



Пространственное развитие Москвы

Как пространственное развитие Москвы влияет на рынок недвижимости?



Документы

Генеральный план – основной документ территориального планирования города Москвы, определяющий стратегию пространственного развития столицы. Действующий генплан утвержден Законом города Москвы от 05.05.2010 № 17 и реализуется в период с 2010 по 2025 год. На данный момент он уже не актуален, однако заложенные им направления развития города частично реализуются до сих пор.

ПЗЗ (Правила землепользования и застройки) – нормативный правовой акт градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения документа и порядок внесения в него изменений. Они включают в себя карту градостроительного зонирования, ВРИ (виды разрешенного использования) для каждой территориальной зоны, градостроительные регламенты (предельные параметры застройки и участков), ограничения по использованию земельных участков.

Городское развитие

Функциональные зоны – это зоны, для которых документами территориального планирования определены их границы и функциональное назначение. Генеральным планом города Москвы для функциональных зон устанавливается функциональное назначение (преимущественный вид деятельности, для которого предназначена территория).

ТЭП (технико-экономические показатели) – совокупность параметров и характеристик объекта капитального строительства. ТЭП могут включать в себя площадные, объемные и конструктивные характеристики, экономические показатели.

Баланс территории – выраженное в единицах площади (гектарах, м²) или в процентах сложившееся или проектируемое деление территории по видам ее использования или по структурным элементам.

Полицентричность – концепция городского развития, следуя которой Москва создает систему субцентров для снижения зависимости периферийных и полупериферийных районов от ЦАО благодаря насыщению функциями этих районов. Одной из целей концепции является снижение маятниковых миграций (ежедневных поездок в центр города с целью работы из периферийных районов, не обеспеченных рабочими местами).

Механизмы развития

КРТ (комплексное развитие территорий) – инструмент градостроительной политики Москвы, запущенный в 2020 году и направленный на системное преобразование бывших промышленных зон, неэффективно используемых и заброшенных участков в современные многофункциональные городские районы.

Индустриальные кварталы – московская программа редевелопмента промышленных территорий с целью их преобразования в современные многофункциональные городские районы. Программа запущена в 2021 году, на данный момент является частью программы КРТ: она затрагивает только промышленные зоны.

МПТ (Программа стимулирования создания мест приложения труда) – инвестиционная программа Москвы, действующая с 2020 года, которая стимулирует инвесторов и девелоперов строить не только жилые комплексы, но одновременно создавать коммерческие, производственные, социальные и культурные объекты, создающие рабочие места.

Реновация – федеральная программа по обновлению жилого фонда (преимущественно многоквартирных домов, построенных в период индустриального домостроения, обычно 1955–1975 годы). На уровне Москвы она координируется Департаментом Градостроительной политики г. Москвы и затрагивает постройки 1957–1968 годов.

Принцип матрёшки: иерархия документов градостроительной деятельности



Генеральный план – зачем он нужен?

Генеральный план занимает центральное место в системе градостроительного регулирования в России, выступая ключевым инструментом территориального планирования. Он включает в себя несколько документов, которые связаны друг с другом и имеют графические приложения (карты и схемы).

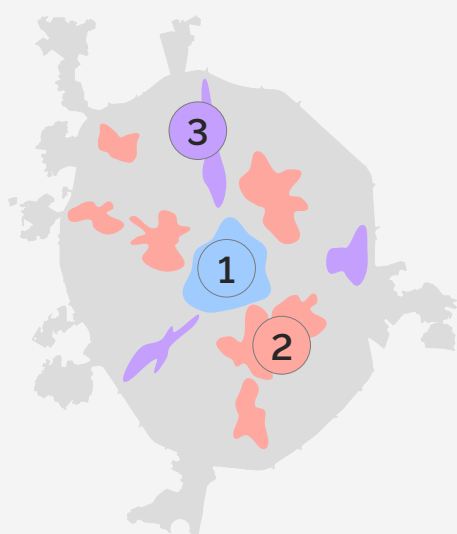
Согласно Генеральному плану Москвы до 2035 года*, приоритетами пространственного развития Москвы являются **сбалансированность развития и повышение эффективности использования городских ресурсов** (в том числе земельных). Для реализации этих задач используются различные городские программы, действие которых направлено на повышение качества городской среды.

Среди программ выделяются наиболее ярко **КРТ** (Программа комплексного развития территорий), **программа реновации**, **МПТ** (Программа по созданию мест приложения труда). Они взаимодействуют друг с другом и стремятся к реализации идеи равномерного развития городской ткани.

Москва развивается полицентрично

Карта Генерального плана «Территории реорганизации и зон развития» показывает общие закономерности развития разных зон.

Так, **сохранению** подлежат исторический центр, представительская зона и природно-рекреационные территории, происходят **изменения функций** на территории промзон и зон общественных центров, **частично изменяются (дополняются новыми функциями)** зоны вдоль МКАД и вылетных магистралей



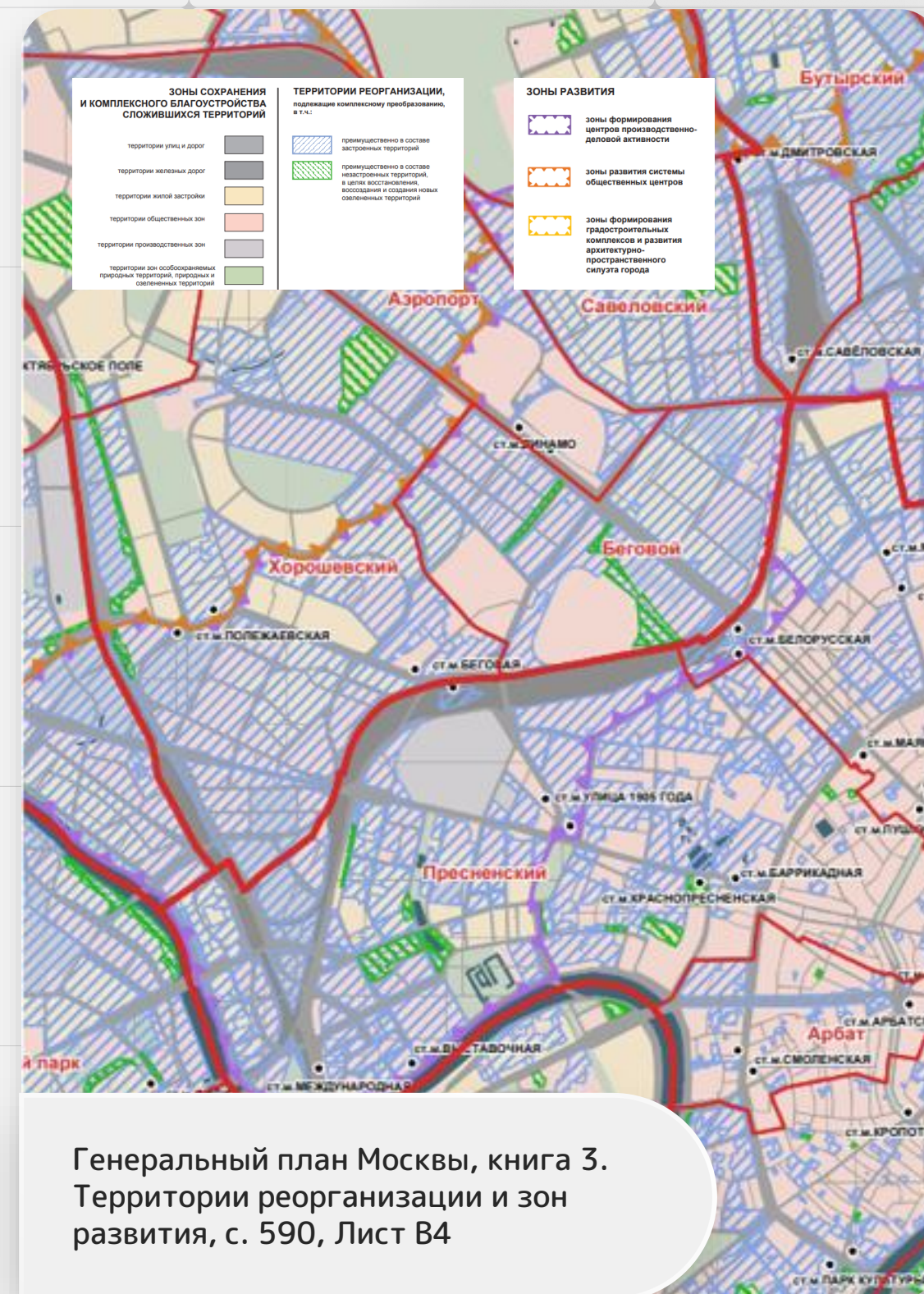
1 Пречистенская набережная



2 ЖК Зиларт



3 ТПУ «Селигерская»



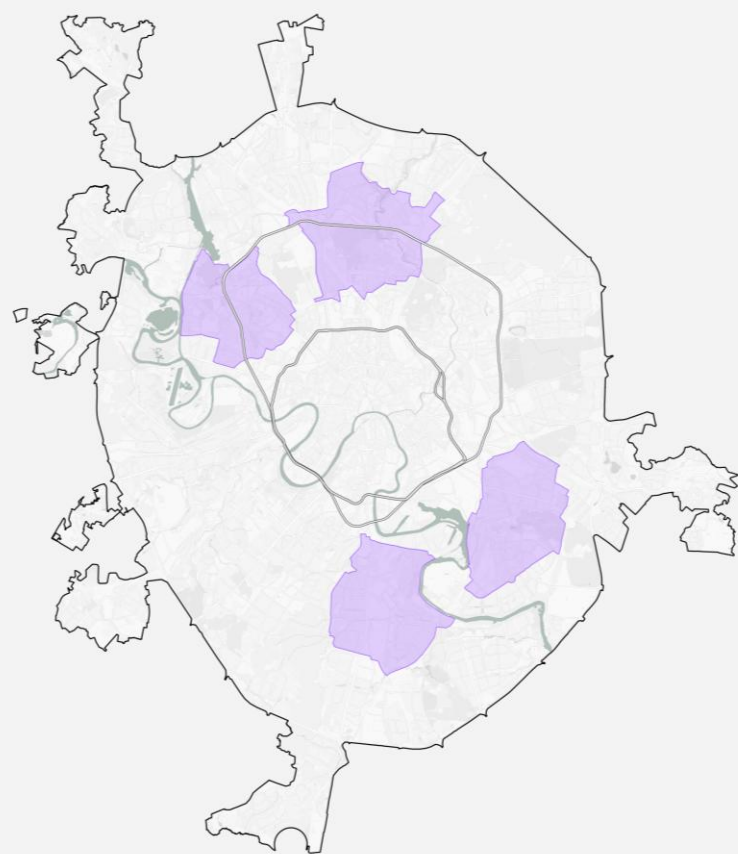
Генеральный план Москвы, книга 3. Территории реорганизации и зон развития, с. 590, Лист В4

*Закон г. Москвы от 05.05.2010 N 17 (ред. от 27.12.2017) "О Генеральном плане города Москвы"

Типология зон развития и реорганизации в Генеральном плане

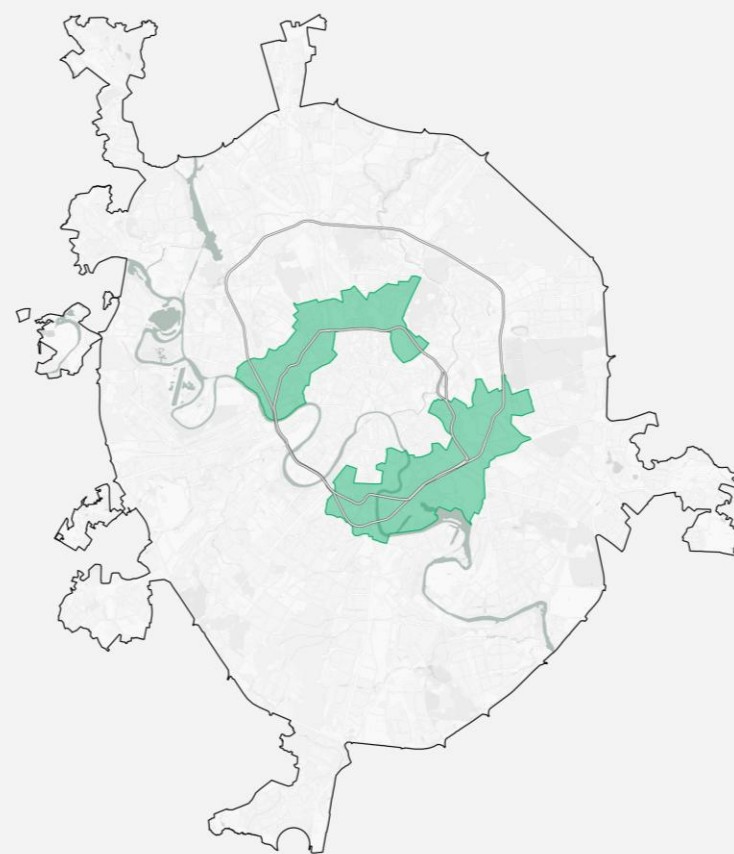
Для полицентричного развития Москвы в Генеральном плане выделены зоны развития: размещение определенных типов объектов в них должно стимулировать снижение доли маятниковых миграций в центральные районы.

Зоны формирования центров промышленно-деловой активности



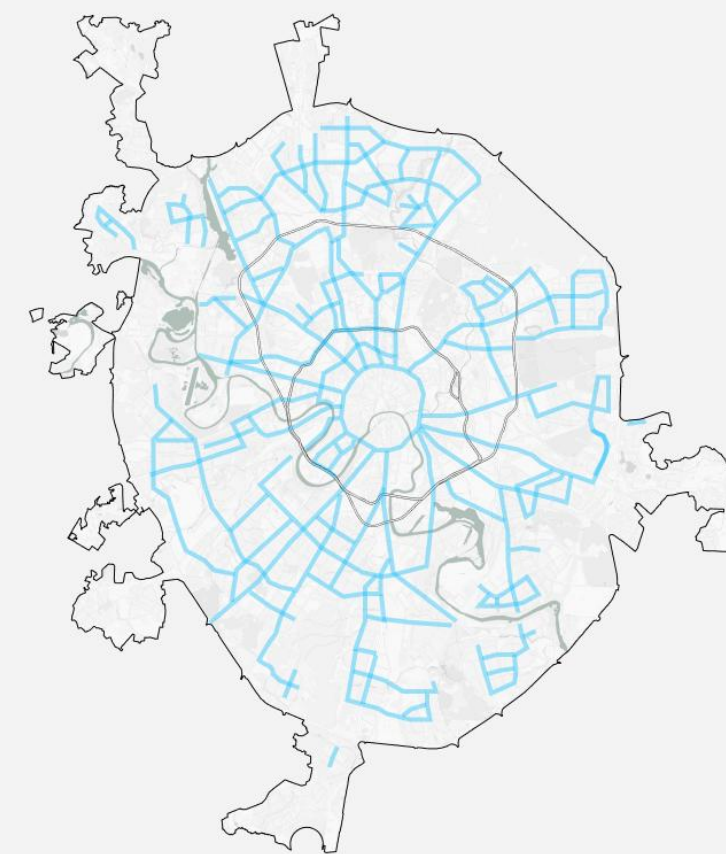
Создание крупных многофункциональных деловых узлов (новых «центров притяжения») с хорошей транспортной доступностью, разгружающих центр.

Зоны развития системы общественных центров



Обеспечение населения «шаговой» или транспортно доступной инфраструктурой обслуживания и досуга, формирование многоядерной структуры города.

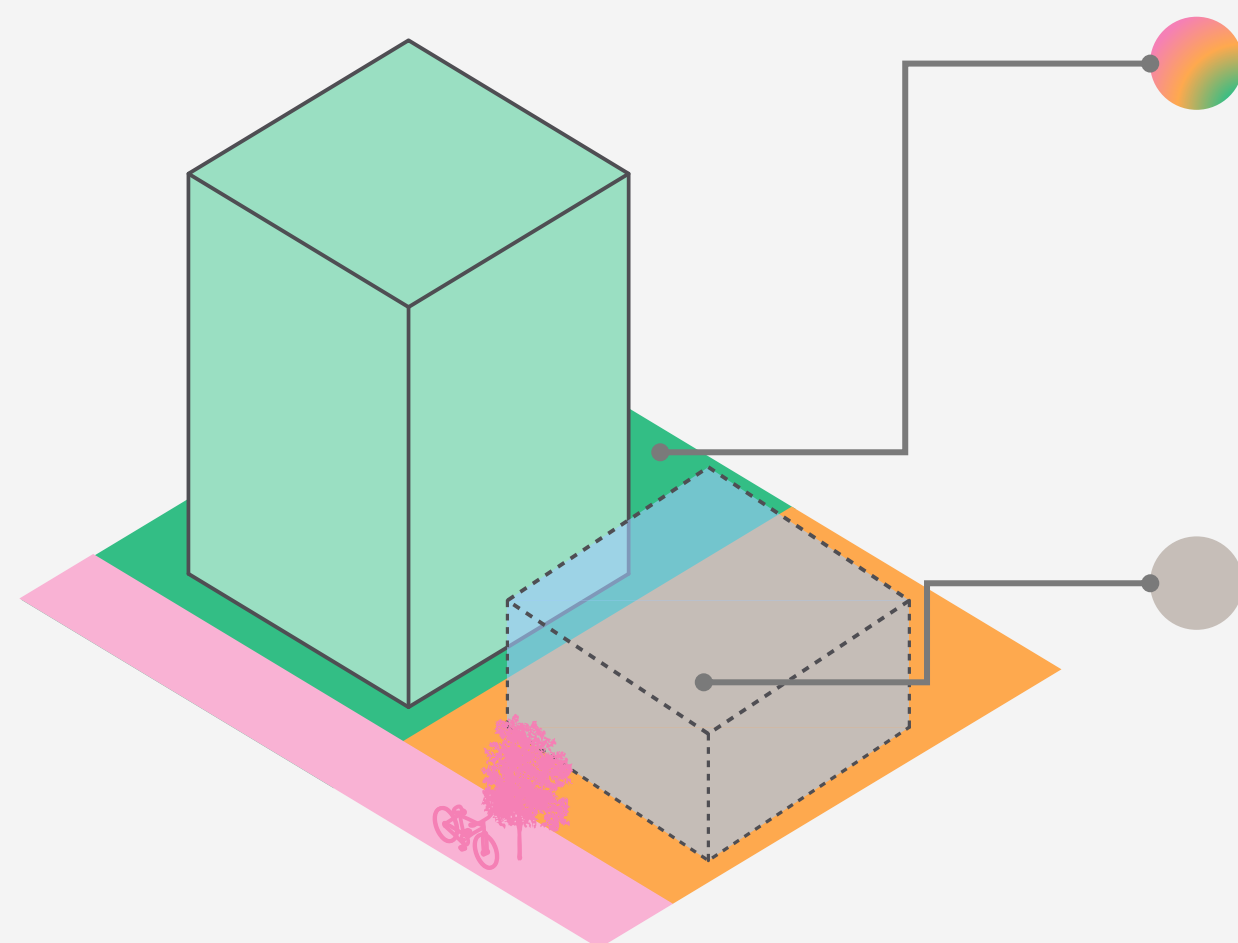
Примагистральные территории и ТПУ



Совмещение транспортной функции магистралей с размещением объектов обслуживания, деловой активности и «городской витрины», обеспечивая удобный доступ с общественного транспорта и автодорог.

Функциональные зоны: правильная недвижимость в правильном месте

Функциональные зоны определяют тип объектов (недвижимости), которые должны в них находиться территориально. С их учетом реализуются программы городского развития.



Землепользование

Каждая зона имеет своё назначение: жилое, общественно-деловое, промышленное, рекреационное, именно оно **задаёт допустимые виды использования объектов. Некоторые зоны могут иметь несколько разрешенных видов использования (ВРИ).**

Город может инициировать реорганизацию территории, если в планах появляется изменение (например, текущий баланс территории признан неэффективно используемым). Это означает снос старых зданий и создание новых объектов, соответствующих новому функциональному назначению зоны (например, жилых кварталов на месте бывших промзон).

Недвижимость

Назначение объекта должно совпадать с зоной, в которой он находится.

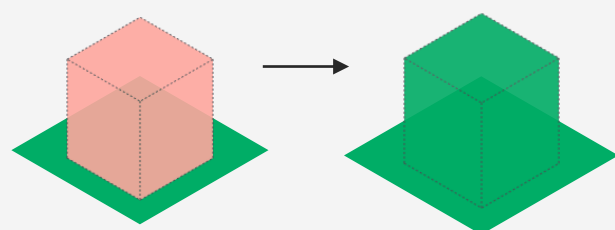
Если фактическое назначение объекта недвижимости не соответствует функциональной зоне, такой объект подлежит редевелопменту (смене назначения) или сносу с последующей **застройкой в соответствии с функциональным назначением участка.**

В случае соответствия, объекты могут модернизироваться, сноситься и строиться в рамках установленных регламентов.



Целью этого исследования является анализ процессов пространственного развития Москвы как в пределах сохраняемой городской ткани, так и в зонах реорганизации, а также оценка их влияния на структуру землепользования и рынок недвижимости. Исследование рассматривает эти изменения в связке с существующим положением, тем самым предсказывает, **какой будет Москва – 2035**

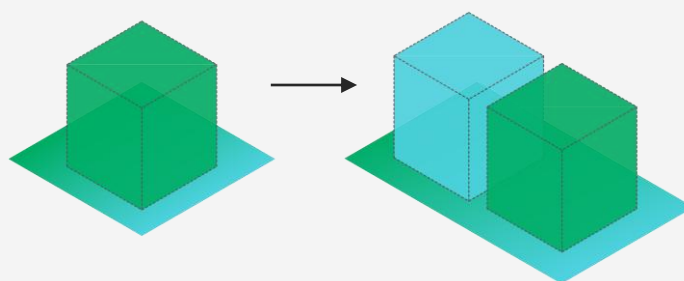
КРТ: изменение объектов в существующих зонах



Если назначение зоны и объекта не совпадает, инициируется КРТ. В таком случае параметры КРТ в иерархии стоят выше ПЗЗ, даже если не соответствуют ПЗЗ.

С помощью механизма КРТ происходит замена несоответствующих функциональному назначению зоны объектов на соответствующие. Например, если сейчас есть промышленная зона на территории, которая по Генеральному плану должна быть жилой, проект КРТ будет включать в себя жилую застройку и необходимую инфраструктуру.

МПТ: дополнение функциональных зон разрешенными объектами

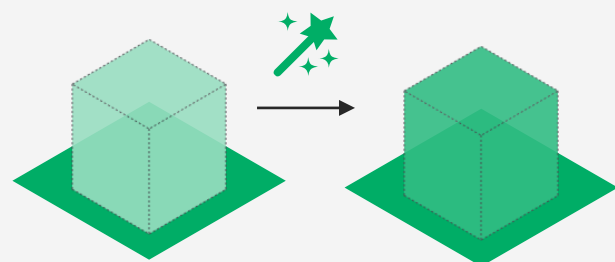


Если назначение зоны совпадает с типом объекта МПТ, он может в ней построиться.

Объекты создаются в уже существующих функциональных зонах. Программа направлена на создание рабочих мест в полупериферийных и периферийных районах (субцентрах Москвы) для минимизации маятниковой трудовой миграции и более сбалансированного развития районов города.

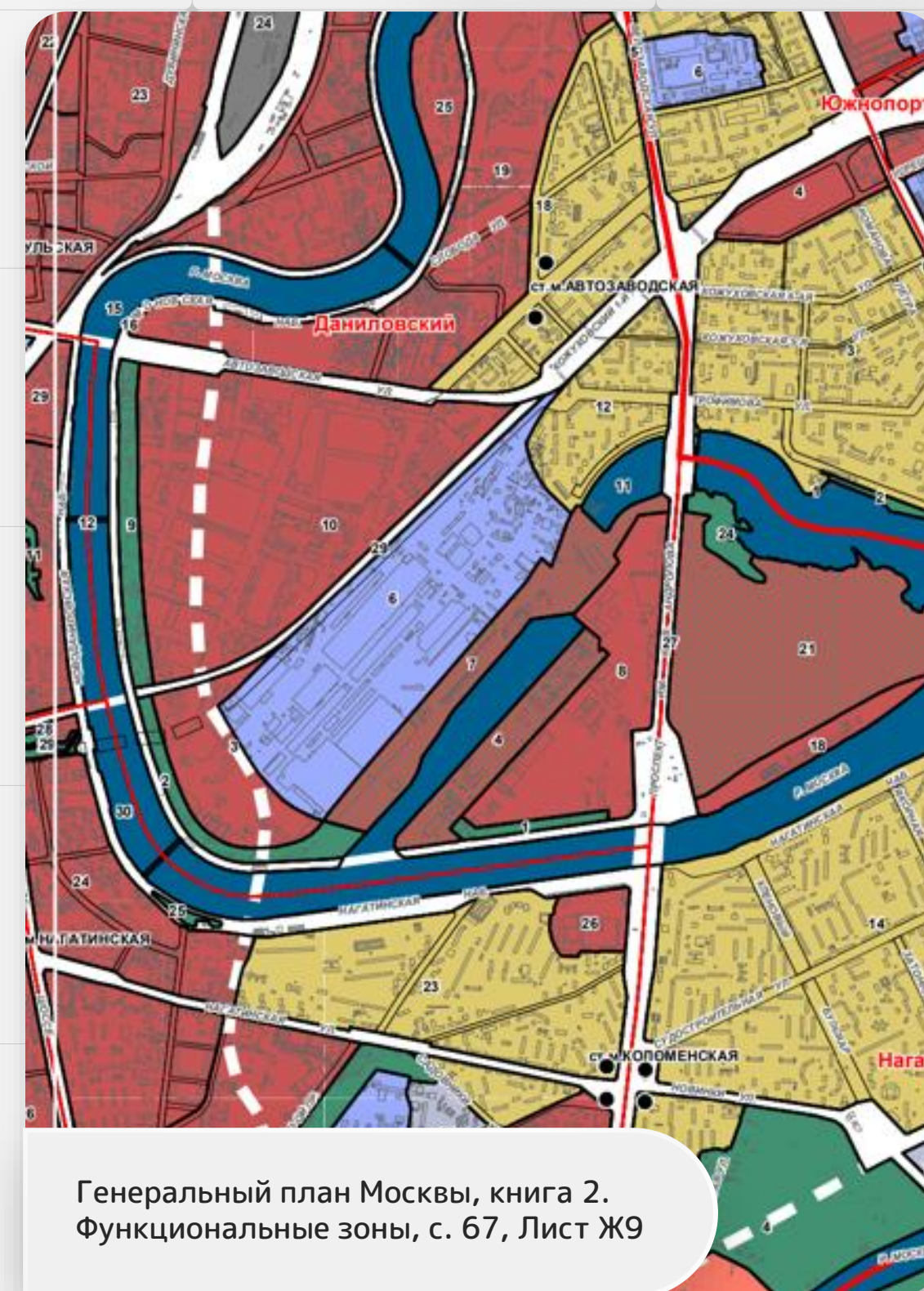
Проекты МПТ могут появляться внутри проектов КРТ.

Реновация: появление новых объектов в существующих зонах



Реновация – программа только для жилой недвижимости. Новые дома появляются только в жилых зонах.

Программа направлена на обновление жилого фонда (в период до 2032 года – замена жилых домов периода индустриального домостроительства [1957-1968 гг.]). При реализации программы ветхие жилые дома подлежат сносу, на их месте возводятся новые, в которые жители переселяются безвозмездно.



Генеральный план Москвы, книга 2. Функциональные зоны, с. 67, Лист Ж9

Историческая перспектива развития города

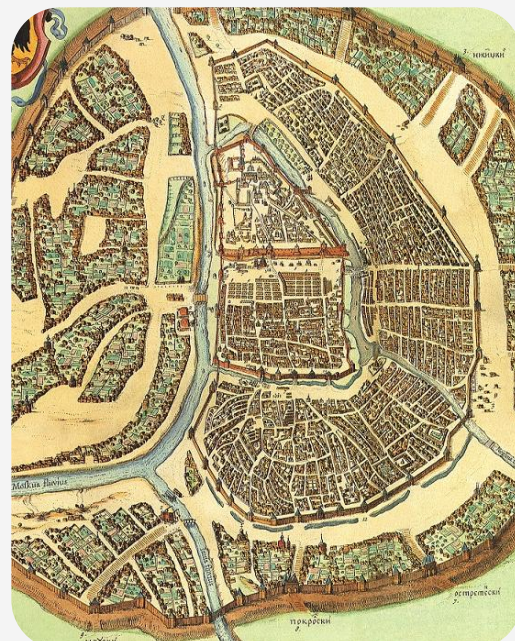
Современные программы отвечают на современные градостроительные вызовы

12-15 века



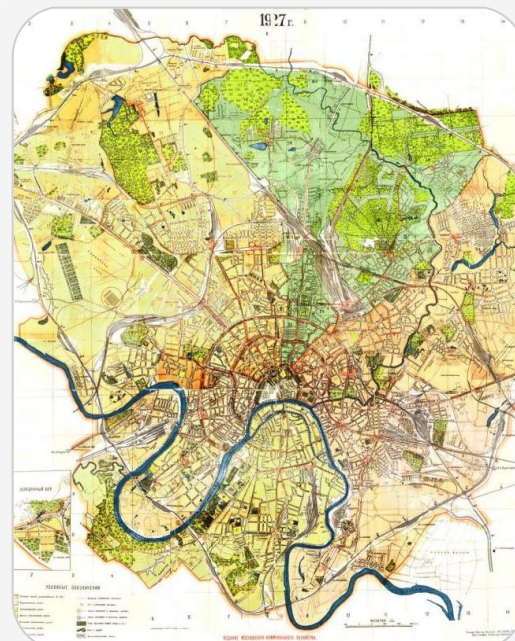
Около 1156 года на Боровицком холме были построены деревянные стены Кремля. В XII–XV веках Москва представляла собой небольшой укрепленный город, ядром которого был Кремль с деревянными стенами на Боровицком холме. **Внутри укреплений формировался торгово-ремесленный посад, а вокруг крепости располагались небольшие сельские поселения, постепенно втягиваемые в городское пространство.**

17 век



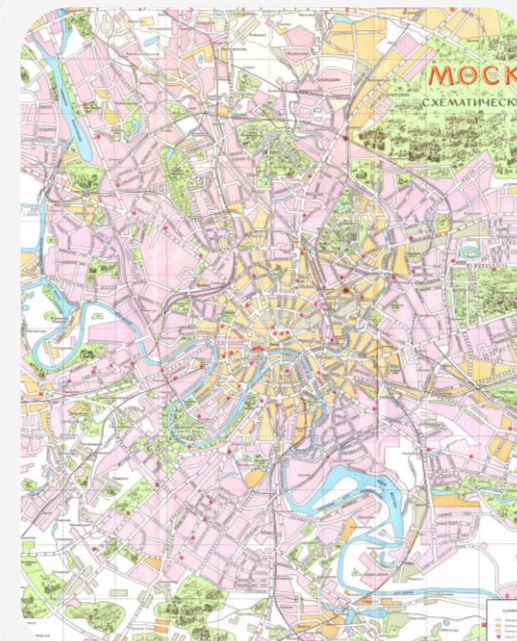
В XVII веке **Москва значительно расширилась за пределы Кремля, и застройка стала более плотной и разнообразной**: наряду с деревянными все активнее появлялись каменные дома. Город разросся настолько, что его «едва может объехать за три полных часа лёгкий всадник», что показывает усиление торговых функций и рост территории.

19 век



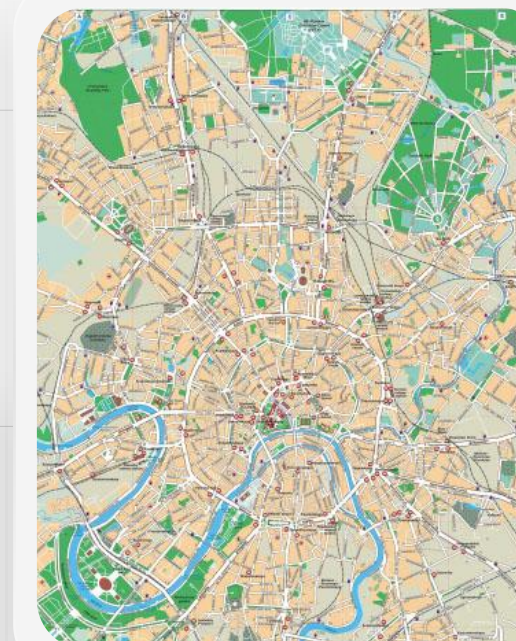
Во времена индустриализации в Москве формируются промышленные кластеры, строятся заводы, развивается транспорт. В XIX веке ключевые промышленные зоны Москвы формировались вдоль рек и железных дорог: в Замоскворечье, у Рогожской заставы, на Пресне, вдоль Яузы и вокруг новых станций Московского узла. Здесь возникали крупные текстильные, машиностроительные, металлургические и пищевые предприятия, образуя цепочки фабрично-заводской застройки на тогдашних окраинах города.

20 век



В течение XX века **промышленные зоны Москвы формировались преимущественно вдоль радиальных железных дорог и магистралей, на периферии исторического ядра, усиливая радиально-кольцевую структуру города и вытесняя жилую застройку дальше к окраинам.** Одновременно пространство города развивалось за счёт расширения территории до МКАД, массовой микрорайонной жилой застройки на новых окраинах и усиления транспортного каркаса (магистралей, метро, МКАД), при сохранении центра как административно-делового ядра.

1990-е



В 1990-е годы Москва стала развиваться во многом стихийно: **городское пространство активно коммерциализировалось, а многие промышленные зоны пришли в упадок.** На волне рыночного бума появляются новые деловые районы и знаковые офисные и торговые здания, что усиливает роль центра и ключевых магистралей как коммерческих осей.

2020-е



В 2012 году присоединяется ТиНАО – «Новая Москва». **Политика развития делает акцент на качестве жизни: благоустройстве, развитии транспортной и социальной инфраструктуры, появлении новых типов недвижимости.** Приоритетом становится реновация и комплексное развитие: промзоны превращают в жилые и деловые районы, усиливают метро, МЦК и МЦД, город становится более полицентричным.

КРТ: география и объемы с момента запуска по сегодняшний день



КРТ – это механизм финансово-правового взаимодействия с территорией, а не тип самой территории.

Принято считать, что КРТ – программа для промышленных зон, хотя в программу можно включить любую городскую территорию. Также КРТ не всегда имеет большой объем и не всегда является «комплексной» застройкой в прямом значении.

Помимо КРТ, промзоны преобразовывались в рамках другой московской программы, направленной только на этот тип землепользования. Она называлась «Индустриальные кварталы».

До 2020 редевелопмент промзон происходил в рамках градостроительной политики города.

378 проектов КРТ

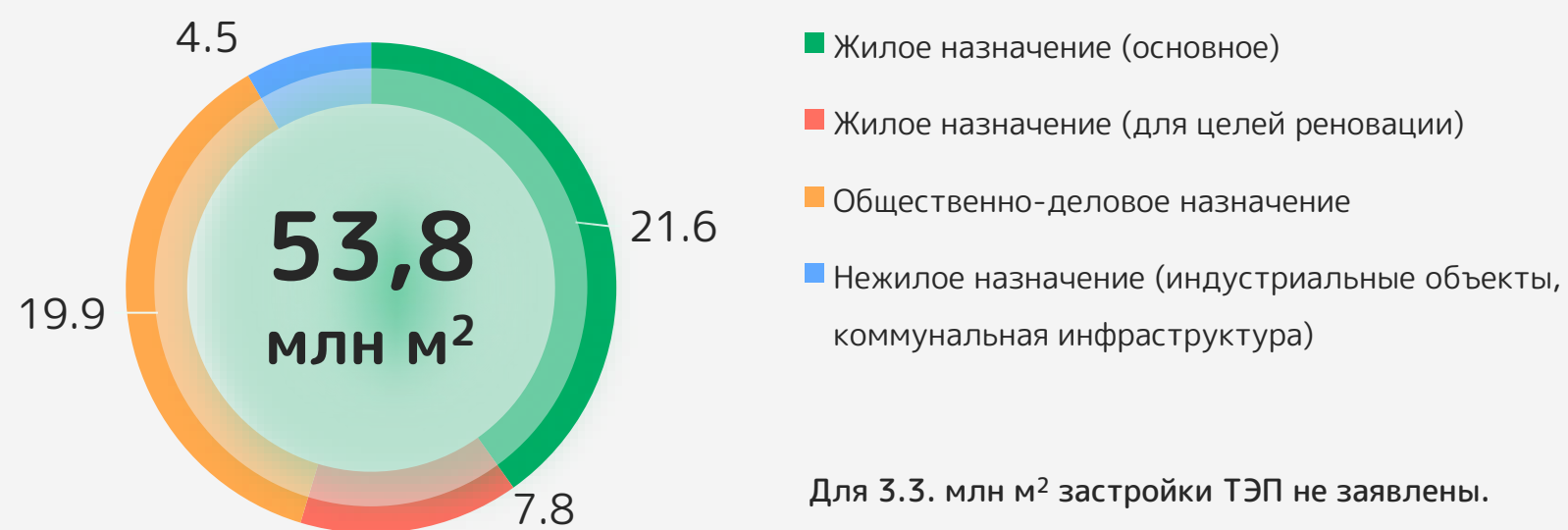
находится в Москве на разных стадиях проработки и реализации с момента запуска программы по 31.12.2025

3200 Га

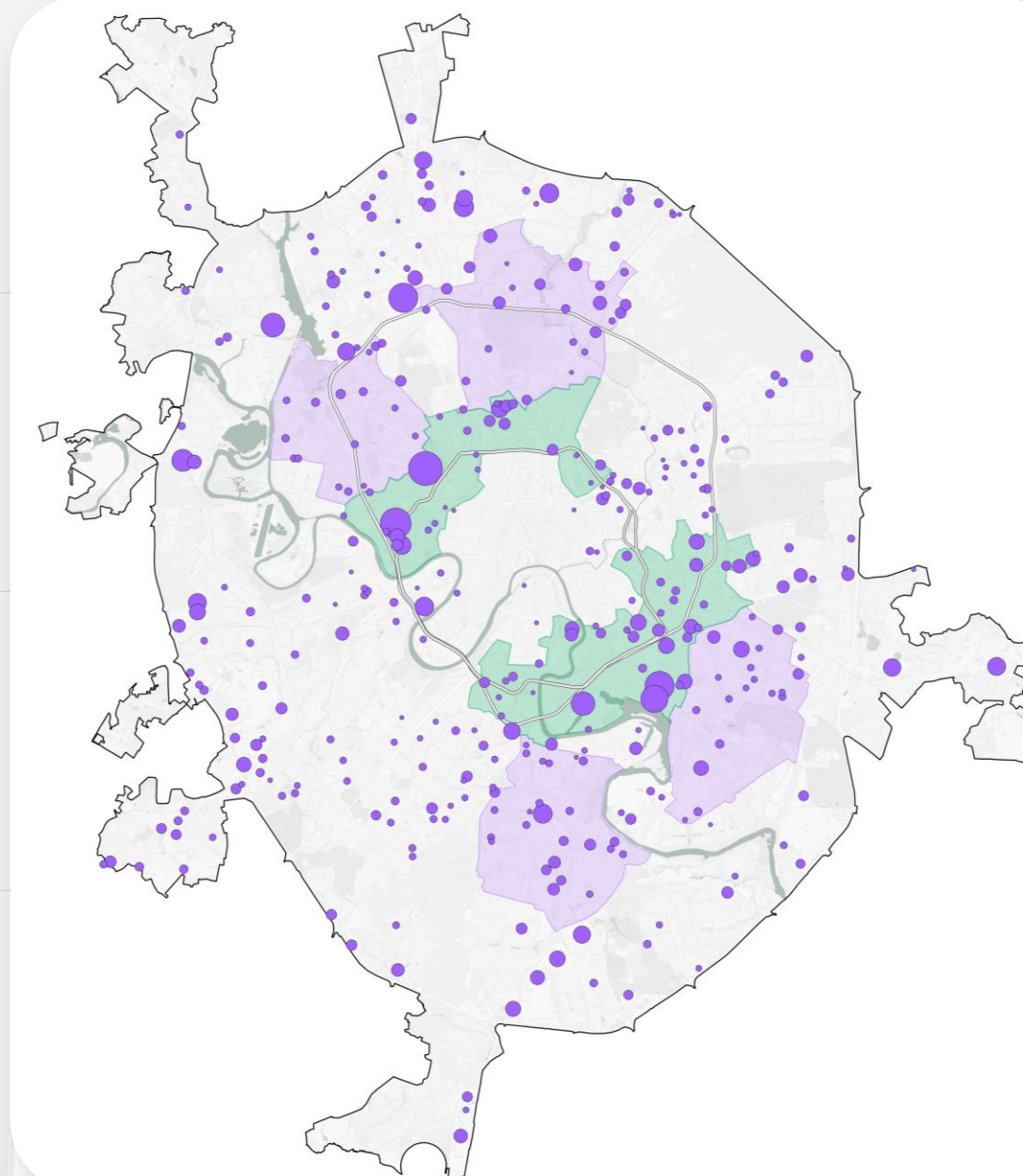
Общая площадь проектов КРТ

Более **57** млн. м²

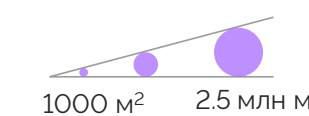
Согласно заявленным в проектах ТЭП, столько застройки появится за срок реализации проектов



Основные проекты сконцентрированы на территориях развития **серединой зоны Москвы.**



Размер пунсона обозначает общий объем застройки проекта КРТ



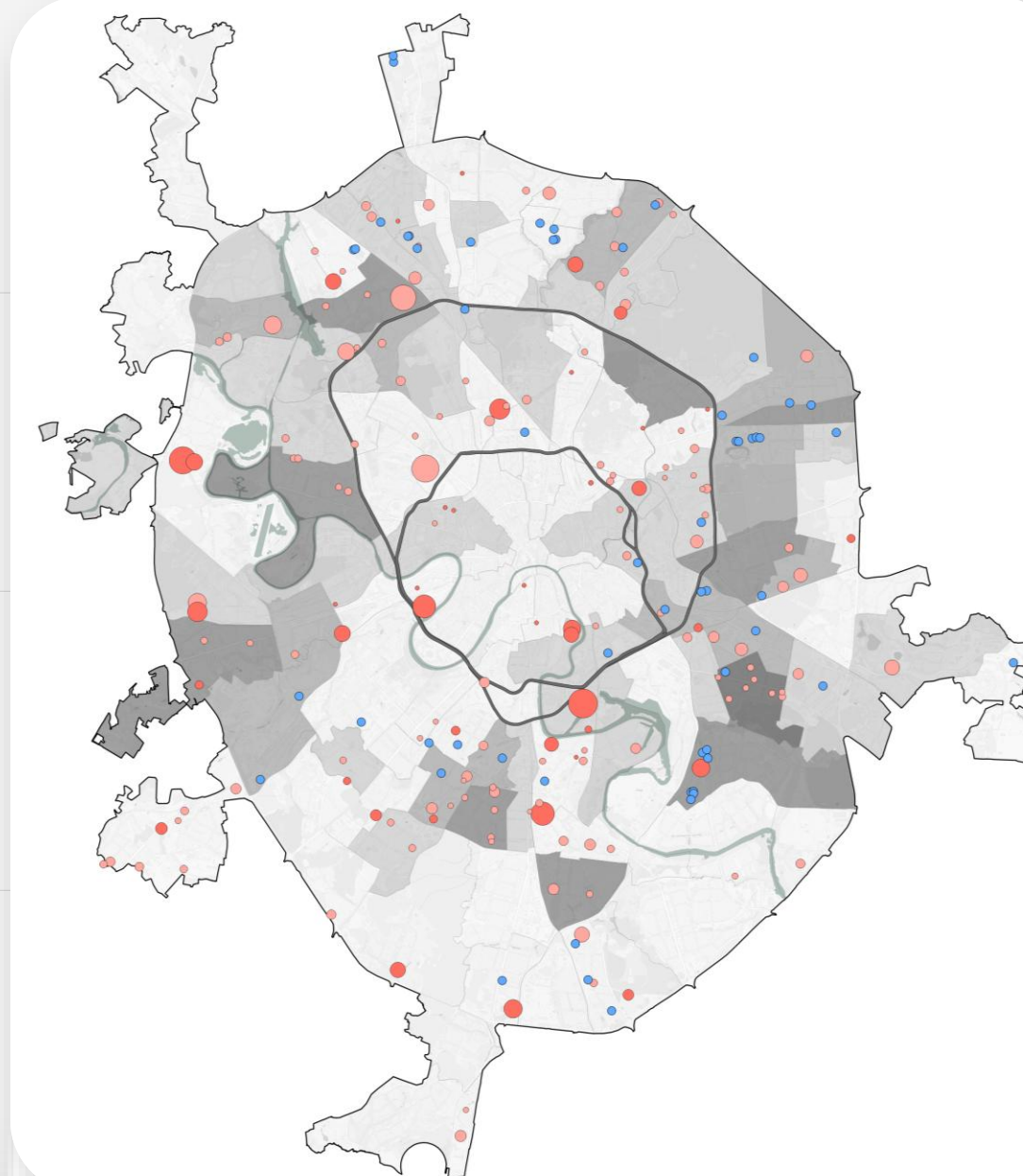


Строительство жилой недвижимости в КРТ может развиваться по нескольким сценариям.

- Географическое распределение прироста жилой недвижимости в рамках программ КРТ и реновации будет обусловлено местоположением районов массовой жилой застройки и бывших промышленных территорий.
- Для сложившихся жилых районов проекты КРТ, представленные точечной застройкой, являются импульсом, но не гарантией успешного развития.
- Реновация может быть одной из задач КРТ, но не является основной целью. КРТ позволяет перенести часть финансовой нагрузки для реализации программы реновации на частные инвестиции.
- Долгосрочная ценность создаваемых жилых районов формируется количеством и разнообразием сценариев жизни, которые предлагает район. Чем более связной, многофункциональной и визуально привлекательной является среда, созданная в рамках КРТ, тем выше стоимость жилья.

Реновация в Москве происходит благодаря «классической» реновации (1) и программе КРТ (2).

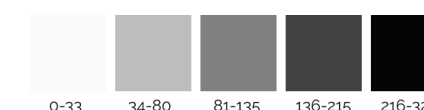
1. Финансирование обеспечивается преимущественно из городского бюджета с частичной компенсацией за счет коммерческой реализации **15% построенного жилья**. В 2025 году в продажу планировалось вывести около 300 тыс. м² по проекту «Московские кварталы», однако фактически был введен лишь 1 дом площадью 18 тыс м². Сейчас на сайте проекта доступно для выбора **1560 квартир в 56 объектах**.
2. **7.8 млн м²** (около 52% общего объема жилищного строительства в проектах КРТ) направлено на реализацию программы реновации в Москве. Всего в планах Правительства заложено строительство около **12 млн м² жилья для переселения из ветхого жилого фонда**.



Условные обозначения

- КРТ (с жилой недвижимостью в целях реновации)
- КРТ (с жилой недвижимостью)
- Дома для программы «Московские кварталы»

Количество домов по программе реновации в районе





Со стороны городской политики на офисную недвижимость влияют программы КРТ и МПТ. В цели города входят повышение эффективности использования земли в границах МКАД: расширение налоговых поступлений и снятие нагрузки на общественный транспорт за счет снижения интенсивности маятниковой миграции.

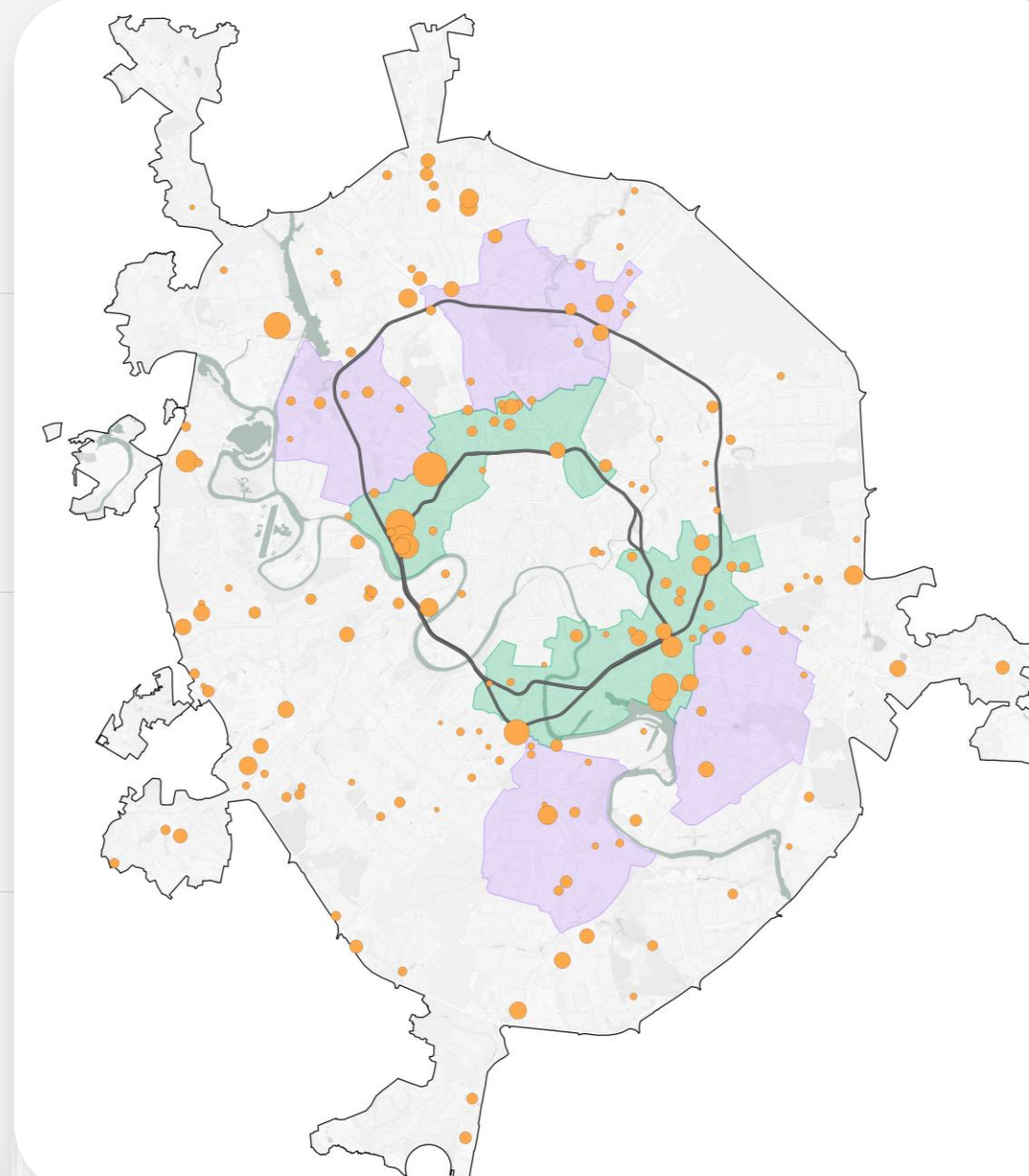
Девелоперам КРТ позволяет получить новые земельные участки под застройку, а МПТ — оптимизировать экономику проектов за счёт получения льгот по изменению вида разрешенного использования и освобождения от уплаты 1 года аренды за участок.

Генеральным планом установлены две зоны развития деловых кластеров:

- (1) **зоны общественных центров:** в ней предусмотрено увеличение доли офисно-торговой и досуговой недвижимости, донасыщение объектами торговли и услуг существующей застройки;
- (2) **зоны промышленно-деловых центров:** размещение новой офисно-деловой застройки, Light Industrial, торговой недвижимости. Здесь задачей является создание новых объектов, так как их количество мало. В этих зонах могут появляться наукоемкие и технологические производства (технопарки).

Новые деловые кластеры могут быть невостребованы

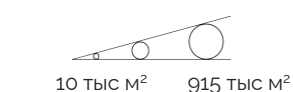
1. По задуманным целям города на месте бывших промышленных территорий (прилегающих к ТТК) в рамках формирования зон развития деловых кластеров предусматривается **расширение и изменение уже сформированных деловых районов.**
2. В указанных зонах не все территории могут быть застроены именно офисной недвижимостью. Тем не менее, если в них доминирующим типом станут офисы, то часть из них будет расположена в новых для офисного рынка локациях — это создает **ряд рисков, связанных с выводом на рынок большого объема невостребованного предложения.**



Условные обозначения

- зоны развития системы общественных центров
- зоны формирования центров промышленно-деловой активности

Размер пунсона обозначает общий объем общественно-деловой застройки проекта КРТ



КРТ и индустриальная недвижимость (склады и Light Industrial)

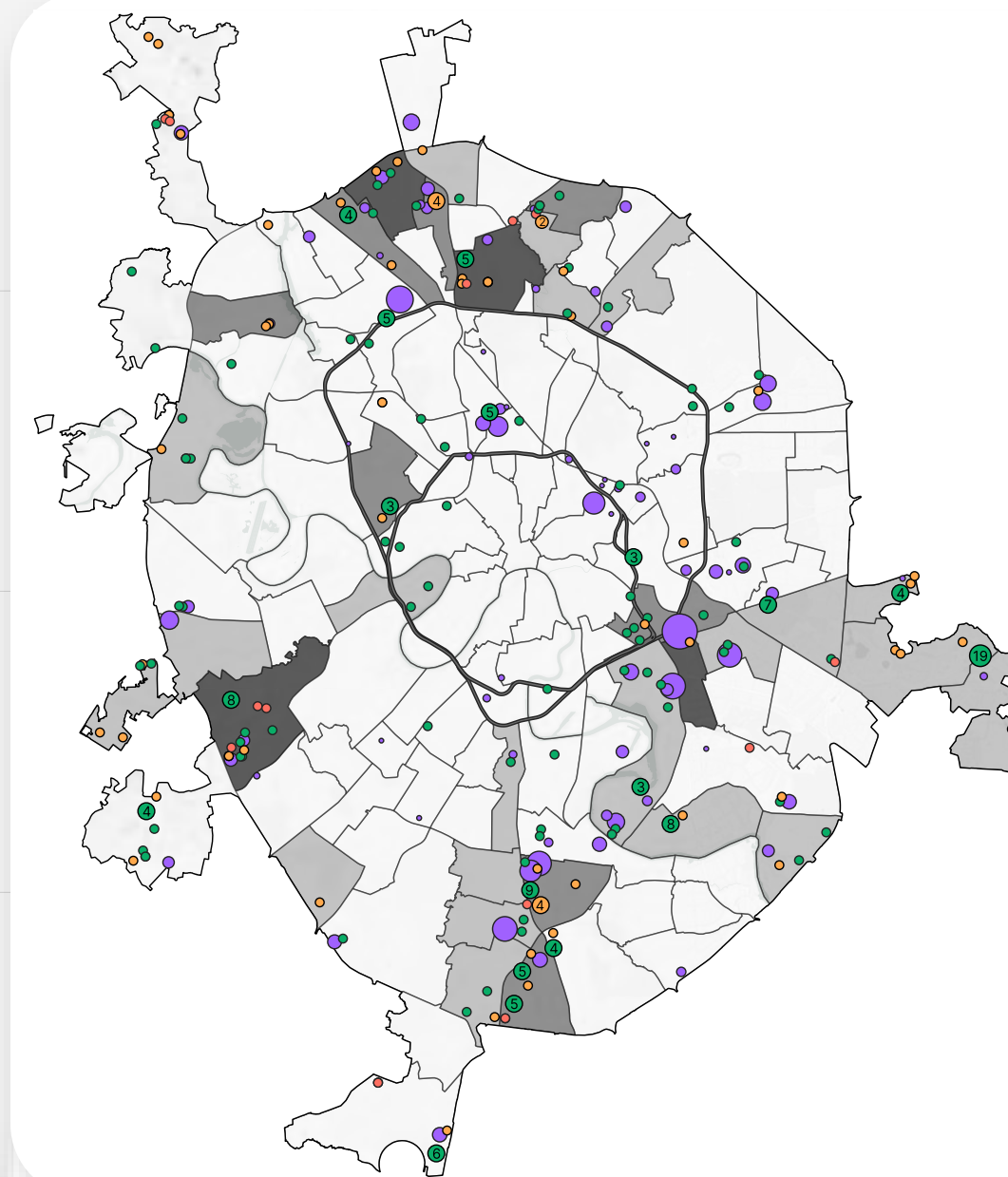
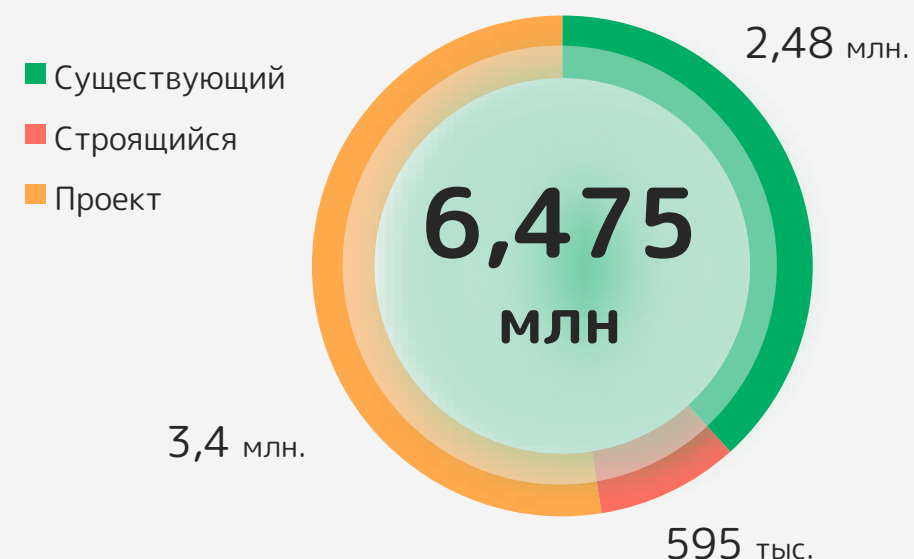
Изначальной задачей программы КРТ было преобразование территорий неэффективных территорий и промышленных зон, вынос производств из срединной зоны Москвы, насыщение территорий новыми функциями.

Ответом на модернизацию производств и смену типов помещений стал вынос крупных предприятий за МКАД, а также появление запроса на Light Industrial – объекты, совмещающие в себе производственные и деловые функции. В ходе действия программы и сокращения площадей промышленных зон эта тенденция может усилиться.

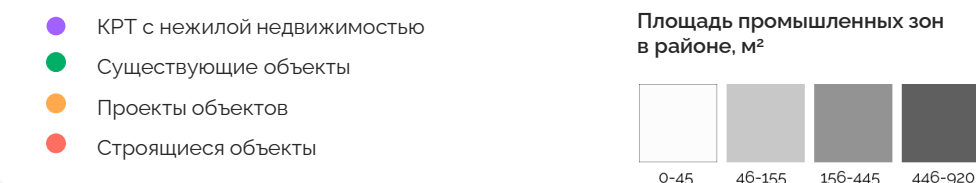
Существующие сейчас объекты – преимущественно складская недвижимость класса А, В, ЦОД. LI только начинает обретать популярность и сейчас занимает 3% рынка существующей индустриальной недвижимости.

Впервые за 50 лет происходит консолидация и обновление промышленных зон

1. Обновленные индустриальные кластеры создаются там, где в 2010-е удалось приспособить территории под современное использование. Производственная часть застройки КРТ повторяет контуры сложившихся обновленных индустриальных кластеров Москвы.
2. Обновление промзон приводит к смене морфотипа застройки. Наличие в таких кластерах успешных производственных и логистических проектов как «якорей» повышает спрос на подобные площади вблизи. За счет этих проектов планируется создавать рабочие места, модернизировать морально устаревшие территории, формировать площадки для привлечения инвестиций, в том числе путем девелопмента новых типов индустриальной недвижимости.



Географическое распределение индустриальных проектов КРТ и других объявленных проектов



Как будут развиваться кластеры?

Примеры планируемого наполнения кластеров различного типа

Магистральные улицы – появление новых жилых кварталов

Тип недвижимости	Сейчас, м ²	После реализации, м ²	Изменение, %
Жилая	33 000	2 200 000	+ 6 500%
Общественно-деловая	55 000	1 070 000	+ 1845%
Производственная	560 000	34 970	- 93.7%

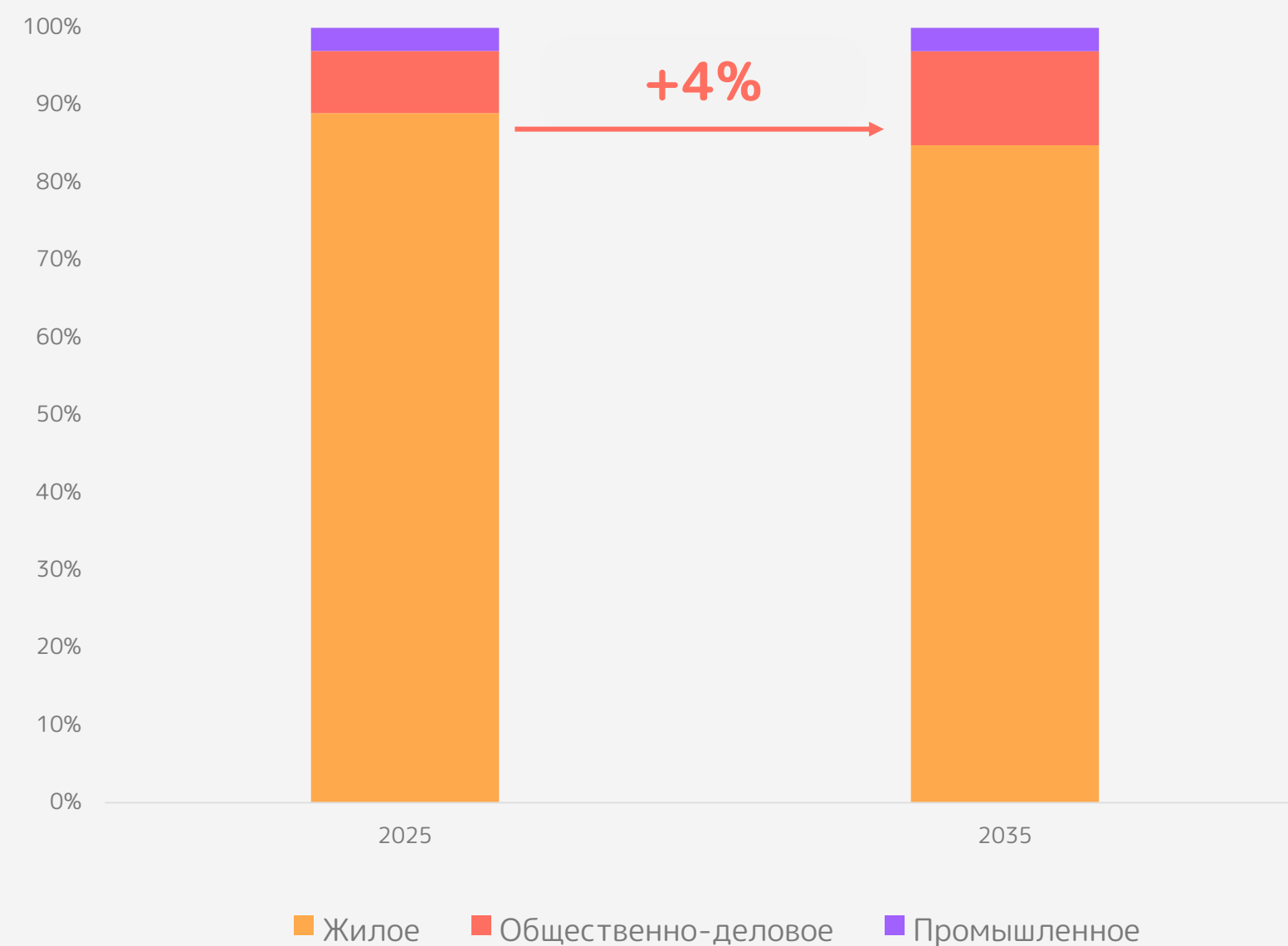
Новогиреево – общественно-деловой кластер вместо транзитной зоны

Тип недвижимости	Сейчас, м ²	После реализации, м ²	Изменение, %
Жилая	1500	-	- 100%
Общественно-деловая	12 000	294 000	+ 2350%
Производственная	100 000	-	- 100%

Автомоторная – смешанная многофункциональная застройка

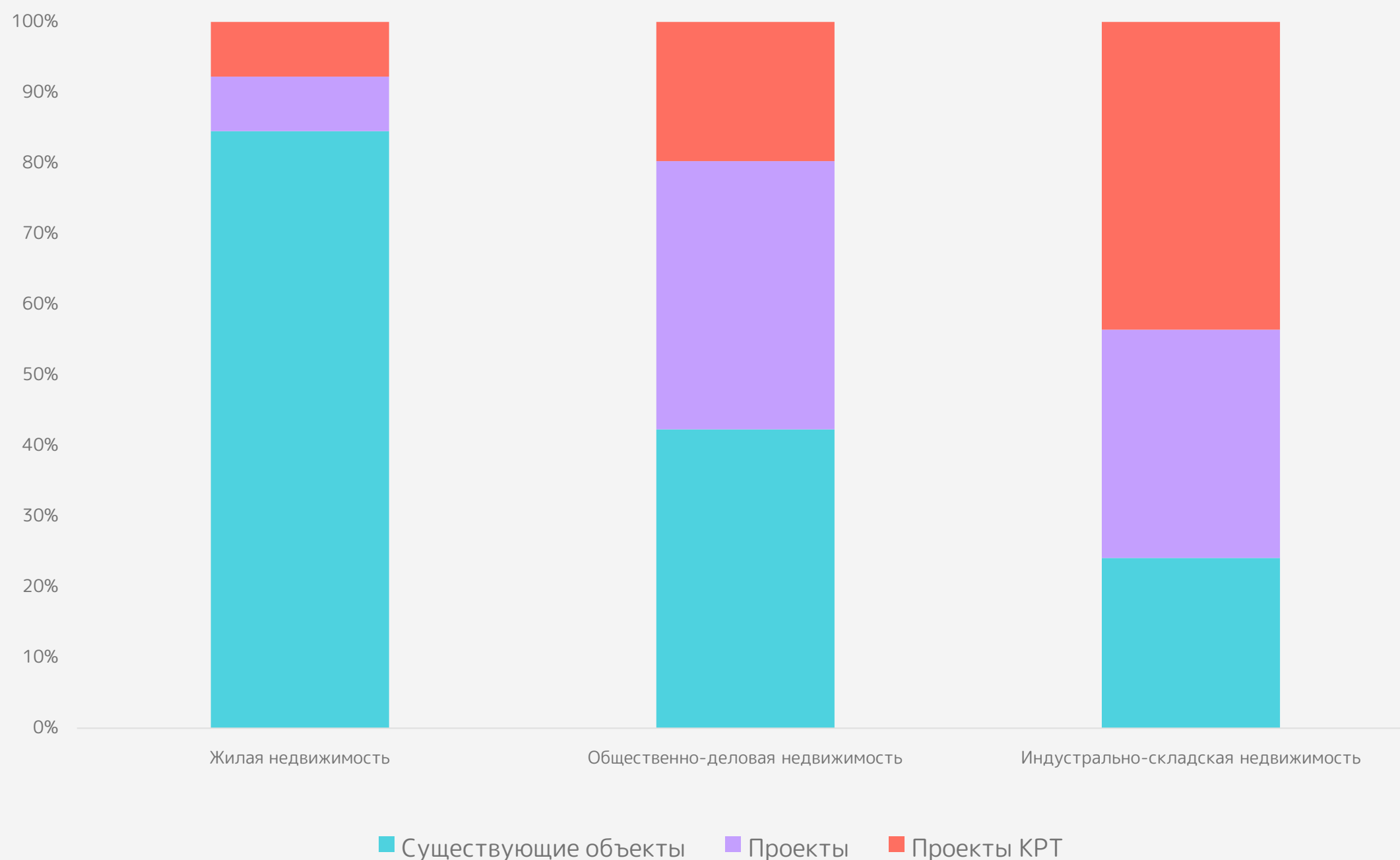
Тип недвижимости	Сейчас, м ²	После реализации, м ²	Изменение, %
Жилая	-	1 242 000	-
Общественно-деловая	-	350 000	-
Производственная	435 000	252 000	- 42%

К 2035 году в Москве* запланировано увеличение доли общественно-деловой застройки относительно общего объема недвижимости



*в границах МКАД

Много или мало? Как будет меняться обеспеченность города площадями



В рамках КРТ планируется застройка в 57 млн по всем типам, из них:

- 29.4 млн жилье (в том числе 7.8 млн для целей реновации),
- 19.9 млн - общественно-деловое назначение,
- 4.5 млн - коммунальная инфраструктура и промышленные объекты (склады, Light Industrial, технопарки и подобное).

Существующие объемы и изменения:

- Жилье - около 320 млн м² (КРТ даст + 9%)
- Общественно-деловое назначение (нет разбивки) - существуют 12.1 млн м² ритейла и 18.7 млн м² офисов, в сумме 30.8 млн м² (КРТ даст +47%)
- Индустриальная недвижимость - существует 2.5 млн м² (КРТ даст +181%)

Генплан устарел как инструмент развития

Существующая система, основанная на жестком Генеральном плане как юридическом инструменте, исчерпала свои возможности. Она не отвечает современным вызовам, требующим гибкой, интегративной стратегии (мастер-плана), способной увязать разрозненные программы и решения в единый нарратив. Отсутствие общей стратегической рамки приводит к тому, что точечные инициативы (реновация, создание ТПУ, редевелопмент промзон) не синхронизируются. Это приводит к риску несбалансированного развития города, в частности к появлению невостребованных объектов недвижимости.

Инерция города сильнее административных решений

Градостроительная политика сталкивается с инерцией сложившейся застройки и инфраструктуры, рыночных предпочтений и транспортных потоков. Даже такие инструменты, как КРТ, не всегда позволяют быстро изменить сложившуюся модель городского развития, поскольку на развитие локаций влияют репутация территорий, инфраструктурная обеспеченность и другие нематериальные факторы.

Результаты преобразований проявятся только в долгосрочной перспективе

Результаты текущих преобразований (КРТ, реновация) носят долгосрочный характер (оценка через 5-10 лет, формирование кластеров — через 15-20 лет). Накопленный опыт будет важен для следующих этапов, учитывая масштаб предстоящих задач (например, реновация брежневского фонда).



Жилая застройка

- География** Географическое распределение прироста жилой недвижимости в рамках программ КРТ и реновации внутри МКАД будет обусловлено местоположением районов массовой жилой застройки и бывших промышленных территорий.
- Объемы** Для существующих сложившихся жилых районов проекты КРТ являются импульсом развития, но не гарантией: важно учитывать потребности территории и ее резервы (например, социальной инфраструктуры). Реновация (обновление застройки) может быть одной из задач КРТ, но не является основной целью. Тем не менее, около 27% жилой застройки в рамках КРТ направлено именно на реализацию задач города (реновацию и социальное жилье).
- Продукт** На успех жилых проектов в создающихся районах влияют несколько факторов: архитектура и формообразование, учет баланса природных зон с урбанистической застройкой и ее сомасштабность, транспортная доступность и насыщенность района, его связанность с существующей тканью города, наличие в пешей доступности объектов ритейла и рекреации, спортивных объектов, социальных объектов.



Общественно-деловая застройка

- География** В сложившихся деловых районах новые офисы и торговые площади будут стабильно востребованы, однако в новых локациях спрос будет формироваться медленно, сопровождаясь высокой вакантностью и ценовым давлением.
- Объемы** Поскольку в МПТ и КРТ строго определены сроки строительства коммерческой недвижимости, возможен риск единовременного выхода большого объема избыточного предложения в 2028-2029 годах.
- Продукт** Продолжается развитие гибридных форматов, приходящих на смену монофункциональным офисным и торговым центрам. Различные функции и типы арендаторов взаимно дополняют друг друга, формируя более устойчивую структуру спроса и использования пространства.



Индустриально-коммунальная недвижимость

- География** Основной причиной формирования индустриальных кластеров стала низкая привлекательность земель для других типов недвижимости. Они располагаются вблизи железных дорог и крупных инженерных и энергетических объектов, имея хорошую транспортную доступность для целей производства, но неудовлетворительную для размещения жилых районов. Промышленные зоны, которые не имеют таких ограничений, пока все еще насыщены, однако эти территории подвергнутся редевелопменту и модифицируются в будущем.
- Объемы** Массовый девелопмент индустриальных объектов новых форматов в рамках МПТ может привести к потенциальному появлению невостребованных площадей.
- Продукт** В текущих реалиях неясна структура текущих арендаторов реорганизуемых промышленных территорий. Считается, что заменой может стать формат Light Industrial, однако прогнозируемая ставка может значительно повлиять на спрос в сторону его уменьшения, поэтому сейчас сложно спрогнозировать будущую емкость рынка такого сегмента.

Наша команда



Василий Григорьев

Директор отдела исследований рынка



Екатерина Лысенко

Старший аналитик отдела исследований рынка

Исследования

