

# INGRAUS

ПЕРСПЕКТИВЫ РЫНКА ИЖС  
С ВЫХОДОМ ЗАГОРОДНОГО  
ПРОДУКТА ОТ СИСТЕМНЫХ  
ДЕВЕЛОПЕРОВ



# ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

- высокая степень рыночной неопределённости на фоне геополитической обстановки
- смещение спроса в низкий ценовой сегмент до 12 млн руб.
- отсутствие качественного продукта комфорт-класса по доступной цене
- увеличение себестоимости строительства загородного жилья и рост цен на первичном рынке
- скидки до 30% на вторичном рынке
- отсутствие сервиса и инфраструктуры, аналогичной городской



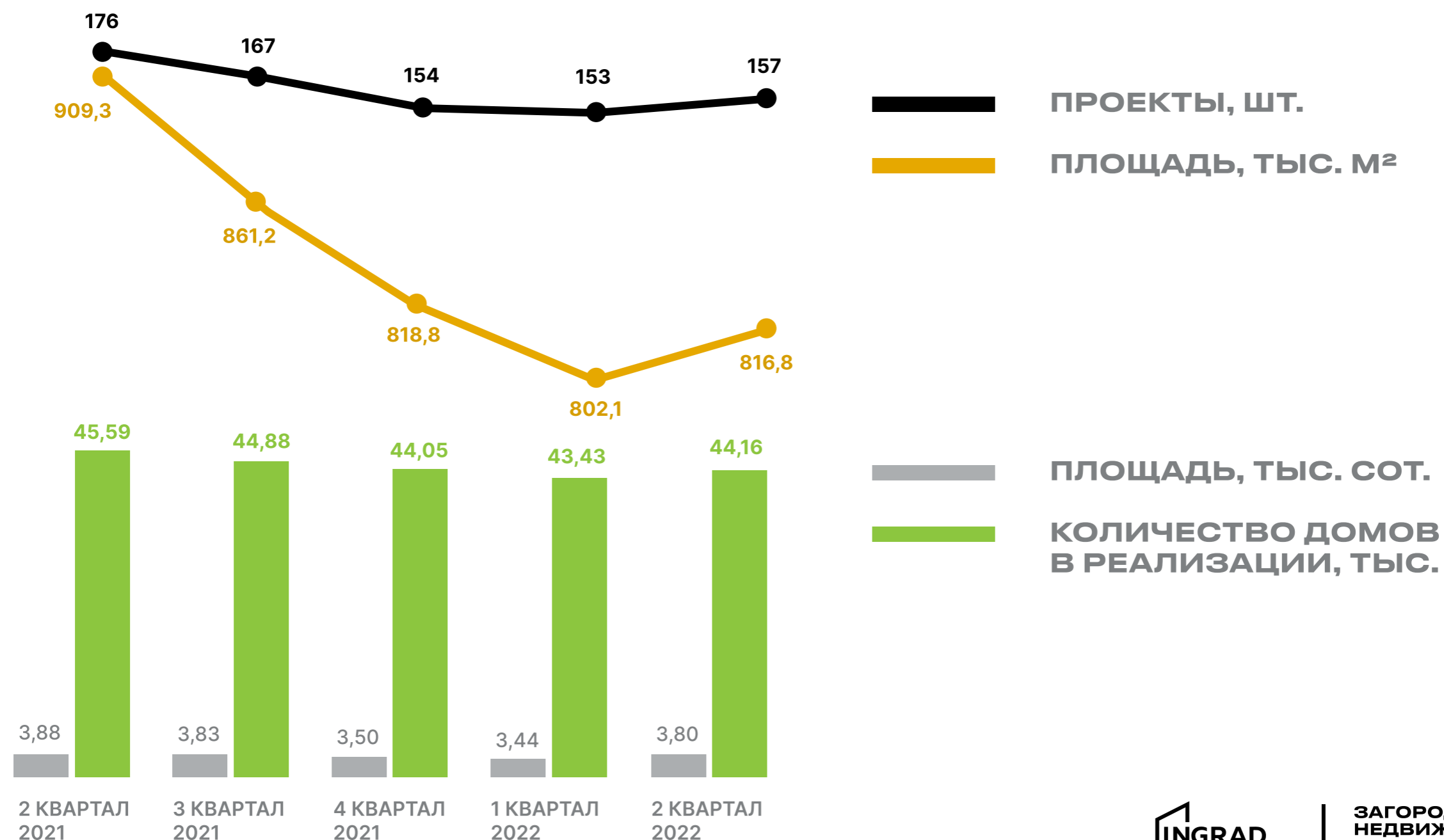
# ПРОГНОЗ

- выход на рынок качественного и доступного продукта от крупных девелоперов
- повышение интереса к доступному жилью с коротким сроком строительства
- возвращение покупателей к планам по покупке загородной недвижимости
- перетекание спроса с рынка городской недвижимости на загородные проекты ввиду сравнимого качества инфраструктуры и сервиса
- ограничения в возможностях отдыха и туризма, поиск новых сценариев жизни
- повышение привлекательности поселков комфорт-класса для семейной аудитории



# АНАЛИТИКА. КОТТЕДЖИ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

## ПЕРВИЧНЫЙ ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 2021-2022 ГГ



# АНАЛИТИКА. КОТТЕДЖИ СПРОС

## ПЕРВИЧНЫЙ ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 2021-2022 ГГ

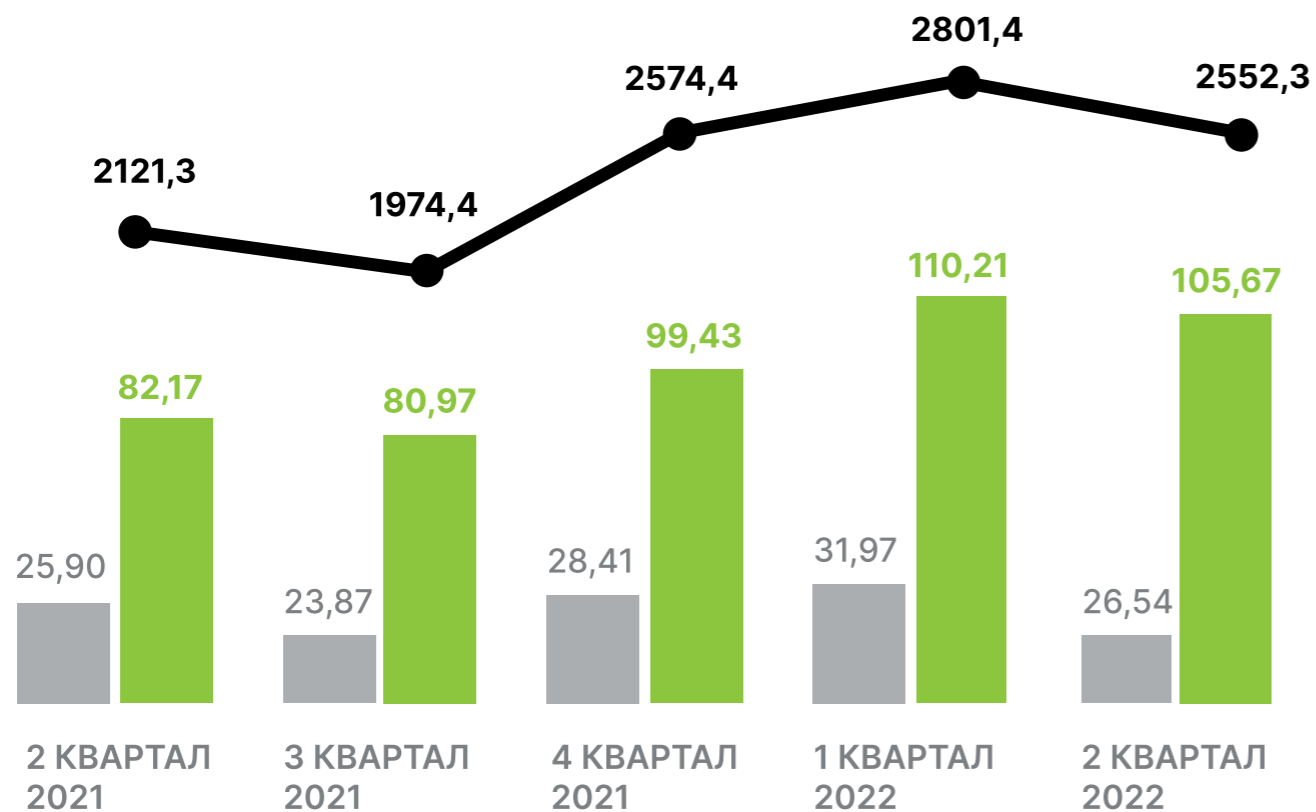


 КОЛИЧЕСТВО ПРОДАННЫХ ДОМОВ, ШТ.  
 СРЕДНИЙ ТЕМП ПРОДАЖ, ШТ. / ПРОЕКТ

# АНАЛИТИКА. КОТТЕДЖИ

## ЦЕНА

### ПЕРВИЧНЫЙ ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 2021-2022 ГГ



- СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ, МЛН. РУБ.
- СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 М², ТЫС. РУБ.
- СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 СОТ., ТЫС.РУБ.

# АНАЛИТИКА. КОТТЕДЖИ ЦЕНЫ ПО КЛАССАМ

## ПЕРВИЧНЫЙ ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ВО 2-ОМ КВАРТАЛЕ 2022 Г

### КОМФОРТ-КЛАСС

#### ЭКСПОЗИЦИЯ

**53** **1,42 тыс** **161 м<sup>2</sup>** **10 сот**  
проекта объектов средняя площадь средняя  
площадь участка  
дома

#### РЕАЛИЗАЦИЯ

**199** **3,6 шт. в проекте**  
продано средний темп продаж

#### ЦЕНОВАЯ КОНЪЮНКТУРА

**13,7 млн** **84,7 тыс. руб** **1 606 тыс. руб**  
средняя средняя цена 1 м<sup>2</sup> средняя цена 1 сотку  
стоимость

### БИЗНЕС-КЛАСС

#### ЭКСПОЗИЦИЯ

**41** **1,3 тыс** **220 м<sup>2</sup>** **12 сот**  
проект объектов средняя площадь средняя  
площадь участка  
дома

#### РЕАЛИЗАЦИЯ

**78** **1,8 шт. в проекте**  
продано средний темп продаж

#### ЦЕНОВАЯ КОНЪЮНКТУРА

**23,8 млн** **109,9 тыс. руб** **2 248 тыс. руб**  
средняя средняя цена 1 м<sup>2</sup> средняя цена 1 сотку  
стоимость



**68%**

**СЕМЕЙ**

**ХОТЕЛИ БЫ ПЕРЕЕХАТЬ  
В ЗАГОРОДНЫЙ ДОМ\***

\*(по данным дом.рф и вциом)

**96%**

**ПОКУПАТЕЛЕЙ  
ЗАГОРОДНОГО РЫНКА**

**ПРЕДПОЧИТАЮТ ОБЪЕКТЫ  
ДЛЯ КРУГЛОГОДИЧНОГО ПРОЖИВАНИЯ\***

\*(по данным дом.рф и вциом)




**115–240 м<sup>2</sup>**

**ТРЕНД НА КОМПАКТНЫЕ ДОМА**



ЗАГОРОДНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
INGRAD



**ЦЕНТРАЛЬНЫЕ  
КОММУНИКАЦИИ  
И СОБСТВЕННАЯ  
ИНФРАСТРУКТУРА  
«ВСЕ ВКЛЮЧЕНО»**

# ЖИЗНЬ ЗА ГОРОДОМ

- СОЗДАНИЕ КОМЬЮНИТИ
- ПРИВЕТЛИВОСТЬ И ОТКРЫТОСТЬ СРЕДЫ
- ГОСТЕПРИИМСТВО
- ЗДОРОВЫЙ ОБРАЗ ЖИЗНИ
- РАВНОМЕРНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИЙ ПО ТЕРРИТОРИИ
- АКТИВНОСТИ ДЛЯ ЛЮБОГО ВОЗРАСТА
- УЕДИНЁННЫЕ МЕСТА ДЛЯ ТИХОГО ОТДЫХА
- СПОРТИВНЫЕ И ИГРОВЫЕ ПЛОЩАДКИ
- ИГРОВЫЕ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ДЕТЕЙ МЛАДШЕГО ВОЗРАСТА
- ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ПОДРОСТКОВ



# АНОНСЫ НОВЫХ ПРОЕКТОВ ОТ СИСТЕМНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ



- Дмитровское шоссе
- 130 га
- 310 тыс. м<sup>2</sup>
- Коттеджи, таунхаусы, малоэтажные дома

**самолет**

- Пушкинский, Истринский и Наро-Фоминский район
- 1800 га
- 1,9 млн м<sup>2</sup>
- Коттеджи



- Новая Москва, Пятницкое шоссе, Киевское шоссе
- 600 га
- 2 млн м<sup>2</sup>
- Совместно с KaskadFamily
- Коттеджи, малоэтажные дома



- Ильинское и Рублево-Успенское шоссе
- 200 га
- 300+ тыс. м<sup>2</sup>
- Коттеджи

# ЧТО НАМ ЭТО ДАЁТ?

**ОПЫТ И СТАНДАРТЫ  
СИСТЕМНЫХ  
ДЕВЕЛОПЕРОВ**



**ЗАГОРОДНЫЙ  
ПРОДУКТ  
НОВОГО ТИПА**

- **СМАРТ-ПЛАНИРОВКИ**
- **АВТОРСКОЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО**
- **СОБСТВЕННАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ  
ИНФРАСТРУКТУРА**
- **СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**
- **УК ОТ ЗАСТРОЙЩИКА**
- **ГИБКИЕ УСЛОВИЯ ПОКУПКИ**
- **ОТДЕЛКА**
- **КОММЬЮНИТИ**

# ТРЕНД НА ИНДИВИДУАЛИЗАЦИЮ

- НАВЕС ДЛЯ АВТОМОБИЛЯ С ПОДСВЕТКОЙ
- ТЕРРАСА
- ВЕРАНДА
- КАМИН
- САУНА
- ВТОРОЙ СВЕТ
- МАНСАРДНОЕ ОКНО
- МОЩЕНИЕ ОТМОСТКИ
- МОЩЕНИЕ ПЛОЩАДКИ ПОД АВТОМОБИЛЬ
- РАСПАШНЫЕ ДВЕРИ ДЛЯ ВЫХОДА НА ТЕРРАСУ
- ВХОДНАЯ ДВЕРЬ ПРЕМИУМ-КЛАССА

# ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ «ИНГРАД»



## ПРОЕКТ В ПОСЁЛКЕ ШОЛОХОВО

мультиформатный посёлок комфорт плюс-класса на берегу двух рек: коттеджи, таунхаусы, малоэтажные квартирные дома в окружении парков, бульвара, шоппинг-улицы и социальной инфраструктуры



## ПРОЕКТ НА БЕРЕГУ ИКШИНСКОГО ВОДОХРАНИЛИЩА

фахверковые дома бизнес-класса с панорамным остеклением, авторским благоустройством, камерным расположением на границе с лесом

# INGRAUS

МУЛЬТИФОРМАТНЫЙ  
ПОСЁЛОК

# ШОЛОХОВО

В НОВОЙ ОЧЕРЕДИ  
СТРОИТЕЛЬСТВА:

**165**  
КОТТЕДЖЕЙ

**900**  
ТАУНХАУСОВ

**12**  
МАЛОЭТАЖНЫХ  
МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМОВ

**100 га**  
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

**115–240 м<sup>2</sup>**  
ПЛОЩАДЬ КОТТЕДЖЕЙ

**90–140 м<sup>2</sup>**  
ПЛОЩАДЬ ТАУНХАУСОВ

**6–12 соток**  
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКОВ

**1**  
ШКОЛА

**2**  
ДЕТСКИХ  
САДА

**> 10 га**  
ЛАНДШАФТНЫЙ  
ПАРК

**1**  
ТОРГОВЫЙ  
ЦЕНТР

# INHAUS ШОЛОХОВО



INHAUS ШОЛОХОВО

ЛАНДШАФТНЫЙ  
ПАРК БОЛЕЕ 10 га



ЗАГОРОДНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
INGRAD

# АРХИТЕКТУРА

**МЕЖДУНАРОДНОЕ  
БЮРО BLANK  
ARCHITECTS**



**МЕЖДУНАРОДНОЕ  
БЮРО PORTNER  
ARCHITECTS**



# INHAUS ИКША

ПОСЁЛОК  
БИЗНЕС-КЛАССА

**248**

ДОМОВ  
В ПОСЁЛКЕ

**10**

ДОМОВ В ПЕРВОЙ  
ОЧЕРЕДИ

**30,4 га**

ПЛОЩАДЬ  
ТЕРРИТОРИИ

ЦЕНТРАЛЬНЫЕ  
СЕТИ

СКОРОСТНОЙ  
ИНТЕРНЕТ

**158–314 м<sup>2</sup>**

ПЛОЩАДЬ ДОМОВ

**6,6–13,6 соток**

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКОВ



ЗАГОРОДНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
INGRAD

INHAUS ИКША



INGRAD

ЗАГОРОДНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
INGRAD



INHAUS ИКША

ПРУД

INGRAD

ЗАГОРОДНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
INGRAD

# РЕЛАКС-САДЫ И ПРОМЕНАДЫ



INHAUS ИКША

# 3 000 га ЛЕСОПАРКА



INGRAD

ЗАГОРОДНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
INGRAD