



# 1. Москва

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного ООО «Информ-оценка». При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. <https://ru.wikipedia.org>;
2. <https://gks.ru>;
3. <https://cre.ru/>;
4. <https://www.knightfrank.ru/>;
5. <https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports>;
6. <https://zdanie.info>;
7. <https://www.cwrussia.ru/cwiq/reviews/obzory-rynka-rossii/marketbeat/>.

## 1.1. Социально-экономическое описание<sup>1</sup>

Москва - столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект, самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации. Является крупнейшим финансовым, экономическим, культурным и деловым центром Российской Федерации. Популярный туристический центр России<sup>2</sup>. Из 1392 системообразующих предприятий России, в Москве зарегистрировано 498, а в Московской области - 113. Причем, местом налогообложения является не точка производства, а место регистрации. Этим объясняется отнесение к Москве, например, системообразующих ПАО "ЛУКОЙЛ", ПАО "НК "Роснефть", АО "Русский Алюминий", ПАО "Мечел", и других организаций, производственные активы которых расположены в других регионах.

### АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ

Москва – моноцентрический город, разделенный на административные округа (далее - АО): Центральный, Северный, Северо-Восточный, Восточный, Юго-Восточный, Южный, Юго-Западный, Западный, Северо-Западный, Зеленоградский, Троицкий и Новомосковский.

### ДЕМОГРАФИЯ<sup>3</sup>

Численность постоянного населения в г.Москва в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 12655050 чел., что меньше на 0,18% уровня 2020 года.

### УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ<sup>4</sup>

Среднемесячная заработная плата в среднем за январь-октябрь 2021 составила 105931руб. (152,3% от средней заработной платы по федеральному округу). Сумма возросла на 5,59% от средней заработной платы за период январь-октябрь 2020 года. В то же время размер заработной платы по региону г.Москва составил 194,6% от средней заработной платы по России.

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org>

<sup>2</sup> [https://rtvi.com/wiki/city\\_moskva/](https://rtvi.com/wiki/city_moskva/)

<sup>3</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl\\_MO\\_Site\\_01-01-2021.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx)

<sup>4</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab\\_2.xlsx](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/tab_2.xlsx)



Рис. 1. Динамика численности населения.



Рис. 2. Динамика средней заработной платы. (\* оценка средней заработной платы за январь-октябрь 2021 года)

### ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ<sup>5</sup>

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту г.Москва за январь-сентябрь 2021 года составил 1990582,4млн. рублей (124,4% к соответствующему периоду предыдущего года). Вклад субъекта составил 60,5% от размера инвестиций в основной капитал по Федеральному округу или 19,2% от совокупных инвестиций в основной капитал по России за январь-сентябрь 2021 года.

### СТРОИТЕЛЬСТВО<sup>6</sup>

В г.Москва за январь-ноябрь 2021 года ввод жилых домов составил 6585,6 тыс. кв.м. (167,5% к соответствующему периоду предыдущего года). Вклад субъекта составил 25,4% от объема ввода жилья по Федеральному округу или 8,1% от совокупного ввода в эксплуатацию жилья по России за январь-ноябрь 2021 года.

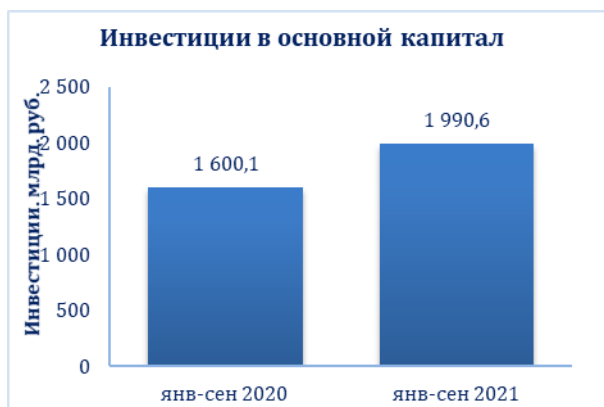


Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.



Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

### Состав девелоперов

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, ВХОДЯТ<sup>7</sup>:

- ПИК, г.Москва;
- ДОНСТРОЙ, г.Москва;
- A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ, г.Москва;

<sup>5</sup> [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Invest-reg-ksr21\(1\).xls](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Invest-reg-ksr21(1).xls)

<sup>6</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/jil-dom-oper.xls>

<sup>7</sup> <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/moskva?type=0&date=220101>



MR Group , г.Москва;  
ГК ИНГРАД , г.Москва;  
ГК ФСК, г.Москва;  
ГК Самолет , г.Москва;  
Группа ЛСР , г.Санкт-Петербург;  
ГК КОРТРОС , г.Москва.  
Группа Эталон , г.Санкт-Петербург.

В городе активно ведется инфраструктурное и дорожное строительство.

Спорный на сегодня тренд – децентрализация деловых районов. Часть респондентов уверена, что в рамках проводимой в Москве политики по смешиванию ВРИ действительно произойдет децентрализация, будет реализована концепция города 15-минутной доступности. Другая часть респондентов уверена, что центральный деловой район сохранит свой статус, в том числе за счет того, что сотрудники предпочитают ездить на работу в центр, а «если ты как компания конкурируешь на рынке, то ты конкурируешь за сотрудника в том числе» (Новые тенденции на рынке недвижимости 2022, с.27, PWC). Скорее побеждает первый тренд, как активно продвигаемый на уровне руководства города.

Девелопер "A101" собирается построить в Коммунарке внесезонный спортивный комплекс для зимних видов спорта на льду. Как сообщил генеральный директор "A101" Игнатий Данилиди, комплекс станет пилотной площадкой для проекта "Звезда рождается во дворе". Здание спорткомплекса расположится недалеко от жилых комплексов "Скандинавия" и "Москва А 101", а также здания школы № 2070 на участке площадью 0,6 га. Общая площадь здания составит около 5 тыс. кв. м, из которых более 3 тыс кв. м займет ледовая арена. В двухэтажном здании рядом с основным расположатся хореографический и спортивный залы, сервис по заточке коньков, специализированный магазин, кафе и административные помещения. В составе комплекса возведут интернат для талантливых детей из других регионов, отобранных в команду "Металлург-Москва". Строительство планируется завершить в конце 2022 года. (Арендатор.ру 08.09.21)

Более 60 млрд рублей вложат в спортивно-событийный кластер "Прокшино" в Новой Москве. Проект состоит из 14 объектов спортивного, развлекательного, научно-познавательного, делового и торгового назначения. Свыше 60 млрд рублей инвестиций вложат в спортивно-событийный кластер "Прокшино" в Новой Москве. Масштабный проект площадью около 130 га состоит из 14 объектов спортивного, развлекательного, научно-познавательного, делового и торгового назначения. "Это уникальный для России проект с точки зрения и масштаба, и возможностей для организации досуга и ведения бизнеса. Суммарная пропускная способность объектов кластера составляет порядка 10 млн посещений в год, причем две трети ожидаемого трафика будут обеспечены жителями всех районов Москвы и туристами из России и других стран. Ожидаемый объем вклада в валовой региональный продукт составит более 383 млн рублей, инвестиции - 61 млрд рублей", - говорится в сообщении. Среди спортивных объектов кластера - всесезонный курорт с горнолыжным склоном высотой 120 м, аквакурорт с серфинг-центром и профессиональным дайвинг-центром, многофункциональная Drive Arena со спортивной и театрально-концертной функцией, а также современная Академия спорта. Также появятся торговый центр, музей ретроавтомобилей и Парк наук - проект федерального и международного уровня, который создается совместно с РАН. Весь проект планируется запустить к 2035 году, но вводить объекты будут в несколько этапов. По словам главы департамента развития новых территорий Москвы Владимира Жидкина, бизнес заметил и оценил позитивные изменения в ТиНАО "рублем". "Так, объем внебюджетных инвестиций



в строительство недвижимости, размещение объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры достиг отметки в 1,6 трлн рублей. Кроме того, в развитие инфраструктуры вложено более 500 млрд рублей бюджетных средств", - сообщил руководитель департамента. (ТАСС 14.09.21) Физкультурно-оздоровительный комплекс (ФОК) с двумя бассейнами появится на востоке столицы. Здание площадью около 3,9 тыс. кв. метров возведут на ул. Алтайская, вл. 33 в районе Гольяново. К работам по возведению ФОКа планируется приступить в начале 2022 года. В спортивном центре создадут два бассейна длиной 25 и 10 метров. В последнем будут обучать детей плаванию. Кроме того, в здании появятся тренажерный зал, буфет, административные и технические помещения. "Как ранее отмечал мэр Москвы Сергей Собянин, мы увеличили количество спортивных объектов в столице более чем в два раза. Это позволило повысить число горожан, занимающихся спортом", – добавил Загруднинов. (Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы 09.09.21) Первый в Москве профессиональный дайвинг-центр появится в спортивно-событийном кластере "Прокшино". Застройщиком объекта выступит девелопер "A101". Для обучения дайвингу с нуля в центре будет создан бассейн глубиной 27 метров, тогда как предельная глубина большинства московских бассейнов не превышает 12 метров. Общая площадь курорта составит 15 тыс. кв. м, объем инвестиций в строительство оценивается в 3,14 млрд рублей. (Арендатор.ру 09.09.21)

ГК МИЦ построит медико-диагностический комплекс в ЖК "Татьянин Парк", расположенном в поселении Московский, на северо-западнее деревни Говорово. Общая площадь строящегося комплекса составит 160 тысяч квадратных метров, более 1000 пациентов смогут одновременно проходить стационарное лечение (Глас Народа 17.09.21)

Власти Москвы одобрили размещение детской школы искусств в Воскресенском поселении. Объект включен в Адресную инвестиционную программу города Москвы. Рабочая группа Градостроительно-земельной комиссии города Москвы по вопросам градостроительной деятельности (РГ ГД), возглавляемая заместителем Мэра Москвы Андреем Бочкаревым, согласовала внесение изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) города Москвы в отношении территории по адресу: поселение Воскресенское, поселок Воскресенское (НАО). Председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова рассказала, что по итогам внесения изменений в ПЗЗ на земельном участке ориентировочной площадью 0,62 гектара планируется размещение образовательного объекта суммарной площадью около 5 580 квадратных метров – детской школы искусств. (Сайт правительства Москвы 10.09.21)

"В Москве продолжается комплексная реконструкция Курьяновских и Люберецких сооружений, это не просто ремонт, а их радикальная реконструкция, которая позволит улучшить очистку на Курьяновских и Люберецких очистных сооружениях. Это громадная стройка и громадный объем работы, постепенно блок за блоком, часть за частью очистные сооружения реконструируются, по сути дела, строятся новые. Очистные сооружения, которые служили более полувека, постепенно превращаются в современные новые, которые исключают резкие запахи, сероводород, уменьшают концентрацию вредных веществ, улучшают воду, которая сбрасывается в Москву-реку после очистных сооружений", — сказал Собянин. По его словам, комплексная модернизация Курьяновских очистных сооружений заняла примерно 10 лет и будет в основном завершена к концу 2021 года, на первое полугодие 2022 года запланированы пусконаладочные работы, "чтобы все уже работало в штатном режиме". Курьяновские очистные сооружения расположены на юго-востоке Москвы, в излучине Москвы-реки и являются крупнейшим предприятием такого рода в Европе. КОС имеют три блока — старый блок КОС (1950-56 годов постройки)



и два блока Ново-Курьяновских очистных сооружений (НКОС, 1971 и 1978 годов постройки). Промышленные и хозяйственно-бытовые сточные воды поступают на КОС из северо-западного, западного, юго-западного, южного, юго-восточного, северного и центрального округов и с новых территорий Москвы, а также из населенных пунктов Подмосковья. Фактический среднесуточный приток сточных вод последние годы составляет 1,5 млн. куб. м в сутки. (ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ 02.09.21)

АО "Мосводоканал" объявило открытый конкурс на разработку проектной и рабочей документации на реконструкцию очистных сооружений "Яковлево" со строительством КНС производительностью 5000 м<sup>3</sup>/сут. и напорных трубопроводов до КНС-2 перспективной застройки в деревне Ватутинки Новомосковского административного округа г. Москвы. Начальная цена – 44 008 040 руб. (Watermagazine.ru 07.09.21)

Продолжается реконструкция на участке железной дороги Курская – Карачарово. В рамках реконструкции на участке Курская – Карачарово построят новый пассажирский вестибюль с двумя новыми и одной реконструируемой пассажирской платформой на Курском вокзале, а также два железнодорожных моста через реку Яуза с эстакадами дополнительного пути. Длина мостов, расположенных между остановочным пунктом "Курская" и остановочным пунктом "Серп и Молот", составит 109,9 метров. Также на участке построят путепровод через улицу Волочаевская. Кроме того, продолжается реконструкция участка Курская – Каланчевская, ведутся работы по устройству подпорных стен со стороны I главного пути (со стороны Садового кольца), устройству опор эстакад под I, II и III главные пути, а также укрупнительная сборка металлоконструкций под данные эстакады. В настоящее время реконструкция участка Каланчевская – Курская выполнена на 55%. В рамках второго этапа построят три главных пути и закончат реконструкцию станции Каланчевская. После завершения всех работ пропускная способность участка увеличится в два раза. Кроме того, будет обеспечена возможность запуска четвертого Московского центрального диаметра. Проект реконструкции участка Москва-Каланчевская - Москва-Пассажирская-Курская предусматривает увеличение пропускной способности участка в два раза - с 178 до 353 пар поездов в сутки, что позволит организовать движение поездов МЦД-4 "Киевско-Горьковский". Количество пассажирских мест будет увеличено в 2,5 раза - с 706 тыс. до 1,8млн в сутки. (Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы)

Градостроительно-земельная комиссия города Москвы (ГЗК) на заседании 2 сентября 2021 года одобрила проект планировки территории (ППТ) линейного объекта – кабельного коллектора (1 и 3 пусковые комплексы электрической подстанции "Герцево") (СЗАО). Территория разработки проекта планировки расположена в районах Южное Тушино, Покровское-Стрешнево, Строгино, Митино, а также на территории города Красногорск Московской области. Площадь проектируемой территории составляет 24 гектара. Проектом планировки предусматривается реконструкция кабельного коллектора и линий электропередачи. Коллектор предназначен для прокладки в нем кабельных линий для электроснабжения объектов в СЗАО города Москвы. Общая протяженность коллектора с линиями электропередачи – около 3 370 метров. Принято решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) города Москвы для размещения диспетчерского пункта площадью 200 квадратных метров. (Сайт правительства Москвы 07.09.21)

Подготовительные работы в рамках первого этапа строительства электродепо "Аминьевское" столичного метрополитена близятся к завершению. Об этом сообщил заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной



политики и строительства Андрей Бочкарёв. В настоящее время на территории будущего электродепо "Аминьевское" завершается этап подготовки площадки к строительству. Более чем на 90% выполнены снос и демонтаж свыше 70 существующих нежилых зданий и сооружений, а также вывоз и утилизация отходов строительства и сноса, по завершению этого этапа работ строители приступят к возведению новых корпусов депо. По словам главы Строительного комплекса, будущее электродепо разместится на территории площадью свыше 15,7 га на месте бывшей промзоны с западной стороны улицы Генерала Дорохова около ее пересечения с Верейской улицей. "Депо будет предназначено для обслуживания поездов Большой кольцевой линии (БКЛ) метро, здесь предполагается возвести более 40 зданий и сооружений, включая отстойно-ремонтный корпус (ОРК) с производственными мастерскими, камерой мойки подвижного состава и подвагонного оборудования, административно-бытовой корпус с крытой галереей, а также защитное сооружение ГОиЧС, комплекс для стирки и химчистки спецодежды и другие сооружения", - добавил Андрей Бочкарёв. Как уточнил генеральный директор АО "Мосинжпроект" (оператор Программы развития московского метро) Юрий Кравцов, параллельно с демонтажем существующих строений на площадке начались земляные работы и возводится временный бытовой городок для строителей – предполагается, что в пиковый период здесь будет работать до 1800 человек.

"В частности, произведена забивка пробных свай длиной 13 метров под подпорные стены, выполнены в полном объеме монолитные работы по устройству двух подпорных стен около проходной №1 и вдоль улицы Генерала Дорохова, а также произведена забивка пробных кустов свай длиной 9 и 6 метров под здание ОРК, выполнены статические и динамические испытания для уточнения физико-механических свойств грунтов", - отметил Юрий Кравцов. 11 сентября 2021 Мэр Москвы Сергей Собянин провел технический пуск участка Большой кольцевой линии метро от станции "Мнёвники" до станции "Давыдково". (INFOLine, ИА (по материалам Администрации) 10.09.21)

Мэрия Москвы утвердила проект планировки головного участка Троицкой линии столичного метрополитена между станциями "Севастопольский проспект" и "ЗИЛ". На отрезке протяженностью 1,8 км планируется построить одну станцию — "ЗИЛ", которая станет пересадочной на одноименную линию МЦК (Московского центрального кольца). В перспективе с нее также можно будет пересечь на Бирюлевскую линию метро. Таким образом, здесь появится крупный транспортно-пересадочный узел (ТПУ). Строящаяся Троицкая линия метро длиной почти 40 км свяжет городской округ Троицк с Московским центральным кольцом. На линии будет 17 станций. (Арендатор.ру 08.09.21)

В Кокошкине модернизируют очистные сооружения. Это позволит увеличить мощность сооружений. Рабочая группа Градостроительно-земельной комиссии города Москвы по вопросам градостроительной деятельности (РГ ГД), возглавляемая заместителем Мэра Москвы Андреем Бочкаревым, согласовала внесение изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) города Москвы в отношении территории по адресу: поселение Кокошкино, поселок Кокошкино (ТиНАО). Председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова рассказала, что по итогам внесения изменений в ПЗЗ на земельном участке ориентировочной площадью 2,5 гектара планируется размещение второго блока очистных сооружений суммарной площадью около 4 500 квадратных метров. Сейчас на участке расположены иловые площадки и здание очистных сооружений общей площадью 1072,9 квадратного метра. (Сайт правительства Москвы 09.09.21)



На пересечении шоссе Энтузиастов со Свободным проспектом и Большим Купавенским проездом на востоке столицы появится путепровод, сообщил руководитель Департамента строительства Москвы Рафик Загрутдинов. "По поручению мэра столицы Сергея Собянина в ближайшее время мы приступим к проектно-изыскательским работам. Сейчас проводим закупочные процедуры по определению подрядной организации на проектирование", – сказал Рафик Загрутдинов. Победителю конкурса предстоит выполнить инженерные изыскания, подготовку проектной и рабочей документации по реконструкции шоссе Энтузиастов на протяжении километра, строительству боковых проездов, путепровода, подземного пешеходного перехода, реконструкции и перекладке инженерных коммуникаций. Длина эстакады с подходами составит 700 метров. Она обеспечит движение по трем полосам в каждом направлении. Длина перехода будет 115 метров, ширина – не менее четырех метров. Он будет иметь четыре лестничных спуска, пандусы и лифты для маломобильных граждан. (Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы 08.09.21)

Детский сад на 215 мест планируют построить на Сельскохозяйственной улице на северо-востоке Москвы. Трехэтажный детский сад общей площадью около 3,7 тыс. кв.м будет разделен на три блока. (ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ 14.09.21)

Московский земельный рынок весьма активно используется, и в отличие от многих регионов, чиновники могут выбирать между инвесторами наиболее подходящие проекты для реализации. В Москве реорганизуют более 130 территорий - это около двух тысяч гектаров. Среди крупных проектов - комплексное развитие участков промзон Коровино, Кунцево, Алтуфьевское Шоссе, Огородный Проезд, «Южный порт» и других. В новых индустриальных кварталах появится более 500 тысяч рабочих мест, а поступления в бюджет составят почти три триллиона рублей. По программе «Индустриальные кварталы» реорганизуют еще пять участков на территориях бывших промзон. Их общая площадь составит 105 гектаров. Сейчас на этих территориях в основном находятся склады, а на одном — многолетний недострой, пятиэтажный гараж-стоянка. Реализация проектов позволит создать современные, удобные для жизни и работы кварталы. В столице появятся новые производства, жилье и места для отдыха, будет создано 22 тысячи новых рабочих мест. Планируемый объем инвестиций превысит 220 миллиардов рублей, а ежегодные поступления в городской бюджет составят восемь миллиардов рублей. Реорганизуемые территории находятся в трех округах. В САО индустриальные кварталы появятся на участках промзон в Головинском и Тимирязевском районах. В СВАО реализуют проекты комплексного развития территорий в районах Отрадное и Свиблово. На востоке столицы работы запланированы на территории бывшей промзоны Калошино в Гольянове. Инвесторы построят более 2,5 млн.кв.м. недвижимости. Две территории сохранят промышленные функции. На участке в Гольянове современные высокотехнологичные производства и объект пожарной охраны разместятся на 166 тысячах квадратных метров, а общественно-деловые постройки займут более 120 тысяч квадратных метров. В Головинском районе возведут производственные постройки (на площади 500 тысяч квадратных метров), общественно-деловые постройки (166 тысяч квадратных метров), жилье (1,2 миллиона квадратных метров, из них почти 400 тысяч квадратных метров построят по программе реновации). На трех участках - в Отрадном, Свиблове и Тимирязевском районе - построят только общественно-деловые здания общей площадью свыше 360 тысяч квадратных метров, в том числе 90 тысяч квадратных метров выделено на строительство гостиницы напротив Главного ботанического сада. Проект «Индустриальные кварталы» позволяет использовать фактически заброшенные городские



территории. Первый договор об их комплексном развитии заключили в июле 2020 года. Он касался бывшей промзоны Октябрьское Поле, общая площадь которой равна 5,92 гектара. Инвестиции в ее развитие составят около 14 миллиардов рублей, бюджетный эффект - около 1,8 миллиарда рублей. Срок реализации проекта - шесть лет, но инвестор планирует завершить строительство до 2024 года<sup>8</sup>.

Более 65 млрд рублей планируют инвестировать в реорганизацию двух участков на территории бывшей промзоны "Соколиная гора" в Москве в рамках проекта "Индустриальные кварталы". В рамках проекта "Индустриальные кварталы" будут реорганизованы два участка бывшей промзоны "Соколиная гора" на востоке Москвы. Общая площадь территорий, подлежащих комплексному развитию, составляет почти 50 га. Планируемый объем инвестиций в реализацию проектов превысит 65 млрд рублей, а ожидаемый бюджетный эффект составит 3,3 млрд рублей в год. Для жителей города появится около 15 тысяч рабочих мест. В бывшей промзоне планируется возвести более 675 тыс. кв. м недвижимости. На первом участке высокотехнологичные производства займут более 52 тыс. кв. м, а общественно-деловая застройка - свыше 110 тыс. кв. м, здесь в том числе появятся детский сад и школа. Кроме того, планируется построить почти 250 тыс. кв. м жилья в рамках программы реновации. На втором участке промзоны, который находится в Перове, объекты общественного назначения займут всю территорию - почти 263 тыс. кв. м. По первой территории срок реализации проекта составит 14 лет, по второму - 11 лет. Проект "Индустриальные кварталы" позволяет развивать фактически заброшенные городские территории. Первый договор об их комплексном развитии был заключен в июле 2020 года. Он касался производственной зоны "Октябрьское поле", общая площадь которой 5,92 гектара. Инвестиции в развитие бывшей промзоны составят около 14 млрд рублей, бюджетный эффект - около 1,8 млрд рублей. Срок его реализации рассчитан на шесть лет, но инвестор планирует завершить строительство до 2024 года (ТАСС 20.09.21).

Петербургский девелопер Seven Suns Development (специализируется на строительстве жилья) выкупает у инвестфонда VIYM Андрея Якунина 3,2 га на Рублево-Успенском шоссе рядом с МКАД. Сумма сделки составит 4 млрд рублей. VIYM собирался строить на этой площадке многофункциональный комплекс с офисами и апартаментами на 140 тыс. кв. м. По мнению экспертов, от офисной составляющей проекта новый собственник площадки может отказаться - для бизнес-центра эта локация не самая однозначная. Кроме того, из-за близости к правительственной трассе строительство объекта придется согласовывать с ФСО (Арендатор.ру 17.09.21)

По оценке дом.рф, на 1 декабря 2021 г. в Москве объем строительства составил 15856тыс.кв.м [1]. Доля многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу по состоянию на 01.12.2021 составляет 73.3 %.

К началу 2022 года средняя окупаемость квартиры, сдаваемой в аренду в г.Москва составила 20,4 лет (SRG)<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> <https://m.asninfo.ru/news/101688-yeshche-pyat-uchastkov-byvshikh-promzon-reorganizuyut-v-moskve-po-programme-industrialnyye-kvartaly>

<sup>9</sup> <https://rg.ru/2022/01/16/reg-urfo/zarabatyvat-na-arende-kvartir-stanovitsia-nevygodno.html>





За 2021 год продажи квартир и апартаментов в розницу в Московском регионе (Москва и Московская область) по зарегистрированным в Росреестре ДДУ и уступкам составили почти 1,9 трлн рублей. Это на 38% больше, чем в 2020 году (и на 75% больше, чем в 2019 году). При этом и в натуральном выражении продажи выросли по сравнению с 2020 годом - на 12% в лотах и на 9% в квадратных метрах. Показатели 2020 года были превышены в первую очередь за счет удачной для продаж первой половины 2021 года, когда еще действовала расширенная программа субсидирования ипотечных ставок. В границах старой Москвы продажи выросли на 14% в лотах и на 39% по выручке на фоне среднегодового роста цен кв. м на 25%. В Новой Москве продажи выросли на 21% в лотах и на 43% по выручке на фоне среднегодового роста цен кв. м на 29% (Alexander Pypin, Dataflat.Ru). Во всех локациях зафиксировано снижение средней площади реализованного лота, в том числе в Новой Москве на 8%<sup>10</sup>.

Таблица 1. Данные по реализации жилья на конец 2021 года с сопоставлением с данными 2020 года. Москва. \* (Источник: Alexander Pypin, Dataflat.Ru)

Московский регион	2020 год	2021 год	Изменение
<b>Москва (в старых границах)</b>			
кв. и ап. по ДДУ	62 891	71 760	14%
кв. м по ДДУ	3 577 633	3 980 652	11%
ср. площадь кв. м	56,9	55,5	-2%
ср. цена руб. без скидок	14 036 122	17 100 416	22%
ср. цена кв. м без скидок	236 959	296 345	25%
оценка выручки, руб.	882 422 907 163	1 224 851 514 431	39%
доля ипотеки	55%	60%	+5%
<b>Новая Москва</b>			
кв. и ап. по ДДУ	22 716	27 395	21%
кв. м по ДДУ	1 136 871	1 266 187	11%
ср. площадь кв. м	50,0	46,2	-8%
ср. цена руб. без скидок	7 134 938	8 478 492	19%
ср. цена кв. м без скидок	147 753	190 507	29%
оценка выручки, руб.	161 977 354 853	231 666 304 041	43%
доля ипотеки	64%	67%	+3%

\* Статистика по дате регистрации в Росреестре. Учет цен - на дату договора/бронирования, без скидок и доплат. Датой выручки (поступления на эскроу-счет) считается дата регистрации. В расчетах не учитываются оптовые продажи, продажи машино-мест, кладовок, коммерческой недвижимости.

В декабре 2021 года средний предлагаемый бюджет лота в Москве не изменился и остался на уровне 21,3 млн рублей. В декабре 2020 года показатель был на 11% ниже и составлял 19,24 млн руб. После ноябрьской ценовой аномалии, когда средняя цена 1 кв. метра выросла до 380 тыс. руб., по итогам декабря 2021 цены вернулись к отметке в 364,7 тыс. руб., что лишь на 3% выше октябрьских значений. В связи с этим, по оценкам аналитиков bnMAP.pro, стоит говорить о стабилизации цен, нежели о тенденции к их снижению (@Прожектор\_новостроев, bnmap.pro, Сергей Лобжанидзе). Средняя предлагаемая площадь лота также вернулась к значениям октября, составив 58,5 кв. м: рост по сравнению с ноябрем составил 4,5%. Однако за год ср. площадь лота сократилась почти на 9,3% (с 64,5 до 58,5 кв. м). В разбивке по классам годовая динамика складывается следующим образом. В массовом сегменте (эконом+комфорт) средняя цена 1 кв. метра в декабре составила 264 тыс. руб. (+27% за год), а средний бюджет покупки достиг 10,9 млн руб. (годовой прирост – 14%). В сегментах бизнес+премиум средняя цена 1 кв. м перевалила за 441 тыс. руб. (+21% за год), а средний бюджет покупки по экспозиции составил 31,6 млн руб. против

<sup>10</sup> <https://www.facebook.com/photo/?fbid=10221504900477407&set=a.1581392140223>



28,5 млн руб. годом ранее (+11%). В декабре 2021 стартовали продажи в 8 новых проектах: Level Южнопортовая, RestART, Sky Garden, «Зеленый Парк», «Иноватор», «Кавказский бульвар 51», Клубный город на реке Primavera, «Лофт на Шереметьевской». Также открылись продажи в 7 новых корпусах уже реализуемых новостроек.

При этом по числу проектов на витрине вновь наблюдается снижение: количество жилых комплексов и комплексов апартаментов на продаже за год сократилось на 4% (с 289 до 277 шт.). Экспозиция же по числу лотов растет: с 30,4 до 34,9 тыс. шт., или +15% за прошедший год<sup>11</sup>. Аналитики делят Москву на «старую» и «новую».

#### Динамика ценообразования в старой Москве (без учета элитного жилья) в 2020-2021 годах



Рисунок 1. Динамика ценообразования в «старой» Москве (без учета элитного жилья) в 2020-2021 годах. \* (Источник: bnmap.pro)

#### Динамика объемов предложения квартир и апартаментов в старой Москве (без учета элитного жилья) в 2020-2021 годах



Рисунок 2. Динамика объемов предложения в «старой» Москве (без учета элитного жилья) в 2020-2021 годах. \* (Источник: bnmap.pro)

\* В анализ включены все проекты с квартирами и апартаментами, за исключением элитного сегмента.

Согласно проведенному опросу, большинство респондентов согласны (53%), что наиболее привлекательным классом для девелопмента жилья в Москве остается бизнес класс. По словам участников, «Бизнес» является наиболее стабильным и понятным

<sup>11</sup> <https://www.facebook.com/groups/936101406447933>



сегментом для покупателя с наименьшей эластичностью спроса. Одним из опасений девелоперов, работающих на московском рынке в сегменте «Комфорт» и «Бизнес», является реализация программы реновации. На данном этапе сами девелоперы находятся в стадии активного развития своих площадок, постепенно раскрывая и наращивая земельный банк. Однако часть респондентов высказали опасения, что в скором времени из-за реновации рынок сегмента «Комфорт+» окажется перенасыщен. Вследствие этого коммерческим девелоперам придется целиком перейти в сегмент «Бизнес» и «Премиум». В то же время другая часть настроена более позитивно, считая, что объекты, построенные по реновации, не будут конкурентными за счет качества – коммерческие девелоперы в борьбе за клиента всегда предлагают продукт гораздо выше. (Новые тенденции на рынке недвижимости 2022, с.19, PWC).

Первый жилой комплекс в России, созданный в партнерстве с Giorgio Armani, появится в историческом центре Москвы в 2024 году. Проект жилого дома на пересечении Старомонетного и Большого Толмачевского переулков получил разрешение на строительство в начале июля 2021 года, а полное завершение строительства запланировано на первый квартал 2024 года. Общая площадь дома, состоящего из 24 резиденций, составляет около 10 тыс. кв.м. Объем инвестиций в проект составят 5,5 млрд рублей, включая затраты на реставрацию исторического особняка купца Масягина XIX века, который станет общественным пространством проекта. Жилые проекты в коллаборации с Armani уже существуют в таких городах как Милан, Лондон, Майами, Дубай, Нью-Йорк, Пекин. Если же говорить о проектах в Москве, где уже имеются брендовые резиденции Mandarin, Bulgari, а в недалеком будущем появится еще несколько проектов подобного класса, то здесь за счет бренда достигается премия до 30-35% к аналогичным не брендованным проектам. (ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ 20.09.21)

Первый проект нового бренда Forma от компании ПИК будет построен в Даниловском районе (ЮАО) на Симоновской набережной - это будет жилой комплекс бизнес-класса. В начале сентября ПИК сообщил о своем намерении нарастить присутствие на рынке жилья бизнес-класса, а также выйти в сегмент "премиум". Для этого создаются дочерние компании Forma и Mono, на осень текущего года анонсирован выход первого проекта бренда Forma. Кроме того, Forma разрабатывает еще несколько площадок в разных районах Москвы. Ожидается, что в течение первого года девелопер начнет реализацию трех проектов, в перспективе на рынок будут выходить 2-3 проекта ежегодно (novostroy-m.ru).

Получено разрешение на строительство первого и второго этапов жилого комплекса Level-Нагатинская в районе Нагатино-Садовники. Планируется строительство четырех разновысотных корпусов от 21 до 27 этажей. Проект реализует девелопер Level Group по адресу: Нагатинская набережная, участок 10А (ЮАО). Документ действует до 2 сентября 2027 года. В рамках первого и второго этапов жилого комплекса планируется строительство четырех разновысотных корпусов от 21 до 27 этажей. В них запроектировано 1 005 квартир общей площадью более 42 000 квадратных метров. На подземной автостоянке предусмотрено 230 машино-мест. Для хранения вещей жильцам будет доступно более 100 кладовых. В пешей доступности от комплекса находятся станции метро "Нагатинская" и "Коломенская". (Сайт правительства Москвы 06.09.21)

Компания "Мангазея Девелопмент" объявила о строительстве нового жилого комплекса бизнес-класса в СЗАО, в Щукинском районе Москвы. Сдать объект планируют в 2023 году. Будущий проект, получивший название "Интонация", состоит из 2 башен, каждая высотой 21 этаж, объединенных общим стилобатом с эксплуатируемой кровлей. В



жилом комплексе 308 квартир общей площадью 23 тыс. кв. м. Строительство начато в сентябре 2021 года, а ввод в эксплуатацию запланирован на IV квартал 2023 года. Компания реализует объект с помощью проектного финансирования. Отличительной чертой "Интонации" станут просторные планировки (средняя площадь квартир 75 кв.м), а также наличие квартир формата High Flat с увеличенной высотой потолков до 3,4 м. Особенностью лотов на последних этажах являются квартиры с деревянным камином и окном в ванной. Все квартиры реализуются без отделки. Средняя цена на старте от 315 тыс. рублей за м<sup>2</sup>. Стоимость однокомнатной квартиры 48,4 кв. м составляет 15 млн рублей. Бюджет покупки просторной четырехкомнатной квартиры площадью 129 кв. м - от 47 млн рублей (Портал недвижимости Restate.ru 20.09.21)

Выдано разрешение на первую очередь строительства жилого комплекса на востоке Москвы, сообщил председатель Мосгосстройнадзора Игорь Войстратенко. Объект возведут на Открытом шоссе, вл. 18/1 в районе Метрогородок за счет инвестора. Застройщик – ООО "Специализированный застройщик "Перспективные инвестиции". "Срок действия разрешения на строительство – до 3 сентября 2024 года. Выданное разрешение позволит застройщику приступить к работам", – пояснил Игорь Войстратенко. В первую очередь строительства входят корпуса 1.1, 1.2, 1.3 и 1.4 общей площадью 100,8 тыс. кв. метров. В новостройках высотой 33 этажа разместится 1568 квартир, коммерческие помещения на первых этажах, а также внеквартирные кладовые. (INFOline, ИА (по материалам Правительства Москвы) 06.09.21).

Вопрос, попавший в последнее время под регулирование государства – апартаменты как часть рынка жилья. Согласно проведенному опросу PWC, 100% респондентов считают, что апартаменты являются частью рынка жилой недвижимости. Из них 83% уверены, что в ближайшее время произойдет и юридическая конвертация. (Новые тенденции на рынке недвижимости 2022, с.20, PWC).

Gravion Group будет заниматься реконструкцией гостиницы "Варшава", расположенной на Ленинском проспекте в Москве. На месте отеля появится апартамент-комплекс общей площадью 10 403 кв. м. Кроме жилой части он будет включать в себя рекреационные зоны, ритейл и т. д. Инвестиции в этот проект он оценивает в 4 млрд руб. Гостиница "Варшава" была открыта в 1960 г., в 2003 г. в здании была проведена реконструкция. Собственник "Варшавы" давно искал покупателя на гостиницу, однако до последнего времени договориться о цене с кем-либо не удавалось. Управляющий партнер ПМ Андрей Лукашев считает, что рыночная стоимость отеля сегодня может составлять 1,8–1,9 млрд руб. Апартаменты в районе Ленинского проспекта будут востребованы, считают опрошенные "Ведомостями" консультанты. Партнер Colliers Владимир Сергунин указывает, что в данном районе практически нет предложения в новых проектах. С ним согласна и руководитель отдела стратегического консалтинга JLL Юлия Никуличева. К плюсам будущего комплекса она относит хорошее расположение площадки: она находится рядом со ст. м. "Октябрьская" на пересечении Ленинского проспекта и Садового кольца. В пешей доступности от нее – Нескучный сад и Москва-река. Такое расположение может отразиться и на стоимости жилья, считает Сергунин. По его словам, цена на апартаменты в этом районе может составлять более 700 000 руб. за 1 кв. м. Такие проекты премиум-класса с отделкой могут стоить в среднем 800 000–850 000 руб. за 1 кв. м, добавляет руководитель отдела коммерческой недвижимости Est-a-Tet Светлана Дергунова. Таким образом, выручку от продажи апартаментов в этом проекте Сергунин оценивает в 4,5–6 млрд руб. Никуличева считает, что она будет чуть меньше – 4,2–5 млрд руб. Девелоперы все чаще обращают внимание на сервисные апартаменты, говорит Лукашев. По его словам, данный



сегмент сопоставим по уровню доходности с жильем. Сейчас же осуществить перевод назначения участка под жилье проблематично, поэтому строительство апарт-комплекса является логичным решением. Такие объекты часто возводят на месте бывших гостиниц. Так, фирма "Алтай" перестроила гостиницу "Восход" во Владыкине в апарт-отель. Так же поступила структура "Тринфико" с гостиницами "Орехово" и "Царицыно" в Шипиловском проезде. Они были реализованы как жилой комплекс "Грильяж". Сервисные апартаменты также есть у группы "Пионер" (четыре апарт-отеля Y'es) и Vesar (два таких объекта в Санкт-Петербурге и один в Москве). (Ведомости 15.09.21)

Студия Артемия Лебедева завершила работу над проектом благоустройства территории клубного дома "Счастье на Ломоносовском", сообщили в пресс-службе Группы "Эталон". ЖК строится на Ломоносовском проспекте, д. 36 в районе Раменки на западе столицы. В 13-этажном клубном доме запроектировано всего 56 квартир площадью от 68,9 до 172,8 кв. м и с потолками высотой от 3,55 м до 6,35 м на верхних этажах. На каждом этаже располагается не более пяти квартир, что будет способствовать формированию добрососедской атмосферы. Для удобства автовладельцев проектом предусмотрен подземный паркинг на 56 автомобилей с дополнительными местами для хранения велосипедов и мотоциклов. (Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы 06.09.21).

11-этажное здание возведут на ул. Полярная, вл. 17, корп. 1 в районе Южное Медведково недалеко от станции метро "Бабушкинская". Площадь двухсекционного строения составит около 11 тыс. кв. метров. Территорию около дома благоустроят – оборудуют детские и спортивные площадки. Для автомобилей предусмотрен подземный паркинг. Проектировщик – АО "Монолитное строительное управление-1". Проект согласован Москомархитектурой. Программа реновации жилищного фонда была утверждена мэром Москвы Сергеем Собяниным в августе 2017 года. Она касается около 1 млн москвичей и предусматривает расселение 5175 домов. Для ее реализации подобрано 513 стартовых площадок. (Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы 07.09.21).

## ***1.2. Рынок жилой недвижимости в г. Москва***

Анализ в данном разделе проведен на базе ЕМИСС на основе данных Росстата, а также ЕИСЖС.

Предложение на рынке новостроек региона Москва задают застройщики. Общий объем ведущегося жилищного строительства на декабрь 2021 года составляет в регионе 15605 тыс. кв.м. Плановые сроки ввода в эксплуатацию всего объема отслеживаемого возводимого жилья в городе Москва (15605 тыс.кв.м.) распределены следующим образом:

- 2021 год - 1089 тыс.кв.м.;
- 2022 год - 5163 тыс.кв.м.;
- 2023 год - 4955 тыс.кв.м.;
- 2024 год - 3259 тыс.кв.м.;
- 2025 год - 922 тыс.кв.м.;
- 2026 год - 202 тыс.кв.м.;
- 2027 год - 15 тыс.кв.м.

Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию, %

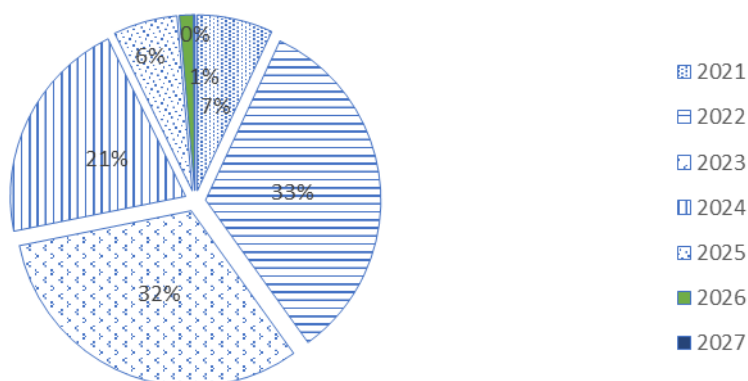


Рисунок 3. Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию в % от общего отслеживаемого жилья, возводимого в городе Москва по состоянию на декабрь 2021 года.  
(Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

По данным деклараций, опубликованных в ЕИСЖС, заявленная стоимость 1 кв.м., включая проданное и не проданное жильё (как аналог сметной стоимости) на территории Москва составляет 231883 руб.

Инвестиции как объем привлечения средств в жилищное строительство по территории Москва составляет 1638530 млн. руб.

Из заявленного объема строительства 15605 тыс. кв.м., на декабрь 2021 года оказались ликвидными и проданы 7066 тыс. кв.м. или 45% объема возводимого жилья.

Часть объема застройщики не выставили в продажу; на долю жилья, по которому не открыты продажи, приходится 2986 тыс. кв.м. или 19% объема возводимого объема.

Часть объема возводимого жилья, в т.ч. с завершением строительства в последующие годы, застройщики не смогли продать; на долю не проданной площади приходится 5553 тыс. кв.м. или 36% от объема всей возводимой площади. Для этой части можно провести ранжирование по уровню ликвидности:

- 2412 тыс.кв.м. или 43,4% от площадей в продаже оказались с минимальной ликвидностью, в них продано 9% площадей;
- 1826 тыс.кв.м. или 32,9% от площадей в продаже оказались с ликвидностью меньше среднего, в них продано 30% площадей;
- 2382 тыс.кв.м. или 42,9% от площадей в продаже оказались со средней ликвидностью, в них продано 50% площадей;
- 1871 тыс.кв.м. или 33,7% от площадей в продаже оказались с ликвидностью выше среднего, в них продано 68% площадей;
- 4127 тыс.кв.м. или 74,3% от площадей в продаже оказались с высокой ликвидностью, в них продано 93% площадей.

По данным деклараций, продажи реализованного жилья за 2021 год по территории Москвы прошли в среднем по 200090 руб./кв.м.

Объем привлеченных денежных средств для возведения этих объектов составил 149183 млн. руб.

Остались не проданными 118 тыс. кв.м. (или 11%) жилья из продаваемого объёма, заявленного к вводу в эксплуатацию в 2021 году.



Для проданных объектов со сроком ввода в эксплуатацию декабрь 2021 года характерна следующая картина ликвидности как распределения по уровню реализации площадей в доме из общего объема 1047 тыс.кв.м.:

- дома, в которых продано до 20% площадей имеют совокупную площадь 9 тыс. кв.м. (1% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 41 до 60% площадей имеют совокупную площадь 15 тыс. кв.м. (2% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 61 до 80% площадей имеют совокупную площадь 38 тыс. кв.м. (5% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано более 80% площадей имеют совокупную площадь 985 тыс. кв.м. (92% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года).

В четверку лидеров по не проданному жилью (возводят в совокупности 101 тыс.кв.м.) входят девелоперы:

- Высота, с объемом строительства 55 тыс.кв.м.;
- Рождествено, с объемом строительства 22 тыс.кв.м.;
- А101 Девелопмент, с объемом строительства 14 тыс.кв.м.;
- Эталон, с объемом строительства 10 тыс.кв.м.

Объем ввода за 2021 год зафиксирован на уровне 7807 тыс.кв.м., что на 57% больше объема ввода 2020 года, а за четыре последних периода рост ввода жилья составил 86%.

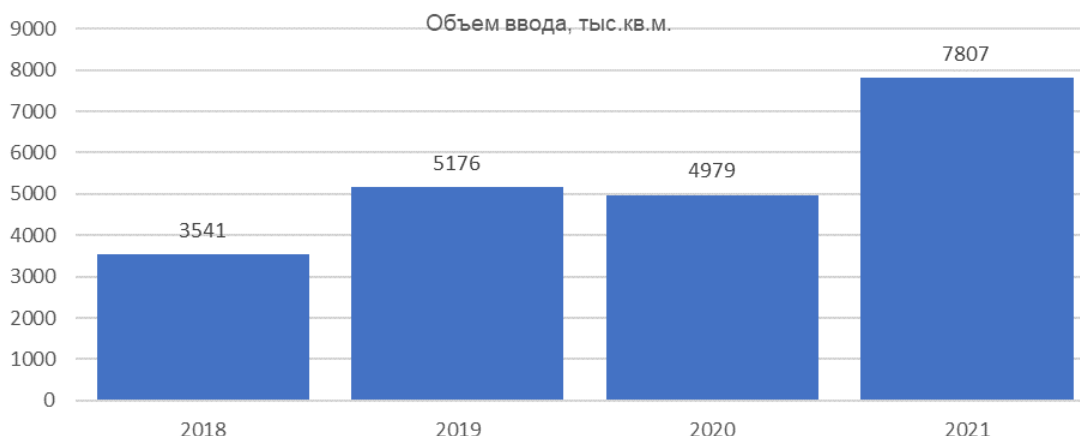


Рисунок 4. Динамика объема ввода жилья в эксплуатацию по региону Москва за период 2018-2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Для финансирования приобретения жилья в Москве в 2021 году использовались ипотечные жилищные кредиты. Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов на декабрь 2021 году увеличился по сравнению с точкой декабрь 2020 года на 11,5 млрд.руб. и составил 99,5 млрд.руб. Всего за период январь 2021 - декабрь 2021 по региону Москва выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 875,7 млрд.руб.

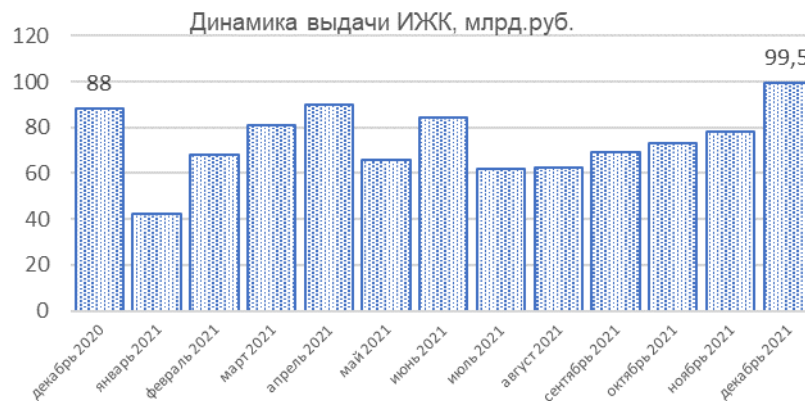


Рисунок 5. Динамика объемов выдачи ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

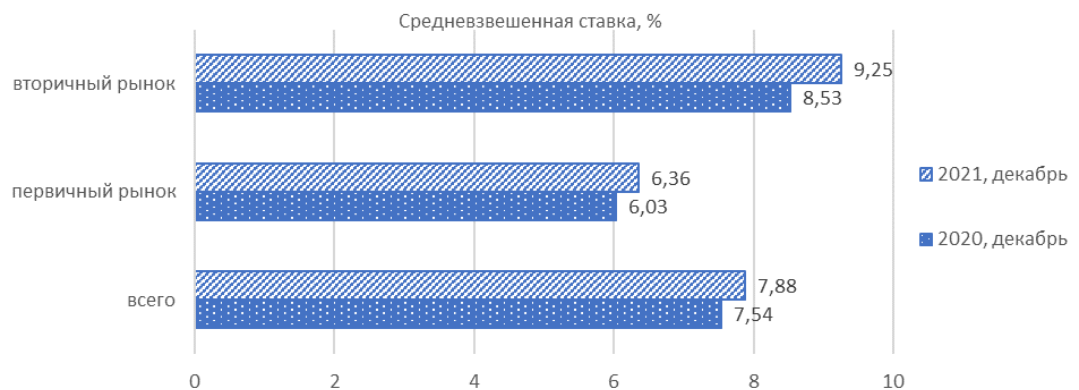


Рисунок 6. Динамика ставки ипотечных жилищных кредитов за период 2020, декабрь-2021, декабрь. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период 2020, декабрь-2021, декабрь годы средневзвешенная фактически использованная ставка ипотечных жилищных кредитов увеличилась с 7,54% до 7,88%, в том числе:

по первичному рынку ставка увеличилась с 6,03% до 6,36%;

по вторичному рынку ставка увеличилась с 8,53% до 9,25%.

По этим условиям на территории Москвы выдан за период январь 2021 - декабрь 2021 выдано кредитов 134775 шт. на общую сумму 875636 млн.руб.

На первичный рынок за год пришлось 54402 ипотечных жилищных кредита, на вторичный - 80373.

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении с 37,2% до 44,5%.



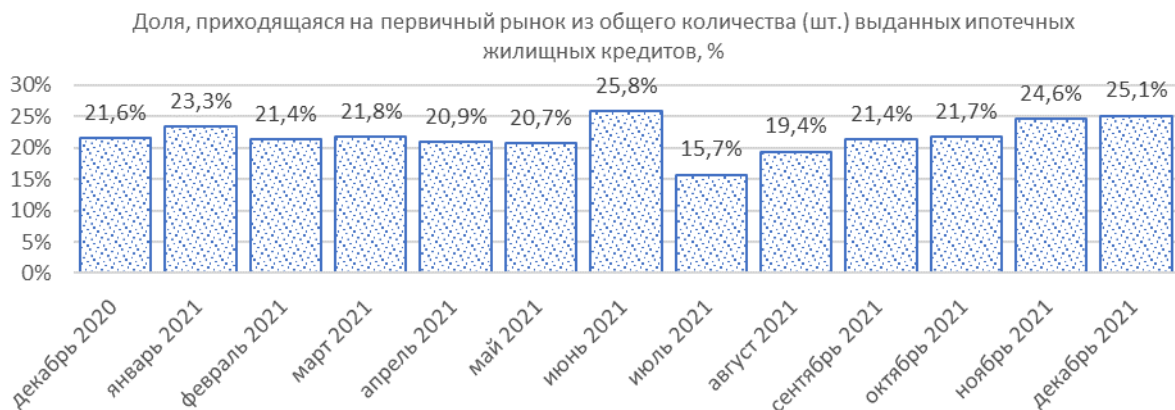


Рисунок 7. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении (шт.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении с 38,9% до 44,6%.

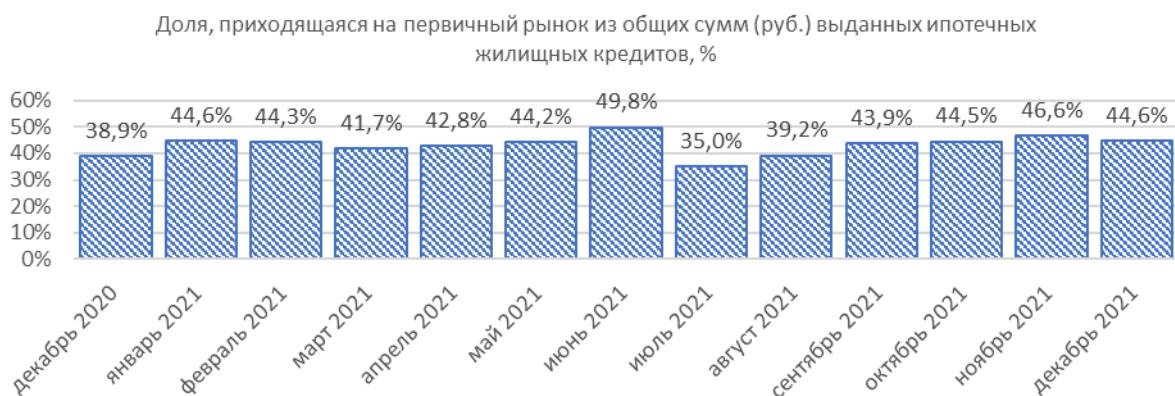


Рисунок 8. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объеме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении (руб.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021 увеличилась с 5730 тыс.руб. до 7065 тыс. руб.

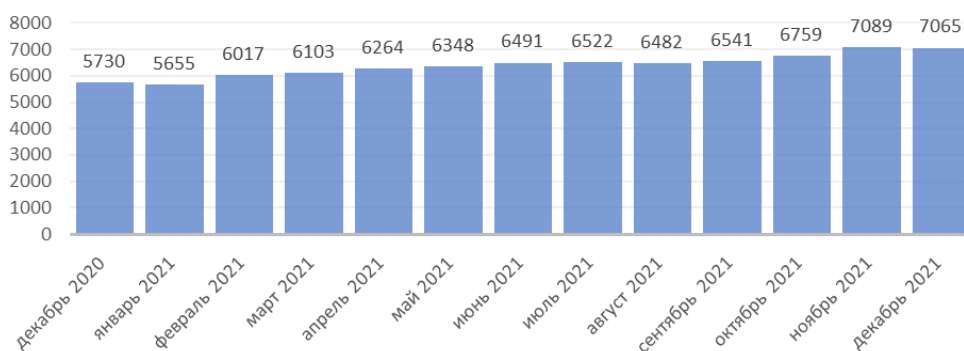


Рисунок 9. Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021, тыс.руб. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости возрос с 19,4 до 21,7 года.



Рисунок 10. Средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости за период декабрь 2020 - декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок на первичном рынке по договорам долевого участия с уплатой взносов в компенсационный фонд (14,33% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Город Москва) зафиксированы в диапазоне >18 млн.руб.

На втором месте по числу сделок (10,38% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 10-11 млн.руб.

На третьем месте (10,28% от числа сделок) - объекты с ценами 8-9 млн.руб.

В совокупности на эти три категории пришлось 34,99% всего первичного рынка по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 на территории Москвы.



Рисунок 11. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Город Москва. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (20,67% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Город Москва) зафиксированы в диапазоне >270 руб./кв.м.

На втором месте по числу сделок (9,47% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 190-200 тыс.руб./кв.м.

На третьем месте (9,11% от числа сделок) - объекты с ценами 180-190 тыс.руб./кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 39,25% всего первичного рынка по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 на территории Москвы.



Рисунок 12. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Город Москва. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (15,16% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Город Москва) зафиксированы в диапазоне >80 кв.м.

На втором месте по числу сделок (12,84% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 35-40 кв.м.

На третьем месте (12,06% от числа сделок) - объекты с ценами 40-45 кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 40,06% всего первичного рынка по площади (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 на территории Москвы.

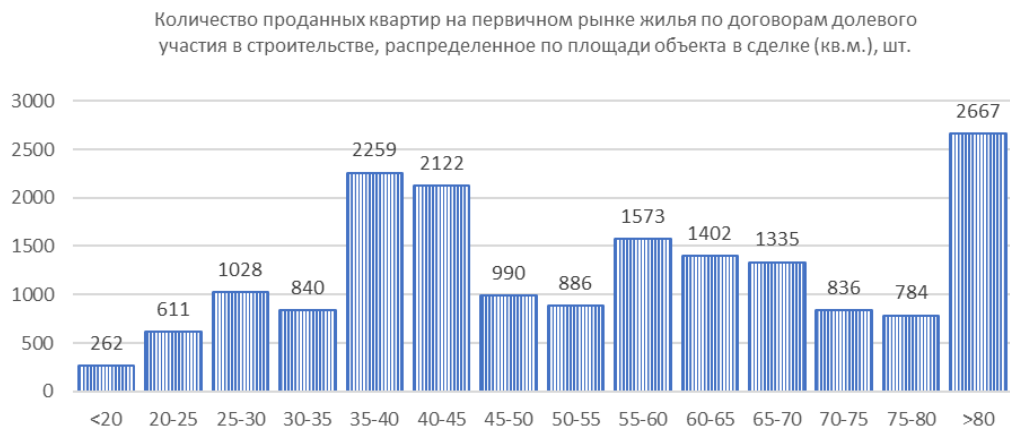


Рисунок 13. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по площади объекта в сделке (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Город Москва. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За январь-декабрь 2021 по городу Город Москва медианное значение удельной цены проданной на первичном рынке квартире по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) составила 208,89 тыс.руб./кв.м. при медианной площади 54,3 кв.м. и медианной общей стоимости объекта 10,83355175 млн.руб.

Удельная цена объекта в течение этого периода возросла с 189,025 тыс.руб./кв.м. до 211,95357 тыс.руб./кв.м.

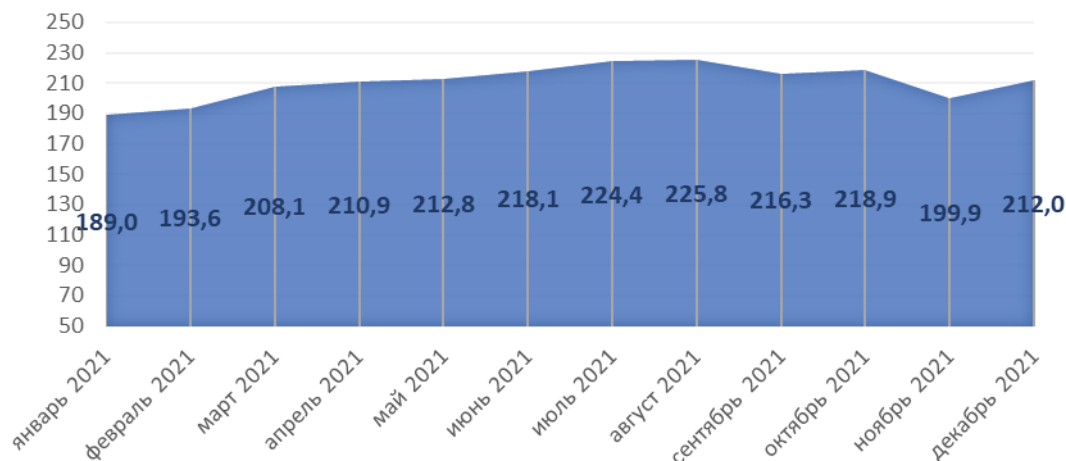


Рисунок 14. Динамика медианной удельной цены объекта (тыс.руб./кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Город Москва за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная площадь объекта (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Город Москва снизилась с 53,7 кв.м. до 52,5 кв.м.

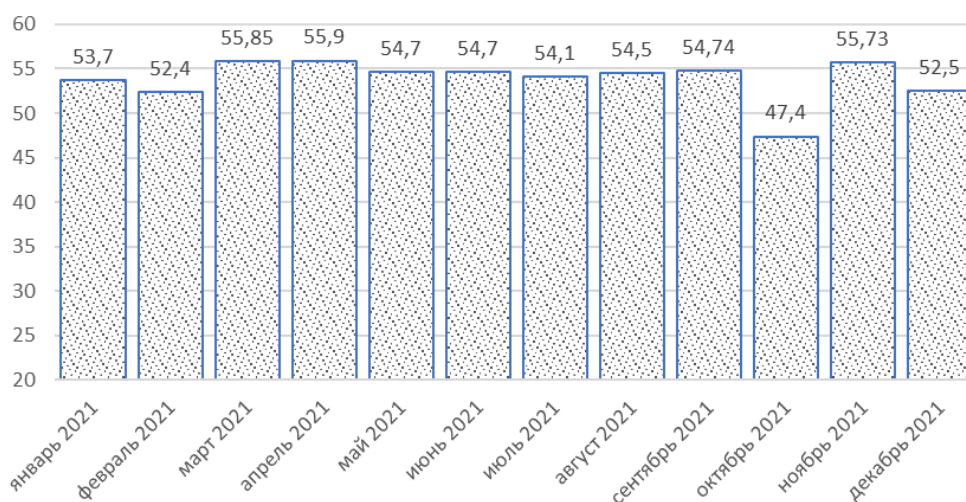


Рисунок 15. Динамика медианной площади объекта (кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за по городу Город Москва за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная общая стоимость объекта за (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Город Москва возросла с 9,97 млн.руб. до 10,86 млн.руб.

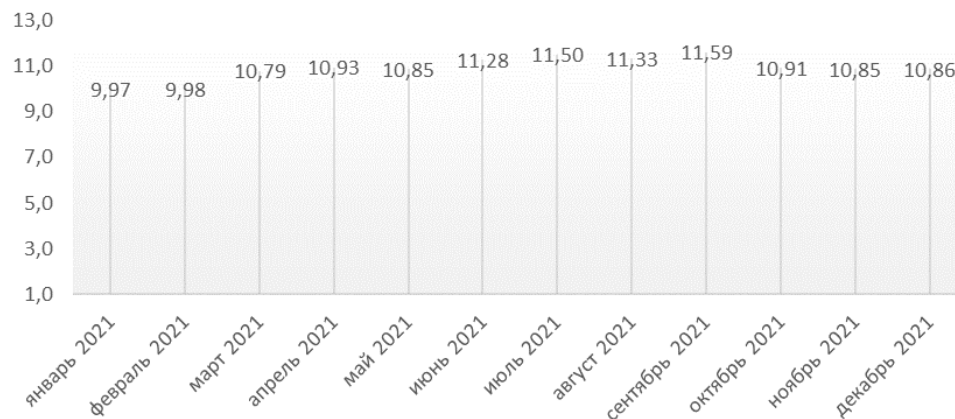


Рисунок 16. Динамика медианной общей стоимости объекта (тыс.руб.), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Город Москва за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

### 1.3. Рынок офисной недвижимости в г. Москва

С географической точки зрения за анализируемый период наблюдалась более высокая инвестиционная активность на рынке Санкт-Петербурга. Как результат, доля инвестиций, пришедшая на Московский регион по итогам января – сентября 2021 г., составила 68% (по итогам 2020 г. – 79%)<sup>12</sup>.

Спрос на офисную недвижимость Москвы в 2021 году как в классе В, так и в классе А, увеличился в два раза в сравнении с 2020 годом - до 1,4млн. кв.м. арендованных и купленных площадей. Почти 80% сданных объектов к четвертому кварталу 2021 года относятся к классу А<sup>13</sup>.

Объем ввода новой офисной недвижимости в 2021 году порядка 0,6 млн.кв.м. Ликвидность сегмента гибких пространств, занимающих по разным классификациям от 1,5% до 6% от общего объема офисов в Москве<sup>14</sup>, скорее всего продемонстрирует существенный рост ввода уже в 2022 году, с предполагаемым ростом ставок до 10п.п. Лидерами спроса на гибкие офисные пространства являются компании в сфере бизнес-услуг, а также торговые компании (в частности, онлайн-ритейл) с долями 40% и 31% соответственно.

Спрос в разных классах на 90%.95% покрывает совокупный объем предложения, составляющий до 17,5 млн. кв.м. Ликвидность новых объектов на рынке достаточно высока, т.к. к концу года снизился ввод новых офисных объектов, инвестирование в которые началось в допандемийный период. Причем в 2021 году ввод в эксплуатацию новых площадей превысил уровень ввода 2020 года.

В пределах третьего транспортного кольца ликвидность офисов класса А выше, чем на класс В.

Сделки аренды составляют 90% от общего объема. Если в 2020 году было зафиксировано отрицательное чистое поглощение (на рынок «вернули» больше кв. м, чем с него «взяли») на уровне 504 тыс. кв. м, то в 2021 году показатель будет положительным — около 400 тыс. кв. м, а значит, ситуация обратная: арендаторы заняли больше площадей,

<sup>12</sup> <https://www.colliers.com/download-article?itemId=21cf3149-ac94-44cd-94a5-042c37ec08ec>

<sup>13</sup> <https://realty.ria.ru/20211006/ofisy-1753146863.html>

<sup>14</sup> <https://realty.ria.ru/20211006/ofisy-1753146863.html>

чем было введено либо освобождено за год. Запрашиваемые ставки аренды в 2021 году в среднем оставались на прежнем уровне. В премиальных зданиях - 35–55 тыс. руб. за 1 кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), в классе А - 25–40 тыс. руб. за 1 кв. м в год, в классе В+ - 10–25 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Однако если еще в начале 2021 года собственники были более гибкими и предоставляли существенные скидки, то в конце года, на фоне сокращения доступного предложения на рынке, они меньше готовы идти на уступки, так что диапазон снижения ставок аренды стал существенно меньше<sup>15</sup>.

Спрос на аренду офисов в округах Москвы к 4 кварталу 2021 года распределился следующим образом (Циан.Коммерческая)<sup>16</sup>: ЦАО – 42%, ЮАО – 11%, САО – 10%, ЗАО – 9%, СВАО – 8%, ЮЗАО – 7%, ВАО и ЮВАО – по 5%, СЗАО и НАО – в совокупности до 5%.

В структуре спроса на офисы банки и финансовые компании, а также компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/ Коммуникации) были лидерами. Крупнейшей сделкой года стала предварительная аренда «Тинькофф Банком» всей офисной площади проекта AFI Square, ввод которого запланирован на 2022 год. Третье место с долей в 12,7% пришлось на компании сектора В2В. Однако в связи с высокой активностью IT-компаний в структуре спроса на офисы компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/Коммуникации), они были лидерами в первые девять месяцев 2021 года с долей практически 28%. На втором месте оказались представители сферы В2В с долей в 14,5%<sup>17</sup>.

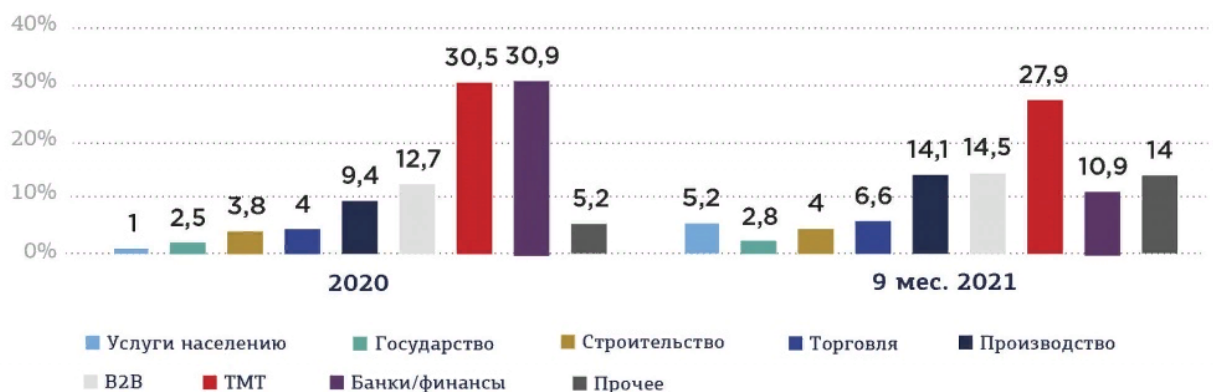


Рисунок 17. Доля офисных площадей в зависимости от профиля компаний, %  
(Источник: delprof.ru; Авито.Недвижимость)

Рынок офисной недвижимости города представлен разными форматами недвижимости: от дореволюционного фонда до современных бизнес-центров, число которых по разным классификациям составляет до 1630<sup>18</sup> единиц.

СВRE, СберБизнес, ЦИАН. Коммерческая; m.asninfo.ru<sup>19</sup>: 2021 год отмечен ростом спроса на гибкие офисы. Рынок гибких рабочих пространств активно развивался в 2020 г. Совокупный объем предложения по результатам года составил 293 тыс. кв.м. Доля гибких рабочих пространств по отношению к совокупному объему офисных площадей достигла 1,5%, что приблизило Москву к среднерыночному европейскому значению в 1,9%. Для

<sup>15</sup> <https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

<sup>16</sup> <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-ndvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

<sup>17</sup> <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-ndvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

<sup>18</sup> [https://2gis.ru/moscow/search/Бизнес-центры%20\(деловые%20центры\)/rubricId/13796](https://2gis.ru/moscow/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796)

<sup>19</sup> <https://sectormedia.ru/news/stroitelstvo90/kommercheskaya-ndvizhimost-2021-kak-izmenilsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-obektov/>



сравнения, в Париже аналогичный показатель остановился на уровне 2,0%, а в Лондоне эта доля доходит до 5,0%. На рынке гибких рабочих пространств 85% от общего объема предложения составляют площадки крупных сетевых операторов, интерес которых направлен на корпоративных клиентов, арендующих крупные блоки и на длительный срок. Некоторые из операторов сетевых рабочих пространств позиционируют себя как площадки премиум-класса, например, MeetingPoint и CEO Rooms. Другие, наоборот, делают акцент на услугах, доступных большинству компаний: например, «Ключ» и «Рабочая Станция». Несмотря на то, что большинство компаний, выбирающих гибкие офисы, представляют собой сектор ТМТ, все больше корпораций из разных сфер деятельности выбирают подобный формат размещения. Рынок гибких офисов продолжает развиваться значительными темпами, в том числе появляются новые профессиональные операторы гибких пространств: из последних появившихся в 2021 году крупных игроков данного сектора можно выделить FLEXITY и Pridex<sup>20</sup>.

В Москве имеются бизнес-центры, обращавшиеся за классификацией и классифицированные РГУД<sup>21</sup>. К классу А относятся бизнес-центры: Central City Tower; Nordstar tower; Riverside Towers; Skypoint; Авилон Плаза (Avilon Plaza); Аквамарин 2; Белая площадь; Бизнес-Центр на ул. Нижняя Красносельская; Варшавка SKY; Вивальди Плаза (Vivaldi Plaza); Виктори Плаза (Victory Plaza); Город столиц; Даниловский Форт; Двинцев; Дукач Плейс 2; Дукач Плейс 3; Комплекс "Аврора Бизнес Парк"; Конкорд; Кругозор; Крылатские холмы; Метрополис; Монарх/Градек; МФК Легенда Цветного; Олимпия Парк; Пушкинский дом; Северная Башня; Северное Сияние; Серебряный город; Фабрика Станиславского; Школа журналистов.

К классу В относятся бизнес-центры: Ring park; The yard; Аннино Плаза; Аркадия; Вернадского 8; Вольт-центр; Вятка; Калейдоскоп; Каскад; Леоново; Новоданиловский Дом; Отрадный; Салют; Святогор 4.

К классу В+ относятся бизнес-центры: Cherry Tower; Nagatino i-land; Riverside Towers стр. 1; Алексеевская Башня; Аэробус; Аэропорт; Балчуг plaza; Барклай Плаза; БЕТА; Бородино Плаза; Голутвинский двор (Новый Двор); Даниловская мануфактура (Корпус Гастелло); Диагональ хаус; Золтой Век; Красная роза (Мамонтов); Кулон; Магистраль Плаза; Мейерхольд; Мелиора Плейс; Мильора плейс; Офисный центр НТВ; Теплый стан; ТриО; Ферро-Плаза (ex. Паллау СВ (Pallau SW)); Чайка Плаза 10; Шерлэнд.

К классу С относятся бизнес-центры: River Plaza; Апельсин; Большая Почтовая 34; БЦ на Широкой; Вернадский; Дорогобужский; Кожевнический; Кусково; Лихоборский; Шереметьевский.

Knight Frank: К середине второго полугодия 2021 года доля вакантных площадей достигла уровня 9,8% в офисах класса А и 5,8% в офисах класса В. Запрашиваемые ставки аренды по составили 25596 руб./кв.м. /год в классе А и 17342 руб./кв.м. /год в классе В. Совокупный объем офисов составил 17,5 млн кв.м, из которых 4,99 млн.кв.м относятся к классу А, а 12,5 млн кв.м. – к классу В. Завершилось строительство одного из крупнейших московских офисных проектов – «Ростех-Сити», арендуемая площадь которого составляет 173,6 тыс. кв.м. Также произошел официальный ввод более 128 тыс. кв.м. арендуемой площади объекта «Сбер-Сити» на Кутузовском проспекте. Среди введенных проектов можно отметить также БЦ «Два капитана», арендуемая площадь которого составила 79,8 тыс. кв.м. , и «Аркус IV» (18 тыс. кв.м. ). В III кв. 2021 года крупнейшими объектами, получившими разрешение на ввод, стали БЦ «Большевик Фаза II, стр. 10», МФК «Галактион» (по 17 тыс. кв.м. ) и объект «Смоленский б-р, 13» (15,7 тыс. кв.м. ). Несмотря на большие площади новых объектов, роста показателя вакантности не отмечено: «Ростех-

<sup>20</sup> <https://delprof.ru/press-center/open-analytics/kommercheskaya-vedvizhimost-2021-kak-transformirovalsya-rynok-ofisnykh-i-torgovykh-pomeshcheniy/>

<sup>21</sup> <https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/>



Сити» и «Сбер-Сити» были возведены под нужды «Ростеха» и Сбера соответственно, БЦ «Два Капитана» также не вышел на спекулятивный рынок, так как возводился под нужды структур правительства, которые разместят там свои офисы. Фактически доступную вакантность среди нового предложения формируют площади БЦ «Смоленский б-р, 13». Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, существенно вырос. Рост показателя поглощения связан как с повышением активности пользователей офисов, которые не просто меняют локацию офиса, но и увеличивают занимаемую площадь, так и с появлением на рынке зданий в формате BTS, которые создаются под определенного пользователя и выходят на рынок заполненными. Более того, отмечается заключение достаточно крупных сделок по объему площадей, что связано с расширением больших корпораций, которые пока не подобрали или не построили собственные штаб-квартиры. В частности, крупнейшими сделками стали аренда компаниями Ozon и «Яндекс» площадей в «Искра-Парк» BusinessClub и Neva Towers соответственно (обе сделки составили более чем 20 тыс.кв.м.). Ожидается, что в ближайшее время именно компании IT-сектора продолжат формировать значительную часть поглощения. В связи с высокой активностью IT-компаний в структуре спроса на офисы компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/Коммуникации) были лидерами. На втором месте оказались представители сферы B2B с долей в 14,5%. Средний размер сделки аренды составил 1,7 тыс.кв.м. Отмечены крупные сделки аренды гибких офисов. Несмотря на то, что большинство компаний, выбирающих гибкие офисы, представляют собой сектор ТМТ, все больше корпораций из разных сфер деятельности выбирают подобный формат размещения. Рынок гибких офисов продолжает развиваться значительными темпами, в том числе появляются новые профессиональные операторы гибких пространств: из последних появившихся крупных игроков данного сектора можно выделить FLEXITY и Pridex. Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти. Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой. Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе. В ближайшее полугодие можно ожидать роста арендных ставок, на что будет влиять фактор высокой арендной активности и роста себестоимости нового строительства [8].

Сентябрь 2021. Торгово-развлекательный центр «Вива!» сменил собственника. Новым владельцем ТЦ, расположенного в Северном Бутове (ул. Поляны, 8, Москва), стал девелопер жилой недвижимости ФСК, который купил его у «Сбербанка». Продано право аренды земельного участка площадью 28 700 кв. м. по договору долгосрочной аренды №М-06-022068 от 27.05.2004 г сроком на 49 лет, кадастровый номер участка 77:06:0011010:5 г.; Здание торгового центра (кадастровый номер 77:06:0000000:1002) общей площадью 29847,8 кв.м. Сумма сделки по протоколу торгов<sup>22</sup> составила 917 млн рублей. Отмечается,

<sup>22</sup> <https://m-ets.ru/generalView?id=252444978&lot=1>





что торговый центр приобретен как актив для диверсификации портфеля. Девелопер не планирует строить жилье на месте ТЦ<sup>23,24</sup>.

Сбербанк выставил на продажу торговые центры (ТЦ). Продаваемые ТЦ принадлежали группе «Регионы», в мае объекты перешли Сбербанку, выделявшему кредиты на их строительство. «Ведомости» писали, что объекты отдали банку в счет оплаты долга. В банке говорили, что его «дочка» «Сбербанк Капитал» купила у группы «Регионы» 100% долей компаний «Регионы Финанс» и АМК «Фарма» и «заинтересована в развитии» принадлежащих этим компаниям ТЦ. Отдельно продаются ТЦ «Июнь», из них самый дорогой - комплекс в Мытищах площадью 175 тыс. кв. м (арендная - 79 тыс. кв. м) за 5,06 млрд руб. ТЦ «Июнь» в Санкт-Петербурге обойдется в 4 млрд руб., в Череповце - почти в 1,6 млрд, в Красноярске - в 1,5 млрд, в Уфе - в 1,4 млрд руб<sup>25</sup>.

Сентябрь 2021. Сервис по доставке продуктов «Сбермаркет» арендовал 9000 кв. м в гибком офисе Space 1 Balchug на «золотом острове» в центре Москвы. Руководитель отдела продаж Space 1 Мария Кабанова, административный директор «Сбермаркета» Оксана Попова и представитель JLL (консультант сделки) отметили, что в сентябре сервис займет готовое помещение на 3000 кв. м в этом объекте. Затем в феврале 2022 г. компания арендует еще 6000 кв. м с возможностью расширения: этот офис сейчас оформляется под запросы сервиса. Попова объяснила необходимость нового офиса стремительным развитием компании за последние полтора года. По данным Data Insight, в июле 2021 г. сервис стал лидером по доставке продуктов с долей рынка около 15%, а за прошлый год «Сбермаркет» увеличил оборот в 11 раз. Весной компания запустила новый формат – быструю доставку товаров от 15 минут. Кроме того, новый офис позволит компании организовать гибридный формат работы. Участники рынка подсчитали, что аренда одного рабочего места в гибком офисе на «золотом острове» может составлять примерно 37 000–42 000 руб. в месяц. Таким образом, новый офис будет ежегодно обходиться «Сбермаркету» в 444–529 млн руб. По оценкам опрошенных изданием консультантов недвижимости, аренда «Сбермаркетом» офиса в Space 1 Balchug может стать второй крупнейшей сделкой на рынке коворкингов и гибких офисов за всю историю этого рынка. Сейчас рекорд принадлежит «Яндексу», который в мае сообщил, что намерен занять 9800 кв. м в проекте сети BusinessClub от Capital Group в многофункциональном комплексе «Око II» в «Москва-сити»<sup>26</sup>.

В здании бывшей АТС в Хамовниках разрешено разместить бизнес-центр, сообщили в пресс-службе Москомстройинвеста по итогам заседания ГЗК. "В настоящее время на участке по адресу Земледельческий переулок, вл. 15 площадью около 0,25 га расположено здание бывшей автоматической телефонной станции (АТС) площадью около 5 700 кв. метров. Указанное решение ГЗК позволит разместить объекты делового управления (офисы), объекты бытового и коммунального обслуживания, торговли, а также общепит. Площадь здания АТС не изменится. (ИНТЕРФАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ 02.09.21)

Сентябрь 2021 года. Основатель корпорации Microsoft Билл Гейтс (Bill Gates) стал обладателем контрольного пакета акций сети отелей Four Seasons. Ей, в том числе, принадлежит гостиница «Москва» (Four Seasons Hotel Moscow), которая располагается в непосредственной близости Кремля. Также сеть владеет отелем Lion Palace в центре Санкт-

<sup>23</sup> <https://www.retail.ru/news/sberbank-prodal-torgovyy-tsentr-viva--20-sentyabrya-2021-209108/>

<sup>24</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/4994673>

<sup>25</sup> <https://www.kommersant.ru/doc/4996583>

<sup>26</sup> <https://retailer.ru/sbermarket-arendoval-9000-kv-m-v-gibkom-ofise-space-1-balchug-jeto-odna-iz-krupnejshih-sdelok-na-rynke-kovorkingov/>



Петербурга в нескольких шагах от Исаакиевского собора. Инвестиционный фонд Билла Гейтса — Cascade Investment приобрел 23,75% акций сети гостиниц класса люкс Four Seasons за \$2,21 млрд. Ранее фонд Гейтса владел 47,5% компании, по итогам сделки его доля в Four Seasons увеличилась до 71,25% и стала контрольной. Продать Гейтсу свою долю в сети согласился саудовский принц аль-Валид ибн Талаль (al-Waleed bin Talal). Его холдинговой компании Kingdom Holding теперь принадлежит 23,75% акций и 5% остаются у основателя и председателя совета директоров Four Seasons Исадора Шарпа (Isadore Sharp). Four Seasons на момент приобретения сеть оценивалась в \$10 млрд. В Kingdom Holding сообщили, что за последние несколько лет компания получала много предложений о покупке доли, но фирма ждала подходящего инвестора<sup>27</sup>.

50% переведенных на удаленную работу сотрудников = 20% потенциального сокращения площади (Новые тенденции на рынке недвижимости 2022, с.28, PWC).

Власти Москвы одобрили предоставление земельного участка площадью более 0,67 га на пересечении Бачуринской и Фитаревской улиц по адресу: пос. Сосенское, в районе поселка Коммунарка (НАО) для строительства торгово-офисного комплекса. Площадка будет предоставлена структуре ООО СЗ "Фриз-инвест" (структура концерна "Крост") в аренду сроком на 6 лет без проведения торгов. Суммарная площадь комплекса составит порядка 35 тыс. кв. м. Предполагается, что реализация проекта позволит сформировать 1,750 тыс. новых рабочих мест. В настоящее время часть выделенной для строительства территории занята наземной парковкой. (Арендатор.ру 14.09.21)

В составе транспортно-пересадочного узла "Текстильщики" будет построен торгово-развлекательный центр районного масштаба. Комплекс появится по адресу улица Люблинская, 6 на юго-востоке столицы. Градостроительно-земельная комиссия города Москвы уже утвердила стартовые условия на право заключения договора на покупку 99% долей в уставном капитале ООО "ТПУ Текстильщики". Победитель конкурса, с которым города заключит договор, сможет построить на участке площадью 0,49 торгово-развлекательный центр, с отделением МФЦ "Мои документы", общей площадью 7920 квадратных метров. (Моллы.Ru 14.09.21)

Градостроительно-земельная комиссия утвердила условия на заключение договора по ТПУ "Печатники" на юго-востоке столицы. Здесь предполагается строительство торгово-развлекательного центра площадью 46 000 кв.м. (Моллы.Ru 14.09.21)

Инвестор намерен построить новые здания общей площадью 8 570 квадратных метров. Градостроительно-земельная комиссия города Москвы (ГЗК), возглавляемая Сергеем Собяниным, на заседании 27 августа 2021 года одобрила внесение изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) города Москвы в отношении территории в районе деревни Картмазово (НАО). Как сообщила Председатель Москомстройинвеста Анастасия Пятова, на рассматриваемой территории инвестор намерен построить новые здания, в которых разместятся офисы, объекты придорожного сервиса, гаражи общей площадью 8 570 квадратных метров. "При этом на административно-бытовой комплекс придется 4 500 квадратных метров, на станцию техобслуживания 3 870 квадратных метров, на здание пункта охраны – 200 квадратных метров", - пояснила ответственный секретарь ГЗК. (Сайт правительства Москвы 02.09.21).

<sup>27</sup> [https://www.cnews.ru/news/top/2021-09-09\\_bill\\_gejts\\_vykupil\\_gostinitsy](https://www.cnews.ru/news/top/2021-09-09_bill_gejts_vykupil_gostinitsy)



Нежилое строение в центре столицы реконструируют для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК), сообщил руководитель Департамента градостроительной политики Москвы Сергей Лёвкин. Четырёхэтажное, с одним подземным этажом, здание 2005 года постройки находится на ул. Рочдельская, д. 22 в Пресненском районе. Его перестроят для будущего спорткомплекса. "Инвестор планирует увеличить площадь сооружения с 5,6 тыс. кв. метров до 7,6 тыс. "квадратов". Реконструкция предусматривает увеличение площади отапливаемых помещений за счет остекления террас на втором, третьем и четвертом этажах", – сказал Сергей Лёвкин. Он отметил, что в составе будущего спорткомплекса появится бассейн, где, в том числе, можно будет проводить занятия по аквааэробике, а также банный комплекс с купелью, СПА-комплекс с массажными кабинетами, буфет, ресторан и несколько спортивных и тренажерных залов. В одноуровневом подземном этаже разместится паркинг. Ранее мэр Москвы Сергей Собянин, заявил, что в Москве регулярно появляются новые спортивные объекты. "Огромный вклад в это вносят частные инвесторы, которые строят в Москве около 60% всех физкультурно-оздоровительных комплексов, ледовых арен, теннисных центров и других объектов спорта", – подчеркнул Сергей Собянин. Лёвкин напомнил, что в 2020 году за счет внебюджетных источников в столице было введено в эксплуатацию 10 спортивных объектов. (Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы 06.09.21)

Инвестора строительства торгово-развлекательного центра на территории ТПУ "Лухмановская" в Косино-Ухтомском районе определяют на открытом конкурсе. Стартовые условия конкурса утвердила градостроительно-земельная комиссия города Москвы. Победитель открытого конкурса сможет построить торгово-развлекательный центр на земельном участке площадью 1,44 гектара в рамках реализации коммерческой части ТПУ. суммарная поэтажная площадь нового ТРЦ составит 37 565 квадратных метров. (Префектура Восточного округа г. Москвы 15.09.21)

#### ***1.4. Рынок торговой недвижимости в г. Москва***

По оценке Colliers, на конец 2021 года город Москва занимает третье место среди городов-миллионников (за исключением Краснодара) по обеспеченности качественными торговыми площадями [10].

По оценкам Knight Frank по итогам 2021 года обеспеченность города Москва торговыми площадями составила 569 кв.м. на 1000 жителей [11].

Ликвидность площадей ТЦ напрямую связана с посещаемостью, а посещаемость по всем столичным ТЦ в среднем на 10-20% ниже в сравнении со временем до начала пандемии<sup>28</sup>. За время пандемии изменились предпочтения потребителей и состав арендаторов, считавшихся якорными с точки зрения покупателей. Ликвидность площадей сейчас чаще зависит не от локации объектов, а от состава арендаторов и методики привлечения клиентов<sup>29</sup>. Только каждый десятый торговый центр Москвы смог восстановить посещаемость до допандемийного уровня в декабре 2021 года<sup>30</sup>.

Посещаемость ряда крупных торговых центров Москвы в декабре 2021 года вернулась к допандемийному уровню, но в среднем в качественных ТЦ посещаемость ниже допандемийного уровня на 10-20%. Спрос на площади ниже, вакансия торговых площадей

<sup>28</sup> <https://vm.ru/news/941100-pochti-kak-ranshe-v-dekabre-poseshaemost-krupnyh-moskovskih-tc-vernulas-na-dopandemijnyj-urovni>

<sup>29</sup> <https://realty.ria.ru/20220120/trafik-1768733594.html>

<sup>30</sup> <https://finance.rambler.ru/realty/47974344-trafik-smog-vosstanovitsya-tolko-v-kazhdom-desyatom-torgovom-tsentre-moskvy/>



в 2021 году увеличилась и составила 6,2%, это ниже прогнозного уровня в 7-8%. В 2021 году появился тренд на повышение качества торговых площадей внутри жилых проектов. Фиксируется рост спроса на улучшение качества торговой инфраструктуры в жилых проектах. Еще одна тенденция - это развитие формата аутлетов. Причем этот тренд характерен не только для Москвы, но и для регионов<sup>31</sup>.

Арендные ставки в 2021 году в торговых галереях в ТЦ Москвы остались на уровне 2020 года. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-кортов и территории «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 120 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 тыс. кв. м для якорных арендаторов<sup>32</sup>.

Для торговли во втором полугодии показателен декабрь, т.к. покупки подарков посетители традиционно совершают в декабре. Потребительское поведение изменилось, многие стали отдавать предпочтение интернет-заказам.

Практически во всех торговых коридорах столицы сохраняется большой объем вакантных помещений формата стрит-ритейл – порядка 131,4 тысячи квадратных метров. Увеличение вакантности зафиксировано по всем направлениям в среднем на 2,5%<sup>33</sup>.

С точки зрения активности спроса на центральных улицах Москвы лидерство, со значительным отрывом, в течение года сохранили операторы общественного питания (44% в общей сумме новых открытий), сегмент «красота и здоровье» (12%) и fashion-операторы (7%). При этом операторы этих же сегментов лидировали и по количеству закрытий магазинов. Это может свидетельствовать о том, что игроки рынка находятся в поиске оптимальных форматов, тестируя новые концепции, закрывая морально устаревшие и более не актуальные проекты или те, которые невозможно адаптировать под новые условия. Кроме того, в течение 2021 г. новые точки активно открывали продуктовые магазины, медицинские центры, лаборатории и аптеки. В fashion-зоне Столешников переулок, Кузнецкий мост в сегменте 100-300 кв.м. наблюдались самые высокие арендные ставки, которые снизились до 204.280 тыс. руб. /кв.м в год<sup>34</sup>.

## ***1.5. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Москва***

В части складской недвижимости разнесение московского рынка на рынок Москвы и московской области затруднителен. Чаще всего речь идет не о территориальной, а о логистической целостности региона. 2021 год характеризовался высокой активностью арендаторов на складском рынке Московского региона. Уровень спроса в годовом выражении прогнозировался на уровне 2,4-2,6 млн. кв.м<sup>35</sup>. Фактический объем купленных и арендованных площадей достиг 2,47 млн. кв. м, что является историческим максимумом. Это в полтора раза больше предыдущего рекордного показателя, установленного в 2020 г., тогда совокупный объем сделок составил 1 660 тыс. кв. м. Ярким событием 2021 г. стала крупнейшая на складском рынке сделка между компанией OZON и PNK Group. Девелопер построит для онлайн-ритейлера около 270 тыс. кв. м в составе складского парка «PNK Парк Пушкино-2». Онлайн- и офлайн-ритейлеры сохраняют доминирующее положение на рынке, оставаясь ключевыми драйверами роста спроса в сегменте складской недвижимости. По итогам 2021 г. совокупно на них пришлось 61% от закрытого объема сделок. В целом в структуре сделок 2021 г. преобладали сделки аренды, на которые

<sup>31</sup> <https://tass.ru/ekonomika/13479543>

<sup>32</sup> <https://realty.rbc.ru/news/61bfa3be9a79473f7b60e45b>

<sup>33</sup> <https://realty.ria.ru/20211123/retail-1760319455.html>

<sup>34</sup> <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-street-retail>

<sup>35</sup> <https://realty.ria.ru/20211011/sklady-1753706409.html>



пришлось 84% от общего объема спроса. Доля сделок «под ключ» составила 43%, что ниже показателя 2020 года на 11,0 п.п. Безусловно, высокий спрос сформирован закрытием ряда крупных сделок площадью более 50 тыс. кв. м — с начала 2021 года их доля составила 43% от общего объема спроса. В целом для Московского региона характерна тенденция укрупнения сделок — как и годом ранее. В 2021 г. средний размер сделки составлял 19 тыс. кв. м (для сравнения, в 2020 и 2019 гг. средний размер сделки составлял 16 тыс. кв. м и 13 тыс. кв. м соответственно)<sup>36</sup>.

Аренда компанией Aliexpress поглотила 55тыс.кв.м в складском комплексе «PLTЧехов», а аренда онлайн-ритейлером Ozon - 51тыс.кв.м. в логистическом парке «Истра»<sup>37</sup>.

Общий уровень вакантности в Московском регионе по итогам 2021 г. составил 1,1%, что на 1,8 п.п. ниже показателя 2020 г. Наибольший процент свободных площадей наблюдается на юго-восточном направлении Московского региона — 2,9%. На традиционно востребованных северном и южном направлениях вакансии остается на критически низком уровне (0,2% и 0,9% соответственно). Отдельно стоит отметить острый дефицит свободных складских площадей в границах «старой» Москвы. Прогнозный уровень вакантности на 2022 г. составляет 0,9%. Несмотря на внушительный объем заявленного строительства, предложение по-прежнему будет не успевать за спросом, что приведет к незначительному снижению вакантности. Тенденция роста ставок аренды, начавшаяся в 2017 г., была наиболее ярко выражена в 2021 г. Средневзвешенная ставка аренды в Московском регионе по итогам 2021 г. составила 5,86тыс. руб./кв. м/год без НДС и ОПЕХ, что на 41% больше показателя 2020 г. Дефицит доступного качественного складского предложения на фоне рекордного спроса на склады позволил собственникам увеличить ставки в течение 2021 года до своего исторического максимума<sup>38</sup>.

Ликвидность на рынке новых объектов распределяется между спекулятивным спросом и схемой built to suit. Это свидетельствует о том, что потребители ищут складские решения исходя из своих заранее известных технологических параметров, и проще заказать возведение объекта «под себя», нежели приспособливать свои потребности под имеющееся предложение. Два маркетплейса – OZON и Wildberries – сформировали спрос в этом формате с площадью более 0,2 млн.кв.м. за 2021 год. А по схеме генерального подряда на рынке был спрос на 1/3 новых складов.

Большая реализованная ликвидность складских объектов сформировала устойчивые отношения и делает всё более применимым формат triple net (рента + налоги + страховые платежи + ремонт и содержание объекта (коммунальные платежи)), или NNN. Triple net предполагает открытость расходной части арендодателя, и позволяет пользователю формировать спрос с учетом предсказуемости платежа на основе понимания его структуры.

За 2021 год средневзвешенная ставка аренды готовых складских площадей ознаменовалась ростом и достигла 5,2тыс.руб./кв.м/год triple net. Это стало абсолютным рекордом в рублевом эквиваленте за всю историю рынка складской недвижимости. Негативная динамика обусловлена рядом структурных причин<sup>39</sup>: сверхвысокий спрос на качественные складские площади, базирующийся на увеличении потребности в складах; возникший на фоне пандемии ажиотажный спрос на склады особо крупного размера (от 100 тыс.кв.м), в идеале специально оборудованные, или хотя бы конструкционно подходящие под распределительные или фулфилмент-центры; ценовой скачек на строительные материалы подвели рост ставок вплоть до рубежа 5200 руб./кв.м./год triple net на конец года; годовой средневзвешенный показатель увеличился частично из-за

<sup>36</sup> <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-warehouse>

<sup>37</sup> <https://news.ati.su/article/2021/11/26/spros-na-sklady-v-moskve-pobil-vse-istoricheskie-rekordy-347679/>

<sup>38</sup> <https://www.colliers.com/ru-ru/research/moscow/annual-2021-warehouse>

<sup>39</sup> <https://business-planner.ru/articles/analitika/trendy-rynka-skladskoj-nedvizhimosti-v-2021-godu.html>



активного изъятия из оборота относительно недорогих площадей (3,8тыс.руб/кв.м/год triple net). Съемщики резонно спешили использовать объекты уже имевшегося фонда, справедливо предвидя повышение ставок в новых объектах; повышения себестоимости вынудило определенную долю подрядчиков покинуть рынок, при этом оставив не выполненными взятые контрактные обязательства. Уменьшение количества подрядчиков на рынке также сказалось на увеличении стоимости.

При существующем минимальном разрыве между спросом и предложением, и поглощаемым рынком площадях, предполагается рост ставок аренды Triple net до 5,3тыс.руб./кв м/год. Причем это может быть обусловлено не только стабильно высоким спросом на качественные складские объекты, но и ростом затрат на строительство, который вынуждает девелоперов повышать ставки аренды.

Среди крупных сделок можно отметить покупку складского комплекса «Север-4» в Московском регионе компанией PLT («Профессиональные логистические технологии»). На фоне низкого объема доступных к аренде спекулятивных площадей на складском рынке, продолжают активно закрываться сделки по строительству складских объектов по схеме built-to-suit в долгосрочную аренду - подобные активы в дальнейшем могут стать привлекательным инвестиционным продуктом для институциональных инвесторов<sup>40</sup>.

Объём складских площадей в Москве и Московской области составляет 16 млн кв.м (54% от складских объёмов России)<sup>41</sup>.

Девелопер складов PNK Group может построить для маркетплейса Ozon логистический комплекс общей площадью 135 000 кв. м в Ватутинках в новой Москве. Маркетплейс планирует взять этот комплекс в аренду. Складской комплекс Ozon появится на территории площадью 17,7 га пос. Десеновское, вблизи д. Пенино (находится недалеко от Ватутенок). Сам участок принадлежит компании "Инвесттраст", которая строит в новой Москве жилой комплекс "Новые Ватутинки", уточняет один из консультантов. Он добавляет, что возведение логопарка позволит ей получить льготы за перевод земель под застройку жильем. Такие преференции с конца прошлого года мэрия Москвы предоставляет девелоперам за организацию рабочих мест. Логопарк Ozon создаст около 7000 рабочих мест, при этом 95% сотрудников наберут из числа местных жителей. Суммарная поэтажная площадь объекта составит 355,4 тыс. кв. м. Градостроительно-земельная комиссия Москвы на заседании 27 августа 2021 года одобрила внесение соответствующих изменений в правила землепользования и застройки города<sup>42</sup>. Компания действительно планирует открыть еще один фулфилмент-центр (используется не только для хранения, но и для обработки заказов. - "Ведомости") площадью более 100 000 кв. м, но это случится не в ближайший год, говорит представитель маркетплейса. Пока Ozon определяется с партнером и участком, сейчас рассматривается несколько вариантов, сообщил его представитель. Ozon – один из крупнейших маркетплейсов в России. По итогам первого полугодия 2021 г. продажи товаров через торговую площадку компании составили 163,2 млрд руб., это на 111% больше, чем годом ранее. Количество заказов за этот период у нее увеличилось на 171% до 75 млн единиц, а количество активных продавцов – на 80% до 18,4 млн. Решение маркетплейса по расширению складских площадей позволит ему еще больше увеличить онлайн-продажи, говорит директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank Константин Фомиченко. Он напоминает, что в ближайшие 2–3 года общая площадь распределительных центров Ozon в пределах Московского региона может превысить 700000 кв. м. По данным самой компании, в ее портфеле девять

<sup>40</sup> <https://www.colliers.com/download-article?itemId=21cf3149-ac94-44cd-94a5-042c37ec08ec>

<sup>41</sup> <https://asinfo.ru/analytics/902-v-regionakh-rossii-zafiksirovan-istoricheskiiy-rekord-sprosa-na-sklady-851-tys-kv-m>

<sup>42</sup> <https://finance.rambler.ru/realty/47123971>



действующих фулфилмент-центров в различных регионах России, их площадь – 268 000 кв. м. Управляющий партнер ИЛМ Андрей Лукашев. подчеркивает, что сейчас компания стремится занять лидирующие позиции в сегменте электронной коммерции, поэтому она активно расширяет собственные продуктовые линейки, для хранения и сортировки которых требуются новые складские площади. Выбор PNK Group для строительства нового складского комплекса опрошенные "Ведомостями" консультанты называют логичным. Инвестиции в строительство логистического комплекса в Ватутинках Лукашев оценивает в 5,2–6 млрд руб. Директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers Виктор Афанасенко считает, что они могут быть и больше – 6–7 млрд руб. Один из консультантов также знает, что Ozon планирует вложить около 4 млрд руб. в оснащение объекта оборудованием. Ставка аренды в таком комплексе может составлять 5000 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС и расходов на эксплуатацию, говорит Лукашев. Это означает, что Ozon будет ежегодно платить за свой новый склад 675 млн руб. Склад в Ватутинках позволяет организовать доставку товаров как в Москву, так и в регионы: он находится примерно на одинаковом расстоянии от МКАД и от ЦКАД, а также недалеко от Симферопольского и Киевского шоссе, подчеркивает Фомиченко. С ним согласен и Лукашев, который напоминает, что рядом с объектом в 2023 г. откроется новая станция метро, которая будет доходить до Троицка. Член совета директоров JLL Микаэл Казарян указывает, что сейчас трудно найти готовый качественный логистический объект в Московском регионе. По его словам, доля свободных площадей по итогам первого полугодия 2021 г. составляла 0,2%. (Ведомости 06.09.21).

Градостроительно-земельная комиссия города Москвы (ГЗК) на заседании 27 августа 2021 года одобрила внесение изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) города Москвы в отношении территории в районе деревни Картмазово (НАО). На рассматриваемой территории инвестор намерен построить новые здания, в которых разместятся офисы, объекты придорожного сервиса, гаражи общей площадью 8570 кв.м. При этом на административно-бытовой комплекс придется 4500 кв.м, на станцию техобслуживания 3870 кв.м, на здание пункта охраны – 200 кв.м<sup>43</sup>.

На московском рынке логистической недвижимости появился новый инвестор. ООО «СДМ ТК-2»<sup>44</sup> (возможно, принадлежит компании Industry Partners Corporation<sup>45</sup>, принадлежащей бывшему топ-менеджеру «Лукойла» Александру Раппопорту) стало победителем аукциона по продаже трех земельных участков на 15,5 га и складского комплекса общей площадью 82 142 кв. м на Липкинском шоссе на севере Подмосковья., выкупила на торгах складской комплекс на 82 142 кв.м и три земельных участка на 15,5 га на Липкинском шоссе на севере Подмосковья. Эти активы когда-то принадлежали крупному дистрибутору пива - компании «Пивдом», которая в середине 2000-х считалась одним из крупнейших дистрибуторов пива в Московском регионе. В 2016 г. она была признана несостоятельной, общие права требования к ней на сегодняшний момент составляют 7,2 млрд руб. За сам склад на прошлой неделе развернулась нешуточная борьба. Было подано в общей сложности 8 заявок. Среди претендентов - AFI Development, Central Properties, группа «Платформа», Wildberries. В итоге при стартовой стоимости в 2,99 млрд руб. структура заплатит за логистический комплекс 4,64 млрд руб. Всего на участие в аукционе было подано восемь заявок. 2021-08-16

<sup>43</sup> <https://www.mos.ru/news/item/95473073/>

<sup>44</sup> <https://realty.ria.ru/20210816/sklad-1745878622.html>

<sup>45</sup> <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2021/08/16/882174-bivshii-top-menedzher-lukoila-vikupaet-sklad-pivdoma>



Российский девелопер промышленных объектов PNK group и дистрибьютор Belligen заключили договор на строительство склада площадью 32 тысячи квадратных метров в подмосковном промышленном парке "PNK Парк Пушкино", говорится в совместном сообщении PNK и консультанта сделки компании Knight Frank<sup>46</sup>. Промышленный парк располагается в 16 километрах от Москвы по Ярославскому шоссе на северо-востоке Московской области. Он занимает территорию в 40 гектаров, отмечается в нем. ГК Belligen – одна из крупнейших дистрибьюторских компаний на территории России. 2021-08-16.

S7 Technics (входит в группу S7 Владислава Филева и его семьи) планирует открыть первую в РФ площадку для капитального ремонта двигателей CFM56 и вспомогательных силовых установок (ВСУ) Honeywell. И те, и другие устанавливаются на самые популярные в мире самолеты семейств Airbus A320neo и Boeing 737NG. Производственные мощности будут расположены на территории аэропорта "Шереметьево". Максимальная производственная мощность цеха составит до 100 отремонтированных ВСУ и до 42 отремонтированных двигателей в год (Superjet 100)

Центр обработки данных появится на юге Москвы. Проектом предусматривается строительство центра обработки данных по адресу: Дорожная улица, владение 3, корпус 10А. Площадь будущего объекта составит порядка 37 тыс.кв.метров, высота не более 50 метров. (Сайт правительства Москвы 15.09.21)

## ***1.6. Рынок земельных участков г. Москва***

В отличие от нестоличных регионов, в Москве активно продолжает вестись сбалансированная градостроительная политика, предполагающая долгосрочное пространственное планирование. Логика процесса предполагает заключение с городом соглашения о комплексном развитии территории (КРТ), с последующей разработкой проекта планировки территории на площадях в десятки гектар<sup>47</sup>. Такой подход формирует спрос, который трансформируется в самую высокую ликвидность недвижимости в стране. Этот подход дает хороший результат не только в коммерческом, но и в жилом строительстве.

В 2021 году девелоперские компании приобрели под жилую застройку свыше 400 га земли в Москве и еще около 1,4 тыс. га в Московской области. Всего в Московском регионе сделок с землей под жилую застройку было совершено на сумму порядка 180 млрд руб. Как и в прошлом году, девелоперы продолжают проявлять наибольший интерес к участкам под жилую застройку, постоянно расширяя свои портфели. При сохранении сопоставимого числа сделок с землей в Москве общий их объем сократился примерно на 23% по отношению к 2020 году (было 532,3 га). Наибольший прирост портфеля по Старой Москве показали традиционные лидеры этого направления - MR Group и ПИК, их доля от общего числа приобретенных площадок в этом году составляет 70%. В области же самую активную экспансию ведет «Самолет» - группа приобрела три участка, общая площадь которых превышает 1,2 тыс. га. Вымывание площадок заставило девелоперов активнее участвовать в торгах, что привело к росту конкуренции. Так, на аукционе по застройке КРТ в Алтуфьево (втором аукционе города Москвы в рамках программы «Промышленные кварталы») приняли участие 13 игроков. Победителем стала группа компаний AFI, заплатившая за право на застройку 30 га земли 3,22 млрд руб., что в 86 раз превышает стартовую цену. В

<sup>46</sup> <https://realty.ria.ru/20210727/sklad-1742992651.html>

<sup>47</sup> <https://icmos.ru/news/v-moskve-nacalsya-pervyi-etap-kompleksnogo-razvitiya-territorii-byvsei-promzony-altufevskoe-sosse>





программу редевелопмента промзоны входит строительство 720 тыс. кв. м недвижимости, из которых 470 тыс. кв. м составят объекты производственного и общественно-делового значения. Под жилье будут отведены оставшиеся 250 тыс. кв. м, из которых 25 тыс. кв. м. застройщик отдаст под реновацию<sup>48</sup>.

---

<sup>48</sup> <https://realty.rbc.ru/news/61c9826a9a79470dbb9c7b69>