

«Ростовская агломерация:

**комплексное развитие
территорий как драйвер
регионального роста»**

**Геннадий Ивашин,
директор проектов ГК ТОЧНО
по Ростову-на-Дону**

ТОЧНО



ТОЧНО

12 лет

на рынке

6 000 000 м²

земельный фонд
в проектировании
и разработке

8 регионов

присутствия

1 место в РФ

в рейтинге надежности застройщиков*

*По данным портала «Все о стройке»

ТОЧНО

4 место в РФ

по объемам текущего строительства*

*По данным порталов ЕРЗ и наш.дом.рф

2 300 000 м²

171 дом

49 000 квартир

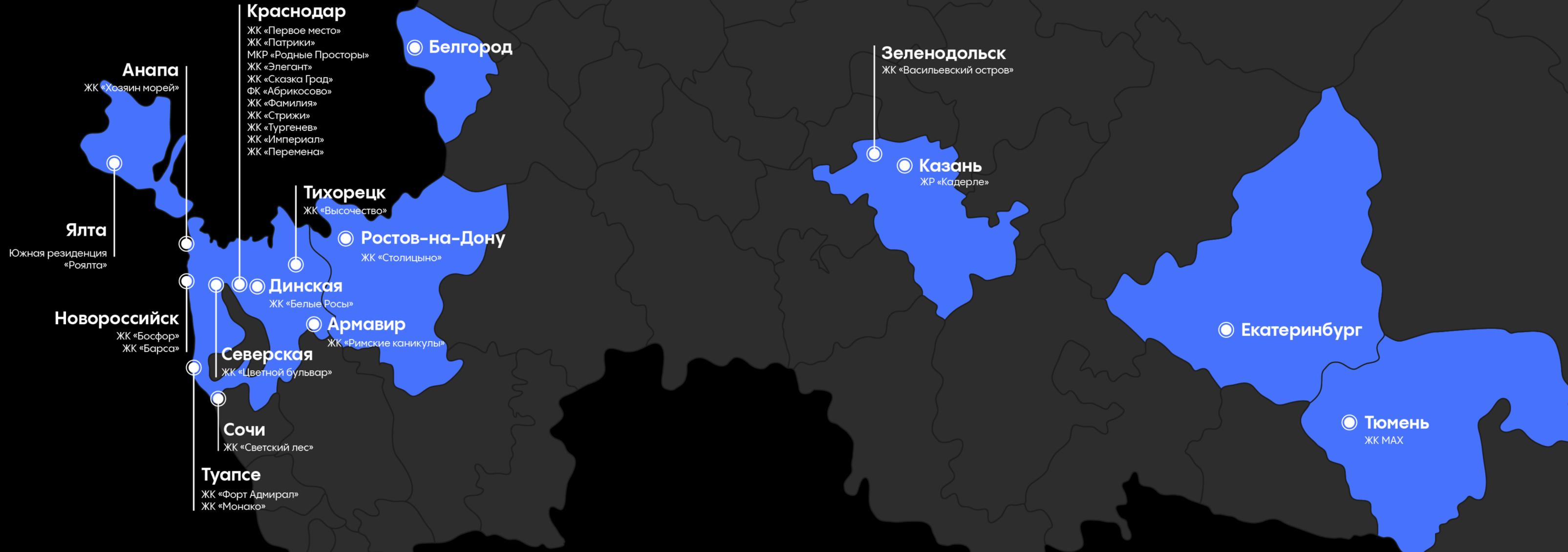
5 место в РФ

по уверенности российских застройщиков*

*По данным Forbes



География присутствия: 8 регионов и 15 городов



Тенденции строительства в Ростове-на-Дону и агломерации

2018

●
преобладание точечной застройки — небольшие жилые комплексы на ограниченных участках



рост нагрузки на социальную и инженерную инфраструктуру



новые проекты почти **не запускаются**

2020

●
дефицит социальных объектов и повышение требований клиентов изменили требования к проектам и формат застройки



рынок активно смещается в сторону **комплексного развития территорий (КРТ)**

2025

●
принятие закона

«О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ростовской области»

Новая эра в жилищном строительстве Ростова-на-Дону

Согласно закону «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ростовской области», в Ростове-на-Дону, Батайске, а также в Аксайском и Мясниковском районах

**все договоры на жилищное
строительство будут заключаться
как договоры о комплексном
развитии**

с обязательным созданием инженерной и транспортной инфраструктуры, строительством социальных объектов — школ, детских садов и медицинских учреждений



Основные драйверы роста комплексной застройки в Ростовской области

ТОЧНО

Стратегический приоритет региональной политики

Власти региона сделали комплексное развитие территорий ключевым принципом градостроительной политики под новым руководством. Это структурировало подход к крупным проектам и упростило их реализацию

Масштабные проекты КРТ

Начаты и продвигаются крупные проекты, например, реновация территории старого аэропорта Ростова-на-Дону (367 га) с жилыми кварталами, инфраструктурой и социальными объектами. **По данным на 2025 г., в Ростове реализуются несколько проектов КРТ общей площадью почти 500 га**

Резкий рост доли проектов КРТ

Доля жилья по проектам комплексного развития территорий **выросла за год на 70%** с ~18% до ~88%

Планируется достичь 90% в 2026 году.

Новые инвестиции и партнерства

Подписание соглашений между региональными властями и крупными девелоперами (например, на ПМЭФ-2025) стимулирует запуск масштабных проектов

Основные драйверы роста комплексной застройки в Ростовской области

ТОЧНО

Расширение географии КРТ

Пока механизмы КРТ действуют главным образом в Ростове-на-Дону, но постепенно законодательно распространится на другие города и районы (Батайск, Аксай, Мясниковский)

Новые градостроительные стандарты

Обновление правил застройки, создание градостроительного совета и усиленный диалог «власть—застройщики» повышают качество проектов комплексного развития

Рост доли комплексной застройки (КРТ) в Ростовской области

16%

составляло количество жилья по проектам КРТ в 2024 г.

до 88%

выросла доля проектов КРТ в 2025 году

(1,15 млн кв. м из 1,3 млн кв. м проектов в Ростовской области строится по КРТ))

С 2024 года этот показатель вырос в 5,5 раз

до 90%

планируется увеличить долю КРТ в 2026 г.

300 тыс. кв.м

жилья построено по КРТ с начала 2025 г.

это 10%
от всей КРТ-застройки в России

Тренды в новых крупных проектах КРТ Ростовской области

Инфраструктура

Проекты включают жильё, социальную, коммерческую и рекреационную инфраструктуру

Смешанная застройка и дружелюбная среда

Фокус на общественные пространства, дворы без машин, прогулочные зоны

Транспортная доступность

Активное развитие дорожной сети и новых транспортных узлов для удобства жителей

Полицентричность агломерации

Создание нескольких активных узлов роста за пределами центра Ростова

Рост пригородных территорий

Востребованность жилья ближе к природе при удобной логистике

Индустриальная и рабочая инфраструктура

Привлечение индустриальных парков и рабочих мест рядом с жилыми зонами

Инвестиционная привлекательность

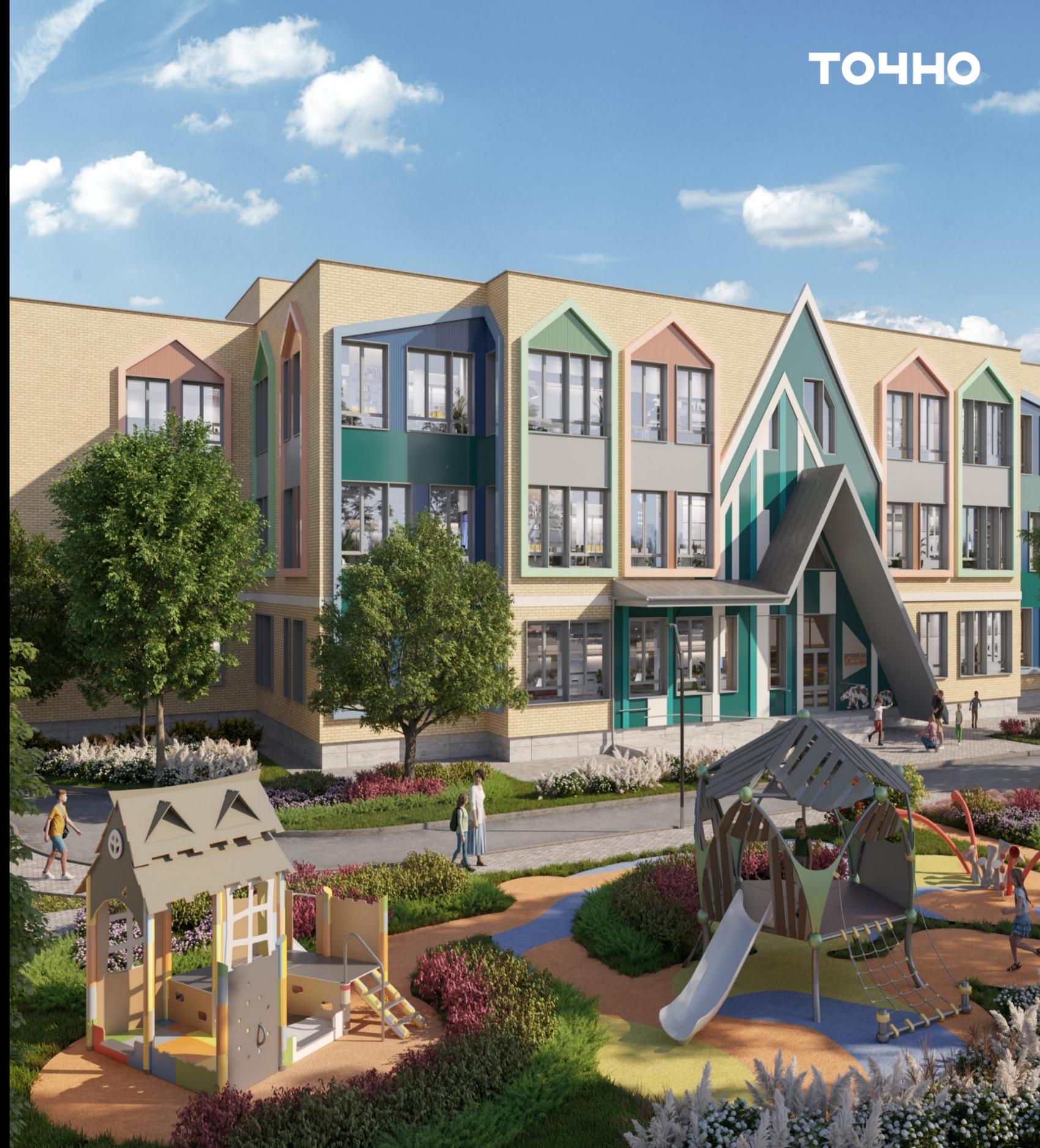
Усиление привлекательности проектов за счёт инфраструктурных улучшений и локационных преимуществ

ГК ТОЧНО – лидер комплексного развития территорий в Южном федеральном округе

70

объектов социальной инфраструктуры и проектов благоустройства находятся в работе в данный момент

ТОЧНО



СТОЛИЦЫНО

район на всю жизнь

Финалист премии **URBAN 2025** — одной из самых авторитетных девелоперских премий России, отмечающей лучшие проекты и задающей ориентиры развития рынка.

13,37 Га

площадь застройки

468 210 м²

продаваемая площадь квартир

10 754 шт.

количество квартир

22 000 чел.

количество жителей

Школа

на 1500 мест

2 детских сада

на 600 учеников





**Как масштабные
девелоперские
проекты будут влиять
на развитие ростовской
агломерации**



Влияние крупных проектов на развитие ростовской агломерации

№1 Новые точки притяжения, рост пригородных зон и полицентричная модель

Крупные жилые проекты КРТ способствуют разгрузке центральной части городов Ростовской области и реализуются преимущественно за границами мегаполисов, т.к. присутствует необходимость в масштабных территориях. Таким образом, агломерация качественно растёт

ТОЧНО



Влияние крупных проектов на развитие ростовской агломерации

№2 Аксай — ключевое направление

Аксайское направление является одной из ключевых территорий развития: обладает высокой транспортной доступностью (20–30 минут до центра Ростова при удобных выездах на скоростные магистрали) и расширяет развязки – сегодня ведётся строительство и реконструкция дорожной сети, включая обход Аксая на М-4 «Дон»



Влияние крупных проектов на развитие ростовской агломерации

ТОЧНО

№3 Рост инвестиционной привлекательности

Развитие транспортной инфраструктуры повышает инвестиционную привлекательность территорий и уровень комфорта проживания. Формирование рабочих мест обеспечивается за счёт индустриальных парков «Аксай», «Южный», «Мишкино» и новых промышленных площадок



ТОЧНО