



COLDY

дайджест
недвижимости

МАЙ 2022 г.

2022

01 COLDY LIFE (3-6)

02 Обзор рынка недвижимости (7-13)

03 Календарь мероприятий (14-15)

ДАННЫХ МОМЕНТ

Девелопер Максим Каварьянц — о том, как решить проблему дефицита IT-инфраструктуры в России

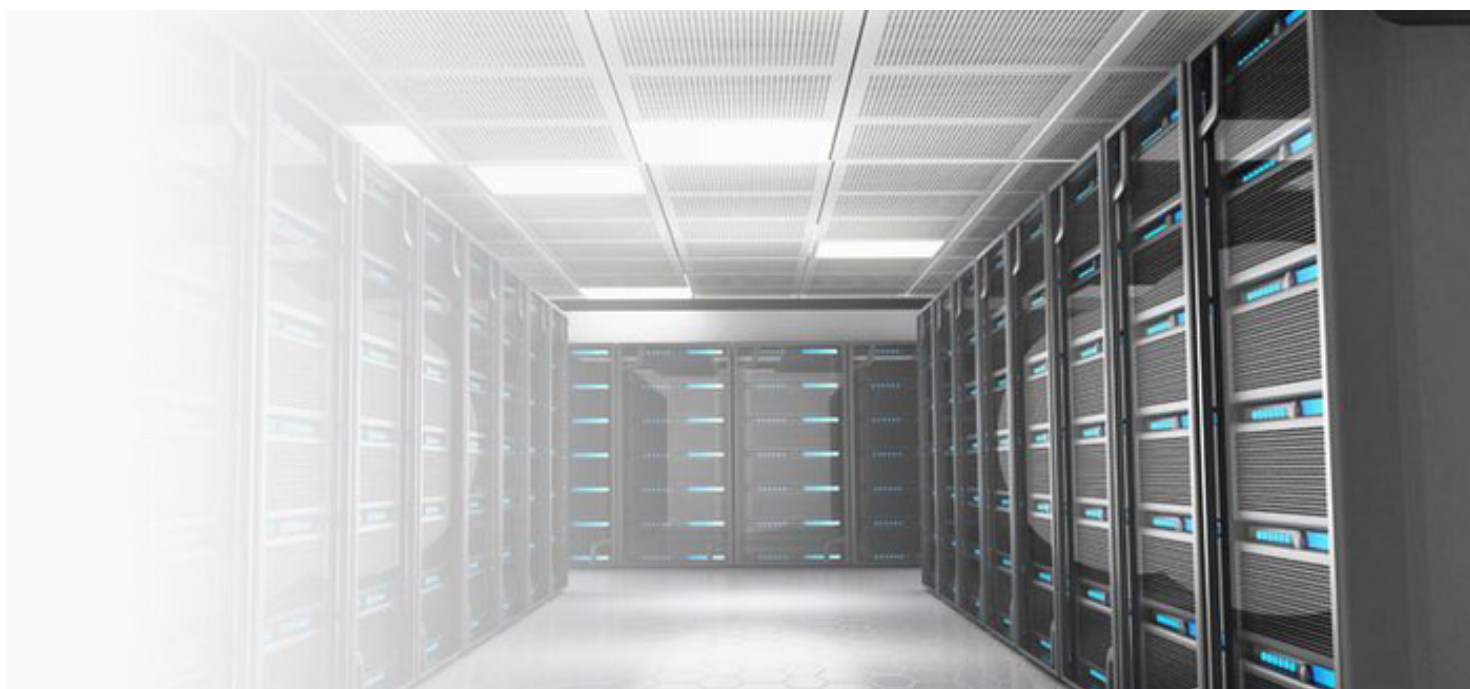
13/05/2022

Бизнес и госучреждения хранят большие массивы электронной информации в так называемых центрах обработки данных (ЦОД). Санкционные ограничения обострили дефицит мест в таких дата-центрах.

Нехватка ЦОДов наметилась еще в пандемию, когда резко вырос спрос на виртуализацию бизнес-процессов, а ответить на него в моменте оказалось невозможно — запуск запланированных дата-центров затормозился из-за сбоя в поставках комплектующих. Но в 2020 году вопрос стоял не так остро за счет существовавшей возможности размещения серверов за рубежом или размещения своих ресурсов в заграничных «облаках». Релокация 2022 года привела к резкому сжатию объема предложений в существующих дата-центрах России.

Ситуация с дефицитом ЦОДов в конечном итоге оборачивается проблемами с масштабированием тех компаний, деятельность которых связана с обработкой и хранением больших данных. К этой категории, помимо IT, относятся и ритейл, и медиа, и торговля — словом, все отрасли, ступившие на путь цифровой эволюции. Нехватка вычислительной инфраструктуры может негативно отразиться на темпах роста отечественного технологически ориентированного бизнеса.

Кроме того, дефицит дата-центров может замедлить развитие тенденции на удаленную и гибридную формы найма. Для качественной организации труда удаленных сотрудников необходимы надежные облачные хранилища. Причем именно надежность считается ключевым критерием — по данным отчета Forrester, порядка 70% кибератак на бизнес ориентировано именно на домашние компьютеры удаленных сотрудников.



ДАННЫХ МОМЕНТ

Девелопер Максим Каварьянц — о том, как решить проблему дефицита IT-инфраструктуры в России: продолжение

Основная доля рынка коммерческих ЦОДов приходится на Москву и Московскую область, где расположено более 75% всех вычислительных мощностей России. По данным аналитического отчета iKS-Consulting, подготовленного совместно с 3data, сегодня в Москве свободно всего порядка 800 стойко-мест в дата-центрах — абсолютный минимум с 2018 года. Тогда на фоне ряда законодательных новелл, обязывающих хранить такие big-data, как телефонные переговоры для операторов мобильной связи, персональные данные для госучреждений, также наблюдалась нехватка ЦОДов.

Сейчас стоимость услуг у некоторых операторов ЦОДов увеличилась почти на четверть. И это не спекулятивная реакция рынка, а результат роста цен на поставки, изменения логистических цепочек, что в совокупности увеличило себестоимость строительства и без того дорогостоящих коммерческих дата-центров.

В экспертных кругах обсуждаются разные варианты выхода из ситуации вплоть до госсубсидирования строительства дата-центров. Опасения вызывает даже не столько существующий дефицит, сколько прогноз его роста. Острая нехватка вычислительных мощностей вероятна в государственном секторе федерального и регионального уровней, что тоже связано с перебоями в поставках. И тогда на рынке отечественных ЦОДов может появиться приоритетный арендатор.

Эти процессы обещают существенным образом отразиться на рынке коммерческой недвижимости. Уже можно говорить, что девелоперы офисных центров будут включать в новые проекты собственные ЦОДы.

Организация локального ЦОДа — это серьезное удорожание проекта, особенно на этапе строительства, когда от застройщика требуются высокие капитальные затраты. Помещение под IT-инфраструктуру с повышенными отказоустойчивыми характеристиками оборудуется масштабной специализированной инженерией: системами охлаждения, вентиляции, обеспыливания воздуха.

В процессе эксплуатации требуется постоянная работа инженерного персонала и охраны. Экономика возведения ЦОДа такова, что целесообразно строить сразу достаточно емкие дата-центры — от 100 до 200 стойко-мест.

Альтернативные варианты в офисном сегменте маловероятны. Переоборудовать отдельные помещения существующего офисного здания под дата-центр невозможно как раз из-за высоких требований к таким пространствам.

Но качество IT-инфраструктуры, в том числе и возможность надежного хранения данных в офисе, в ближайшие два года займет место в ряду ключевых характеристик бизнес-центров наряду с локацией. Для оценки цифрового уровня делового пространства существует даже собственная система сертификации — Cloud Ready Building. Особенно высокая потребность в обеспечении качественной IT-инфраструктуры будет у крупного и среднего бизнеса, где деятельность связана с работой с большими массивами данных.

Автор — коммерческий директор девелопера Coldy Максим Каварьянц

источник: [Известия](#)

КОМПАНИЯ COLDY ПОЗДРАВИЛА ВETERANОВ ВЕЛИКОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЫ

08/05/2022

В преддверии 77-й годовщины Дня Победы коллектив девелопера COLDY провел праздник для ветеранов. Тружеников тыла, членов их семей и потомков фронтовиков по сложившейся традиции чествовали на территории комплекса LOFTES. В годы Великой Отечественной Войны здесь располагался прославленный Московский завод счетно-а-налитических машин им. В.Д. Калмыкова (САМ).

Вместе с коллективом компании COLDY ветеранов поздравили заместитель главы Управы Басманного района Сергей Сальников, депутат Московской городской Думы Магомед Яндиев и депутат муниципального округа Басманный Олег Эстон.



Завод Калмыкова был одним из тех производственных предприятий, чья деятельность во время Великой Отечественной Войны была перепрофилирована на нужды фронта. Здесь изготавливались пистолеты-пулеметы систем Шпагина и Судаева, ставшие символом Великой Победы. За военные годы было выпущено свыше 1,7 млн единиц вооружения.

В память о героическом подвиге заводчан в 2019 году компания COLDY установила мемориал с именами героев Великой Отечественной Войны. Он воссоздан из фрагмента обелиска, найденного в ходе строительных работ. Благодаря усилиям опытных реставраторов удалось восстановить прежний облик монумента, который сегодня стал символическим местом памяти воинского и трудового подвига.



Ветераны и приглашенные лица возложили цветы к мемориалу в знак вечной памяти героического подвига заводчан.

источник: [COLDY](#)

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ЛОТЫ KAZAKOV GRAND LOFT ДОСТУПНЫ К ПРИОБРЕТЕНИЮ

08/05/2022

В преддверии выдачи ключей в продажу выведены эксклюзивные лоты из закрытого объема Kazakov Grand Loft. Это апартаменты с чистовой отделкой или White box площадью от 39 кв. м на 7–9 этажах комплекса. Эксклюзивная линейка лимитированных предложений уже доступна для бронирования.

Забронировать понравившийся апартамент можно:

- в разделе «Выбрать лот» на сайте проекта
- в офисе продаж
- или по телефону: +7 (495) 161-39-16

Менеджеры отдела продаж Kazakov Grand Loft предоставят исчерпывающую информацию о проекте и помогут подобрать апартамент мечты, в которые можно будет переехать уже в конце лета. Напомним, что комплекс будет введен в эксплуатацию уже в III квартале этого года — на полгода раньше первоначального срока.

источник: [Kazakov Grand Loft](#)



«МЕТРИУМ»: В МОСКВЕ АПАРТАМЕНТЫ БИЗНЕС-КЛАССА ДОРОЖАЮТ БЫСТРЕЕ МАССОВЫХ

05/05/2022

Апартаменты в новостройках бизнес-класса подорожали за последний год на 32%, говорится в сообщении компании «Метриум». Между тем стоимость апартаментов в новостройках эконом- и комфорт-класса увеличилась за год только на 20%. Такая же тенденция прослеживается и в квартирах тех же классов и продолжается не меньше двух последних лет.

В I квартале 2022 года средняя стоимость апартаментов в новостройках бизнес-класса в Москве достигла 364 тыс. руб. за квадратный метр. В аналогичный период 2021 года апартаменты в этом классе стоили 275 тыс. руб. за кв. м. Таким образом, за прошедший год их стоимость выросла на 32%.

В новостройках с апартаментами эконом- и комфорт-класса цены выросли не столь же заметно. В I квартале 2022 года их средняя стоимость составила 264 тыс. руб. за квадратный метр, тогда как в I квартале 2021 года из можно было приобрести в среднем за 220 тыс. руб. То есть массовые апартаменты выросли в цене только на 20%.

В «Метриум» отмечают, что квартиры бизнес-класса также дорожают быстрее, чем квартиры массового сегмента. Так, в I квартале 2022 года квартира в новостройке бизнес-класса стоила в среднем 423 тыс. руб. за кв. м, а в I квартале 2021 года – 322 тыс. руб. Соответственно за год квартиры в новостройках бизнес-класса подорожали на 31%.

Между тем квартиры в массовых новостройках сейчас обходятся в среднем по 285 тыс. руб. за кв. м, тогда как год назад они стоили 225 тыс. руб. за кв. м.

Таким образом, они выросли в цене на 27%. Тенденция к более интенсивному росту цен в новостройках бизнес-класса прослеживается как минимум последние два года.

«Более интенсивный рост цен в бизнес-классе может быть связан со структурой предложения новостроек этого сегмента, – комментирует управляющий партнер компании «Метриум» Надежда Коркка. – Многие новые проекты бизнес-класса имеют выгодное расположение относительно центра, что позволяет их девелоперам проводить более агрессивную ценовую политику. При этом по структуре предложения новостройки бизнес-класса начали включать все больше компактных квартир, квадратный метр в которых дороже, чем в больших, что и оказало влияние на общую тенденцию к росту».

источник: [Индикаторы рынка недвижимости](#)

НОВОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

02

КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ МОСКВЫ ПОДОРОЖАЛИ НА 25% ЗА ГОД

05/06/2022

Средняя стоимость квадратного метра в новостройках старой Москвы за год выросла на четверть и составила 370,4 тыс. рублей, говорится в отчете агентства «Инком-Недвижимость».



«В старых границах города за год квадратный метр подорожал на 25% (до 370,4 тыс. рублей), в новой Москве — на 30,4% (до 235,4 тыс. рублей). За месяц — на 5,1 и на 4,3% соответственно», — говорится в отчете.

Более того, при среднем росте цен в марте на 3–4% эксперты отмечали случаи, когда застройщики приостанавливали продажи и поднимали цены на 15%, чтобы ограничить спрос. Сейчас цены корректируют вниз на 5–10%, считает директор управления новостроек «Инком-Недвижимость» Валерий Кочетков.

При этом эксперты компании отметили, что льготная ипотека под 9% все равно не сможет вернуть спрос на уровень 2020–2021 годов из-за общего снижения реальных доходов населения и высокой инфляции. Падение спроса, по их прогнозам, продолжится и составит в итоге 30–40%.

«Из-за высоких ставок по ипотеке в апреле доля сделок с ее привлечением сократилась с 64% до 57%», — отмечено в отчете.

Наибольшим спросом пользуются недорогие квартиры в домах на завершающей стадии строительства: квартиры, в которые можно скоро заселиться, ищут 68% покупателей.

«Ипотека под 9% — это хорошая цифра с психологической точки зрения. Она меньше 10%. Однако сейчас население чувствует сильное санкционное давление, заработная плата не увеличивается, в стране высокая инфляция, подорожала потребительская корзина», — отметил Кочетков.

источник: [Интерфакс-Недвижимость](#)

TWEED: СПРОС НА ЕВРОТРЕШКИ В МОСКВЕ С НАЧАЛА ПАНДЕМИИ ВЫРОС В 1,5 РАЗА

11/05/2022

Спрос на евротрешки в премиальных новостройках Москвы с начала пандемии вырос в полтора раза. Формат квартир, предполагающий общую кухню-гостиную и две спальни (или спальня + кабинет), особенно востребован среди семейных покупателей, которые формируют до 70% спроса, говорится в сообщении компании Tweed.

По данным компании, средняя стоимость квадратного метра в премиальных евротрешках Москвы за год увеличилась на 27% до 785 тыс. руб. Максимум зафиксирован на отметке в 2,6 млн за кв. м, минимум составляет 386 тыс. руб. за кв. м. Средние бюджеты сделок за год выросли на 9% до 55-60 млн руб. Средняя площадь столичной евротрешки в классе премиум составляет 116 кв. м.

Повышенный интерес к евротрешкам спровоцирован пандемией, рассказала старший аналитик агентства Tweed Юлиана Гудович.

«Сейчас покупатели ценят большие открытые пространства, максимально увеличенные используемые площади вместо коридоров. Особенно евротрешки интересны семьям, поскольку такие планировки очень функциональны. Например, женщина может готовить и одновременно приглядывать за ребенком, играющим в гостиной. Также эти квартиры выбирают люди, работающие удаленно, поскольку им требуется больше пространства», – сказала она.

По данным Tweed, в первой половине мая 2022 года на рынке премиальных новостроек Москвы экспонируется 1,13 тыс. евротрешек. Доля такого жилья в общей структуре предложения премиальных новостроек столицы составляет 15,5%, в структуре продаж – 43%.

источник: [Индикаторы рынка недвижимости](#)



НОВОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

02

ЭКСПЕРТЫ СПРОГНОЗИРОВАЛИ РОСТ ЦЕН И СПРОСА НА НОВОСТРОЙКИ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ

11/05/2022

Эксперты спрогнозировали рост цен и спроса на новостройки в крупных городах Рентавед.

Срок подготовки документов для оформления ипотеки и сделок с имуществом сократился в Москве, теперь подготовка поэтажного плана объектов недвижимости и экспликации займет пять рабочих дней, сообщается на сайте мэра столицы.

Снижение ставки по льготной ипотеке до 9% годовых в сочетании с другими факторами приведет к удорожанию на 3-5% новостроек в Москве, Санкт-Петербурге и крупных городах. Об этом «Стройгазете» сообщили в компании «Рентавед», уточнив, что при этом спрос на первичное жилье вырастет на 50%, а пик спроса придется на июнь текущего года. Высокий уровень продаж в новостройках будут поддерживать новые условия программы по льготной ипотеке, поскольку при снижении ставки застройщики смогут субсидировать собственные ипотечные программы.

Руководитель инвестиционно-девелоперской компании «Рентавед» Руслан Сухий обратил внимание, что крупные девелоперы уже начинают предлагать акции и программы для покупки квартир в своих проектах под 6%, 5%, 4% годовых. «Таких предложений будет становиться все больше и больше», считает эксперт.

Еще одним важным фактором роста спроса на новостройки станет разрешение правительства сочетать льготную ипотеку с рыночной. Это позволит увеличить максимальную сумму квартиры, которую можно купить по льготной ставке, в регионах с 6 млн до 15 млн рублей, в Москве, Петербурге и Ленобласти – с 12 млн до 30 млн рублей.

Кроме того, более доступная льготная ипотека в сочетании со снижением ключевой ставки и, следовательно, ставок по банковским депозитам вернет на рынок жилья значительную долю инвесторов и большую массу живых денег.

Ранее «СГ» сообщала, что в апреле 2022 года на рынок новостроек Москвы в пределах МКАД вышло в продажу 16 корпусов в восьми проектах, в том числе в четырех новых.



источник: [Строительная газета](#)

НОВОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

02

ЖИЛЬЕ УМЕНЬШИЛОСЬ В РАЗМЕРАХ. ДЛЯ ЧЕГО ЧАЩЕ ВСЕГО ПОКУПАЮТ МАЛОГАБАРИТНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ

14/05/2022

В Москве растет популярность недорогих квартир небольшой площади. По данным экспертов компании «Метриум», за последние 12 месяцев предложение таких объектов увеличилось в 15 раз. Если год назад в столице продавалось всего несколько десятков апартаментов экономкласса, то сейчас их порядка 500.

Цена на такую недвижимость также увеличивается, причем довольно быстро, отметила директор по развитию компании «Метриум» Наталья Сазонова: «Это очень интересный зверь. Еще примерно год назад мы его особо не выделяли из апартаментов массового сегмента. Год назад такие квартиры составляли 1% от всего рынка, а сегодня их доля выросла до 11%. Обычно это бывшие гостиницы, административные здания.

Бывают даже общежития, которые хорошо расположены: в центре, старомосковских районах, например, на Соколе, находятся близко к станциям метро, но при этом не обладают какой-то высокой архитектурной ценностью. Они переделаны из старых зданий, нарезаны на небольшие апартаменты и в таком виде продаются. Как правило, даже не с дизайнерским, но вполне приличным ремонтом.

В этом сегменте квартиры очень компактные, их средняя площадь — 17 кв. м, но бывает от 9 кв. м. Зато такой формат позволяет удерживать стоимость лота на вполне приятном уровне. Средняя цена апартаментов экономкласса составляет 4,5 млн руб. Я бы не сказала, что она стабильна, потому что год назад они стоили столько же, но площадь была больше, а стоимость квадратного метра меньше. За 12 месяцев она выросла на 24% и составляет 260 тыс. руб.»

Большой интерес к малогабаритным апартаментам проявляют и те, кто покупает жилье в инвестиционных целях, в частности, для того, чтобы его сдавать. Хотя за первый квартал этого года арендная ставка на московском рынке снизилась на 13%, она все же остается весьма высокой — в среднем 65 тыс. руб. в месяц. В этой ситуации недорогие апартаменты небольшой площади действительно становятся выгодным активом, считает управляющий партнер компании Webster Константин Ковалев:

«Уже давно известный факт, что три маленькие квартиры будут приносить порядка 6–7% годовых, а одна большая — 4,5%.

Поэтому с точки зрения инвестиций этот сегмент является одним из самых привлекательных. Такие апартаменты обладают характеристиками, которые дают человеку достаточно комфортно жить в столице. При этом они изначально выигрывают по сравнению с однокомнатной квартирой в простом жилье. Что касается аренды, незначительное снижение даже на 1 тыс. руб. в месяц существенно влияет на спрос. Поэтому маленькие апартаменты и в ближайшее время, и в будущем будут пользоваться высоким спросом как инвестиции».

В целом же, согласно данным экспертов, активность покупателей на столичном рынке недвижимости в последнее время заметно сократилась и вернулась к уровню первой половины 2017 года. Специалисты объясняют это нестабильностью на рынке труда и ростом цен на жилье.

источник: [Коммерсантъ](#)

«МЕТРИУМ»: СТОИМОСТЬ «ОДНУШКИ» В НОВОСТРОЙКАХ БИЗНЕС-КЛАССА В МОСКВЕ ПРЕВЫСИЛА 20 МЛН РУБ.

17/05/2022

Средняя стоимость однокомнатной квартиры в московских новостройках бизнес-класса впервые превысила 20 млн руб., говорится в сообщении компании «Метриум». В I квартале 2022 года этот показатель достиг 20,7 млн руб., что на 7% больше, чем в конце 2021 года. Средняя площадь однокомнатной квартиры при этом не изменилась.

Однокомнатные квартиры в новостройках бизнес-класса установили новый ценовой антирекорд – их стоимость превысила 20,7 млн руб. Три месяца назад покупатели могли приобрести такое жилье в среднем за 19,5 млн руб., то есть за первый квартал 2022 года стоимость «однушки» выросла на 7% или более чем на 1 млн руб.

Между тем в I квартале 2021 года средняя стоимость однокомнатной квартиры в новостройке бизнес-класса достигала 15 млн руб., то есть за год она увеличилась на 38%. В денежном выражении «однушка» бизнес-класса стала дороже за год на 5,7 млн руб.

Примечательно, что в расчете на среднюю стоимость квадратного метра однокомнатные квартиры стали самыми дорогими в московских новостройках бизнес-класса. Сейчас «квадрат» в них обойдется в среднем в 449 тыс. руб., тогда как в студиях он стоит 442 тыс. руб., и именно в студиях квадратный метр прежде был самым дорогим.

Между тем в двухкомнатных квартирах «квадрат» в среднем продается за 416 тыс. руб., в трехкомнатных квартирах – за 414 тыс. руб. Общая стоимость студий в среднем составляет 12,6 млн руб., двухкомнатных квартир – 29 млн руб., трехкомнатных квартир – 40 млн руб.

В «Метриум» отмечают, что средняя площадь однокомнатной квартиры в новостройке бизнес-класса в Москве за последнее время не изменилась. Сейчас она составляет 46,2 кв. м, примерно как и три месяца назад (46 кв. м). Впрочем, в I квартале 2021 года средняя «однушка» в продаже была почти на три «квадрата» меньше (43,3 кв.м).

«Однокомнатные квартиры в новостройках бизнес-класса являются в некотором роде универсальным продуктом, – резюмирует управляющий партнер компании «Метриум» Надежда Коркка. – У них большая потенциальная клиентская аудитория, потому что они подходят для одиноких профессионалов, молодых пар, инвесторов. Для покупателей квартир в новостройках бизнес-класса часто в приоритете выгодное расположение новостройки, и поэтому по мере роста цен они готовы переключаться с двухкомнатных квартир на более доступные однокомнатные. Всё это рождает высокий спрос на такой тип предложения».

источник: [Индикаторы рынка недвижимости](#)

НОВОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

02

ДЕВЕЛОПЕР: «ЕВРОПОЗАМЕЩЕНИЕ» В РОССИЙСКОЙ СТРОЙКЕ ЗАКОНЧИТСЯ В 2022 ГОДУ

17/05/2022

«Европозамещение» в строительной отрасли России завершится к концу 2022 года, считает глава девелоперской группы «Основа», руководитель ассоциации «Национальное объединение производителей строительных материалов и строительной индустрии» Александр Ручьев.

По его словам, прежде всего у российских строителей возникли сложности с поставкой лифтов, насосных и слаботочных систем.

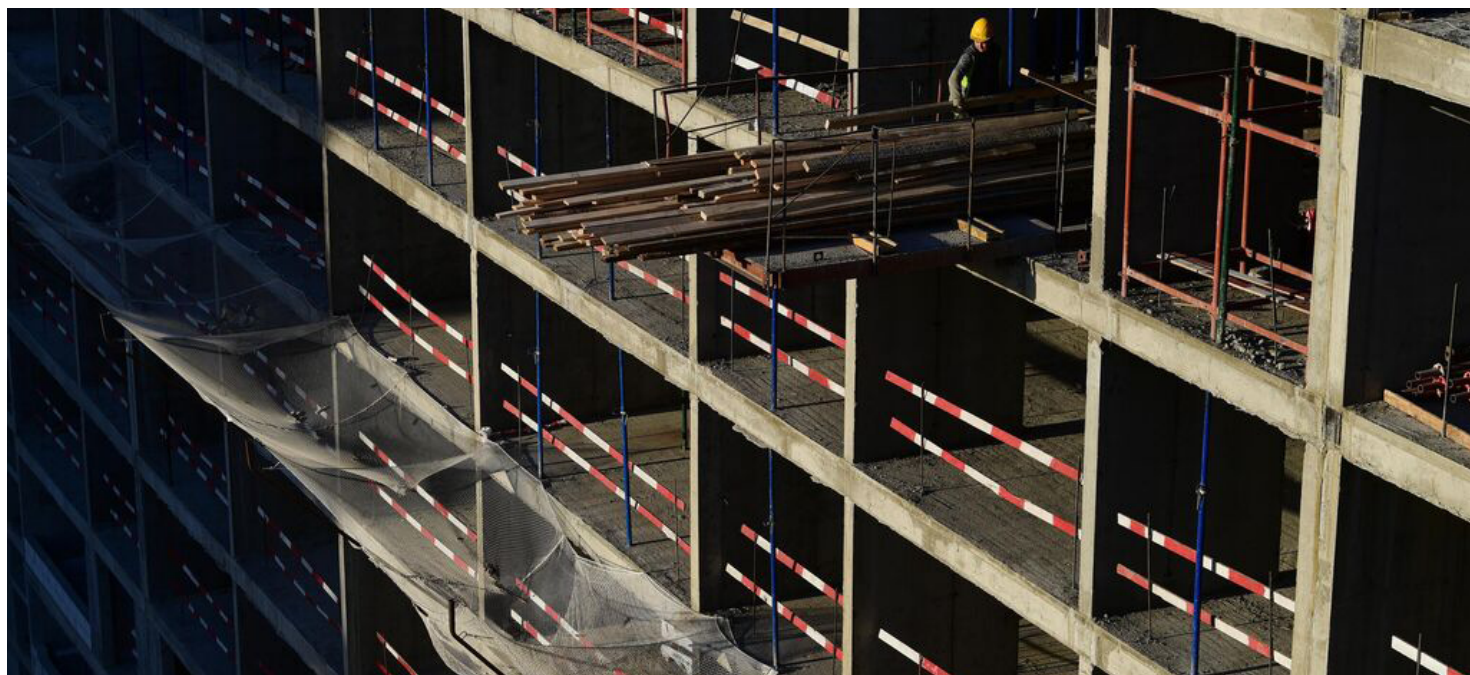
«Однако наши предприниматели поехали в Китай и обнаружили, что там тоже есть жизнь и там весьма высокотехнологичный уклад», – отметил застройщик.

Ручьев подчеркнул, что лифты китайского производства «даже качественнее, чем европейские». «Мы, как рынок, будем потеряны для тех европейских производителей, которые уйдут из России», – считает он.

При этом девелопер обратил внимание на то, что при поставке продукции из Китая и Турции, которая также активно участвует в «европозамещении», удлиняются логистические цепочки – с одной до четырех-пяти недель.

Кроме того, указал он, в планы китайских и турецких поставщиков не входит локализация своего производства в России. По мнению девелопера, для развития российских производств в области стройматериалов, правительству стоит разрешить бизнесу тратить чистую прибыль, например, на создание собственных предприятий.

источник: [РИА Недвижимость](#)



КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ

03

АРХ МОСКВА

XXVII Международная
выставка архитектуры
и дизайна

8-11 ИЮНЯ 2022
Гостиный двор, Ильинка, 4

АРХ МОСКВА | XXVII Международная выставка архитектуры и дизайна

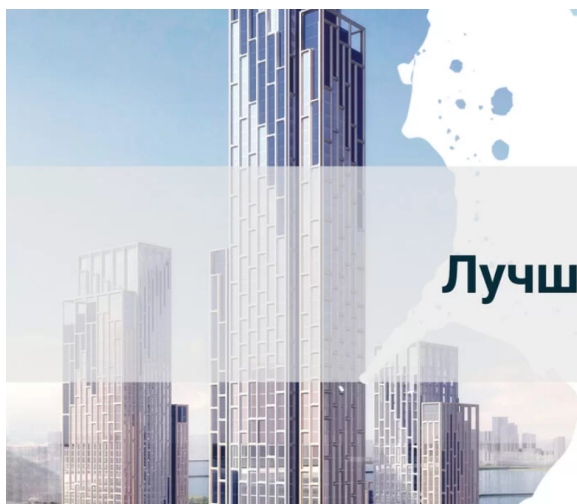
Дата проведения: 8 июня – 11 июня 2022 г.

Место проведения: Москва, Ильинка, 4 (Гостиный двор)

При поддержке: Правительства Москвы

Под патронатом: Москомархитектуры

Сайт выставки: [АРХ МОСКВА](#)



Серия форумов FORCITIES Лучшие продуктовые решения и тренды девелопмента

FOR CITIES | Серия форумов для городов

«Лучшие продуктовые решения и тренды девелопмента»

Дата проведения: 15 июня 2022 г.

Место проведения: Москва, ул. Киевская, д. 2 (Novotel Moscow Kievskaya)

Организатор: Школа девелопера

Сайт форума: [FOR CITIES](#)

КАЛЕНДАРЬ МЕРОПРИЯТИЙ

03



MOSCOW URBAN FORUM

Выставка ключевых градостроительных и инфраструктурных проектов
Москвы

Дата проведения: 1-28 августа 2022 г.

Место проведения: : Москва, МВО «МАНЕЖ»

Сайт выставки: [MOSCOW URBAN FORUM](https://moscowurbanforum.ru)