

**FOR  
CITIES**

СЕРИЯ  
ФОРУМОВ  
ДЛЯ ГОРОДОВ

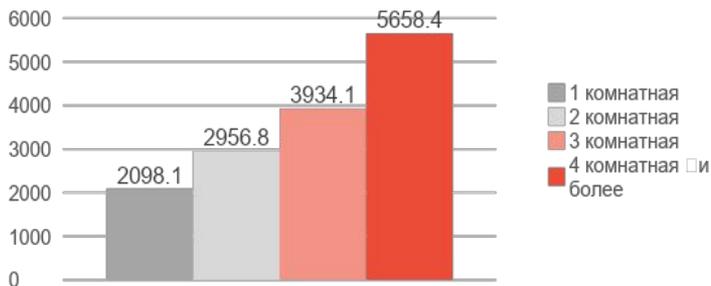
 **KEYCAPITAL**  
Realty & Finance

# Магнитогорск

Создание концепции  
жилого кластера на  
территории 120 га



## Стоимость жилья по типам в Магнитогорске на апрель 2023 года



**58 750 руб.**

Средняя стоимость 1 кв.м. на апрель 2023 г.

**416 464 чел.**

Население

**223 360 чел.**

Женщины

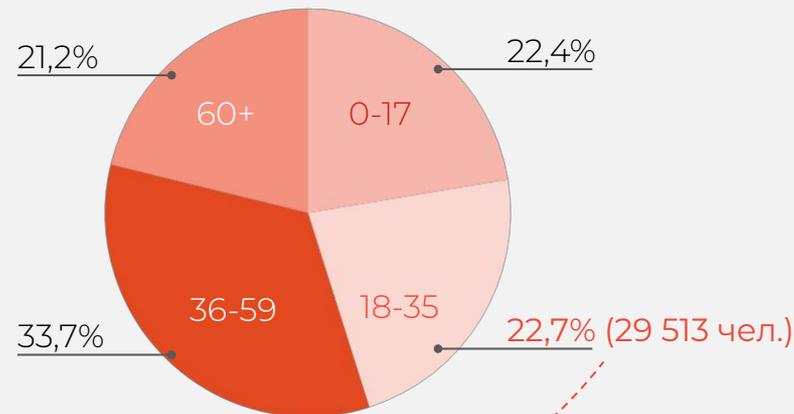
**40 лет**

Средний возраст

**193 103 чел.**

Мужчины

## Численность населения по возрастным группам



- Численность населения среди самого трудоспособного возраста (18-35) падает с 2013 года на 3% ежегодно

**416 464** чел.

Население на начало 2023 года

**50 962** руб./мес.

Средняя зарплата населения

**392** км<sup>2</sup>

Площадь города

- Город в Челябинской Области
- Крупный культурный и деловой центр Южного Урала
- Второй по численности населения город области
- Крупный промышленный и деловой центр
- Один из крупнейших мировых центров черной металлургии. Получил название «Металлургической столицы России»
- Разделён рекой Урал на промышленный и жилой районы
- Город областного значения

Внутри своих границ Магнитогорск делится на 3 внутригородских центра

Источник: Росстат



## Индекс качества городской среды

Рассчитан для Магнитогорска по инициативе Минстроя России\*

**Цель индекса** –  
понять потребности  
отдельных пространств  
в изменениях

**30 показателей** –  
отображают степень  
качества отдельных типов  
пространства по одному  
из (пяти) критериев

## Благоустройство территории

один из приоритетов  
развития Магнитогорска

Архитектурное  
наследие

+

Современные  
многофункциональные  
общественные зоны

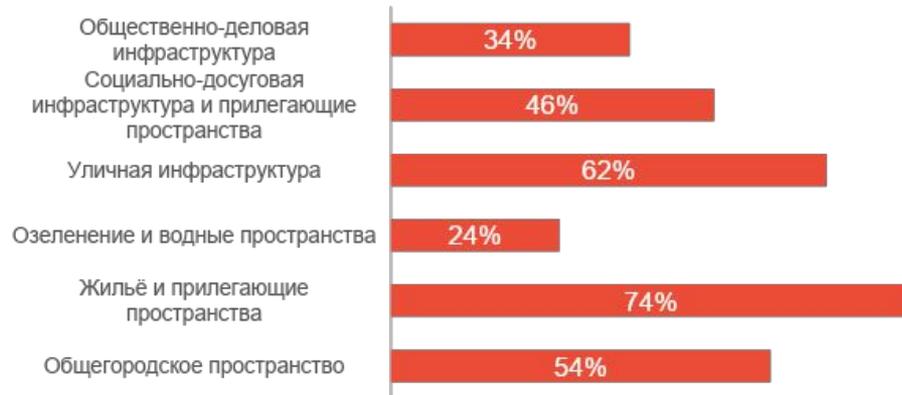
**147 баллов из 300 (49% от максимума)** – общая оценка качества городской среды

**37 баллов (74%)** – жилье Магнитогорска и прилегающие пространства

**62%** – уличная инфраструктура

**54%** – общегородское пространство

**12 баллов (24%)** – озеленение и водные пространства



\*В соответствии с Решением Магнитогорского городского Собрания Депутатов от 27 ноября 2018 года №169 («СТРАТЕГИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА НА ПЕРИОД ДО 2035 ГОДА»). Рисунок 3, Стр. 30

## Развитие инноваций

на базе развития МГТУ как градообразующего научно образовательного центра (по примеру города Томска\*)

реализация проектов по 84 высокоскоростным видам междугороднего транспорта

формирование отраслей цифровой экономики

развитие инновационного предпринимательства

проведение международных событийных мероприятий

### Справочно

- Томск - студенческая столица России. Каждый пятый житель Томска – школьник или студент.
- Первый в России по числу научных сотрудников на душу населения.
- Каждый восьмой житель получает высшее образование.
- Бренд города строится через университеты.
- Университеты – одни из самых больших налогоплательщиков в Томске.
- В стратегии развития города отдельное место уделено томским ВУЗам.

\*В соответствии с Решением Магнитогорского городского Собрания Депутатов от 27 ноября 2018 года №169 («СТРАТЕГИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА НА ПЕРИОД ДО 2035 ГОДА»).

После реализации целей и задач по благоустройству, приоритетов среднесрочного периода, город будет готов к проведению событийных мероприятий международного уровня».



## В число приоритетных направлений ПАО «ММК» включил социальную стратегию (в т.ч. решение проблемы моногорода) «Стратегия 2025»\*

- развитие бизнескооперации для создания новых сервисов и производств
- разработка и реализация согласованной корпоративной политики взаимодействия с городом
- вовлечение в определение приоритетов развития города в сферах урбанистики, образования, культуры
- сокращение экологической нагрузки

## Одни из главных направлений развития экономики города

- создание новых рабочих мест, не связанных с деятельностью ММК,
- в том числе в области цифровых технологий,
- развитие малого предпринимательства в приоритетных для города видах деятельности (пищевая промышленность, промышленное сервисное обслуживание, сфера услуг).

\*В соответствии с Решением Магнитогорского городского Собрания Депутатов от 27 ноября 2018 года №169 («СТРАТЕГИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА НА ПЕРИОД ДО 2035 ГОДА»)

**«В перспективе до 2035 года сохранится ведущая роль ПАО «ММК» в экономике города»**



# Предпосылки к формированию концепции





## ПРИТЯЖЕНИЕ

проект нового  
общественного парка  
общей площадью  
357,7 га



**ПРИТЯЖЕНИЕ**  
ГОРОДСКОЙ КУРОРТ

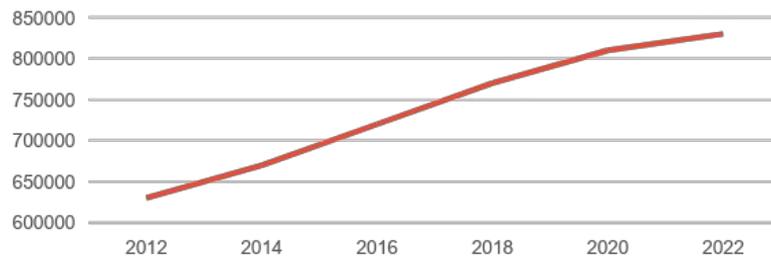
Многофункциональный  
проект по развитию и  
улучшению городской  
среды



## Тюмень – пример реализации положительной миграции населения

- В ВРП области наибольшая доля добавленной стоимости приходится на промышленность (**ключевая роль у обрабатывающих производств и добычи полезных ископаемых**)
- Развитие высокотехнологичного производства, кластеров и усиление сервисных видов экономической деятельности в перспективе позволит обеспечить более углубленную **диверсификацию экономики региона**
- **Рынок жилья в области динамично развивается** благодаря росту объемов жилищного строительства, росту платежеспособного спроса и реализации программ для разных групп населения по поддержке в обеспечении жильем
- В 2018 году ввод жилья составил **1 348,4 тыс. м<sup>2</sup>** общей площади, это в **1,4** раза выше показателя 2007 года
- **Общая жилищная обеспеченность** населения Тюменской области составила **27,8 м<sup>2</sup>** на 1 человека (в 2007 году - 21,5 кв. м на чел.), что выше среднероссийского уровня (25,7 кв. м на 1 чел.)

## Рост населения Тюмени 2012-2022



- Основной источник роста – миграция из соседних регионов и стран СНГ
- За период с 2005 по 2018 год наибольший миграционный прирост отмечен в 2015 году - 17,9 тыс. человек

### Приоритеты, цели и задачи социально-экономического развития Тюменской области

**Человек** – высокое качество жизни населения и человеческий капитал;

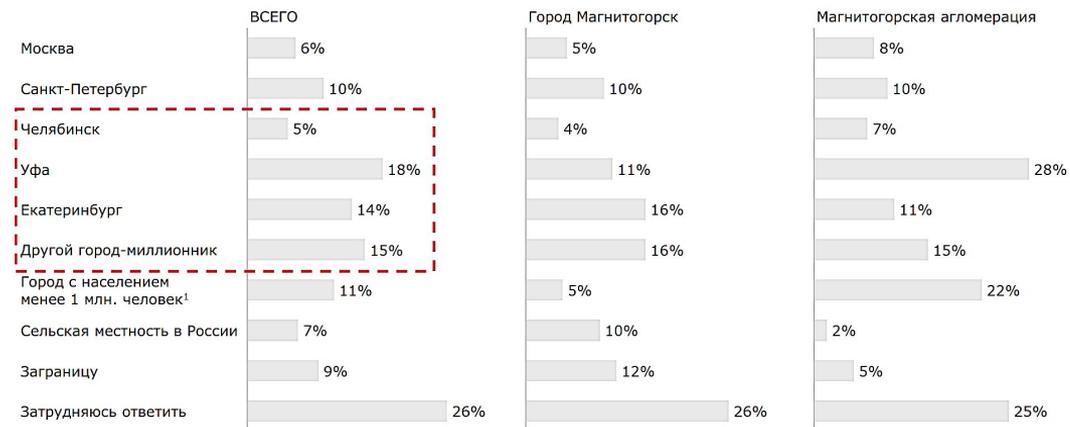
**Экономика** - устойчивое экономическое развитие;

**Пространство** – сбалансированное пространственное развитие

\* Тюменская область входит в состав Уральского федерального округа (УФО). Площадь Тюменской области составляет 160,1 тыс. кв. км, что сопоставимо с площадями Пермского, Приморского, Алтайского краев, в 1,9 раза превышает площадь Австрии, в 4 раза - площадь Швейцарии, Нидерландов.

- Челябинск, Уфа, Екатеринбург и другие города-миллионники являются основными направлениями для переезда на постоянное место жительства

## Основные направления переезда на ПМЖ (% упоминаемости)\*



\* Данные за 2019 год

## ТОП 5 причин для переезда

- Экология
- Карьерные перспективы
- Причины личного характера
- Возможности для высшего образования



## в ТОП-200 школ России

попали две школы Магнитогорска согласно рейтингу агентства RAEX, в 2022 году

## на 30 месте в России

находился город по среднему баллу ЕГЭ в 2022 году (средний балл 64,35, ниже Дубны (1 место) на 9,55 баллов.

По своему региону Магнитогорск опережает все города, в т.ч. и Челябинск.

## 1201 место в мире и 60-е в России

занял МГТУ им. Г.И. Носова по версии The World University Ranking

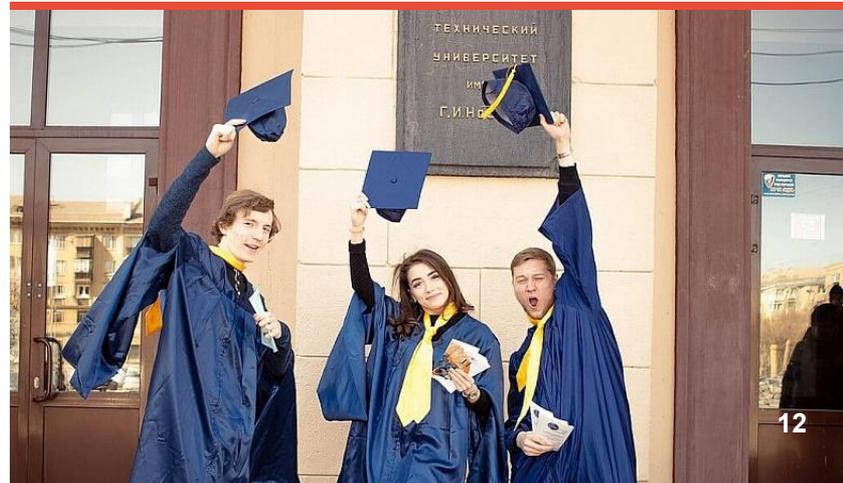
## 771 место в мире и 69-е в России

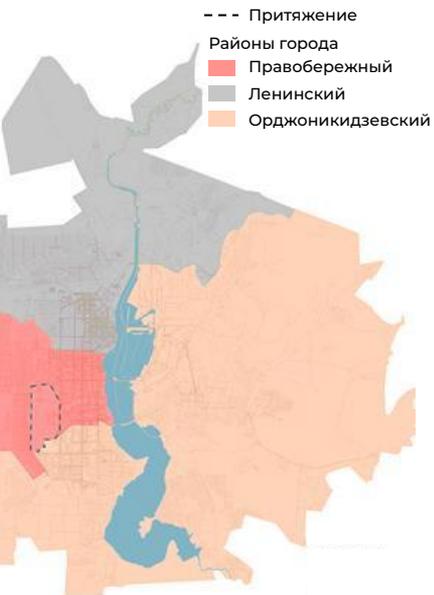
По версии Round University Ranking (RUR Ranking)

## Учебные заведения Магнитогорска

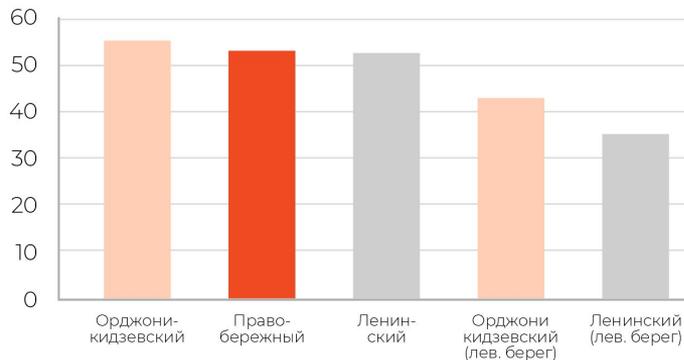
- 47 школ
- 2 университета
  - Магнитогорский государственный технический университет им. Г. И. Носова\*
  - Магнитогорская государственная консерватория (академия) имени М.И. Глинки;
- 8 специальных учебных заведений

\* До 2014 года в городе был еще один университет (МаГУ), однако в указанном году он был присоединен к МГТУ

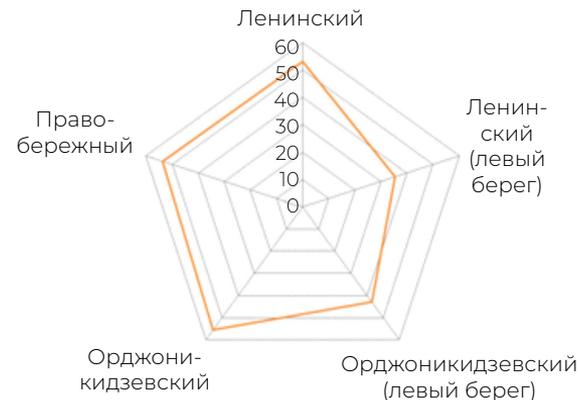




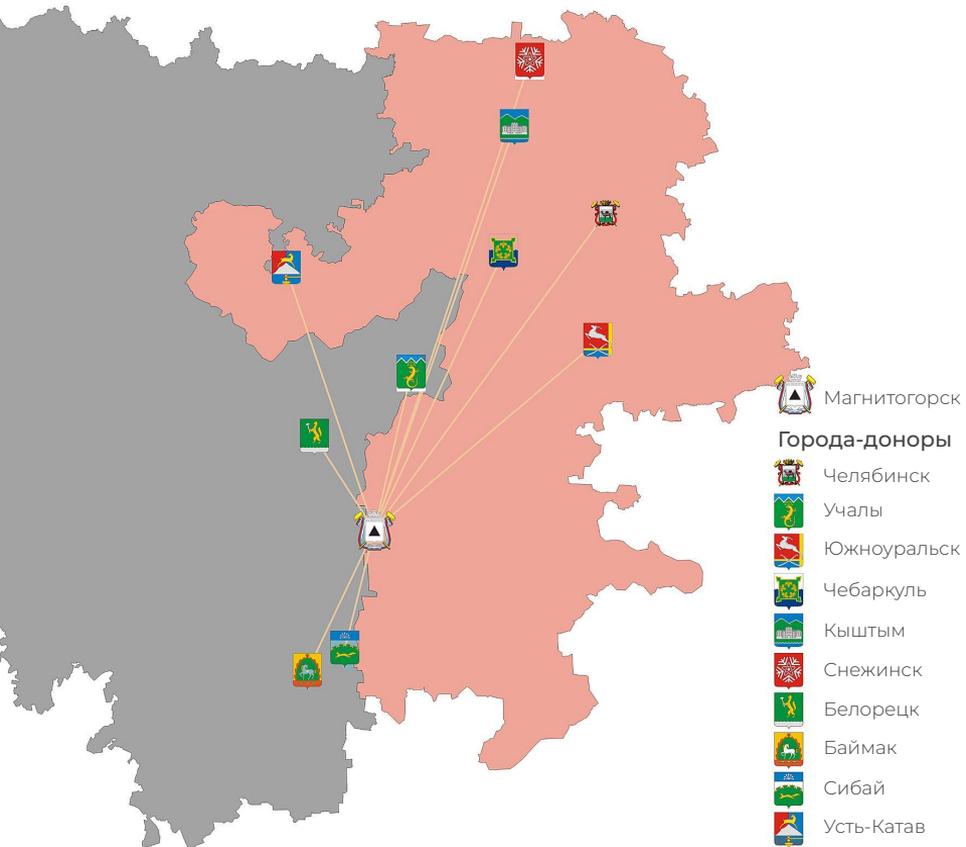
## Средняя стоимость жилой недвижимости по районам в Магнитогорске, тыс.руб./кв.м. Март 2022-Апрель 2023 (вторичное жильё)



## Распределение стоимости по районам, тыс. руб. за кв.м. (вторичное жильё)



- Парк **Притяжение** находится в Правобережном районе (стоимость кв.м. 54 тыс. руб.) на стыке с Орджоникидзевским районом с самой высокой стоимостью кв.м.: 55 тыс. руб. за кв.м.;
- Притяжение расположено на стыке двух районов с самой высокой стоимостью за кв.м.



На основании собственной аналитики в июне 2023 г.

### Магнитогорск может иметь дополнительную привлекательность с точки зрения переезда и приобретения жилья

для близлежащих городов со средним доходом менее чем в Магнитогорске и стоимостью квадратного метра выше\*.

\* В Челябинской области мы рассматривали города с населением выше 30 тыс. человек, в Башкортостане выборку формировали из городов региона Зауралья (внутри Башкирии территория, граничащая с Челябинской областью, где многие города экономически тяготеют к Магнитогорску).



ОЭЗ

■ ОЭЗ – часть территории региона, на которой действует льготный режим предпринимательской деятельности, а также может применяться процедура свободной таможенной зоны

■ Создаются для развития обрабатывающих и высокотехнологичных отраслей, туризма, санаторно-курортной сферы, портовой и транспортной инфраструктуры, разработки и коммерциализации технологий, производства новых видов продукции

■ Всем новым резидентам территория ОЭЗ предоставляет

- высокотехнологичный офис
- субсидированная ипотека для сотрудников и студентов
- высококонкурентные кадры и другие преимущества территории ОЭЗ (минимальные административные барьеры, налоговые льготы, сниженные цены на аренду)

## На территории России могут создаваться ОЭЗ 4-х типов

- Промышленно-производственного типа
- Технично-внедренческого типа
- Туристско-рекреационного типа
- Портовые ОЭЗ



Web-разработка  
Цифровой маркетинг  
Мобильные приложения  
Интеграция платформ 1С



Внимание крупных  
компаний к регионам



Миграция с иностранного ПО  
и оборудования  
на отечественное



Пром. автоматизация,  
Искусственный интеллект  
Заказная разработка



Стабильный спрос на IT специалистов в  
специализированных компаниях,  
государственных учреждениях, малом  
и среднем бизнесе

**3** компании из Магнитогорска входят в ТОП-5  
наиболее успешных IT-компаний за 2022 год  
(по выручке за 2022 г.)

- ММК-Информсервис
- Компас-плюс
- Консом СКС

## СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Наличие рядом Притяжения
- Хорошая текущая ситуация с транспортной доступностью
- Локация в востребованном жителями районе (Правобережный)
- В стратегии социально-экономического развития администрации города до 2035 года уже сделаны акценты на экологичность, современных архитектурных решениях и образовании

## СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

- Отрицательная динамика по численности населения в возрасте 20-39 лет
- Имидж города как места с плохой экологией

## ВОЗМОЖНОСТИ

- Малое число активных застройщиков (пять)
- Только **два из пяти** действующих застройщиков специализируются на высотном **многоквартирном** строительстве
- На основании **данных опроса** риэлторов (**есть спрос** на качественные проекты, **нет продукта**)
- **Отсутствие** на текущем рынке такого понятия как «Жилой Комплекс» или Квартал

## РИСКИ

- Высокий приоритет выбора частного сектора среди местных жителей

Формирование гипотезы  
продуктовой матрицы  
и имиджа на рынке



## Потенциал рынка жилья в Магнитогорске

Впечатляющий потенциал рынка  
жилья для дальнейшего роста

## Сохранение населения

Самый главный и ценный  
городской ресурс – люди

## Правильные акценты в стратегии

В стратегии социально-  
экономического развития до  
2035 года – акценты  
на экологичность,  
современных архитектурных  
решениях и образовании

## Передовой город

Мы строим передовой,  
современный город в городе

## Выгода инвестиций

Инвестиции в этот сектор могут принести  
значительный успех для города

## Программы развития

Программы способствующие развитию  
рынка жилой недвижимости

## Борьба за человеческие ресурсы

В конкурентной борьбе  
за человеческие ресурсы  
необходимо создать новый город

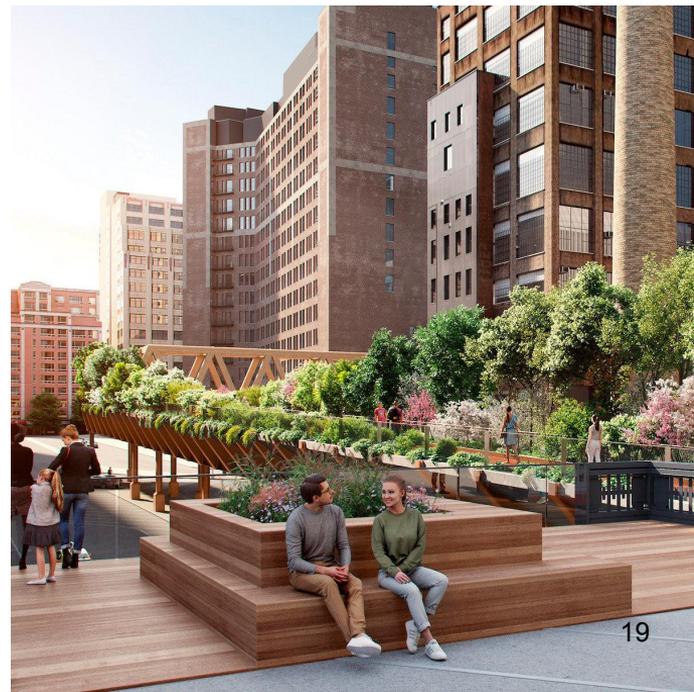
## Запрос предприятий

Жилой кластер создается под будущий  
запрос предприятий, которые переедут  
в Магнитогорск

## Вместе с Притяжением

Вместе с проектом Притяжение – это  
беспрецедентный проект для России

Работая вместе, мы сможем создать  
инновационный и устойчивый  
продукт, который станет драйвером  
прогрессивного облика Магнитогорска



## 1 Образование

- Школы и ВУЗы обладают высоким потенциалом для реализации кластера точных наук в Магнитогорске. Это привлекательный вариант для родителей, инвестирующих в качественное образование детей
- Целевая возрастная аудитория: **0-20, 21-39**
- Квартирография - студии, 1-комнатные, 2-комнатные квартиры

## 2 Экология

- Соответствие современным стандартам зеленого строительства позволит усовершенствовать качество жизни людей в комплексе
- Целевая возрастная аудитория: **35+**
- Квартирография: **2-комнатные квартиры**
- Особенности: наличие соответствующего благоустройства и инфраструктуры для занятия вне квартиры внутри ЖК или в непосредственной близости

## 3 Формирование нового жилого сегмента «Бизнес-Класса»

- Это приведет к притоку инвестиций и развитию бизнес-сектора в городе, привлечет успешных и влиятельных людей, простимулирует развитие рынка недвижимости
- Целевая аудитория: не привязана к возрасту, платежеспособная, ограниченная рамками текущего предложения рынка

## 4 Осознанное детство

- Место для детей как пространство изучения среды и собственных возможностей. Площадки – не просто объектом для посещения, а способ для изучения мира
- Целевая возрастная аудитория: те, у кого есть дети.



## Предпосылки для создания бренда «Магнитогорск - город гениев»

- 2 школы с углубленным изучением математики (ТОП-200 лучших российских школ в 2022 году)
- Высокие показатели по среднему баллу ЕГЭ
- МГТУ им. Г. И. Носова - аналог МГТУ им. Н. Э. Баумана
- IT-CUBE и Кванториум - действующие организации дополнительного детского образования
- ММК - надежный работодатель, которому всегда необходимы молодые и компетентные сотрудники
- Возможность участия в программе «Наука и университеты»

Система образования (школы, университеты, организации дополнительного образования) создает специалистов высокого класса для предприятий Магнитогорска

Предприятия нацелены на сотрудничество с молодыми кадрами и их адаптацию на новых местах

Город должен создавать условия для эффективного взаимодействия вышеупомянутых факторов (условия не только в сфере экономики, здравоохранения и образования, но и в сфере городской среды)



## Концепция well-being

### 1 Географическое благополучие

- Локация и окружение

### 2 Экологическое благополучие

- Благоприятная окружающая среда

### 3 Физическое благополучие

- Поддержка здоровья с помощью внутренних систем

### 4 Эмоциональное благополучие

- Фасады с отражающей поверхностью – перенаправление солнечных лучей в квартиры
- Видовые характеристики
- Система «умный дом»

### 5 Интеллектуальное благополучие

- Сады, школы, творческие центры

### 6 Социальное благополучие

- Качество отношений с окружающими

## Чего ждут люди от дома бизнес-класса

- Дом будет расположен в хорошей локации
- Сами дома будут построены по уникальным архитектурным проектам
- В квартирах — дизайнерский ремонт класса де-люкс.

## Новый уровень заботы

Дом может «заботиться» об эмоциональном и физическом благополучии его жильцов

## Well-Being — концепция благополучия

Концепция основана на стандарте строительства WBI (WELL Building Institute). Ее суть — всестороннее благополучие жильцов и забота о них.



## 1 Единая главная пешая улица

Ожерелье Городских сервисов в Атмосфере Компактного города по пути из парка домой

## 2 Акцентированные Вау Входы в Кварталы

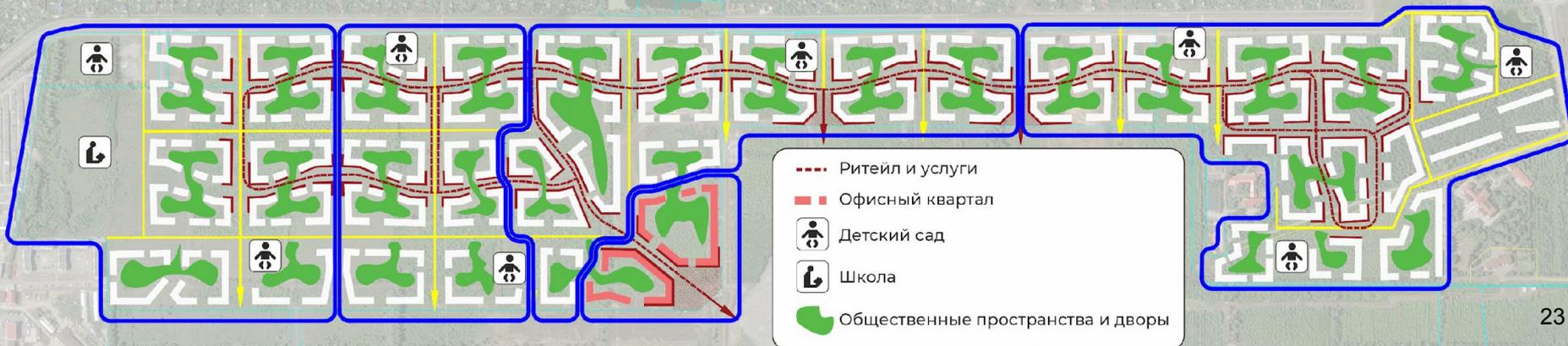
## 3 Нац. проекты в городской ткани

## 4 Коллекция концептуальных ПаркоДворов

Каждый Двор сделан для своей ЦА и это не только дети

## 5 ИИ для жизни, безопасности и развития

## 6 Кварталы для Героев



## Квартал Талантов и Гениев (их Родителей)



## Квартал Долгожителей



## Квартал Мастеров Будущего



## Квартал Ценителей Жизни



Магнитогорск —  
Город-герой.  
Кварталы для  
Героев Города

## Квартал ЭкоЦенителей.





СЕРИЯ  
ФОРУМОВ  
ДЛЯ ГОРОДОВ

Встретимся в городе  
будущего

