

# Экспансия девелопера в другие регионы

**Жанна Белянкина**  
Коммерческий директор ГК DOGMA



13 лет успешной работы

# DOGMA

**1 место**

по объему строительства в  
Краснодаре

**с 2012 г.**

на рынке  
недвижимости

**ТОП-3**

по объему  
строительства в России

**Более 20 000**

семей живут  
в наших кварталах

**96 домов**

сдано точно в срок

**2 млн м<sup>2</sup>**

построенного жилья

**2,6 млн м<sup>2</sup>**

возводимого жилья

**5,8 млн м<sup>2</sup>**

на этапе проектирования

# География строительства 2025

11 проектов  
в 5 регионах



# Критерии отбора

I

## АНАЛИЗ ЛОКАЦИИ

Близость к центру и к другим местам притяжения, анализ района расположения площадки, в том числе на наличие негативных факторов, транспортная доступность, экология, социальная инфраструктура.

II

## ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ГРАДАНАЛИЗ

Проработка актива на выявление юридических, градостроительных, строительных, технических рисков, проработка вопросов привлечения финансирования.

III

## АНАЛИЗ ЦЕН И ТЕМПОВ ПРОДАЖ

Маркетинговое заключение, включающее цены продаж и предполагаемым темпы продаж, конкурентное окружение, класс и формат продукта.

VI

## ФИНАНСОВОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ

Подготовка финансовой модели для детальной оценки актива и анализа его доходности.

# Финансовые индикаторы отбора

## Ключевые финансовые индикаторы

LLCR

$\geq 1,25$

- Минимальный уровень позволяющий комфортно привлечь банковское финансирование
- Комфортный запас прочности для проекта
- Обеспечивает стабильность проекта при наличии отклонений от запланированных показателей

Чистая прибыль  
проекта

$\geq 1$  млрд

- Проекты, которые генерируют чистую прибыль ниже 1 млрд рублей не имеет экономического смысла учитывая долгий срок реализации
- Отсекает небольшие и низкомаржинальные проекты.
- Отсекает проекты с низким темпом продаж, продаваемой площадью < 20 000 кв.м, высокой себестоимостью строительства

Рентабельность  
по EBITDA

$\geq 30\%$

- Рыночный стандарт для отсеки проектов
- Более низкая маржинальность проектов не выдерживает высоких ставок по финансированию
- Обеспечивает запас прочности проекта

# Индикаторы отбора перспективных городов

## Ключевые индикаторы перспективных регионов

Цены продаж,  
руб. за 1 кв.м

>170т

- Отсекает города с низким темпом продаж
- Отсекает локации, где исторически нет спроса на новостройки
- Снижает риск наполняемости эскроу счетов

Коэффициент  
распроданности  
к строительной готовности

>70%

- Один из основных индикаторов востребованности новостроек среди населения
- Отсекает проекты в локациях, где нет спроса на новое жилье
- Отсекает города с низким населением и с низкой экономической активностью

Население  
города, человек

750т

- Крупные города менее подвержены экономическим колебаниям – больше стабильности
- Являются центром притяжения для молодежи и рабочей силы
- Являются перспективными для инвестиций

# Продукт



## РЕДКИЕ ФОРМАТЫ КВАРТИР

террасы, увеличенная высота потолков, квартиры с каминами

## МАСТЕР-СПАЛЬНИ

## КВАРТИРЫ С ГОТОВОЙ КУХНЕЙ ОТ DOGMA

## ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПРОЕКТА

# 1 640 185 м<sup>2</sup>

г. Краснодар

# 40

 домов построено

# 26

 домов на этапе строительства

## НОВЫЙ ПОДХОД К МАСТЕР-ПЛАНАМ

Парковые зоны с общественными пространствами и водными объектами

## НОВЫЙ ПОДХОД К БЛАГОУСТРОЙСТВУ

Всесезонность, гипоаллергенность и собственные водные объекты

## УНИКАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

Первый в Краснодаре соседский клуб, собственные детские игровые, фитнес-комнаты и кинотеатры

# DOGMA

# Социальные объекты

**17** построено

**55** строится  
и проектируется

## ДЕТСКИЕ САДЫ

**10** построено

**36** строится  
и проектируется

## ПОЛИКЛИНИКИ

**1** построена

**2** строится  
и проектируется

## ШКОЛЫ

**5** построено

**15** строится  
и проектируется

## ХРАМЫ

**1** построен

**2** строится  
и проектируется

# Комьюнити-центр «DOGMA Клуб»

## ОБРАЗОВАНИЕ

рисование, языки, программирование, ментальная арифметика, подготовка к школе или ЕГЭ

## ДОСУГ

игры, мастер-классы, праздники, рукоделие, ярмарки

## СПОРТ

волейбол, танцы, футбол, пилатес, забеги

## МЕНТАЛЬНОЕ ЗДОРОВЬЕ

психология, коучинг, тренинги

## ПРОГРАММЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ПОТРЕБЛЕНИЯ

шеринговые сервисы: буккроссинг, коворкинг

## БЫТОВЫЕ УСЛУГИ

копирование, печать

## ПРОГРАММЫ ДЛЯ СЕРЕБРЯНОГО ВОЗРАСТА

обучение гаджетам, спорт для пожилых

---



# Стандарт соседского центра

## РАСПОЛОЖЕНИЕ

коммерция первого  
или второго этажа

## ПЛОЩАДЬ

200-250 кв. м

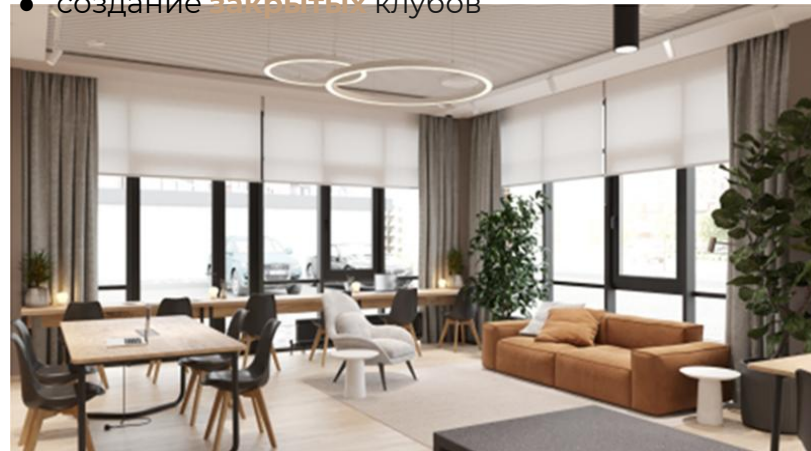
## ФУНКЦИОНАЛ

универсальные классы  
коворкинг

групповые занятия  
спортивный зал

## БАЗОВЫЕ ПРИНЦИПЫ

- **один соседский центр** на застройку
- проектирование центра в **первой очереди** застройки
- создание **закрытых** клубов



Соседский центр - часть продуктового стандарта всех жилых комплексов компании

**DOGMA**

# Строительство и реконструкция религиозных объектов

Благотворительный фонд DOGMA

## ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ

храмов и церквей в Краснодарском крае и  
Ивановской области

## БЛАГОУСТРОЙСТВО

сотрудничество с художниками  
скульпторами



**DOGMA**

# ПАРТНЁР НАЦИОНАЛЬНОГО СТУДЕНЧЕСКОГО КОНКУРСА «БЛАГОУСТРОЙ!»

 национальные  
приоритеты



МИНСТРОЙ  
РОССИИ

**Совместно с Минстроем РФ и АНО «Национальные приоритеты» DOGMA:**

- привлекает внимание общественности к вопросам благоустройства и возможности влияния на позитивные изменения окружающей среды
- создаёт возможности для реализации творческого потенциала студентов архитектурно-строительных факультетов российских вузов
- разрабатывает проекты по благоустройству общественных пространств в проектах компании с учетом потребностей и интересов всех групп населения.

**В рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни»**

---

**DOGMA**

**Благодарю за внимание!**

**Жанна Белянкина**

Коммерческий директор DOGMA

