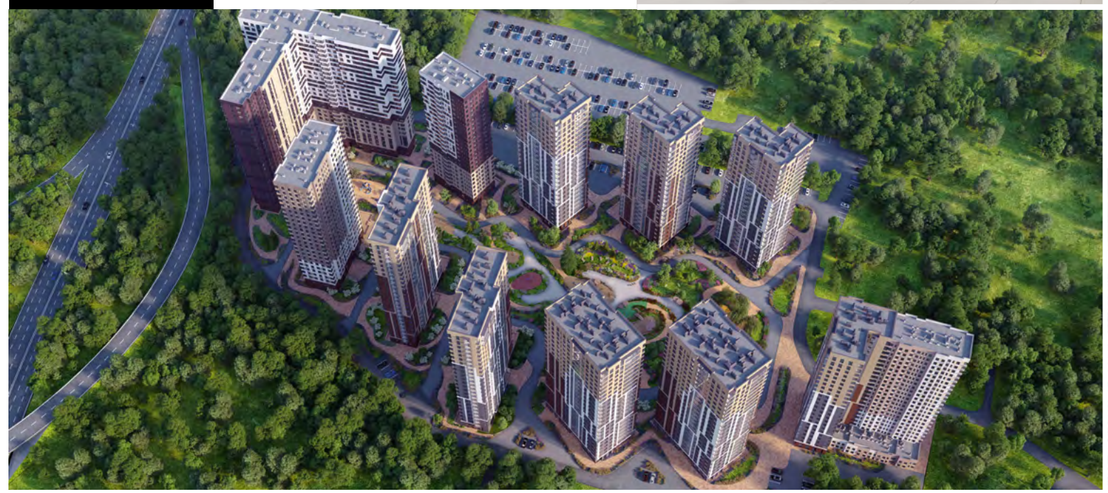
Жилой квартал в экологичном районе города Одинцово. Монолитные дома с закрытой дворовой территорией, примыкающей к лесному массиву, ландшафтный дизайн и благоустройство от бюро Arteza, спортивные и детские площадки, места для отдыха и прогулок. Квартиры с панорамными лоджиями и дизайнерской чистовой отделкой. Собственный паркинг и гостевая парковка. На территории предусмотрены три детских сада и школа. Собственный выезд на трассу М-1.

10 минут до Москвы по платной скоростной трассе М-1.

КОМФОРТ-КЛАСС

г. Одинцово,
ул. Западная

На страницу проекта



СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

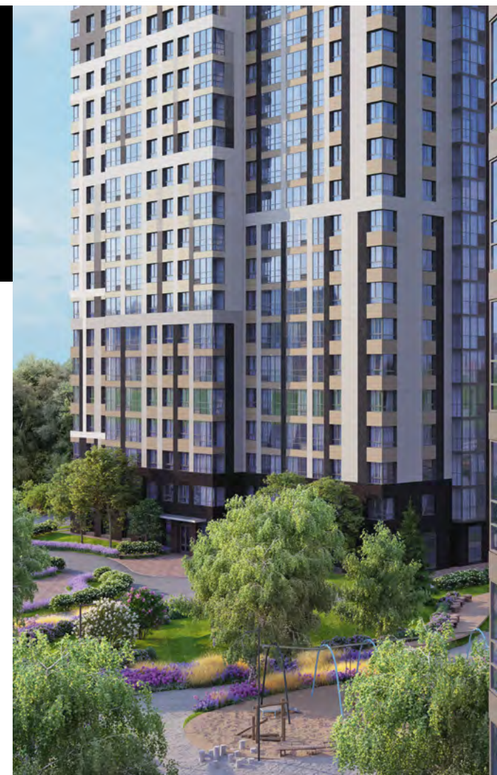
54%

СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

33%
жилая

Площадь участка, га	**9,2**
Общая площадь зданий, м²	**215 855**
Продаваемая площадь квартир, м²	**154 284**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**5 089**
Архитектура	**Tikkanen**
Благоустройство	**Arteza**

[1] Данные на 31.12.2020.



КРИСТИНА САЙФУЛИНА
Руководитель проекта

«ЖК «Одинград. Квартал «Семейный» располагается в одном из самых востребованных и экологичных городов Подмосковья – Одинцово. На территории комплекса предусмотрено размещение современных площадок для детей разного возраста, а также спортивных площадок и беседок для отдыха».

Ввод в эксплуатацию
III кв. 2021 года –
II кв. 2024 года

Площадь квартир
от 20 до 99 м²

Этажность
от 24 до 25 этажей

Высота потолков
до 3,64 м

Уникальные форматы квартир
- с окном в ванной;
- с просторными лоджиями

ЖК «ОДИНГРАД. КВАРТАЛЫ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» И «ЛЕСНОЙ»

Комфортные жилые кварталы в центральной части города Одинцово. Современные дома с европейской архитектурой, дизайнерскими входными группами и благоустроенными дворами.

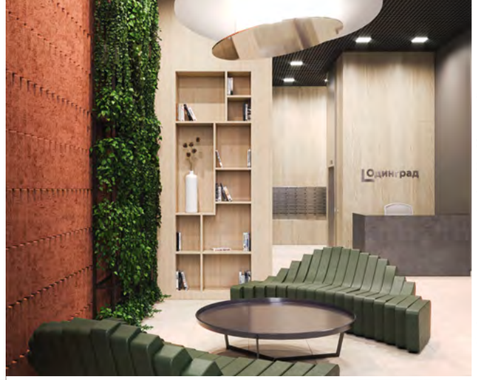
На территории реализована уникальная концепция «Фабрика детства», включающая современные детские игровые площадки, безопасное оборудование, удобную систему навигации. В проекте представлены уникальные форматы жилья, высокие потолки, дизайнерская отделка.

10 минут до Москвы по платной трассе, 30 минут – до центра столицы.

КОМФОРТ-КЛАСС

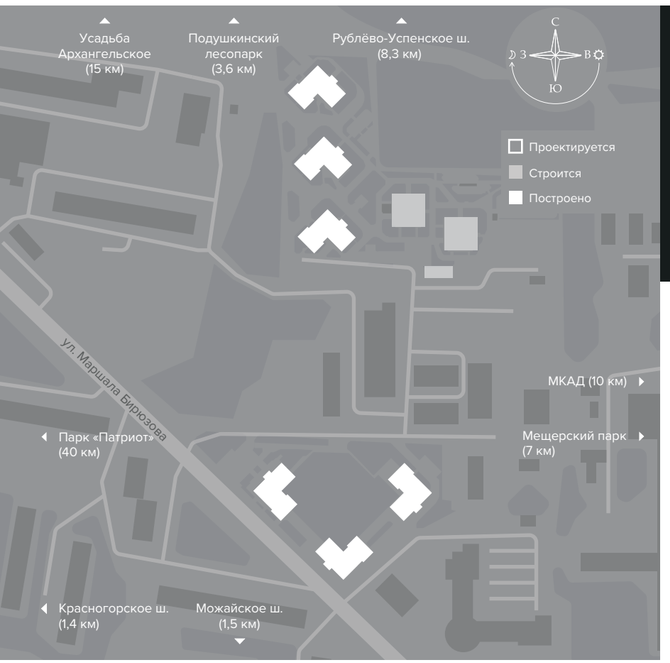
г. Одинцово,
ул. Маршала
Бирюзова, д. 7 и д. 13

На страницу проекта



ОЛЬГА ИВАНОВА
Руководитель проекта

«ЖК «Одинград. Кварталы «Центральный» и «Лесной» сочетает в себе отличную транспортную доступность и экологичность. Стильный яркий дизайн фасадов и входных групп, дизайнерское благоустройство с ландшафтным освещением делают объект особенно привлекательным для жителей и будущих клиентов».



СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

55%

СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

72%
жилая

Площадь участка, га	**4,0**
Общая площадь зданий, м²	**111 255**
Продаваемая площадь квартир, м²	**72 599**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**3 366**
Архитектура	**Tikkanen**
МОП	**UNK project**
Благоустройство	**ICube**

[1] Данные на 31.12.2020.

Ввод
в эксплуатацию
III кв. 2021 года –
IV кв. 2022 года

–

Площадь квартир
от 24 до 112 м²

–

Этажность
от 15 до 25 этажей

–

Высота потолков
до 3,64 м

–

Уникальные
форматы квартир

- с возможностью установки камина;
- с просторными лоджиями;
- с сауной;
- с окном в ванной

ЖК VESNA III

СТАНДАРТ-КЛАСС

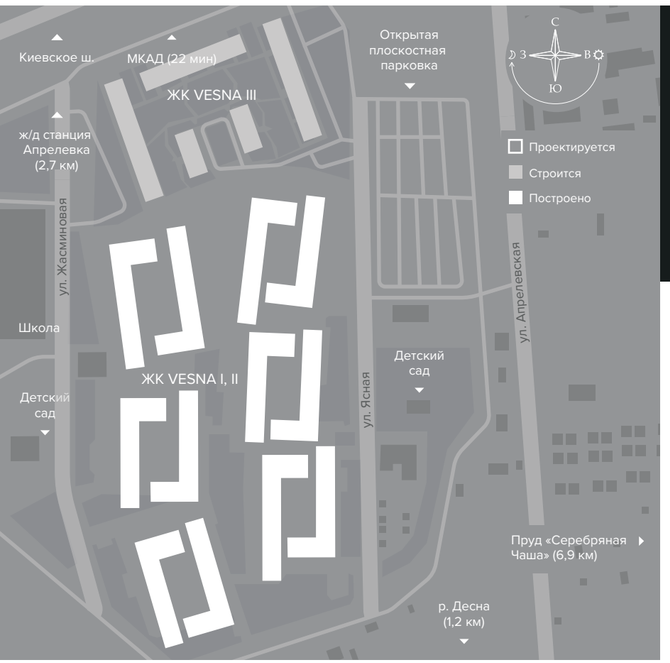
г. Апрелевка,
мкр-н Мартемьяново-7

На страницу проекта

Последняя очередь масштабного жилого проекта в Апрелевке. Новые современные жилые корпуса, квартиры с панорамными лоджиями, собственная коммерческая и социальная инфраструктура, чистовая дизайнерская отделка и система «умный дом».

Благоустроенная внутренняя территория: детские и спортивные площадки, workout-зоны с профессиональным спортивным оборудованием FOREMAN и многое другое для комфортной жизни. Обновленный архитектурный концепт с лаконичными фасадами, безбарьерной средой и эргономичными планировками.

Удобные выезды на Киевское шоссе, 20 минут на автомобиле до Москвы.



СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]	СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]
0%	0% жилая

Площадь участка, га	**4,0**
Общая площадь зданий, м²	**62 069**
Продаваемая площадь квартир, м²	**42 333**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**3 475**

Архитектура	**GAFA, «Гипрогорпроект»**
Благоустройство	**GAFA, «Гипрогорпроект»**

[1] Данные на 31.12.2020.

АЛЕКСЕЙ ГРЯКАЛО
Руководитель проекта

«ЖК VESNA III – завершающая очередь среднеэтажного комплекса, построенного в малоурбанистичном месте загородного пространства, сочетающего современную архитектуру и развитую социальную инфраструктуру.
На территории комплекса предусмотрено размещение современных детских площадок для детей разного возраста, а также спортивных площадок и беседок для отдыха».

Ввод в эксплуатацию
IV кв. 2022 года

Площадь квартир
от 24 до 88 м²

Этажность
от 8 до 12 этажей

Высота потолков
до 3 м

Уникальные форматы квартир
- с панорамным остеклением лоджий;
- с гардеробными

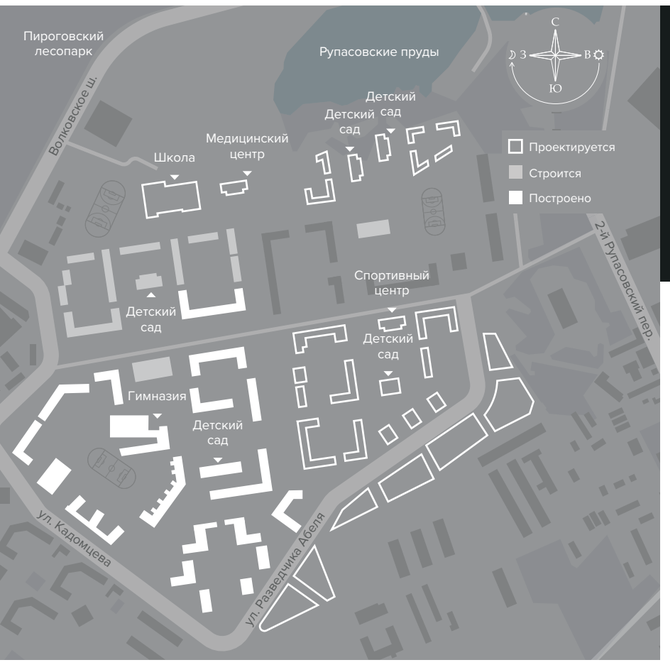
ЖК «НОВОЕ МЕДВЕДКОВО»

Проект комплексного освоения территории в зеленом районе города Мытищи. Комфортное жилье, благоустроенные озелененные дворы и собственная социальная инфраструктура, включающая детские сады, школу, лингвистическую гимназию, спортивный и медицинский центры. Коммерческие помещения уже нашли своих арендаторов: магазины, салоны красоты, пекарни, предприятия бытового и сервисного обслуживания. На территории каждого двора размещены современные детские и спортивные площадки, имеется пешеходный бульвар с городской площадью. Общая площадь проекта составляет почти 1 млн м^2 недвижимости. Квартиры с чистовой отделкой и системой «умный дом». Многоуровневый паркинг и арендная парковка на территории квартала. Благоприятное экологическое окружение: Пироговский лесопарк, Клязьминское и Пироговское водохранилища. 6 км от МКАД по Волковскому шоссе.

КОМФОРТ-КЛАСС

г. Мытищи,
мкр-н 17А,
просп. Астахова, д. 8

На страницу проекта



СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

60%

СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

69%
жилая

Площадь участка, га	**58,6**
Общая площадь зданий, м^2	**927 069**
Продаваемая площадь квартир, м^2	**532 739**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м^2	**40 871**
Архитектура	**МГПМ, ABD, «Крупный план», «Сфера», «Групп РД»**
Благоустройство	**МГПМ, ABD, «Крупный план», «Сфера», «Групп РД»**

[1] Данные на 31.12.2020.

ТИМУР АБАКАРОВ
Руководитель проекта

«ЖК «Новое Медведково» – современный жилой квартал комфорт-класса с развитой социальной инфраструктурой, на территории которого уже действуют собственный детский сад и лингвистическая гимназия, построен пешеходный ландшафтный бульвар, установлено европейское оборудование на детских площадках, благоустроены зеленые дворы».

Ввод в эксплуатацию
до III кв. 2023 года
Есть сданные корпуса

Площадь квартир
от 25 до 115 м^2

Этажность
от 11 до 18 этажей

Высота потолков
от 2,75 до 2,84 м

Уникальные форматы квартир
- с окном в ванной;
- с угловым остеклением;
- с увеличенным остеклением

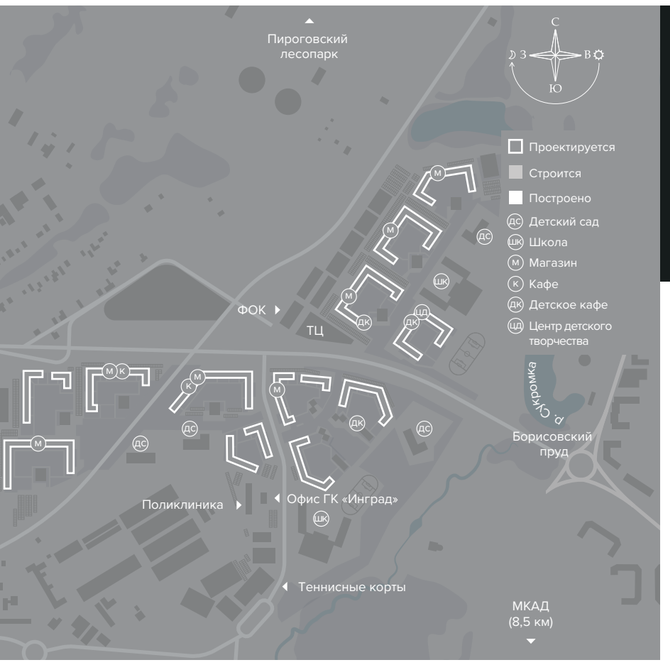
ЖК В ПОСЕЛКЕ ЧЕЛОБИТЬЕВО

Семейный квартал на юго-западе города Мытищи, в 1 км от МКАД. Авторская архитектура домов от шведского бюро Semrén & Månsson. Собственная инфраструктура, включающая школу, детские сады, поликлинику, магазины, аптеку, кафе, торговый комплекс. Футбольная академия «Торпедо», уникальный проект благоустройства с пешеходным бульваром и выходом к береговой линии реки Сукромки. Квартиры с высокими потолками, увеличенной площадью остекления, дизайнерской отделкой и системой «умный дом». Благоприятное окружение, развитая инфраструктура.

В перспективе – станция метро в шаговой доступности, 500 метров до Осташковского шоссе.

СТАНДАРТ-КЛАСС

г. Мытищи, Проектируемый проезд, 178



СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]	СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]
0%	0% жилая

Площадь участка, га	**64,9**
Общая площадь зданий, м²	**1 085 162**
Продаваемая площадь квартир, м²	**583 600**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**33 600**

Архитектура **Semrén & Månsson**

[1] Данные на 31.12.2020.

ОЛЬГА ИВАНОВА
Руководитель проекта

«ЖК в поселке Челобитьево – интеграция городской застройки с учетом ценности природного ландшафта и объекта культурного наследия федерального значения. Эргономичность, практичность, продуманность».

Сроки проектирования
2019–2027 годы
–
Сроки строительства
2021–2030 годы
–
Старт продаж
I кв. 2022 года

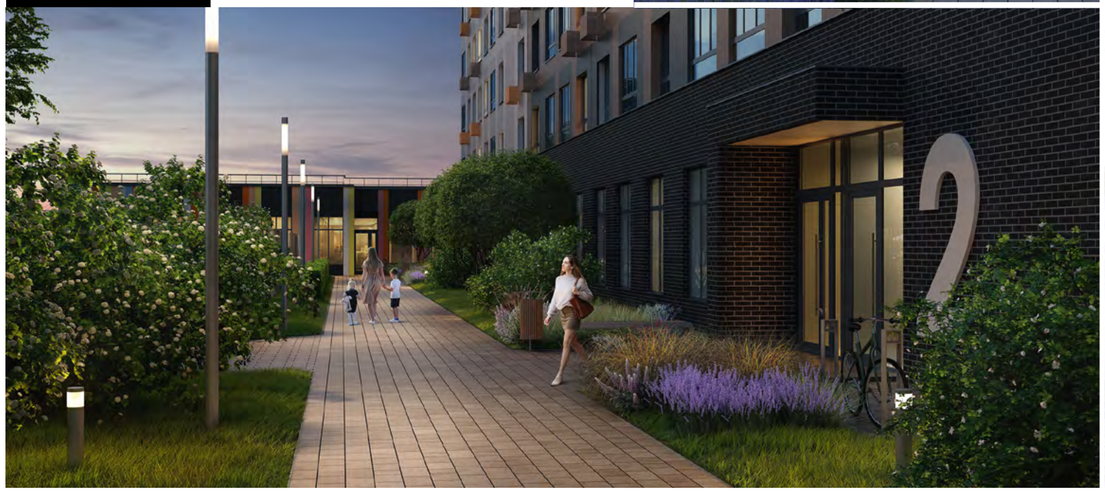
ЖК «МИЛОВИДНОЕ»

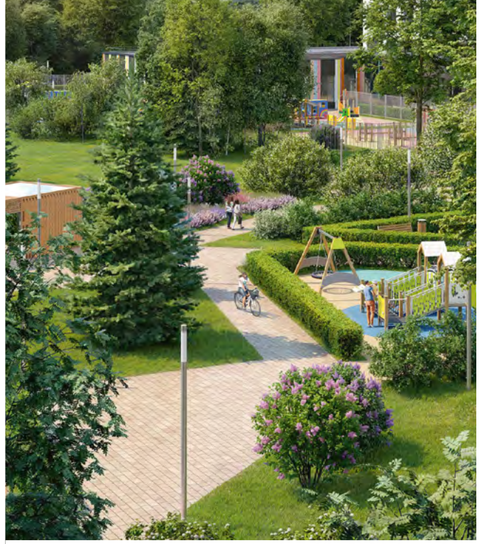
Жилой квартал комфорт-класса в подмосковном поселке Развилка Ленинского района. Два 17-этажных корпуса с собственной инфраструктурой на первых этажах и благоустроенным ландшафтным двором площадью 1 га. Дворы без машин, детские и игровые площадки, зоны для спорта и отдыха. Безбарьерная среда, собственная парковка.

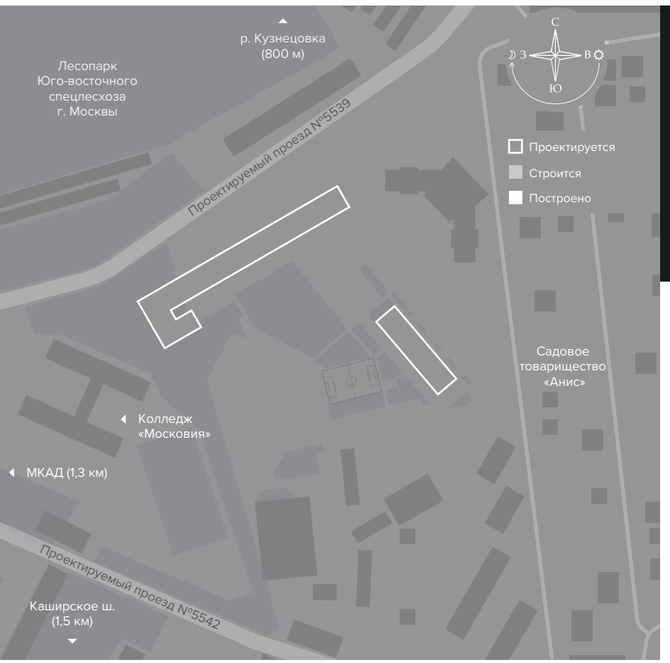
2,5 км до МКАД (5 минут на автомобиле), выезд на Каширское шоссе, 20 минут на автобусе до станций метро «Домодедовская», «Красногвардейская» и «Зябликово».

КОМФОРТ-КЛАСС

Московская область,
г.о. Ленинский,
пос. Развилка







СТАДИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА[1]

0%

СТАДИЯ ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ[1]

0%
жилая

Площадь участка, га	**3,0**
Общая площадь зданий, м²	**52 048**
Продаваемая площадь квартир, м²	**37 124**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**2 011**
Архитектура	**«Групп РД»**
Благоустройство	**«Групп РД»**

[1] Данные на 31.12.2020.

АЛЕКСЕЙ ГРЯКАЛО
Руководитель проекта

«В жилом комплексе предусмотрены летние помещения с увеличенной площадью остекления для формирования видовых характеристик. Предусмотрена концепция «двор без машин», а также мероприятия для минимизации биоклиматического воздействия, что в совокупности формирует безопасную и комфортную среду».

Старт продаж
середина мая 2021 года

Площадь квартир
от 22 до 90 м²

Этажность
17 этажей

Высота потолков
2,75 м

Уникальные форматы квартир
- с гардеробными

ЖК «СЕРЕБРЯНЫЙ ПАРК»

БИЗНЕС-КЛАСС
г. Москва,
ул. Паршина,
д. 10

На страницу проекта

Квартал бизнес-класса в одном из лучших мест Москвы – Серебряном Бору. Архитектура от бюро SPEECH, вдохновленная зданием Эльбской филармонии. Собственная инфраструктура: частный детский сад, магазины, кафе, аптека и многое другое. Уникальные форматы жилья, премиальная дизайнерская отделка с системой «умный дом», благоустроенная территория от архитектурного бюро Wowhaus с зонами для занятий спортом и спокойного отдыха. Подземный паркинг с кладовыми.

10 минут до пляжей Строгинского затона, 20 минут до Кремлёвской набережной.

Площадь участка, га	**3,0**
Общая площадь зданий, м²	**125 576**
Продаваемая площадь квартир, м²	**69 354**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**4 182**
Стадия строительства	**100%**
Стадия продажи недвижимости[1]	**81%**

Ввод
в эксплуатацию
I кв. 2021 года
–
Площадь квартир
от 44 до 173 м²
–
Этажность
от 11 до 20 этажей
–
Высота потолков
1-й этаж – до 5,2 м
Типовой этаж – до 3,3 м

[1] Данные на 31.12.2020.

ЖК «ПРЕОБРАЖЕНИЕ»

КОМФОРТ-КЛАСС
г. Москва,
Тюменский пр-д,
вл. 3–5

На страницу проекта

Квартал комфорт-класса на востоке Москвы в окружении парковых зон. Уникальная архитектура с четырьмя акцентными башнями. Собственная инфраструктура включает детский сад, кафе, пекарню, магазины, химчистку, развивающие студии и спортивные секции. На минус первом уровне расположен подземный паркинг на 585 машино-мест с кладовыми помещениями для жителей. Внутренняя территория благоустроена по авторскому проекту: ландшафтный дизайн, всесезонное озеленение, собственный амфитеатр для мероприятий, спортивные и детские площадки, зонированные по возрастам, зоны отдыха на свежем воздухе.
200 метров до станции метро «Бульвар Рокоссовского».

Площадь участка, га	**12,2**
Общая площадь зданий, м²	**195 858**
Продаваемая площадь квартир, м²	**120 555**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**5 819**
Стадия строительства	**100%**
Стадия продажи недвижимости[1]	**96%**

Ввод
в эксплуатацию
до IV кв. 2021 года
Есть сданные корпуса
–
Площадь квартир
от 22 до 111 м²
–
Этажность
от 7 до 22 и 31 этаж
–
Высота потолков
от 2,72 до 3,02 м

[1] Данные на 31.12.2020.

ЖК «НОВОЧЕРЁМУШКИНСКАЯ, 17»

БИЗНЕС-КЛАСС

г. Москва,
ул. Новочерёмушкинская,
д. 17

На страницу проекта

Жилой квартал бизнес-класса в Юго-Западном административном округе Москвы. Европейская архитектура, огороженная охраняемая территория, дизайнерские входные группы и общественные пространства. Благоустроенный ландшафтный двор с современным европейским оборудованием детских и спортивных зон.

Престижное окружение: Воробьёвы горы, МГУ им. М.В. Ломоносова, усадьба Черёмушки-Знаменское, Российская академия наук, Воронцовский парк и спорткомплекс «Лужники».

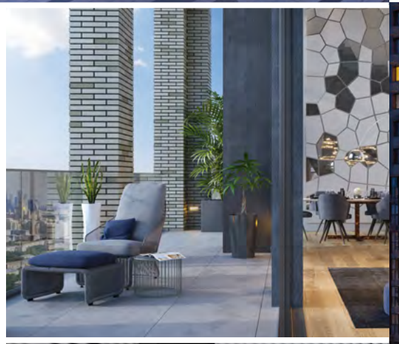
Площадь участка, га	**2,4**
Общая площадь зданий, м²	**101 553**
Продаваемая площадь квартир, м²	**52 000**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**3 949**
Стадия строительства	**100%**
Стадия продажи недвижимости[1]	**98%**

Ввод в эксплуатацию
II кв. 2020 года

Площадь квартир
от 42 до 148 м²

Этажность
от 18 до 20 этажей

Высота потолков
от 3,15 до 6,15 м



[1] Данные на 31.12.2020.

ЖК «ЛЕСОПАРКОВЫЙ»

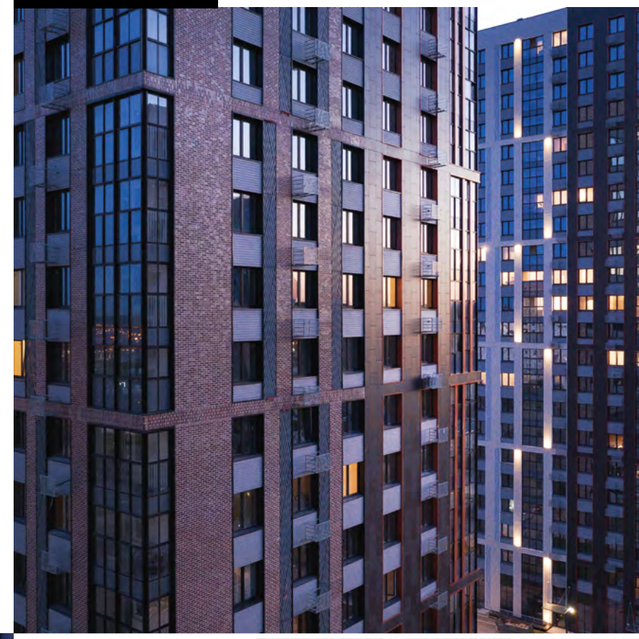
КОМФОРТ-КЛАСС

г. Москва,
Варшавское ш.,
вл. 170е

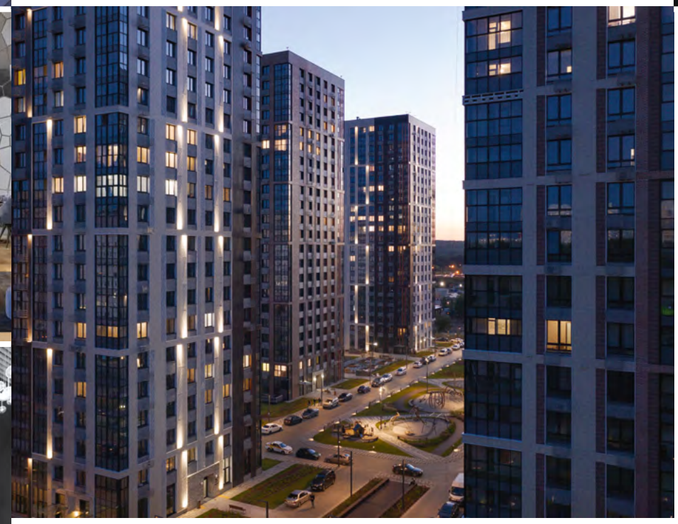
На страницу проекта

Жилой квартал комфорт-класса на юге Москвы. Благоустроенная территория с собственными детским садом, объектами торговой и бытовой инфраструктуры. Уютное дворовое пространство с детскими и спортивными площадками, зонами для отдыха и премиальным оборудованием от FOREMAN для занятий спортом. Квартиры с высокими потолками, увеличенной площадью остекления, отдельным входом и уютными террасами.

2 минуты до станции метро «Лесопарковая», 50 метров до природной зоны и Битцевского лесопарка.



Площадь участка, га	**5,0**
Общая площадь зданий, м²	**115 475**
Продаваемая площадь квартир, м²	**75 948**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**3 290**
Стадия строительства	**100%**
Стадия продажи недвижимости[1]	**98%**



Ввод в эксплуатацию
IV кв. 2020 года

Площадь квартир
от 21 до 107 м²

Этажность
от 19 до 22 этажей

Высота потолков
до 3 м

[1] Данные на 31.12.2020.

ЖК «КУТУЗОВGRAD I»

КОМФОРТ-КЛАСС
г. Москва,
ул. Петра Алексеева,
д. 12а

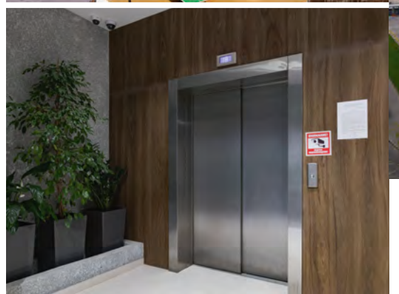
На страницу проекта

Комфортный жилой квартал в Западном административном округе Москвы. Собственная инфраструктура проекта включает детский сад, оздоровительный комплекс, семейное кафе, химчистку, аптеку. Закрытый охраняемый двор оборудован детскими и спортивными площадками, обустроены прогулочные аллеи и места отдыха.

Рядом расположен крупнейший природный заказник «Долина реки Сетунь». Удобные выезды с территории квартала на Можайское шоссе и Рябиновую улицу.

Площадь участка, га	**3,6**
Общая площадь зданий, м²	**102 430**
Продаваемая площадь квартир, м²	**58 057**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**3 372**
Стадия строительства	**100%**
Стадия продажи недвижимости[1]	**100%**

Ввод
в эксплуатацию
I кв. 2019 года
–
Площадь квартир
от 27 до 111 м²
–
Этажность
от 10 до 23 этажей
–
Высота потолков
до 3 м



[1] Данные на 31.12.2020.

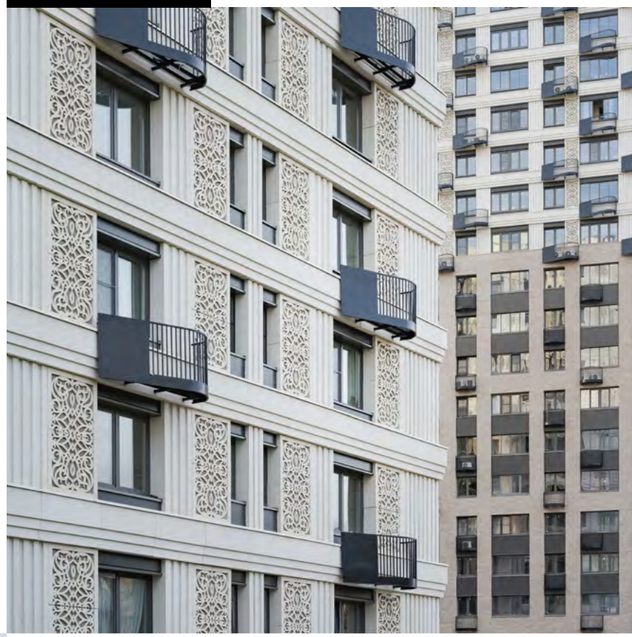
ЖК «МИХАЙЛОВА, 31»

КОМФОРТ-КЛАСС
г. Москва,
ул. Михайлова,
д. 31а

На страницу проекта

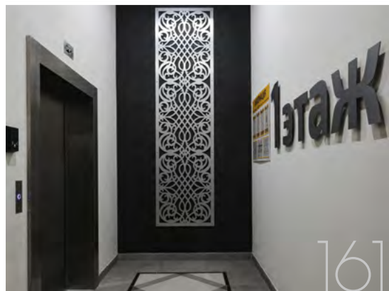
Жилой квартал в Юго-Восточном административном округе Москвы. Архитектура с оригинальными рельефными фасадами из натурального камня и панорамными видами на Кусковский лесопарк. Чистовая дизайнерская отделка, собственный паркинг и помещения для хранения.

Шаговая доступность станций метро «Окская» и «Стахановская».



Площадь участка, га	**2,4**
Общая площадь зданий, м²	**68 656**
Продаваемая площадь квартир, м²	**39 640**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**1 350**
Стадия строительства	**100%**
Стадия продажи недвижимости[1]	**92%**

Ввод
в эксплуатацию
IV кв. 2019 года
–
Площадь квартир
от 29 до 98 м²
–
Этажность
от 12 до 19 этажей
–
Высота потолков
от 2,85 до 3,15 м



[1] Данные на 31.12.2020.

ЖК VAVILOVE

БИЗНЕС-КЛАСС

г. Москва,
ул. Вавилова,
д. 69а

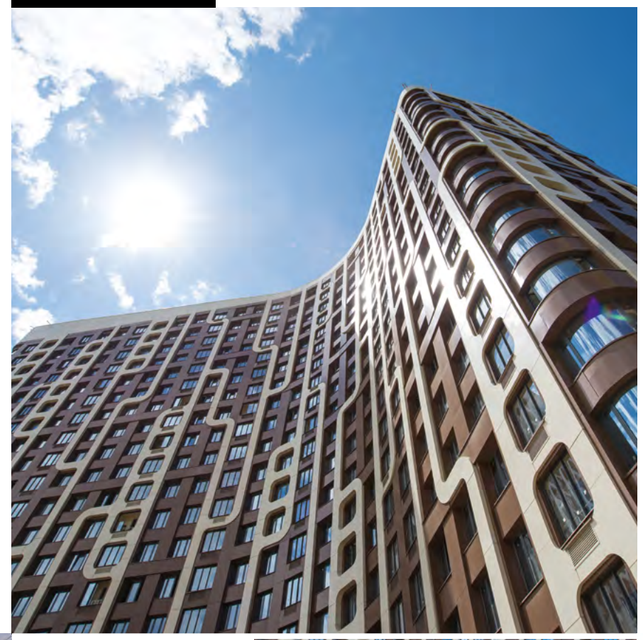
На страницу проекта

Клубный дом в Юго-Западном административном округе Москвы. Охраняемая территория, благоустроенный двор, подземная парковка и собственный детский сад на территории.

Просторные квартиры бизнес-класса, высокие потолки, панорамные окна и дизайнерская отделка помещений.

1 км до станции метро «Профсоюзная», 20 минут на автомобиле до центра столицы.

Площадь участка, га	**1,3**
Общая площадь зданий, м²	**49 002**
Продаваемая площадь квартир, м²	**26 153**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**1 350**
Стадия строительства	**100%**
Стадия продажи недвижимости[1]	**92%**



Ввод
в эксплуатацию
I кв. 2019 года
–
Площадь квартир
от 51 до 226 м²
–
Этажность
20 этажей
–
Высота потолков
от 3,0 до 3,6 м

[1] Данные на 31.12.2020.

ЖК VESNA I, II

СТАНДАРТ-КЛАСС

г. Апрелевка,
мкр-н Мартемьяново-7

Проект комплексного освоения территории рядом с подмосковным городом Апрелевкой. 12 жилых монолитных корпусов с собственной инфраструктурой, благоустроенными дворами, детским садом и школой, игровыми и спортивными площадками. Комфортные квартиры, озеленение территории, удобные выезды на Киевское шоссе. Благоприятная экология локации: лесные массивы и береговая зона реки Десны в шаговой доступности.

100 метров до остановки общественного транспорта, 20 минут на автомобиле до станции метро «Саларьево».

Площадь участка, га	**3,5**
Общая площадь зданий, м²	**241 910**
Продаваемая площадь квартир, м²	**176 578**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**–**
Стадия строительства	**100%**
Стадия продажи недвижимости[1]	**100%**

Ввод
в эксплуатацию
I кв. 2018 года
–
Площадь квартир
от 25 до 102 м²
–
Этажность
от 6 до 12 этажей
–
Высота потолков
2,85 м

[1] Данные на 31.12.2020.

ЖК «АВЕНТИН»

Квартал стандарт-класса в экологичном районе города Химки. Три высотных корпуса с благоустроенным внутренним двором, спортивными и детскими площадками, зонами для прогулок и отдыха.

СТАНДАРТ-КЛАСС
г. Химки, мкр-н Сходня, ул. Железнодорожная, д. 33

На страницу проекта

Площадь участка, га	**1,1**
Общая площадь зданий, м²	**67 205**
Продаваемая площадь квартир, м²	**43 281**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**976**
Стадия строительства	**100%**
Стадия продажи недвижимости[1]	**99%**

Ввод в эксплуатацию
IV кв. 2020 года

Площадь квартир
от 23 до 87 м²

Этажность
17 этажей

Высота потолков
от 2,64 до 2,67 м

[1] Данные на 31.12.2020.

ЖК «ПАВЛОВСКИЙ КВАРТАЛ»

Малоэтажный жилой квартал стандарт-класса в Истринском районе Московской области. Трехэтажные дома, благоустроенные приватные дворики, инфраструктура в шаговой доступности: детский сад, школа, гимназия, кафе, магазины, бытовые услуги, спортивные площадки и секции.

Благоприятная экология, 23 км до МКАД по Новорижскому и Волоколамскому шоссе.

СТАНДАРТ-КЛАСС
Истринский р-н, д. Лобаново, ул. Новая

На страницу проекта

Площадь участка, га	**16,9**
Общая площадь зданий, м²	**65 183**
Продаваемая площадь квартир, м²	**17 784**
Продаваемая площадь коммерческих помещений, м²	**–**
Стадия строительства	**100%**
Стадия продажи недвижимости[1]	**93%**

Ввод в эксплуатацию
I кв. 2020 года

Площадь квартир
от 38 до 89 м²

Этажность
3 этажа

Высота потолков
2,7 м

[1] Данные на 31.12.2020.

Адрес сайта: ingrad.ru
Телефон: +7 (495) 236-79-46

КОНТАКТЫ ДЛЯ ПРЕССЫ:

Управление по связям
с общественностью ГК «Инград»
Email: press@ingrad.com

КОНТАКТЫ ДЛЯ АКЦИОНЕРОВ:

Корпоративный секретарь
Максимова Анастасия Геннадьевна
Email: ir@ingrad.com

Дизайн и верстка:
reportdesign.ru

ReportDesign