

ДИВЕРСИФИКАЦИЯ АКТИВОВ

Практический подход к снижению рисков

Сидорова Юлия Андреевна

ГК Метрикс Девелопмент

11 марта 2025

ЭВОЛЮЦИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА

2008

Мировой
финансовый
кризис

2015

Санкции

2019

Переход на
эскроу-счета

2020

Ковид и локдаун

2022

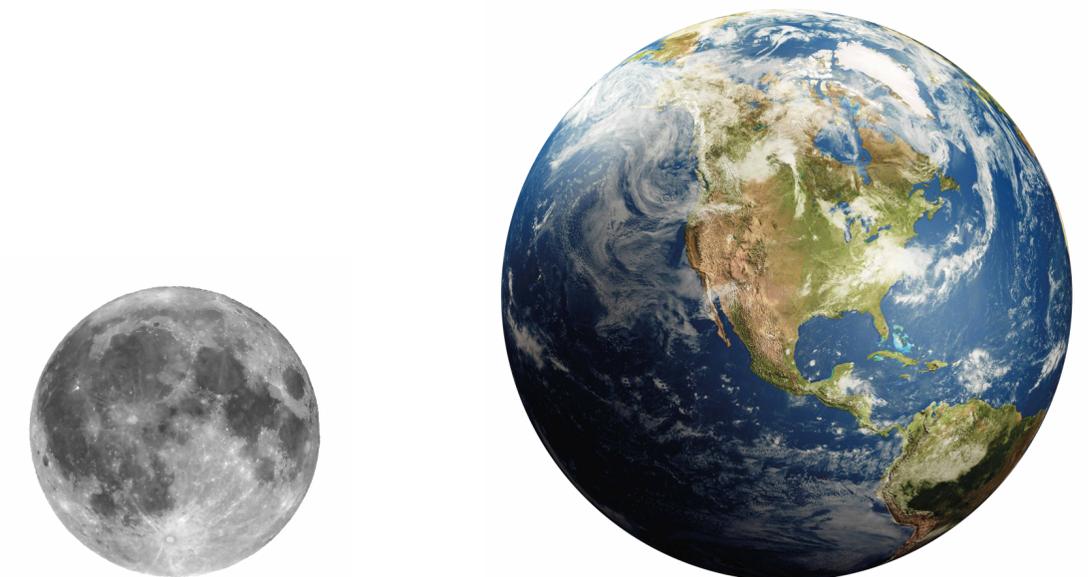
Начало СВО

2024

Окончание
льготной
ипотеки

2025

Ставка 21%

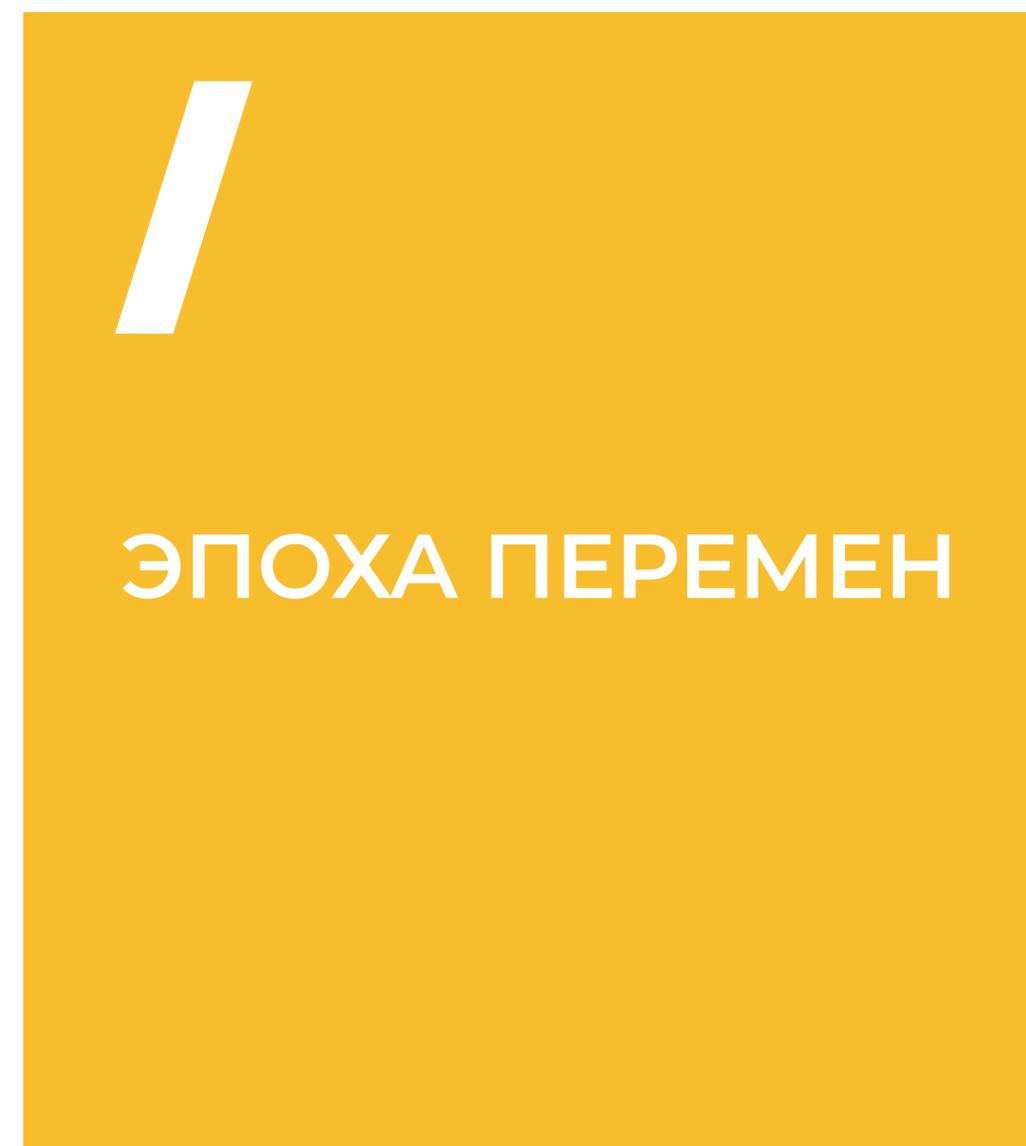


43,6 → 110,4

ВВОД ЖИЛЬЯ, МЛН КВ.М

ИДЕНТИФИКАТОРЫ ЭПОХИ ПЕРЕМЕН

- Отмена льготной ипотеки
- Ужесточение требований к заемщикам
- Рост себестоимости жилья
- Уход с рынка поставщиков строительных материалов
- Высокие ставки по вкладам

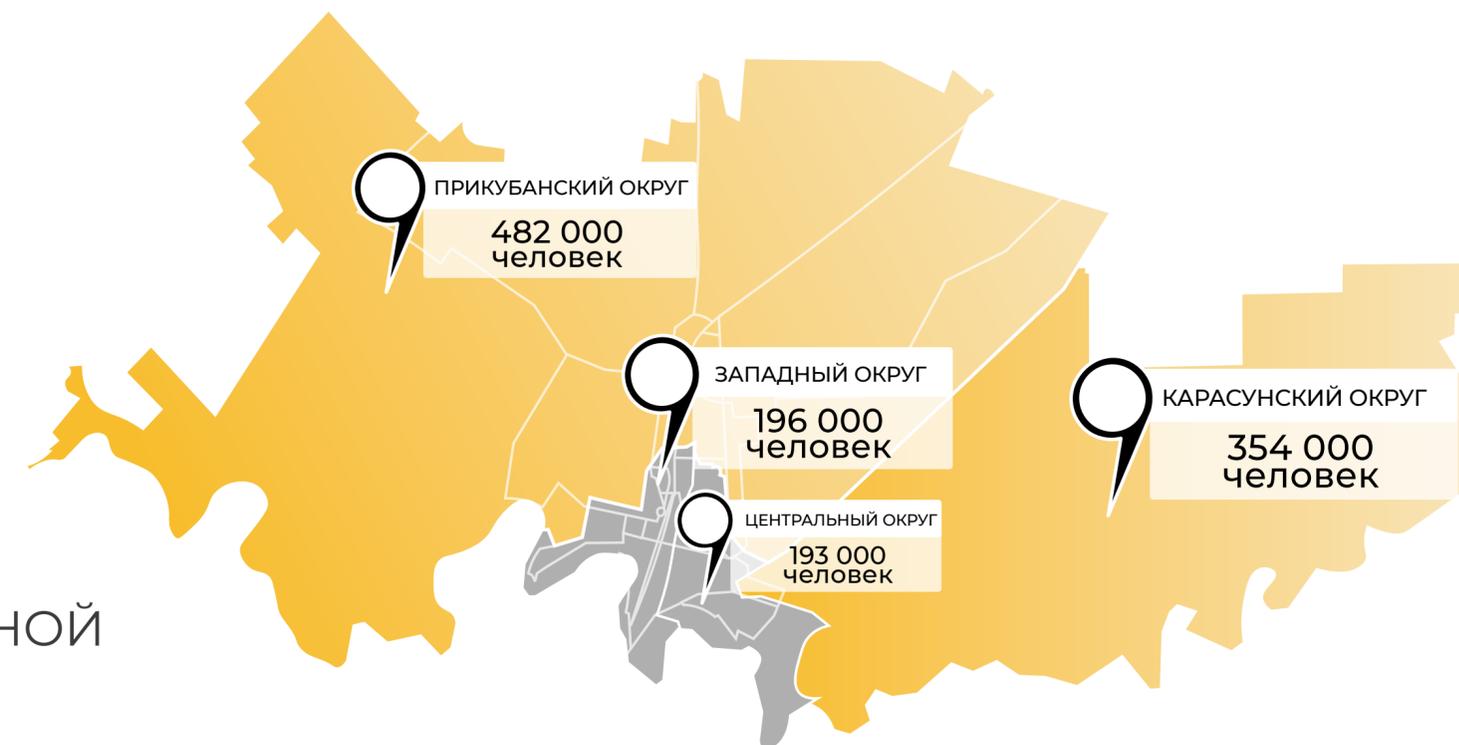


ЗАТОВАРИВАНИЕ
РЫНКА ЖИЛЬЯ

КУБАНЬ – №1 ПО НЕРАСПРОДАНЫМ КВ.М

РЕЙТИНГ РЕГИОНОВ С БОЛЬШИМ ОБЪЕМОМ СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО СБАЛАНСИРОВАННОСТИ РЫНКА НОВОСТРОЕК*

РЕГИОН	ОБЪЕМ СТРОЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ, МЛН. КВ.М	ДОЛЯ УЖЕ ПРОЖАННОГО ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ	СБАЛАНСИРОВАННОСТЬ РЫНКА НОВОСТРОЕК ПО РАСПРОДАНОСТИ
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	8,1	23%	55%



НОВОСТРОЕК ГОРАЗДО БОЛЬШЕ, ЧЕМ МОГУТ СЕБЕ ПОЗВОЛИТЬ ПРИОБРЕСТИ ПОКУПАТЕЛИ

УСУГУБЛЯЕТСЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИЗОЛЯЦИЕЙ

- Аэропорт Краснодара
- Аэропорт Анапы
- Аэропорт Геленджика

*СОГЛАСНО ДАННЫМ ЕДИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЕИСЖС) И РБК

3 ФАКТОРА СТАБИЛЬНОСТИ В КРИЗИС

- **Диверсификация как стратегия успеха**
Баланс между направлениями: если один сегмент теряет доходность, другой компенсирует потери.
- **Мыслить на опережение**
Проактивный анализ сценариев позволяет минимизировать убытки и находить новые точки роста.
- **Гибкость и адаптация**
Перераспределение ресурсов между направлениями в ответ на рыночные изменения.



Предвидеть, а не реагировать – секрет
долгосрочной устойчивости

ДИВЕРСИФИКАЦИЯ – ПУТЬ К УСПЕХУ



СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС
В САРАТОВЕ 141 000 м²



alea
SELECT
AGONY



PROXIMA
PHUKET VILLAS

VEGA
CONDOMINIUM

ANTARES
PHUKET VILLAS

SIRIUS
CONDOMINIUM

CAPELLA
PHUKET VILLAS



РИТМ
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

ЗВЁЗДЫ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Botanica
hills
КЛУБНАЯ
РЕЗИДЕНЦИЯ

Славянка
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

NOVA
VITA
ЭКО-КВАРТАЛ

ДИВЕРСИФИКАЦИЯ БИЗНЕС-НАПРАВЛЕНИЙ
ЯВЛЯЕТСЯ КЛЮЧЕВЫМ ФАКТОРОМ УСТОЙЧИВОГО
РАЗВИТИЯ КОМПАНИИ

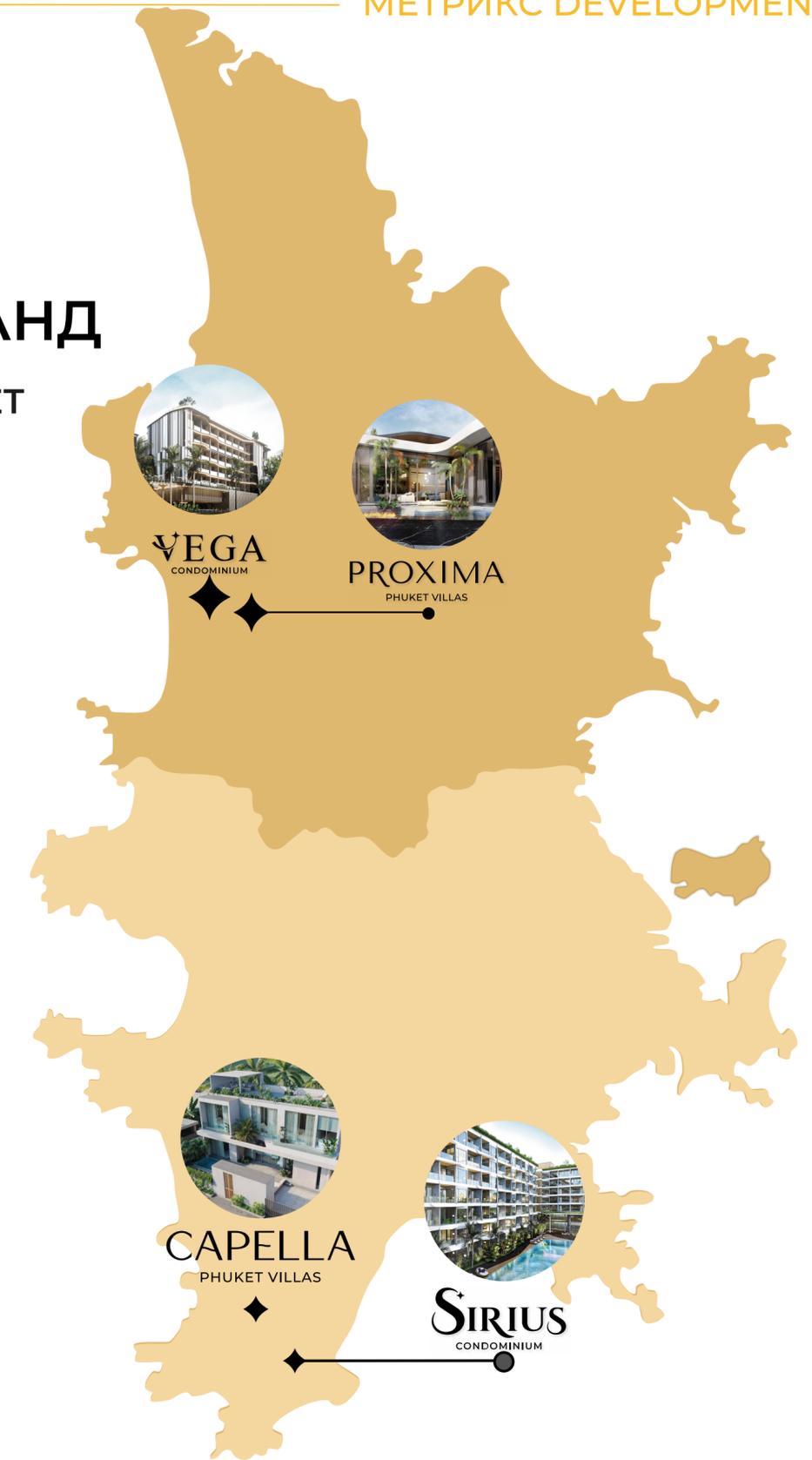
РАСШИРЯЕМ ГЕОГРАФИЮ

РОССИЯ
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ



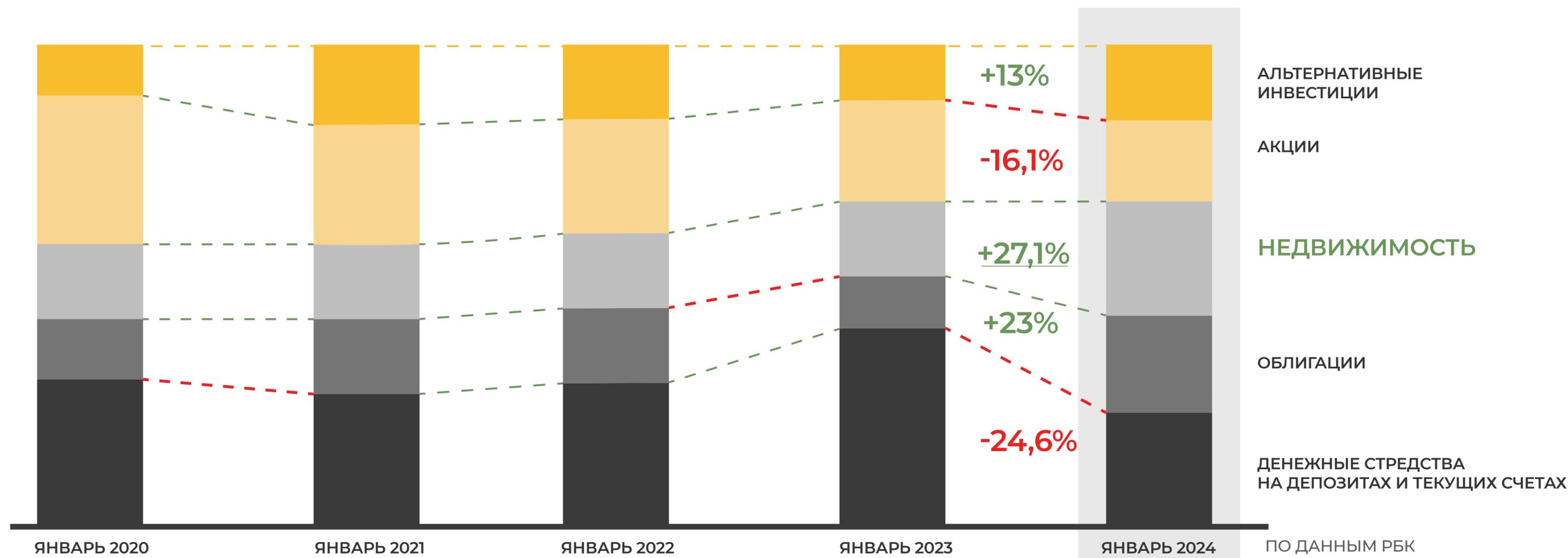
ТАЙЛАНД

ПХУКЕТ



РОСТ ОЖИДАНИЙ ОТ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2023 г. выросла доля капитала HNWI (наиболее состоятельные люди), размещенного в облигациях, недвижимости и альтернативных инвестициях.



Недвижимость – самый консервативный способ инвестирования. Инвесторы часть портфеля «припарковывают» в недвижимость.

ЗАДАЧА ДЕВЕЛОПЕРА – ПРИВЛЕЧЬ ИНВЕСТОРА В НЕДВИЖИМОСТЬ

- Потребитель настроен оптимистично, несмотря на то, что новую процентную ставку и цены на недвижимость оценивает, как высокие
- У целевой аудитории застройщиков есть накопления
- 29% уверены, что смогут легко выплачивать свои долговые обязанности*

*ПО ДАННЫМ ИССЛЕДОВАНИЯ KOROL MEDIA



АНТИКРИЗИСНЫЕ АКТИВЫ В ПОРТФЕЛЕ

1 КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Потребность

Лайфстайл отдых и
пассивный доход

Botanica
hills КЛУБНАЯ
РЕЗИДЕНЦИЯ

2 ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Потребность

Недвижимость
как готовый бизнес

aleàn
SELECT
AGOOY

3 ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Потребность

Инвестиции с
валютной доходностью

SIRIUS
CONDOMINIUM
CAPELLA
PHUKET VILLAS



РОССИЙСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
НЕДЕЛЯ



ЭКСПОЦЕНТР
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ И КОНГРЕССЫ
МОСКВА



Единый
ресурс
застройщиков

КЛУБНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ BOTANICA HILLS

1

Botanica hills

ДОМА БИЗНЕС-КЛАССА
С СОБСТВЕННОЙ
НАБЕРЕЖНОЙ

2

ОТКРЫТЫЕ БАССЕЙНЫ

ДЛЯ ВЗРОСЛЫХ И ДЕТЕЙ
С ЗОНОЙ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ
СОЛНЕЧНЫХ ВАНН

3

LUXURY НАПОЛНЕНИЕ

СПА-КОМПЛЕКС, РЕСТОРАН,
ФИТНЕС-КЛУБ, ДЕТСКИЙ
ДОСУГОВЫЙ ЦЕНТР



РОССИЙСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
НЕДЕЛЯ



ЭКСПОЦЕНТР
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ И КОНГРЕССЫ
МОСКВА



Единый
ресурс
застройщиков

ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ?

- Многофункциональность:
сдавать или жить бизнес-классом у моря
- Высокий уровень сервиса:
растущий турпоток и конкуренция в сфере
horeca стимулируют развитие стандартов
- Качество среды и девелоперского продукта:
ключевой параметр выбора жилья

2025 ГОД – ТРАМПЛИН ДЛЯ РОСТА И
ВЫХОДА НА НОВЫЙ УРОВЕНЬ РАЗВИТИЯ
ПРОДУКТА ЗА СЧЕТ СОТРУДНИЧЕСТВА
С ВЕДУЩИМИ АРХИТЕКТУРНЫМИ БЮРО

DVSN • **Botanica
hills** КЛУБНАЯ
РЕЗИДЕНЦИЯ

ХАРАКТЕРИСТИКА ПОКУПАТЕЛЕЙ

- женщины (55%) и мужчины (45%)
- возраст 35-45 лет (ядро)
- жители холодных регионов
- покупка с целью сезонного проживания и переезда в будущем

БЛАГОУСТРОЙСТВО ОТ DEVISION

Внутренний двор



Арт-объект
«Воздушные качели»



Детская площадка «Ботаника»



Зеленая гостиная



Зеленый коворкинг

Набережная



Уличный Амфитеатр



Терренкур



Солярий и зеленые кабинеты



Парящие сады

ИНФРАСТРУКТУРА ДЛЯ ПОЛНОЦЕННОГО ОТДЫХА

Ресторан с летней террасой



Детский клуб

ALEAN SELECT AGOY

1

alean
collection

УПРАВЛЯЕТСЯ ЛИДЕРОМ
ГОСТИНИЧНЫХ ОПЕРАТОРОВ
КУРОРТНОЙ ИНДУСТРИИ

2

**ПЕРВАЯ
БЕРЕГОВАЯ ЛИНИЯ**

ВОЗМОЖНО, ЕДИНСТВЕННЫЙ
СТРОЯЩИЙСЯ КУРОРТНЫЙ ОТЕЛЬ
НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ ОТ МОРЯ

3

**ИНФРА-
СТРУКТУРА**

ТЩАТЕЛЬНО ПРОДУМАННАЯ
ИНФРАСТРУКТУРА – ГАРАНТ
ПОВТОРНЫХ ВИЗИТОВ ГОСТЕЙ

4

**НОВАЯ
ТРАССА**

ЗНАЧИТЕЛЬНО УЛУЧШИТ
ТРАНСПОРТНУЮ ДОСТУПНОСТЬ,
УВЕЛИЧИТ ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ ОТЕЛЯ



РОССИЙСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
НЕДЕЛЯ



ЭКСПОЦЕНТР
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ И КОНГРЕССЫ
МОСКВА



Единый
ресурс
застройщиков

ДЛЯ ГУРМАНОВ: ДОХОД БЕЗ ХЛОПОТ

- Гарантированная доходность
Прозрачная система прибыли,
выплаты 1 раз в год
- За вас работает гостиничный оператор
Alean Select управляет отелями 4* и 5*
- Никаких дополнительных расходов
Комплектацию, обслуживание номера
берет на себя отель



ИНВЕСТИЦИИ РАБОТАЮТ, КОГДА ДРУГИЕ ОТДЫХАЮТ

6 ЛЕТ

ОКУПАЕМОСТЬ
ИНВЕСТИЦИЙ

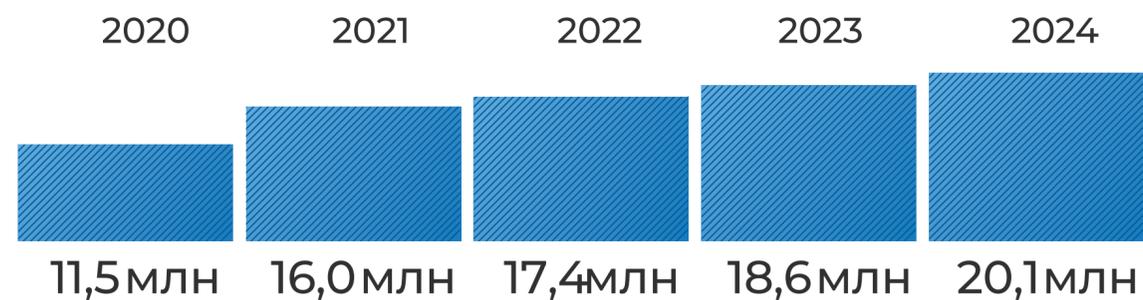
ОТ 3 000 000 000 ₺

ЕЖЕГОДНЫЙ
ДОХОД

x2,7 ЗА 6 ЛЕТ

РОСТ ОПЕРАЦИОННОЙ
ПРИБЫЛИ

ТУРПОТОК НА КУРОРТЫ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ



+31%

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ БРОНИРОВАНИЯ
НА ЧЕРНОМОРСКИХ КУОРТАХ
ЗА 2024 ГОД (РБК)

ПОЧЕМУ ТАИЛАНД?

1

РОСТ СТОИМОСТИ

НЕДВИЖИМОСТЬ РАСТЕТ В
ЦЕНЕ НЕ ЗА СЧЕТ ИНФЛЯЦИИ

2

НАДЕЖНЫЙ АКТИВ

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ - ВКЛАД В \$,
НЕ ПОДЛЕЖАЩИЙ ДЕВАЛЬВАЦИИ

3

НУЛЕВАЯ ИНФЛЯЦИЯ



РОССИЙСКАЯ
СТРОИТЕЛЬНАЯ
НЕДЕЛЯ



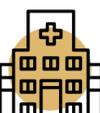
ЭКСПОЦЕНТР
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ И КОНГРЕССЫ
МОСКВА



Единый
ресурс
застройщиков

ПХУКЕТ

ЛОКАЦИЯ: БАНГ ТАО
СЕВЕРНАЯ ЧАСТЬ ОСТРОВА

	ПЛЯЖ ЛАЯН	 10 МИН
	ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР BLUE TREE	18 МИН
	АЭРОПОРТ	20 МИН
	РЕСТОРАНЫ И МАГАЗИНЫ Porto de Phuket	25 МИН
	ГОСПИТАЛЬ БАНГКОК	18 МИН
	ПХУКЕТ ТАУН	50 МИН
	БОЛЬШОЙ БУДДА	50 МИН

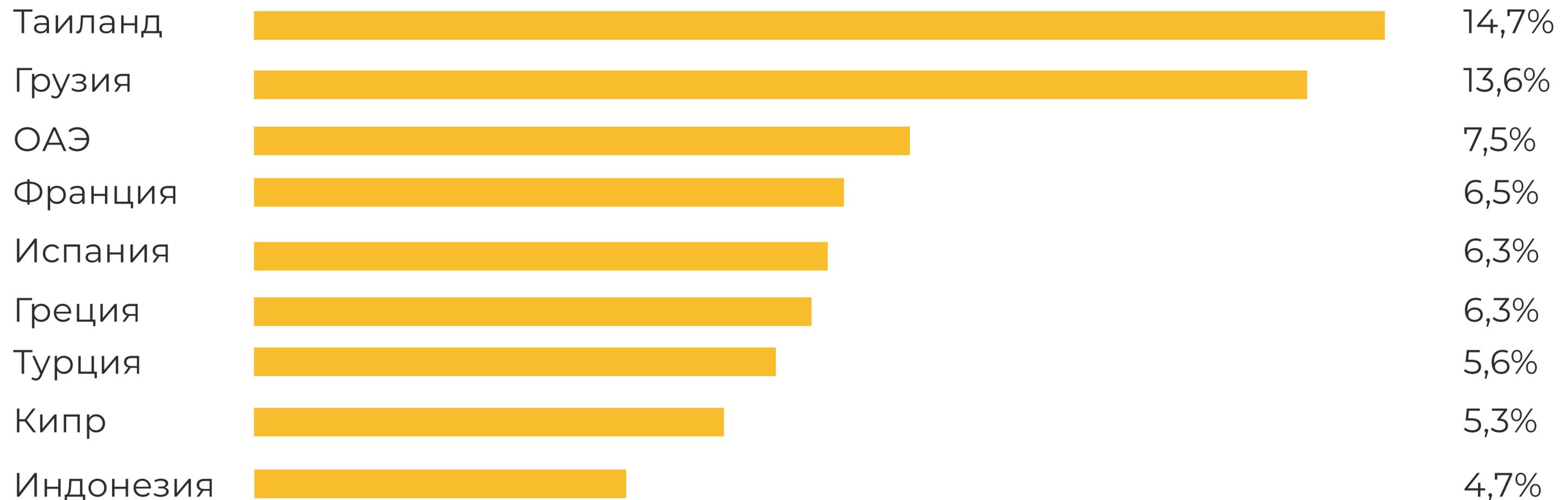


ЛОКАЦИЯ: НАЙ ХАРН
ЮЖНАЯ ЧАСТЬ ОСТРОВА

	ПЛЯЖ НАЙ ХАРН	 5 МИН
	ПАРК РАВАИ	5 МИН
	ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР ТОПС	5 МИН
	МЫС ПРОМ ТЕП	7 МИН
	БОЛЬШОЙ БУДДА	21 МИН
	ГОСПИТАЛЬ ЧАЛОНГ	17 МИН
	ШКОЛА HEADSTART	30 МИН
	АЭРОПОРТ	50 МИН

ПЕРСПЕКТИВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ

Таиланд – лидер среди иностранных государств, где россияне покупали недвижимость в 2024 году

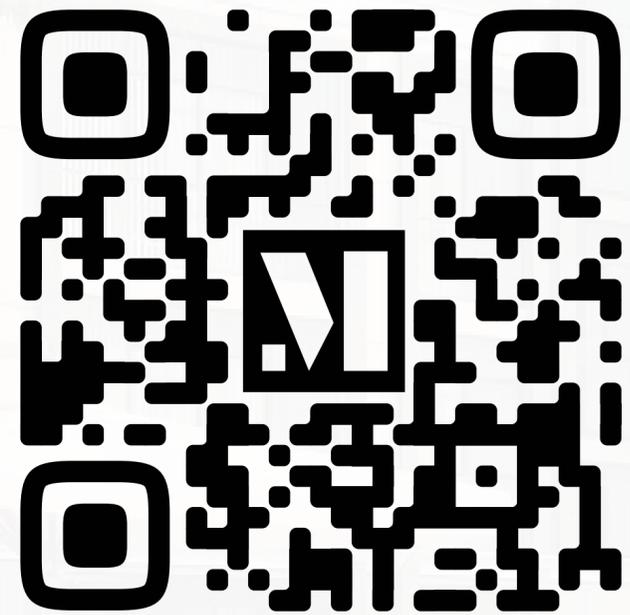


источник: Tranio (2023-2024)

ИНВЕСТИЦИИ РАБОТАЮТ,
ВЫ ОТДЫХАЕТЕ



СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ!



Юлия Сидорова
Коммерческий директор
ГК Метрикс Девелопмент

✉ yasidorova@metriks.ru

☎ + 7 (918) 292 78-08

