



ПРОЕКТНЫЙ СЕМИНАР МОДУЛЬ 1 КОМАНДА 2

ОЦЕНКА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ
ПРЕДПОСЫЛОК РАЗВИТИЯ РАЙОНА

АЭРОПОРТ



НАША КОМАНДА



Щечкин Антон

был занят выявлением локальных центров, расчетом и выявлением паттернов поведения дневного и ночного населения, проведением уличных опросов, составлением онлайн-анкеты и обработкой ее результатов, исключенными из восприятия территориями



Кидакова Анна

выполняла работу по реализованным проектам территории, социальным организациям, демографическим показателям, оформление отчета



Кондрашов Юрий

занимался анализом рынка недвижимости, принимал участие в полевых выездах и опросах, работал с демографическими показателями и мифологией города



Трэйлих Ульяна

занималась демографическими показателями, анализом транспортной доступности и маршрутов дневного/ночного населения, мифологией района, оформлением отчета



Прохоренко Полина

занималась изучением истории района, анализом демографической ситуации, выявлением локальных сообществ



Еличурик Даниил

участвовал в полевых выездах и проведении экспресс интервью, анализировал базу ЦИАН на предмет требований арендодателей



Решетников Степан

занимался оценкой ЭГП района, визуальным оформлением картосхем и инфографики, участвовал в полевых выездах, проведении разведывательных и глубинных интервью, разработка пространственного районирования

Содержание

История.....	5
Расположение — оценка ЭГП.....	7
Пространственная включённость и изолированность района.....	8
Проекты развития инфраструктуры.....	10
Рынок недвижимости района Аэропорт.....	13
Локальные центры в районе Аэропорт.....	28
Выводы по пространственному профилю.....	35
Сравнение основных демографических показателей.....	37
Национальный состав населения.....	39
Структура населения по образованию и брачным отношениям.....	40
Заработка плата и занятость населения.....	41
Типичные жители района Аэропорт и города Москвы.....	43
Дневное и ночное население.....	45
Социальные организации.....	47
Локальные сообщества.....	49
Выводы по практикам поведения:.....	51
Образ района местных жителей.....	53
Мифология района.....	64
Представление о районе.....	65
Гипотезы, нашедшие отражение в выводах, по итогам работы в течение модуля:.....	67
Итог. Пространственное районирование.....	68
Источники.....	71
Приложение:.....	74

Пространственный профиль района

История

Район Аэропорт имеет богатую историческую основу, во многом определившую его современный облик, структуру застройки и социально-культурное значение. Его территория формировалась на месте старинных подмосковных поселений — Петровское-Зыково и Всехсвятское, а ключевым архитектурным центром этой местности стал Петровский путевой дворец, построенный в 1776–1780 годах по проекту архитектора Матвея Казакова по заказу императрицы Екатерины II.

Дворец служил последней остановкой на пути царских кортежей из Санкт-Петербурга в Москву и имел стратегическое значение как символ вхождения в город. В XIX веке он использовался как место пребывания российских монархов перед коронацией и стал важной частью загородной дворцово-парковой системы Москвы. Территория вокруг дворца — будущие кварталы района Аэропорт — долгое время сохраняла усадебный и парковый характер. Позже именно от Петровского дворца и прилегающего Петровского парка начала формироваться градостроительная структура района, где зеленые насаждения и историческая архитектура органично сочетались с новой жилой и общественной застройкой.

В начале XX века эти земли вошли в состав Москвы, что дало импульс к активному урбанистическому развитию. В 1910 году на соседнем Ходынском поле был открыт первый в России аэродром Московского общества воздухоплавания — событие, повлиявшее на судьбу всей северо-западной части города. Аэродром стал центром авиации и научно-технического прогресса, символом начала новой эпохи.

Важно подчеркнуть, что сам аэродром и впоследствии аэропорт никогда не находились на территории современного района Аэропорт, а располагались по соседству — на территории нынешнего Хорошёвского района. Однако именно близость к этому объекту и его значение для всей Москвы обусловили появление и закрепление названия «Аэропорт» за районом, сформировавшегося рядом. Открытая в 1938 году станция метро получила название «Аэропорт» — в память о первом московском аэродроме.

В этот же период стремительно развивается Ленинградский проспект, превращаясь в одну из ключевых магистралей города, связывающую центр Москвы с северо-западом и аэропортом Шереметьево. Пограничное положение района и расположение вдоль

важной транспортной артерии сыграли решающую роль в его развитии: Аэропорт стал территорией высокой транспортной доступности и привлекательным местом для размещения образовательных, деловых и культурных объектов.

В 1928 году на Ленинградском проспекте был построен стадион «Динамо», который стал крупнейшим спортивным объектом страны и центром общественной активности. Рядом развивался Петровский парк, превращаясь в главную рекреационную зону северо-запада Москвы. В 2018 году на месте исторического стадиона открылась VTB Арена, объединившая функции спортивного, культурного и коммерческого центра. Таким образом, район сохраняет статус спортивного ядра столицы.

Сегодня район Аэропорт — это не только историческая и спортивная территория, но и значимый образовательный центр Москвы. Здесь сосредоточены кампусы и корпуса нескольких ведущих вузов страны: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации — основан в 1919 году как Московский финансово-экономический институт. В 1940-е годы его главные корпуса размещаются вдоль Ленинградского проспекта, формируя академическое ядро района. Московский авиационный институт (МАИ) — создан в 1930 году на базе МВТУ им. Баумана. Его корпуса и учебные площадки частично расположены вблизи района Аэропорт. А также Московский государственный технический университет гражданской авиации (МГТУ ГА), Российский университет транспорта (МИИТ) и другие. Концентрация учебных заведений сформировала устойчивый статус студенческого района, с выраженной академической и культурной средой.

После закрытия аэродрома Ходынское поле в 2003 году соседние территории подверглись масштабной реновации — здесь появились жилые комплексы бизнес-класса, общественные пространства и парки. Эти преобразования усилили комфортность, престиж и функциональное разнообразие района. Далее подробнее расскажем о том, как все эти аспекты отразились на настоящем района.

Расположение — оценка ЭГП

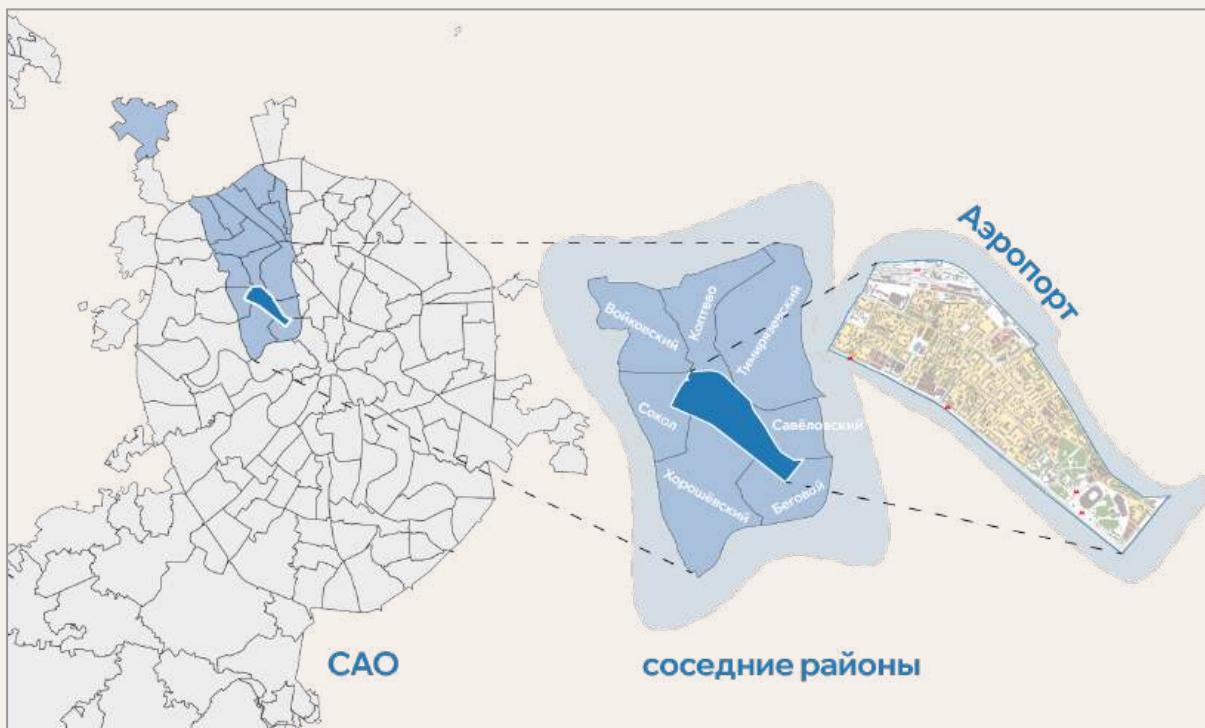


Рис - 1. Географическое положение

Район Аэропорт входит в состав Северного административного округа Москвы. Его соседнее окружение составляют следующие районы: Сокол, Войковский, Коптево, Тимирязевский, Савёловский, Беговой и Хорошёвский. Положение Аэропорта на макро- и мезоуровнях определяет его нахождение на пересечении крупнейших московских магистралей, таких как Ленинградский проспект, Северо-западная хорда и Третье транспортное кольцо, что обуславливает высокую транспортную доступность в общегородском контексте. В том числе, это подтверждается наличием 4 станций метрополитена: Динамо, Аэропорт, Сокол (Замоскворецкая линия) и Петровский парк (Большая Кольцевая линия), - и станции МЦД "Красный Балтиец". Говоря о внутрирайонных особенностях, стоит отметить совмещение жилой функции с общественно-деловой, выраженной в наличии как крупных бизнес-центров вдоль Ленинградского проспекта, так и торговых центров, современного спортивного комплекса и стадиона Динамо, а также учреждений высшего и среднего профессионального образования (МАДИ, колледж МФЮА, Финансовый университет), что отличает район полифункциональностью и внутренней гетерогенностью.

Численность Аэропорта близка к 83 тысячам человек и по оценке на 1 января 2025 года равна 82 804 человек. Площадь района составляет 457,92 гектаров.



Рис - 2. Основные данные о районе

Пространственная включённость и изолированность района

Переходя к рассмотрению внешнерайонных связей Аэропорта, стоит отметить высокую степень его “видимой” изолированности от близлежащих с ним районов, что выражается в его периметральном обрамлении Ленинградским проспектом, Северо-западной хордой, Третьим транспортным кольцом, а также железнодорожными путями 2-го диаметра (Вологоламского направления), выступающими в роли искусственного барьера, сокращающего степень проницаемости исследуемого района ввиду элиминации большого числа транспортно-пешеходных связей. Отмеченный выше пространственный паттерн изолированности наиболее ярко считывается на примере трассировки автобусных маршрутов:

Можно заметить низкую развитость межрайонных связей на севера Аэропорта, объясняемую нахождением не только железнодорожных путей, но и неотъемлемого элемента природно-рекреационного каркаса города – Тимирязевского парка, длительное время пребывающего в неблагоустроенном состоянии,

однако являющегося важной аттракцией для жителей Аэропорта и соседних с ним районов.

В рамках изучения пространственной включённости и изолированности района была выдвинута гипотеза о том, что, несмотря на пограничное положение Аэропорта по отношению к таким искусственным барьерам, как Ленинградский проспект, ТТК, железнодорожные пути 2-го диаметра на севере и СЗХ, его нельзя считать пространственно изолированным районом в социальном ключе. То есть наличие устойчивых сильных барьеров не влечёт за собой превращение района в пространственно исключённый и сегрегированный по причине его внутреннего разнообразия и полифункциональности, что будет доказано в дальнейшем ходе исследования.

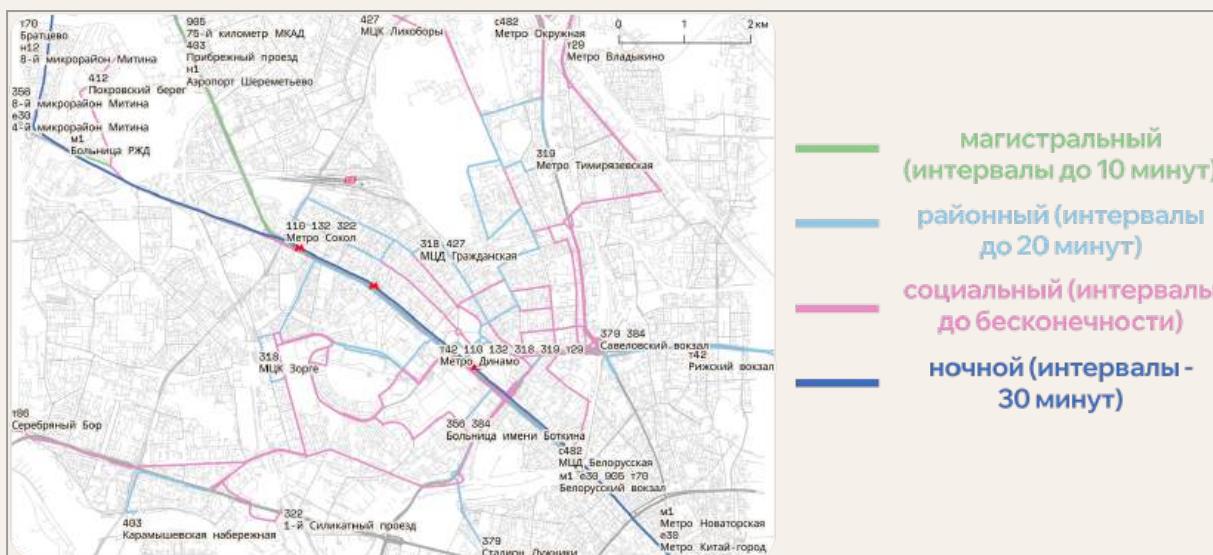


Рис - 3. Трассировка маршрутов общественного транспорта

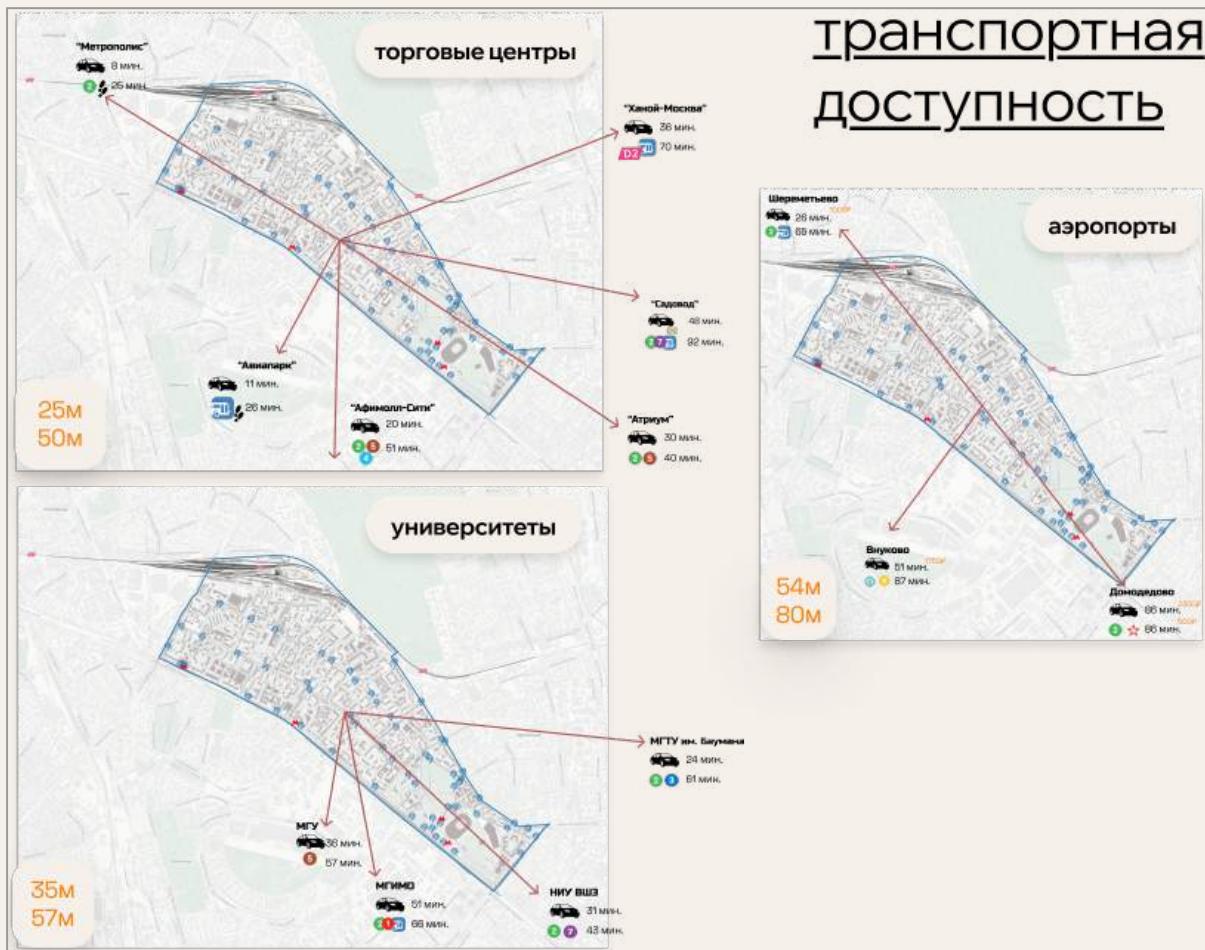


Рис - 4. Транспортная доступность района

Проекты развития инфраструктуры

Район активно занимается как внешним, так и внутренним обликом, который в первую очередь формирует престижность района как в глазах местных жителей, так у приезжих.

Реализованные проекты

Так реализованные проекты за последние 7 лет были направлены на строительство и преобразование ранее построенной социальной инфраструктуры, а именно: строительство новых отделений школ № 152, корпус № 2 и Школ № 1575, дошкольное отделение, которые возвели на ранее неэффективно используемых территориях, а также благоустройство дворовой территории ранее построенных корпусов школ №152 и №1575. Также особое внимание уделяют и благоустройству рекреационных зон: сквер Амбулаторного пруда, парк у стадиона Динамо, Коптевский пруд, площадь Эрнста Тельмана и строительство новой спортивной площадки на улице Балтийской.

Одним из значимых изменений в транспортной структуре района послужили открытие станций метро Петровский парк и станции МЦД Красный Балтиец, а также строительство Алабяно-Балтийского тоннеля, которые послужили увеличению проницаемости района в общих границах Москвы.



Рис - 5. Реализованные проекты в районе Аэропорт

Проекты развития территории

Территория имеет достаточно плотную застройку, поэтому в основном все новые проекты будут расположены по периметру района, на ранее неэффективно используемых территориях, и в чертах промышленных зон. Также 3 дома по улицам Академика Ильюшина, вл. 10, Константина Симонова, вл. 5, к. 1, и Большой Коптевский проезд, вл. 14, к. 4. попадают под программу Московской реновации, на месте которых также построят новые точечные ЖК.

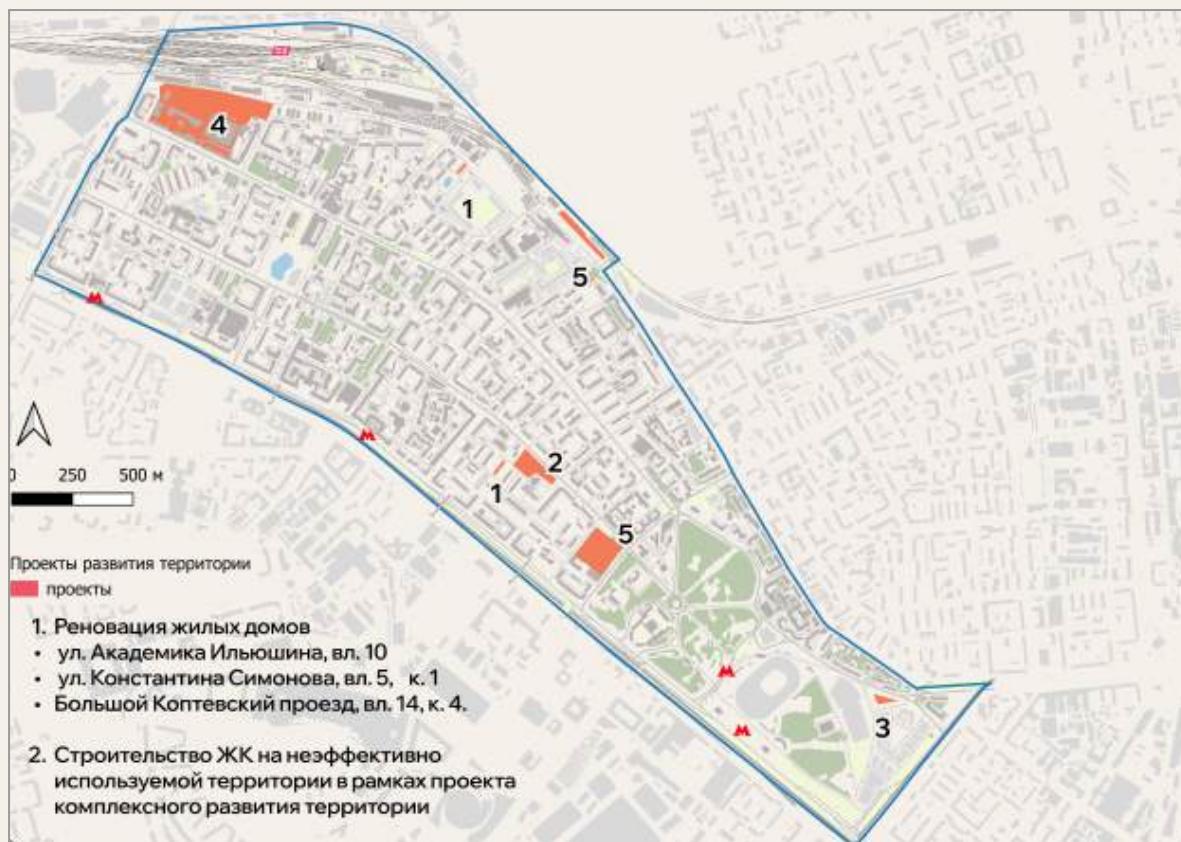


Рис - 6. Проекты развития территории в районе Аэропорт

Территория имеет достаточно плотную застройку, поэтому в основном все новые проекты будут расположены по периметру района, на ранее неэффективно используемых территориях, и в чертах промышленных зон. Также 3 дома по улицам Академика Ильюшина, вл. 10, Константина Симонова, вл. 5, к. 1, и Большой Коптевский проезд, вл. 14, к. 4. попадают под программу Московской реновации, на месте которых также построят новые точечные ЖК.

В район активно внедряются масштабные инвестиционные проекты, что также говорит о его привлекательности

Так в ближайшие 5 лет, здесь будут построены:

1. Бизнес центр около ЖК ВТБ Арена Парк

Данное строительство создаст около 8 тысяч рабочих мест, что позволит создать новую точку делового притяжения в районе Аэропорт и обеспечит жителей Северного административного округа рабочими местами рядом с домом.

2. Строительство ЖК SOUL

На участке 9,4 га будет возведено 220 тыс. кв. м жилой недвижимости. Также на первых этажах будут созданы площади для коммерции. Особая значимость проекта состоит в том, что в рамках строительства квартала будет отреставрирован ОКН “Изофабрика”

1934 года архитектора Георгия Гольца, который будет являться архитектурным акцентом во всем ансамбле строительства.

3. Строительство ЖК С5

Проект премиум класса представляет собой современный жилой комплекс, которые в последнее время строят в Москве. На участке 12 га будет возведено 119 тыс. кв. м жилой недвижимости. При проектировании используются наиболее современные инженерные решения, которые направлены на экологичность и энергоэффективность.

Рынок недвижимости района Аэропорт

Первичный рынок жилой недвижимости района Аэропорт:

В настоящий момент в районе реализуется 2 проекта жилищного строительства. Это ЖК 'Soul' и комплекс апартаментов 'Dius', однако юридически апартаменты не относятся к жилой недвижимости, поэтому будем считать, что у нас в районе реализуется только 1 проект ЖК.

Концепция ЖК Soul:



Рис - 7. Положение ЖК 'Soul' в районе Аэропорт

ЖК расположен рядом с платформой МЦД Красный Балтиец, а также электродепо. Несмотря на данные факты, у данного проекта множество преимуществ. Во-первых, он расположен в непосредственной близости от одного из районных центров (Амбулаторный пруд и ТЦ Баку, а также Ленинградского рынка), во-вторых, хорошая транспортная доступность в виде пешей доступности платформы Красный Балтиец и близостью Ленинградского проспекта и Алабяно-Балтийского тоннеля для автомобилистов. Таким образом, хоть ЖК и находится не в центральной части района, но дойти до нее можно достаточно быстро. В самом проекте представлена обширная квартирография. Есть студии, 1, 2, 3 и 4 комнатные квартиры. Анализируя их соотношение, можно сделать вывод, что этот проект предназначен для проживания в первую очередь семейных пар или же пар с детьми. Более того, в отличие от многих других ЖК в Москве здесь более значительная доля 2 и 3 комнатных квартир, а студий совсем немного.

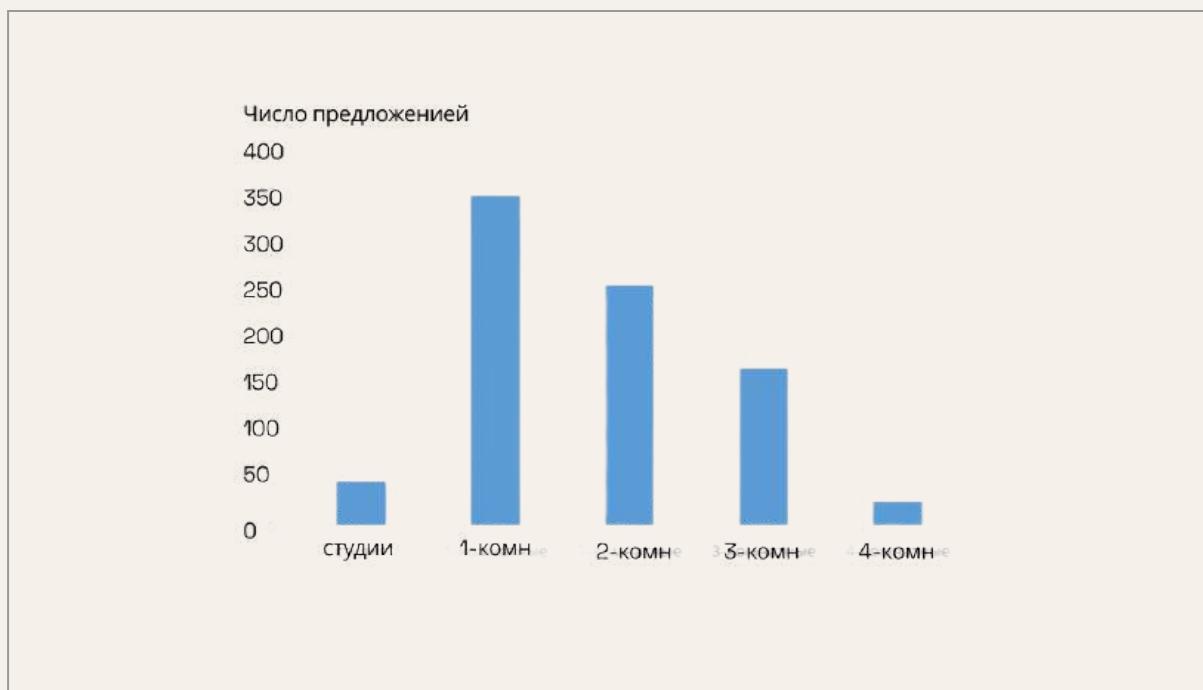


Рис - 8. Квартирография ЖК 'Soul'

Квартиры в ЖК достаточно просторные. Так, площадь 1 комнатных от 37 до 63 м², а у 2 комнатных варьируется от 58 до 124 м², что больше большинства других проектов ЖК бизнес-класса, строящихся в соседних районах. Высота потолков до 3 до 3,6 метров, что соответствует большинству других ЖК бизнес-класса.

Стоимость за 1 м² составляет в среднем на сентябрь 2025 года по данным Дом РФ 544 тыс. рублей, что незначительно дороже ЖК

бизнес-класса в соседних районах. Более подробный сравнительный анализ ЖК бизнес-класса доступен в приложении.

Что касается доступности ЖК, то это было рассчитано по формуле коэффициента доступности жилья на основе таких характеристик как площадь квартиры, цены за м², средней зарплаты по г.Москве за месяц, прожиточного минимума по г.Москве за месяц, количестве людей. На основе расчетов можно сделать вывод, что жилье в ЖК является очень недоступным, если оценивать согласно международной классификации.

Доступность ЖК Soul:

- 1 взрослый, студия 26,8м², 19,72 млн.руб. Потребуется: 9,4 лет
- 2 взрослых, 1-комн 48,6м², 29,32 млн.руб. Потребуется: 8,5 лет
- 2 взрослых+1 ребенок, 2-комн, 70,1м², 38,13 млн.руб.
Потребуется: 12,2 лет

Согласно международной классификации, есть следующие критерии уровня доступности жилья по значению КДЖ:

- до 3 лет - жилье доступно
- от 3 до 4 лет - жилье не совсем доступно
- от 4 до 5 лет - покупка жилья серьезно осложнена
- от 5 лет - жилье существенно недоступно

Если же перейти на более глубокое сравнение с другими районами Москвы, то для нас ценной является информация о квартографии, доступности жилья, средней цены за квадратный метр и соотношение классов жилья.

Ниже представлены цены по средней цене за квадратный метр в зависимости от класса новостройки и в среднем в сравнении с административным округом, городом и районом на первичном рынке жилой недвижимости.

Таким образом, можно сделать вывод, что цена ЖК Soul несколько ниже общерайонных показателей, но выше, чем в САО. Говоря о том, почему показатель по району выше, если реализуется всего 1 проект, можно предположить, что в некоторых ранее реализованных проектах ЖК остались нераспроданные квартиры. Высокий средний ценник м² по Москве объясним большим выбросом ЦАО, где цена за м² составляет около 2 млн. По Москве у САО одно из лидирующих мест после ЦАО, ЗАО и СЗАО.

Средняя цена за м² в Москве (на август 2025 г.):

Комфорт	378,7	Москва	670,4
Бизнес	561,2	САО	516,4
Премиум	1115	Аэропорт	558,9
Элитный	2690		

Рис - 9. Средняя цена за квадратный метр в Москве

Сравнивая долю строящихся сегментов в Москве, можно сделать вывод, что район Аэропорт имеет много схожего с основными трендами по городу, однако ЖК комфорт-класса сейчас в нем не строятся, что подчеркивает его более элитное положение в сравнение с большинством других районов Москвы.

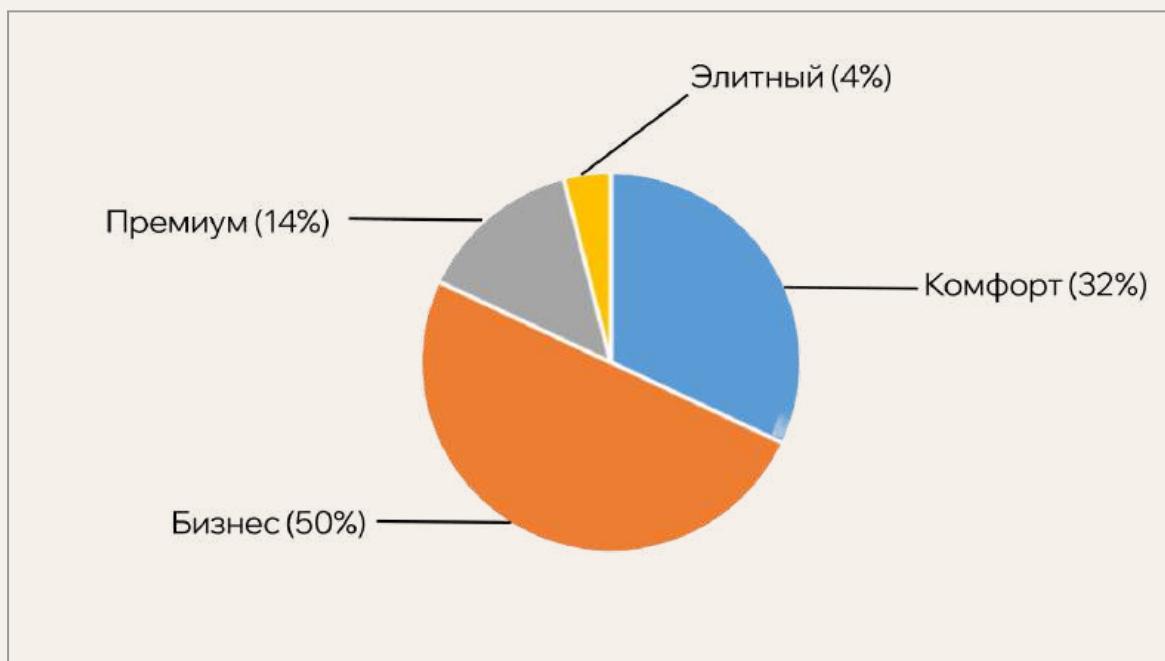


Рис - 10. Соотношение классов ЖК, возводимых в Москве

Таким образом, на основе представленных данных можно сделать вывод, что рынок первичной жилой недвижимости в районе предназначен для обеспеченных людей, доход которых выше среднего. Потенциальным покупателям предлагаются достаточно просторные квартиры, в которых комфортно проживать и супружеской паре, и семьям с детьми

Вторичный рынок продажи жилой недвижимости:

Анализ рынка продажи вторичной жилой недвижимости было принято начать с сравнения средней цены за 1м² в объявлениях ЦИАН. Для этого были сравнены средние показатели по району Аэропорт, САО и Москве.

Москва	САО	Аэропорт
283	290,2	431,9

Рис - 11. Средняя цена за квадратный метр в Москве

Полученные данные заставили задуматься о том, почему в районе Аэропорт настолько дорогой м². В этой связи были выдвинуты 2 гипотезы. Во-первых, это может быть связано с выгодным положением района Аэропорт относительно других районов Москвы. Район находится близко к самым центральным районам Москвы, до которых можно добраться на общественном транспорте за 25-30 минут, что для Москвы достаточно быстро. Кроме того, рядом расположены и крупные парковые территории. Например, Покровское-Стрешнево, Тимирязевский парк. Во-вторых, в районе наблюдается преобладание привлекательных для проживания морфотипов застройки. Так, заметна значительная доля сталинской застройки, а также современных ЖК бизнес-класса. В результате полевых выездов, исследования объявлений, транспортной доступности и иных аспектов стало ясно, что выдвинутые гипотезы, касаемые причин столь высокой цены м² подтверждаются.

Кроме того, стоит отметить, что по цене м² на вторичном рынке САО занимает 3 место после ЦАО и ЗАО.

Важно отметить, что несмотря на большее различие цены м² в вторичке в районе Аэропорт, ее стоимость все равно ниже первички в районе Аэропорт. Планировки квартир скромнее, чем в новостройках, но тем не менее в основном достаточно комфортные и просторные для проживания за счет значительной доли сталинской застройки.

Говоря об общих чертах вторички в районе, средняя цена продажи 28,5 млн. руб., а медианная 21,7 млн.руб.

Важной частью проводимого анализа стало и построение раstra распределения цен на недвижимость с целью проверки гипотез и выявления различий в том числе с растром распределения цен на аренду жилья.

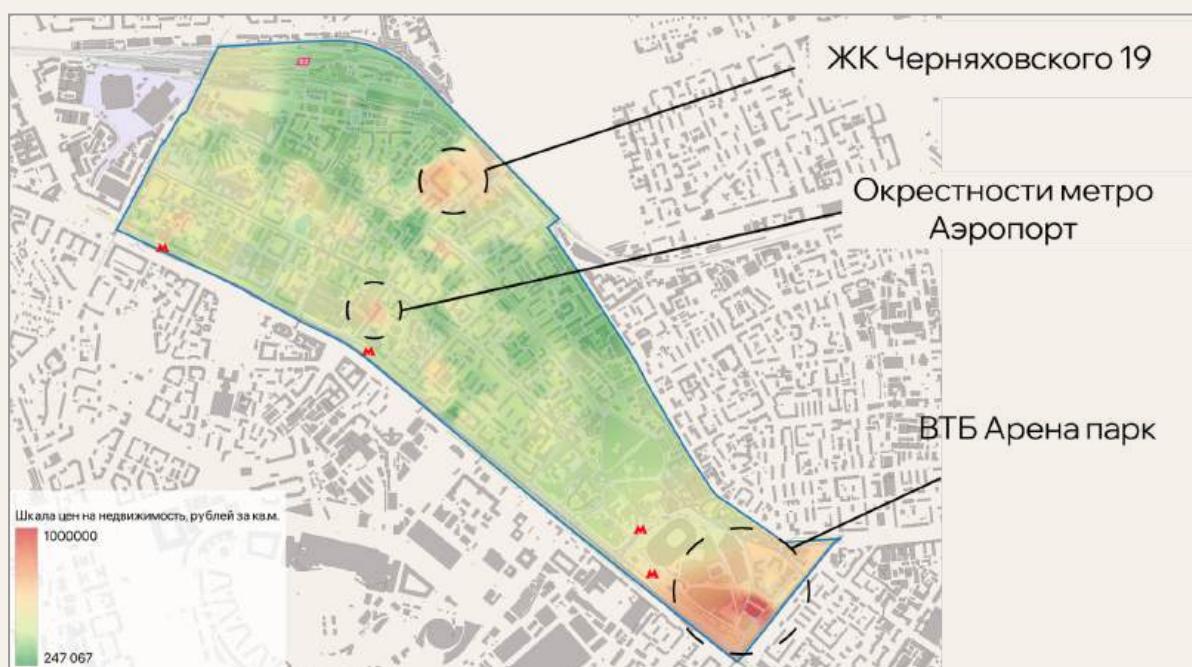


Рис - 12. Распределение цен на покупку жилья (за м²)

На основе вышепредставленного раstra по покупке жилья можно отметить, что есть 3 места, где цена на недвижимость значительно выше. Во-первых, это территория ЖК ВТБ Арена парк. Это можно объяснить тем, что это недавно построенный ЖК бизнес-класса с привлекательными планировками, удобными внутренними дворами и другими удобствами. Во-вторых, это ЖК Черняховского 19, сданный 6 лет назад. Он относится к комфорт-классу, но тем не менее в нем также просторные планировки, удобный внутренний двор, детский сад и спортивный центр, а также пешая доступность до станции метро Аэропорт и районного центра, что делает его интересным для покупателей. Третьей можно выделить территорию непосредственно около метро Аэропорт. Помимо привлекательной транспортной

доступности и торгового центра в этой части района расположена сталинская застройка. В большинстве объявлений представлены квартиры с хорошим ремонтом, высокими потолками и другими факторами, делающие недвижимость привлекательной. Количество квартир в районе, выставленных продажу с низким качеством ремонта незначительно. В основном такое встречается в немногочисленных хрущевках или же кирпичных 8 и 9 этажках.

Немаловажным является и провести сравнительный анализ доступности покупки вторичной недвижимости в районе Аэропорт с первичной.

В презентации и отчете представлены объявления, которые могут охарактеризовать ситуацию по району "в среднем". То есть это соответствует большинству выставленных объявлений в районе.

Доступность жилья была рассчитана по формуле коэффициента доступности жилья для разных морфотипов застройки. Хрущевка, сталинка и недавно сданные ЖК для 2 взрослых и 1 ребенка.

Тип жилья	площадь (м ²)	цена (млн.руб.)	доступность
хрущевка	44,7	14,9	4,8 лет
сталинка	50,3	35	11,2 лет
недавний ЖК	82	54	17,3 лет

Рис - 13. Доступность жилья

На основе представленных табличных данных заметно, что наблюдается сильная дифференциация в зависимости от морфотипа застройки. Например, жилье в хрущевке по международным стандартам считается относительно доступным, что подчеркивает одну из ранее выдвинутых гипотез. Сравнивая с первичным рынком, в целом вторичный рынок в районе Аэропорт существенное более доступное, но все также далек от того, какой она должна быть в принципе.

Подводя итоги по блоку рынка продажи вторичной недвижимости района Аэропорт, можно сказать, что он доступен уже для несколько менее обеспеченных людей, но все равно не для среднестатистического москвича. В большинстве случаев выставлено

жилье с удобными планировками, хорошим месторасположением. Самые дорогие объекты это недавно возведенные ЖК и сталинские жилые дома около станции метро Аэропорт

Рынок аренды вторичной жилой недвижимости района

Аэропорт:

Аналогично рынку продажи вторички проведем сравнение с другими районами. Ниже представлена таблица, показывающая средние значения стоимости съема квартир в районе.

студии	1-КОМН	2-КОМН	3-КОМН
65-70	55-70	70-100	110-160

Рис - 14. Средняя стоимость съема квартир в Аэропорте

Выглядит логичным взять не только значения по САО или же по Москве, а по одному из конкретных районов, расположенным тоже в САО. Для этого был выбран район Бескундниковский, который несколько хуже, чем район Аэропорт. Это обусловлено как его положением относительно других районов Москвы, так и преобладанием менее привлекательных морфотипов застройки.

студии	1-КОМН	2-КОМН	3-КОМН
50-67	55-60	65-85	80-120

Рис - 15. Средняя стоимость съема квартир в Бескундниковском районе

Тем не менее на основании полученных данных на основе объявлений ЦИАН можно сформулировать один ценный вывод. Разница между районом Аэропорт и другими районами в Москве не такая значительная как между стоимостью покупки недвижимости. Она составляет в основном около 10-15 тыс. рублей за исключением 3-комнатных квартир.



Рис - 16. Распределение цен за м² при покупке

В самом районе также как и с покупкой вторичной недвижимости можно выделить 3 места с наибольшей концентрацией. Одно из них полностью совпадает. Это ЖК ВТБ Арена парк. Кроме того, это сталинская застройка в пешей близости от метро Аэропорт. Здесь достаточно проблематично объяснить некоторые процессы, однако проведя анализ объявлений, можно отметить 2 возможные причины. Первая это хороший ремонт, а вторая завышенные требования, потому что согласно логическим рассуждениям и ранее приведенному росту это должна была быть территория непосредственно у станции метро Аэропорт. Еще одно место концентрации высоких цен на аренду располагается у платформы МЦД Красный Балтиец. Тут подобное явление объяснимо в том числе тем, что это именно арендный рынок. Потенциальному съемщику зачастую важна больше всего именно транспортная доступность, а

иные удобства устроят и на базовом уровне. Следовательно, можно сказать, что места с наибольшей стоимостью аренды и покупки полностью не совпадают и цена зависит от специфики конкретного рынка.



Рис - 17. Соотношение предложения квартир

Важным аспектом стало и рассмотрение того, какая квартиография предлагается в районе Аэропорт и как она отличается от того же Бескудниковского района, взятого для сравнения. В основном ситуация похожа, однако заметно, что в Бескудниковском районе большая доля объявлений 1 комнатных квартир (31% и 19% соответственно) и меньшая доля 3 комнатных квартир (20% и 26% соответственно) в сравнении с районом Аэропорт.

Следовательно, рынок аренды района Аэропорт является наиболее доступным способом обосноваться в нем, поскольку в отличие от рынка продажи вторички разница с другими районами разница не такая существенная. Предлагается разнообразная квартиография, при этом за счет в том числе морфотипов застройки предложение 1 комнатных квартир более скромное.

Анализ требований арендодателей:

Дополнительно был произведен анализ базы ЦИАН на предмет требований арендодателей. В качестве рассматриваемых районов, помимо Аэропорта, с целью сравнительного изучения также были

выбраны Бескудниковский и Коптево. Общим паттерном для подавляющего числа проанализированных объявлений стало отсутствие требований, касающихся пола, возраста и этничности: ключевыми факторами для арендодателей при выборе потенциальных квартиросъёмщиков являются их платёжеспособность и возможность заключения договора аренды на длительный срок. Всем трём районам, в том числе, присуща толерантность к арендаторам жилья с домашними питомцами, однако присутствует некоторая дифференциация. Например, в районе Аэропорт требования менее жёсткие, в то время как в Коптево и Бескудниковском встречаются объявления, в которых оговорены размеры домашних питомцев и предписываемые правила поведения. Если говорить о возможности снятия квартиры с детьми, то ограничения не представлены, напротив, прослеживается закономерность, что если квартиру можно снять вместе с детьми, то можно и с домашними питомцами, в том числе. Однако целевая аудитория рынка аренды жилья в Коптево и Бескудниковском по сравнению с Аэропортом несколько отличается, поскольку в последнем из них много агентских объявлений о сдаче апартаментов на двоих человек, что усиливает ориентацию на бизнес сегмент. Таким образом, Аэропорт по сравнению с другими районами предстаёт более зажиточным и комфортным, что находит своё отражение в описании удобств и комфорта проживания, обусловленных не только близостью к метро, но и качеством снимаемого жилья.

Обобщающий вывод о рынке жилой недвижимости:

Таким образом, можно отметить, что покупка первичной, вторичной недвижимости, а также аренда вторичного рынка является более затратной, чем в большинстве других районах Москвы. За счет широкого разнообразия морфотипов застройки, среди которых значительную долю занимает сталинская застройка, планировки квартир просторные, приспособленные под потребности различных категорий населения. Наиболее дорогая недвижимость в районе это ВТБ Арена Парк, территория рядом с Амбулаторным прудом и станцией метро Аэропорт, а также поблизости со станцией МЦД Красный Балтиец, однако последнее, скорее, характерно для арендного рынка.

Деловая застройка района Аэропорт

Район Аэропорт имеет большое количество не только жилой, но и нежилой застройки, значительная часть из которой офисы. На нижеприведенной схеме отмечены все бизнес-центры, которые построили за последние 10 лет. Самые крупные из них БЦ Алкон и БЦ Динамо. Расположены они в основном ближе к границам. Это Ленинградский проспект и ул. 8-го Марта, расположенные поблизости от станций метрополитена и многополосного проспекта, обеспечивающего удобный подъезд. Вторая артерия имеет пешеходную транспортную доступность от станции МЦД Гражданская. Следовательно, район имеет хорошую транспортное положение, что стимулирует развитие офисных проектов.

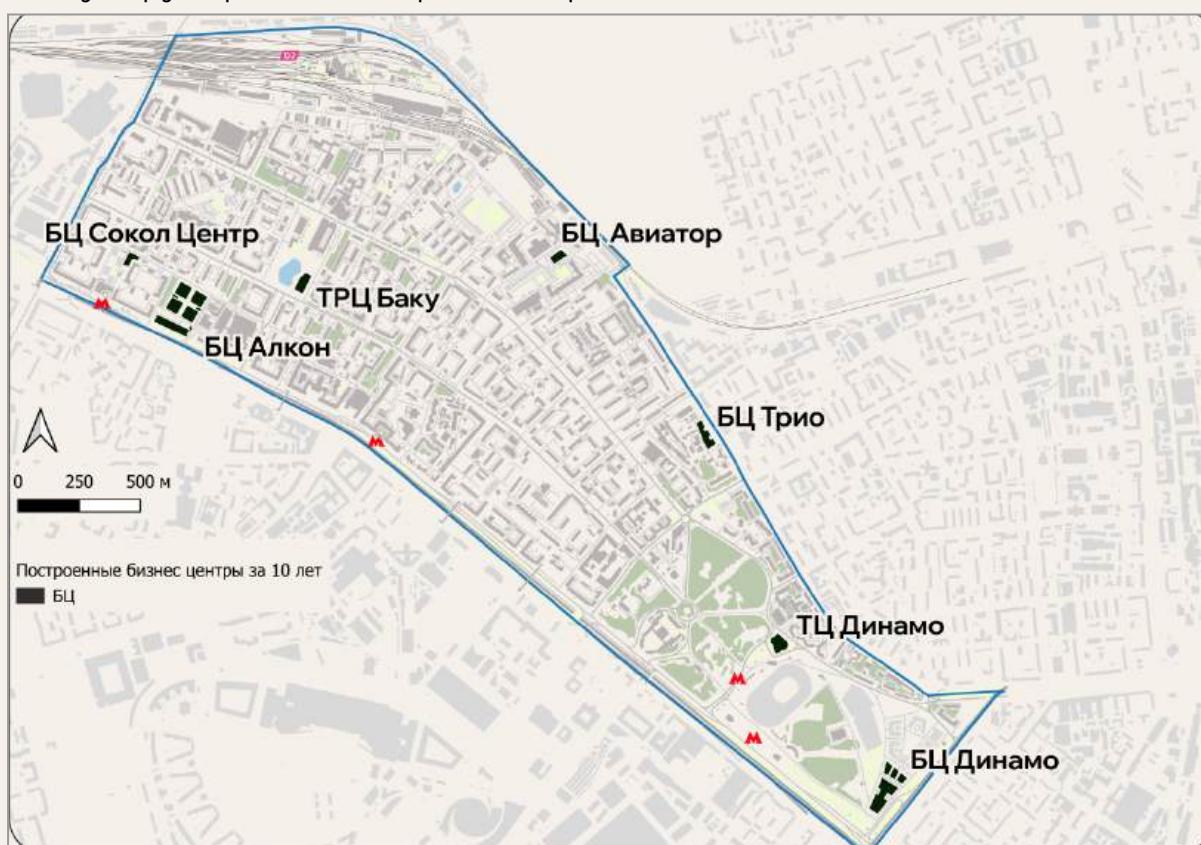


Рис - 18. Деловая застройка района аэропорт

Ленинградский деловой коридор

Этот коридор-это территория вдоль Ленинградского проспекта на протяжении от Белорусского вокзала до МКАД. В его состав входит множество районов (Сокол, Аэропорт, Беговой, Хорошевский, Войковский и др.) На нижеприведенной схеме показаны те проекты офисных центров, которые уже реализованы, реализуются или планируются к реализации. В районе Аэропорт построено большое количество офисов в рамках проекта данного коридора, в то время как потенциальных проектов для реализации на ближайшие годы не

запланировано. Скорее всего, это связано с постепенным исчерпанием земельных ресурсов и без сноса строений реализовать это не получится. На территории соседних же районов наоборот планируется реализации значительного количества проектов. В общих чертах на данный момент в рамках делового коридора реализован 1 млн.м² офисов класса А и Б, а к 2030 году он должен достичь 1,6 млн.м². Это один из наиболее активно застраиваемых деловых районов Москвы. На этапе строительства находится 226 тыс.кв.м, еще 342 тыс.кв.м – на этапе проектирования.

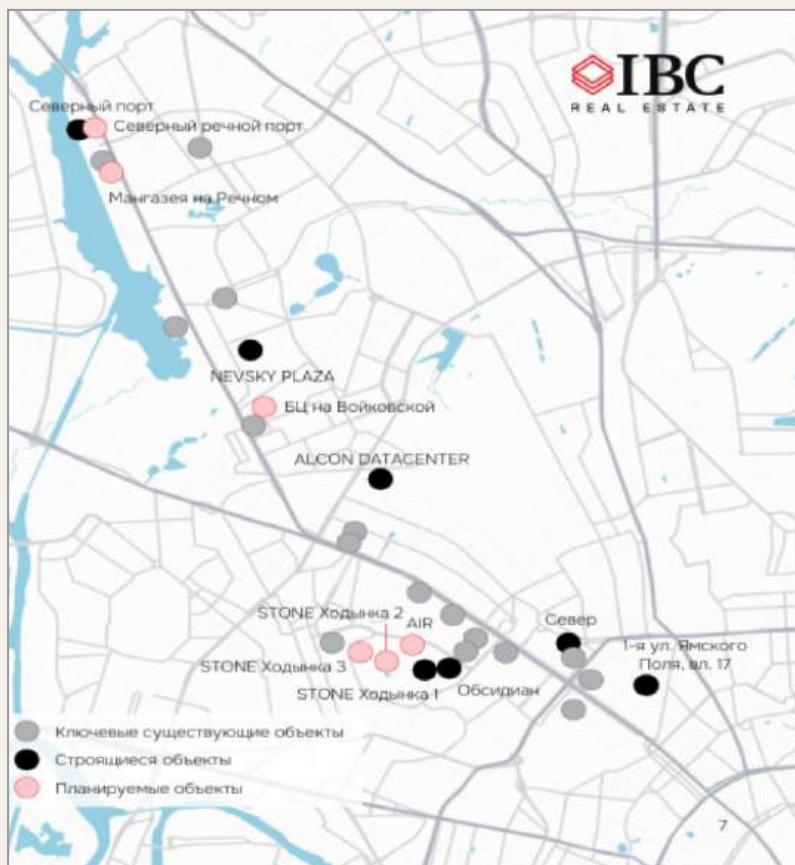


Рис - 19. Проекты офисных центров по Ленинградскому шоссе

Различия рынков продажи и аренды нежилой недвижимости:

Данный блок написан с объединением, поскольку в отличие от рынка жилой недвижимости данные менее объемные и разнообразные, в связи с чем было принято рассмотреть их, в сравнении с другими районами Москвы, чтобы лучше разобраться, чем действительно наш район может быть уникален, а что наоборот очень похоже и не выделяет его.

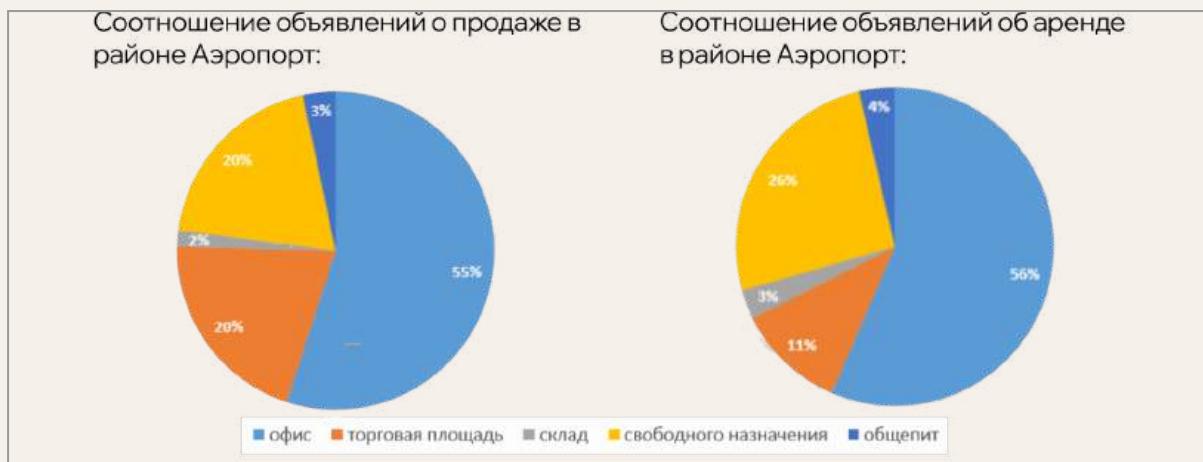


Рис - 20. Соотношение объявлений по аренде и продажи нежилой недвижимости

Первым сравнительным аспектом стал анализ объявлений ЦИАН, разбитый на самые популярные категории, встречающиеся в районе Аэропорт (офисы, торговые площади, склады, помещения свободного назначения и общепит).

Исходя из вышепредставленных диаграмм можно сделать вывод, что наиболее популярная категория в обоих случаях это офисы. 55% и 56% под продажу и аренду соответственно. Второй по популярности категорией являются помещения свободного назначения. Они представлены в районе абсолютно разной конфигурацией и формой. Это как помещения на 1 этажах жилых домов, которые оборудованы под магазины и др. категории, так и помещения в офисных центрах. Наиболее значительное расхождение наблюдается в доле торговых площадей от всех. Так, на арендном рынке это 11%, а на рынке продаж 20%.

Если сравнивать с другими районами Москвы, то прослеживаются схожие тенденции, например, в районе Сокол, однако в Коптево, например, заметна меньшая доля офисов. Данная ситуация связана, скорее всего, с тем, какое положение занимает район по отношению к крупным деловым артериям, как, например, Ленинградский деловой коридор, а также долю промышленных и незастроенных жильем зон.

Вторым сравнительным элементом, представляющим интерес, является то, каким образом расположены объявления по территории района. То есть они представляют собой равномерное распределение по территории района или же есть некоторые кластеры, а остальные части без объявлений. В результате проведенного анализа можно сделать вывод, что объявления об аренде распределены по территории района достаточно равномерно и представляют собой

помещения на 1 этажах, подвалы и иные типы, а объявления о продаже наоборот концентрируются в т.н. ядра. Их было выделено 4, 3 из которых офисные и лишь 1 с преобладанием помещений свободного назначения (ядро около станции метро Аэропорт).

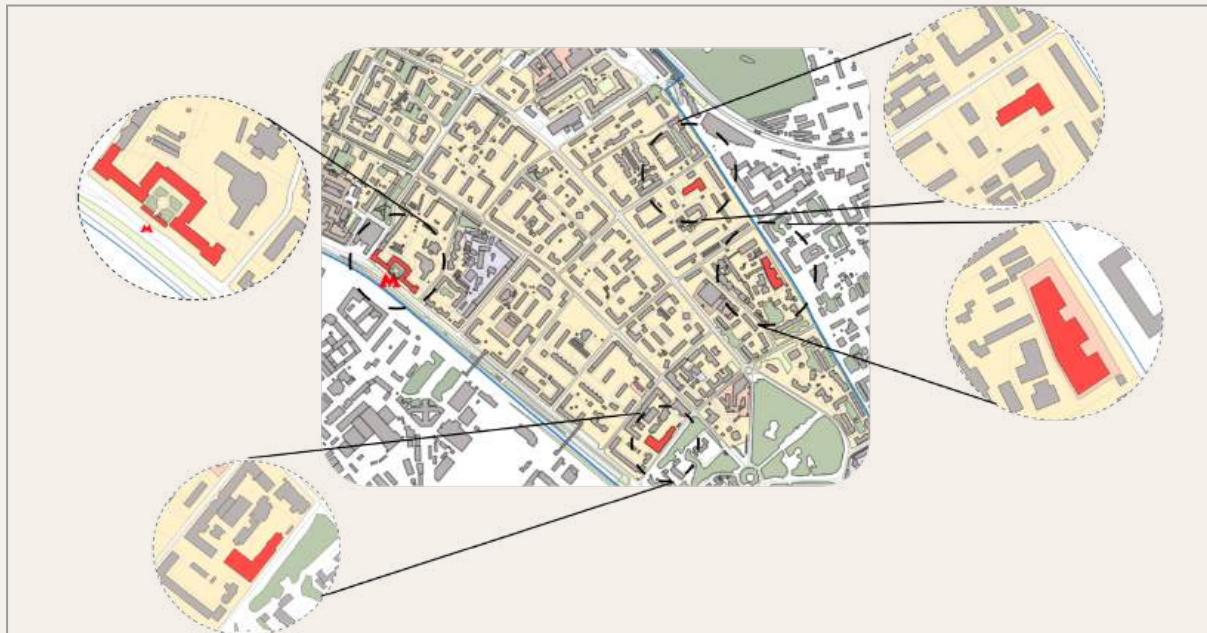


Рис - 21. Места с наибольшей концентрацией объявлений о недвижимости

В сравнении с другими районами Москвы тенденция как совпадает, так и отличается. Зависит это от того, есть ли на территории района офисные центры. В районе Коптево такого практически нет, вследствие чего количество объявлений незначительно и ядер не наблюдается, а в районе Савеловский такая тенденция прослеживается. По правую сторону Дмитровского шоссе есть очаги концентрации объявлений о сдаче помещений. Во многом это связано со строительством офисных центров, однако размещение креативных кластеров в том числе отразилось на результате. По левую сторону Дмитровского шоссе же старая советская застройка и наблюдаются тенденции, схожие с районом Коптево.

Обобщающий вывод о деловой недвижимости района Аэропорт:

В районе Аэропорт представлено большое количество объявлений как об аренде, так и продаже. Ленинградский деловой коридор дает мощный толчок в развитии деловой инфраструктуры района. В том числе из-за этого в районе объявления о продаже сконцентрированы в виде ядер.

Локальные центры в районе Аэропорт

Выявление локальных центров было произведено с применением принципов, заложенных Project for Public Spaces и отраженных в концепции «Сила десяти», которая заключается в том, что поистине привлекающее людей общественное пространство должно предложить не менее 10 причин остаться в нем его посетителю. В них включается реализация потребностей человека в рекреации, развлечениях, познании, еде, спорте, созерцании. Соответственно, в ходе работы за основу были взяты такие критерии, как скопление коммерческих точек предоставления товаров и услуг, наличие зеленых зон, а также благоустроенных в последние несколько лет пространств, в которых есть арт-объекты, спортивные зоны, детские площадки и другие пространства комплексного благоустройства. Для выявления эпицентров скопления точек предоставления коммерции были категоризированы данные OSM с key в виде shop по периодичности использования: повседневные (использование каждый день), периодические (использование несколько раз в квартал) и эпизодические (использование несколько раз в полгода-год). Использовалась пирамида Маслоу для определения того, насколько часто человеку нужно посещать то или иное заведение: первоочередно нужно удовлетворить физиологические потребности (в еде, медикаментах и тому подобном), затем - в самоактуализации (в полном раскрытии своих желаний, а также потенциала), а также в эстетике (приобретение товаров и услуг, которые отличаются своим специфическим назначением, качеством и красотой). Получилось следующее разделение:

повседневный спрос (ежедневно)	алкоголь, супермаркет, минимаркет, пекарня, мясной, овощи и фрукты, табак, универсальные магазин, молочные продукты, еда, медицинские товары, здоровое питание, кондитерская, морепродукты, электронные сигареты, пекарня
периодический спрос (несколько раз в квартал)	книги, парикмахерская, салон красоты, одежда, цветы, зоотовары, кухни, хозяйственные товары, косметика, спорт, электроника, подарки, копицентр, праздничные товары, охота, травы, садовый центр, вино, кондитерские изделия, мода, массаж, химчистка, ломбард, газетный киоск, бытовая техника, киоск
эпизодический спрос (раз в полгода-год)	пункт выдачи, мобильные телефоны, кровати, велосипеды, компьютеры, автозапчасти, авторемонт, шторы, мебель, строительные материалы, ювелирные изделия, оптика, ортопедия, ремонт, ремонт обуви, портной, туристическое агентство, антиквариат, ванная мебель

Рис - 22. Категоризация точек спроса по периодичности спроса

Затем была построена гексагональная сетка размером 300x300 метров: данный метраж был выбран после осуществления полевых выездов и визуального анализа, сколько может в среднем занимать тот или иной локальный центр. После этого был осуществлен подсчет точек каждого типа по частоте использования. Точек предоставления товаров услуг и товаров периодического спроса в районе оказалось больше всего среди всех остальных. В подобных заведениях обычно предоставляются услуги, которые требуют достаточно высоких вложений ресурсов, поэтому их стоимость довольно высока. Такое количество говорит о высоком уровне спроса на них в районе, поэтому можно сделать гипотезу о зажиточности контингента в Аэропорте.



Рис - 23. Концентрация точек коммерции периодического спроса

Вторыми следуют точки коммерции повседневного спроса. С учетом наличия в Аэропорте довольно густой жилой застройки это вполне закономерно: спрос на данные продукты и услуги в таких условиях будет всегда.

По такому же принципу были построены гексагоны и для эпизодического спроса. Хоть они и реже всего встречаются в районе. Из этого можно сделать вывод, что Аэропорт, скорее всего, является привлекательным как для проживания, так и для работы в нем.



Рис - 24. Концентрация точек коммерции повседневного спроса



Рис - 25. Концентрация точек коммерции эпизодического спроса

Затем были использованы уже ранее созданные картосхемы с зелеными зонами, а также пространствами, в которых недавно прошло благоустройство. К первым относятся парк Динамо, Петровский парк, сквер у Амбулаторного пруда,



Рис - 26. Зеленые зоны, где прошло благоустройство

а ко вторым - зоны у станции метро Динамо (в том числе парк Динамо), Амбулаторного пруда и те, над Алабяно-Балтийским тоннелем.

В итоге были выделены зоны, в которых присутствовали две из выделенных комбинаций: концентрация точек спроса всех видов и наличия благоустройства, наличие благоустройства и зеленых зон. Получилось всего четыре зоны: у станций метро Динамо, Аэропорт, Сокол, а также у Амбулаторного пруда.

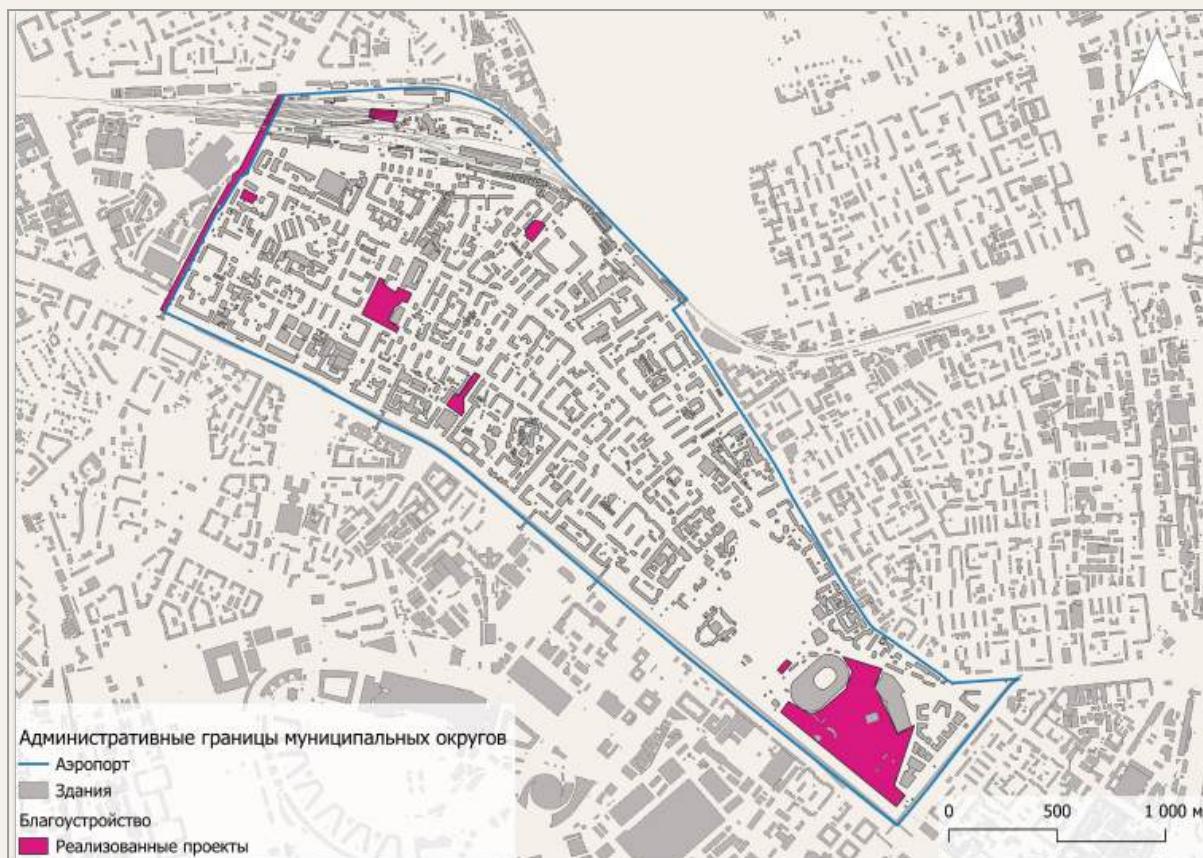


Рис - 27. Реализованные проекты благоустройства

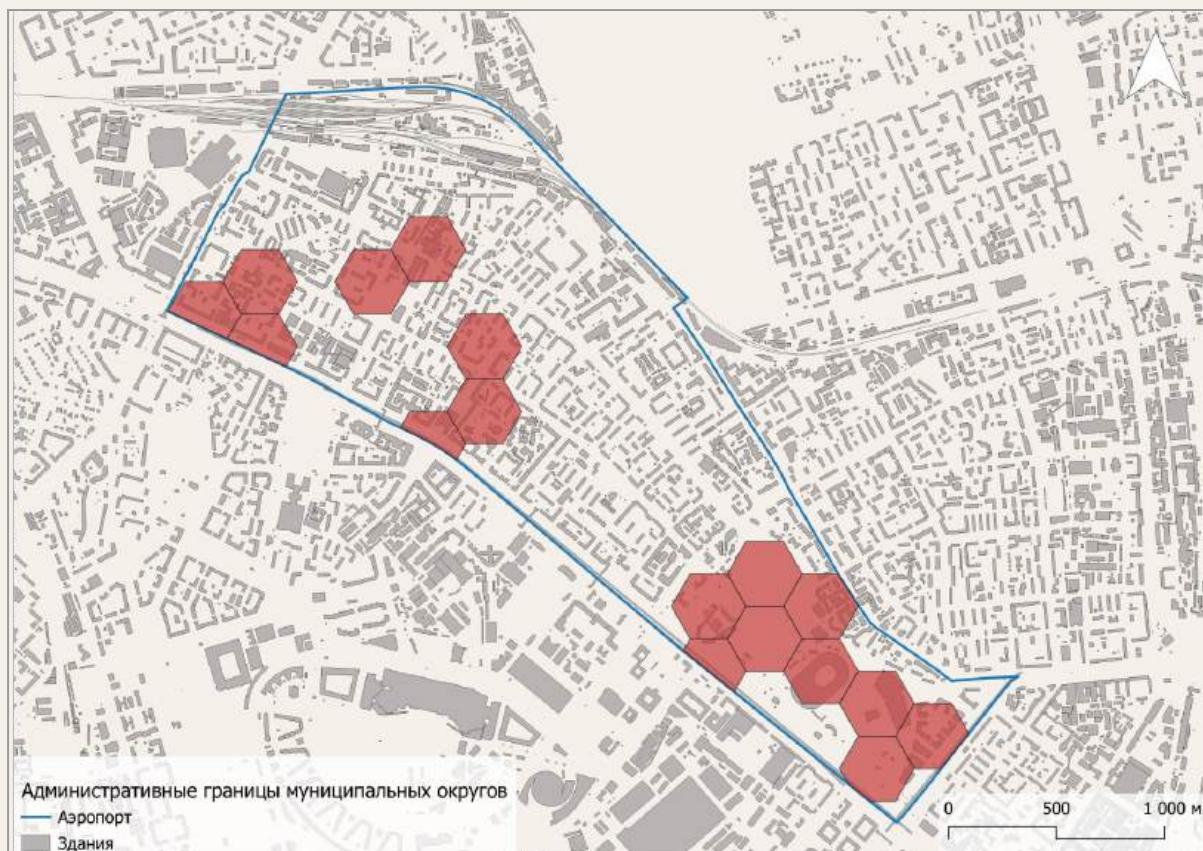


Рис - 28. Места наибольшей концентрации мест притяжения

К тому же в ходе полевых выездов на севере района были зафиксированы свободные помещения. Практически все из них расположены в локальных центрах за исключением двух с ориентацией на улицу в доме по адресу 2-й Балтийский переулок, 1/18кА. В связи с этим родилась гипотеза, что публичного контроля в таких местах меньше из-за соответствующего уровня проходимости, следовательно, ощущение безопасности в центре жилого массива не настолько сильное, как в эпицентрах активности.



Рис - 29. Свободные помещения под коммерцию

Выводы по пространственному профилю

- 1) Несовершенство маршрутной сети наземного общественного транспорта в масштабе административного округа находится в прямой взаимозависимости с пространственной изолированностью района
- 2) Пространственная изолированность Аэропорта, обусловленная его исторически сформировавшимся положением между ключевыми транспортными артериями, нивелируется его полифункциональностью
- 3) Стоимость аренды и продажи жилья в исследуемом районе выше средних значений по Москве: реализация проектов высотного строительства осуществляется совместно с вводом в эксплуатацию новых офисно-деловых и коммерческих площадей
- 4) Район входит в состав Ленинградского делового коридора, что делает его привлекательным для размещения нежилых объектов
- 5) Сегодняшний каркас локальных центров был сформирован еще в начале двадцатого века и продолжает развиваться, в то время как нынешние проекты редевелопмента направлены лишь на жителей непосредственно самих ЖК

Социальный профиль района

Сравнение основных демографических показателей

Анализ демографической ситуации в районе Аэропорт был осуществлён через сравнение показателей на двух уровнях: общегородском (вся Москва) и районном. В динамике показателей наблюдаются как схожие тренды, обусловленные общими экзогенными причинами (например, COVID-19), так и расхождения, объяснением чему служат несопоставимость масштабов сравнения и эндогенные причины на уровне района. К эндогенным причинам могут быть отнесены, например, такие события, как сдача квартир в новых жилых комплексах, ввод в эксплуатацию бизнес-центров, увеличивающих миграционный приток работников, ищущих жильё поблизости с местом своего трудоустройства, что представляется финансово возможным для топ-менеджеров и других управлеченческих кадров.

Если говорить об общих коэффициентах рождаемости, то для района Аэропорт так же, как и для Москвы в целом, характерно долгосрочное снижение общего уровня рождаемости, однако чуть более интенсивное, что выражается в неизменно отрицательных значениях естественного прироста и свидетельствует о демографическом старении населения. В структуре общего (совокупного) прироста численности населения большая доля приходится на миграционный прирост, что вновь отражает общемосковскую тенденцию развития демографической ситуации в Аэропорте. Пик смертности пришёлся на 2021-й год: разница в значениях общих коэффициентов смертности составила менее 2 промиллей (13.6 по Москве и 11.9 в Аэропорте).

Плотность населения в районе Аэропорт практически в 3,5 раза больше, чем в Москве, и составляет 18080 чел./ км² против 5182 чел./ км². Таким образом, район отличает совмещение закономерно возрастающего числа мест приложения труда с исторически сформированной жилой тканью, обрастающей новым жилым фондом и ощущающей на себе спрединг офисно-деловых инфраструктур.

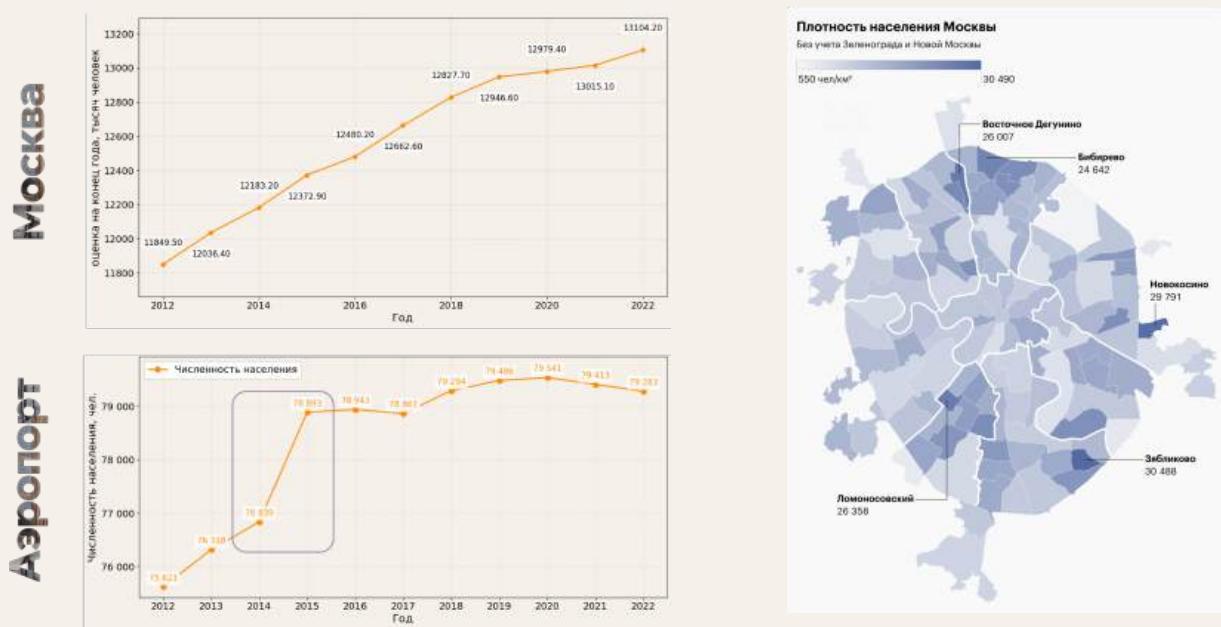


Рис - 30. Численность и плотность населения в Москве и районе Аэропорт

Сравнение возрастно-половых структур на момент переписи 2020 года и 1 января 2023 года

Анализ возрастно-полового состава населения производился на основе сравнения данных переписи 2020 год и текущего учёта на начало 2023 года. Оптику сравнения задали три уровня рассмотрения: общегородской (вся Москва), окружной (САО) и районный (Аэропорт).

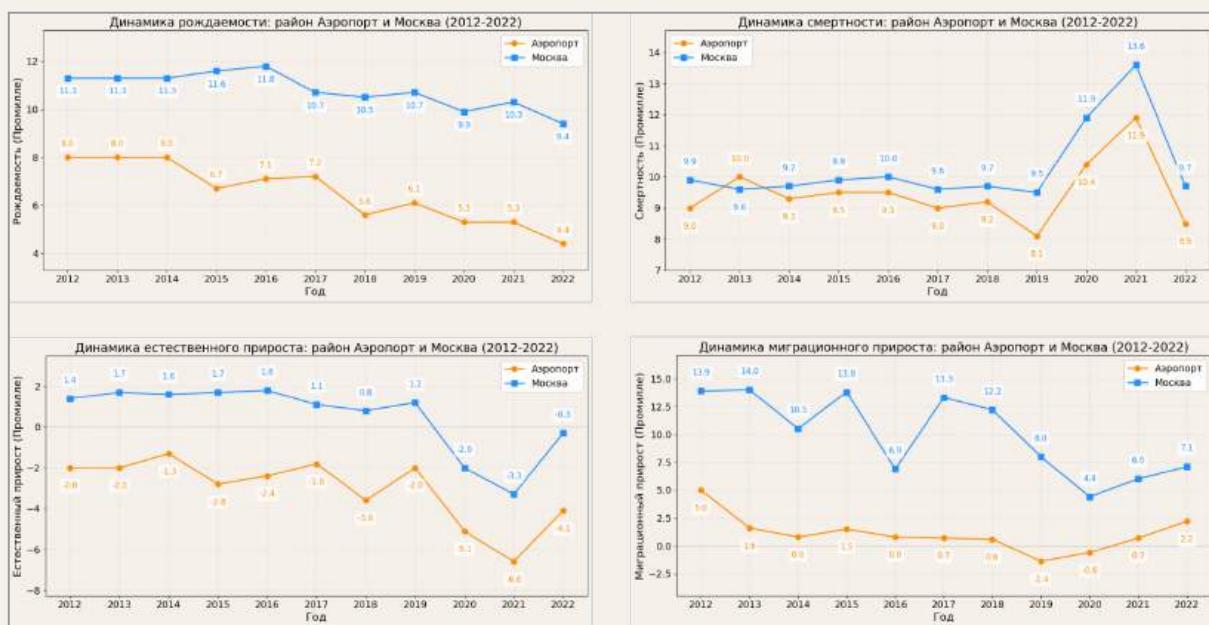


Рис - 31. Основные демографические показатели

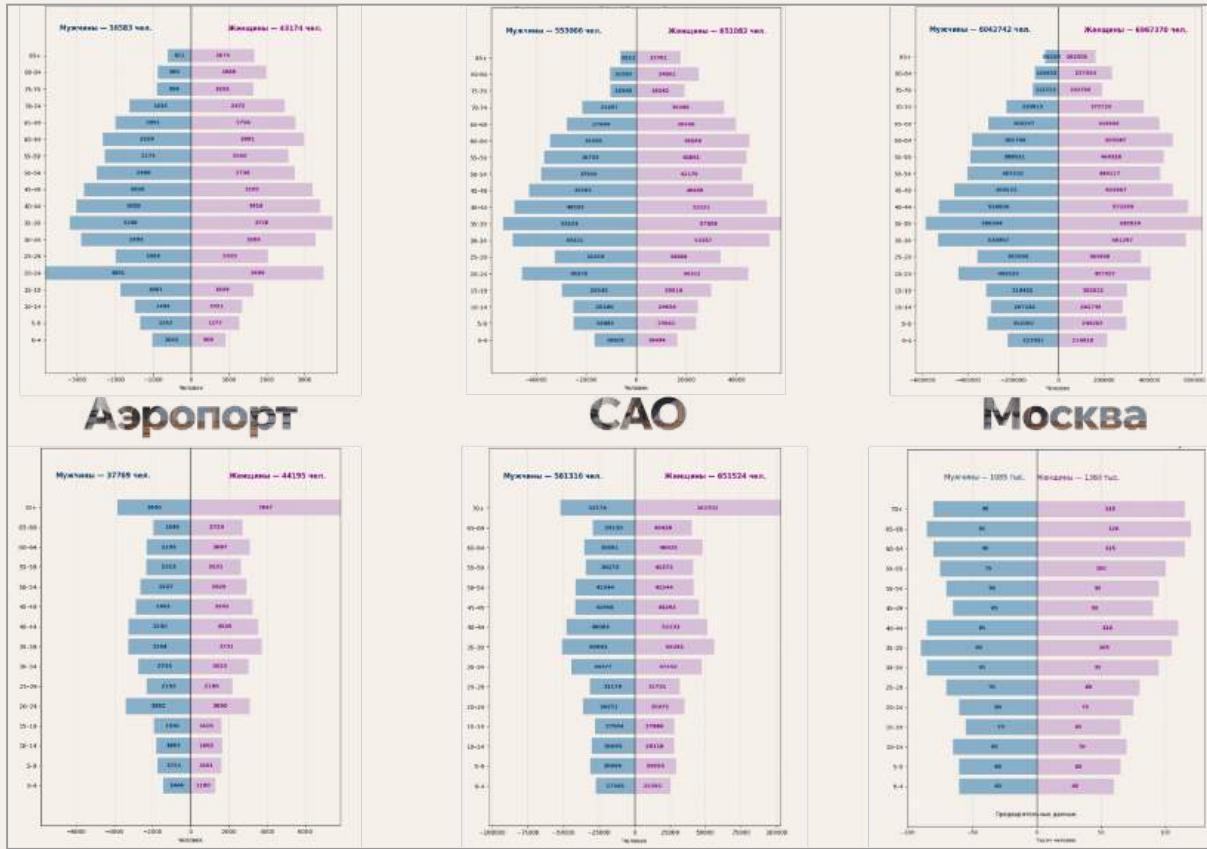


Рис - 32. Половозрастная структура Москвы, САО и района Аэропорт

Наблюдается схожий тренд трансформации возрастно-половых пирамид на всех трёх уровнях. Они отражают регрессивный тип воспроизводства населения, о чём свидетельствует форма “урны”. Отличительной особенностью Аэропорта является превышение доли женщин над долей мужчин в старших возрастах более чем в два раза. На половозрастной пирамиде на момент переписи 2020-го года достаточно ярко считывается преобладание следующих возрастных групп: 20-24 лет, – что может говорить о весомой доле студентов в структуре населения района Аэропорт, – а также от 60 лет и старше. Таким образом, население характеризуется процессом демографического старения.

Национальный состав населения

Переходя к анализу национального состава и его сравнения в триединой оптике район – административный округ – весь город, стоит отметить схожее распределение, отличающееся относительно равновеликой в процентном соотношении представленностью таких этносов, как татары, армяне, украинцы, азербайджанцы и узбеки. Исключение составляет доля еврейской общины на разных уровнях рассмотрения: в нашем анализе примечательным оказался факт наибольшей доли еврейского этноса в структуре национального

состава населения района Аэропорт. Она практически составляет 9,1% и является наибольшей по сравнению с другими районами САО и Москвой в целом. В частности, об этом может сигнализировать наличие на территории Аэропорта Музея истории евреев, служащим одной из ячеек местного (локального) сообщества.



Рис - 33. Национальный состав населения Москвы, САО и района Аэропорт

Структура населения по образованию и брачным отношениям

Отличительной особенностью района Аэропорта является преобладающая доля кадров высшей квалификации (людей с кандидатскими и докторскими научными степенями): по переписи 2010 года их доля составляла более 62%, а по переписи 2020 – более 46% (доля людей с высшим образованием увеличилась с 20,9% в 2010-м до 29,5% в 2020-м). В связи с чем была выдвинута гипотеза о возможном рассмотрении Аэропорта как интеллигентского и профессорского района.

Изменение же структуры брачных отношений следует общемосковской тенденции. В 2020-м году наблюдается снижение доли разводов по отношению к общему числу браков в сравнении с показателями 2010-го года, хотя сам институт брака претерпевает кризисные времена, о чём свидетельствует сокращение доли лиц, состоящих в браке, в 1,3 раза на районном уровне.



Рис - 34. Уровень образования и брачности населения Москвы, CAO и района Аэропорт

Заработная плата и занятость населения

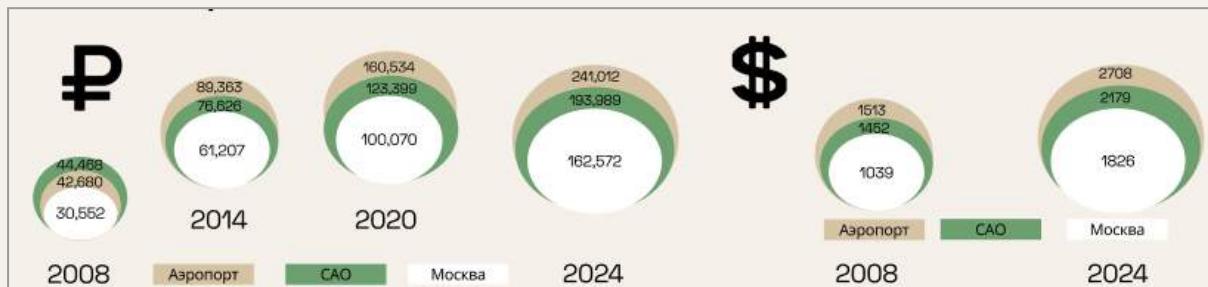


Рис - 35. Средняя заработная плата населения Москвы и района Аэропорт

По данным Росстата, район аэропорт входит в топ 10 по уровню заработной платы в Москве. Среднее значение больше общемосковского почти на 80 000 рублей и составляет 241 000 рублей. Однако если сравнивать данные заработной платы в соотношении с номинальным курсом доллара с 2008 по 2024 год, то значения выросли в 1.7 раза, в то время как в рублях разрыв между числами вырос в 5.5 раз.



Рис - 36. Самые высокооплачиваемые профессии населения Москвы и района Аэропорт

Что касается высокооплачиваемости сфер деятельности то самая большая заработка плата наблюдается у людей занятых в сфере культуры и финансов, что совершенно отличается от тенденций по всей Москве. Однако в районе наблюдается общий тренд Москвы высокооплачиваемых сфер деятельности, таких как: финансы и информационные технологии, которые занимают второе и третье место по размеру оплаты труда.

Схожая тенденция наблюдается на рынке труда, по данным вакантных мест hh.ru по отраслям и специализациям в районе Аэропорт превалирует IT-сфера, что коррелирует с большим количеством деловой застройки.



Рис - 36. Свободные места на рынке труда в районе аэропорт

Типичные жители района Аэропорт и города Москвы.

Район Аэропорт является гетерогенным, из-за разнообразия функциональных зон, таких как деловая, жилая, рекреационная зона, имеет общегородские дестинации, как ВТБ Аrena, Петровский путевой дворец, университет МАДИ. Данное разнообразие позволяет встретить представителей разных социальных групп, командой было выделено три типа:

Первый образ, это семейная пара в возрасте 30-45 лет, оба имеют высшее образование, вероятнее всего работают в сфере финансов или информационных технологий, получают зарплату выше среднего по Москве, проживают в Жилом Комплексе бизнес класса. В данной категории различие от схожего образа Московской пары при прочих равных условиях, это проживание, средний москвич получает оплату труда меньшую и имеют квартиру в ипотеку, основная статья расходов- образование детей.

Второй образ, выделенный нами, это молодой человек (20-24 года), спортсмен и студент, имеет доход в 100 тысяч рублей и проживает в студии комфорт класса. Для общемосковского образа в той же возрастной группе тип схож, но скорее всего это приезжая девушка, поступившая в университет и реализации себя в столице.

Последний тип жителя Аэропорта - пожилая пара (65+ лет) аналогичны типичному пенсионеру города Москва, они живут в старом фонде (собственное жилье), кадры высшей специализации, на основе полевого выезда было замечено множество пар активно прогуливающихся по окрестностям района, что наталкивает на их активный образ жизни.

Обобщая, район Аэропорт не сильно выделяется социальным портретом жителей, ключевые особенности заключаются в высокой доходности, сфера занятости в споре вероятнее чем в другом районе Москвы, кол-во пожилых женщин превалирует кол-во пожилых мужчин.

**Повседневные
практики
постоянного
и временного
наземения**

Дневное и ночное население

Расчет ночного и дневного населения был произведен при помощи работы Сергея Андреевича Бунтури «Моделирование мятниковой миграции на примере Москвы и московской агломерации», которая была сделана на основе обезличенных данных мобильных операторов за октябрь 2023-го года, предоставленных Департаментом информационных технологий Москвы. В результате пространственно-временного анализа в том числе были построены картосхемы, показывающие, какие доли населения остаются в транспортных районах Москвы в ее границах, существовавших до 2012-го года, и выезжают из них. Использовались следующие формулы: для расчета ночного населения бралось постоянное население по данным Росстата, а для дневного из ночного вычиталось количество выбывающих из района и прибавлялось число прибывающих. В результате было выяснено, что дневное выبывание из Аэропорта составляет $82804 \cdot 0.3 = 25$ тысяч (с условием округления выезжает). В рамках расчета дневного прибытия населения были взяты данные с сайта <https://russia.duck.consulting> о примерном числе работающих в районе Аэропорт на 2015-й год, и оно составило 20000 человек. Затем оно было умножено на 0,8 (долю приезжающих работающих в район среди всех), и вышло, что примерно 16 тысяч человек составляет прибытие в Аэропорт для трудовых целей. В итоге дневное население составляет $82304 - 25 + 16 \approx 76$ тысяч человек. Зачастую причинами передвижения внутри города являются те, что или трудового, или досугового, или медицинского характера. В связи с этим можно сделать вывод, что из-за небольшой разницы между ночным и дневным населения, Аэропорт полифункционален: он пригоден как для проживания, так и для удовлетворения потребностей в ряде других сфер жизнедеятельности, как уже было выявлено исследователями компании Яндекс в 2016-м году.

Для выведения популярных маршрутов и сценариев поведения дневного населения были использованы данные Strava, а также те, что были получены в ходе полевых выездов. Треки, которые были получены с помощью цифрового сервиса, было решено расценить как популярные маршруты рекреационного характера, так как они преимущественно записывались бегунами, велосипедистами и другими людьми, вовлеченными в подобные спортивные активности. Можно наблюдать, что большой популярностью пользуется Петровский парк и Планетная улица, однако там не наблюдается никакой инфраструктуры для ранее указанных категорий: из этого

можно сделать вывод, что есть нераскрытий потенциал обустройства рекреационных маршрутов типа «Зеленого кольца» в районе. К тому же с помощью наблюдений в ходе полевых выездов локальных центрах были выявлены самые популярные практики жителей в них: прогулки, покупки периодического и эпизодического спроса. В гуще жилого массива же никаких активностей не наблюдалось, из чего можно сделать вывод, что они не особо привлекательны для жителей, так как им незачем там задерживаться.



Рис - 37. Популярные практики дневного населения в районе

Для выведения популярных сценариев поведения и маршрутов ночных населения были также использованы данные Strava, а также найдены круглосуточные магазины. Ночные треки были записаны преимущественно пешеходами, поэтому с уверенностью можно сказать, что Аэропорт является транзитной точкой для тех, кто желает попасть из Войковского, Сокола и Коптево в Тимирязевский. К тому же все они проходят вдоль основных освещенных транспортных артерий (Ленинградский проспект, Планетная улица), что может сигнализировать о том, что в районе есть проблемы с уровнем освещенности. Соответственно, даже непосредственно жители района, кто решит передвигаться по нему ночью, скорее всего, будут идти по одному из указанных треков. Круглосуточные магазины же для нас выступили ядрами ночной активности, и они вполне ожидаемо практически все расположены рядом с отмеченными маршрутами пешеходов (соответственно, они являются их целевой аудиторией).

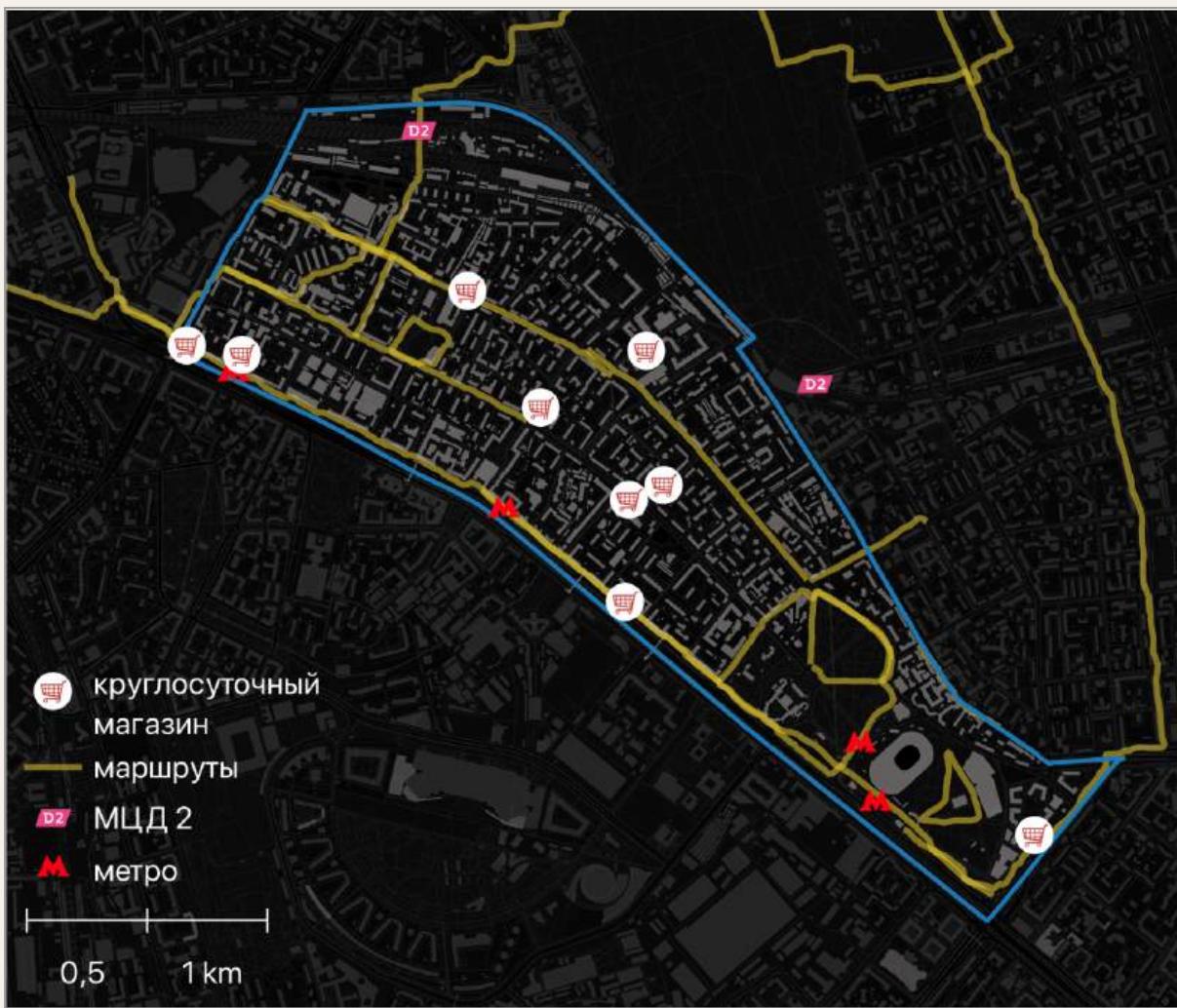


Рис - 38. Популярные ночные маршруты и точки притяжения района

Социальные организации

Район Аэропорт достаточно насыщен социальной инфраструктурой. В районе расположено большое количество здравоохранительной инфраструктуры, одним из основных является Центральная клиническая психиатрическая больница имени Ф.А. Усольцева. Также особое место в районе занимают культурно-досуговые организации, однако они четко дифференцируются по территории : восточная часть, где располагаются организации, направленные на приезжих в район людей (Центральный дом авиации и космонавтики, музей Динамо, Дом образования и культуры Храм Благовещения Пресвятой Богородице, музей Масловка) и западная часть направлена на местных жителей, где располагаются бюджетные учреждения, которые

предоставляют как бесплатные, так и платные услуги (Саоразвитие, Московское долголетие , АНО "Детский эстетический Центр "ОКО" , АНО "Фантазия", Библиотека № 42, № 31, № 32). Также на территории данных учреждений часто проходят бесплатные общественные мероприятия, однако они не масштабны и не уникальны, так как учреждения являются филиалами главных корпусов и общественные праздники проходят за пределами района.

Также интересной организацией в районе на наш взгляд является музей евреев, где проходят бесплатные экскурсии по всей экспозиции. Именно наличие этого места позволяет понять значимость национальности в составе района, так как ранее в демографическом блоге мы акцентировали внимание на преобладании доли евреев в отличии от национального состава сравнивая со всей Москвой. Также данное место может являться точкой общественных сборов евреев не только внутри района, но и всего города в целом.

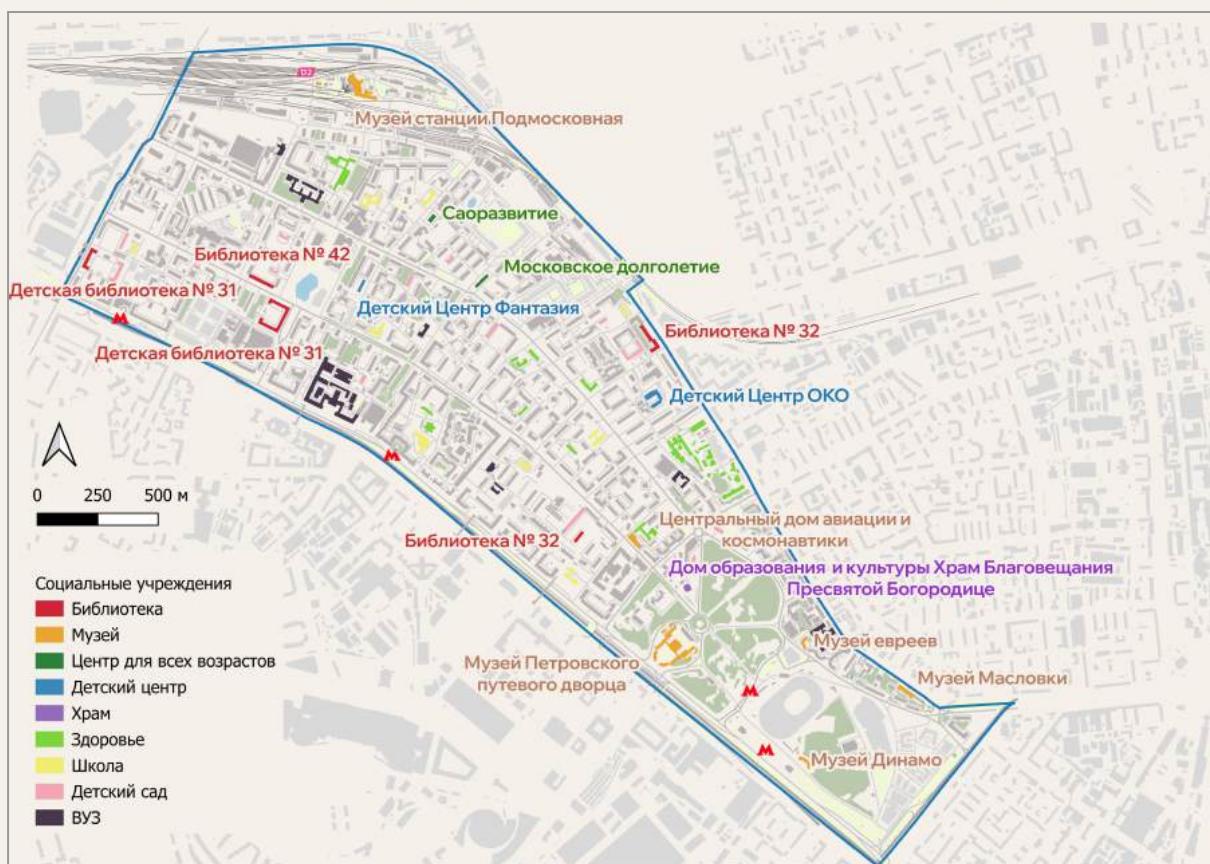


Рис - 39. Социальные организации района Аэропорт

Локальные сообщества

Район Аэропорт отличается высокой социальной активностью жителей и сформированной системой локальных сообществ, разнообразных по направленности, масштабу и форме участия. Эти сообщества выполняют важную роль в жизни района — создают устойчивые горизонтальные связи, способствуют развитию локальной идентичности и формированию комфортной городской среды.

- В районе наблюдается высокий уровень вовлеченности населения — жители активно участвуют в обсуждении вопросов благоустройства, экологии, досуга и городского развития.
- Существуют разнообразные форматы сообществ — от микроуровневых объединений жильцов конкретных домов или комплексов до общерайонных и межрайонных инициатив.
- Значительная часть сообществ функционирует в онлайн-пространстве (районные Telegram-каналы, чаты ЖК, сообщества в соцсетях), но многие из них дополняются офлайн-активностями — встречами, мероприятиями, волонтерскими акциями.

Особенностью района Аэропорт является то, что значительная часть локальной активности формируется на базе существующих социальных и образовательных институтов. Многие сообщества имеют точки притяжения именно в организациях, представленных на предыдущем слайде — университетах, школах, спортивных и культурных объектах. Важную роль играют городские и окружные программы — такие как «САОразвитие», «Московское долголетие», Центры социального обслуживания и районные культурные учреждения. Эти структуры предоставляют пространства, ресурсы и организационную поддержку, что создаёт своеобразную «почву сверху» для формирования локальных сообществ. Такой подход — характерная черта московского урбанистического контекста, где городские институты нередко задают рамки и инфраструктуру для общественной активности. В результате в районе наблюдается сочетание инициатив “снизу” (самоорганизация жителей, соседские чаты, спортивные клубы) и инициатив “сверху” (проектная и организационная поддержка со стороны муниципальных и социальных структур).

Форматы и направления сообществ:

- Общерайонные и межрайонные сообщества

Онлайн чаты и каналы, объединяющие жителей отдельных ЖК, района или нескольких районов в Telegram, ВКонтакте. Эти площадки выполняют информационную и дискуссионную функцию, способствуя формированию общественного мнения и коммуникации между жителями, активистами и органами власти.

- Сообщества, базирующиеся в организациях и на городских площадках

На базе Финансового университета, МГТУ ГА, школ района, Центра социального обслуживания “Аэропорт”, Дворца культуры “Арктика” и Петровского парка регулярно проходят встречи, мастер-классы и инициативы по интересам. Программы «Московское долголетие» и «САОразвитие» регулярно проводятся открытые лекции, фестивали, общественные форумы и мастер-классы. Таким образом, онлайн-активность жителей часто развивается в рамках существующих институциональных пространств, где создаются условия для коммуникации, но не всегда — самостоятельная гражданская инициатива.

- Тематические и соседские сообщества

На уровне жилых комплексов и кварталов действуют чаты и группы жильцов, где обсуждаются вопросы быта, дворового благоустройства и безопасности. Распространены сообщества собачников, спортивные клубы, экодвижения, инициативы по раздельному сбору отходов и клубы по интересам. Эти формы представляют собой наиболее “низовой” уровень локальной активности, напрямую связанный с повседневной жизнью жителей.

Многие инициативы охватывают соседние районы — Сокол, Хорошёвский и Беговой, формируя межрайонные сети взаимодействия.

Так система локальных сообществ района Аэропорт демонстрирует гибридный характер городской активности, где сочетаются самоорганизация “снизу”, основанная на соседстве, общих интересах и цифровых связях и организационная поддержка “сверху”, задаваемая инфраструктурой учреждений и городскими программами. Такое взаимодействие отражает типичный московский паттерн развития локальных сообществ, где активность граждан опирается на институциональную основу и встроена в управленческие и культурные структуры города.

Выводы по практикам поведения:

- 1) Район довольно насыщен культурными и социальными объектами, которые ориентированы как на местное население, так и на приезжих (особенно юго-восток территории)
- 2) Район обладает достаточно активным населением, однако большая его часть объединена на базе социальных организаций района
- 3) В районе не до конца раскрыт потенциал велопешеходных рекреационных маршрутов в связи с недоразвитостью соответствующей инфраструктуры, которая могла бы пользоваться большей популярностью
- 4) В районе существует дисбаланс в рамках локальных центров, который идет на пользу и устраивает четкое разграничение приватных и публичных пространств

Образ и репутация района

Образ района местных жителей

В рамках работы над образом и репутацией района было три части: разведывательный полевой выезд с экспресс-интервью людей, проведение онлайн-анкетирования и глубинных интервью.

В ходе первого этапа у опрашиваемых, коими стали 29 человек по всей территории района из таких социальных групп, как жители, работники и студенты, были выяснены волнующие их проблемы с инфраструктурой в районе, а также те места, где они любят проводить свободное время больше всего как в самом районе, так и граничащих с ним.

Время опроса населения: с 16 до 22 часов



Рис - 40. Диаграммы состава опрошенного населения

Удачнее всего получилось опросить людей на территориях рекреационных зон (парки, обустроенные внутренние дворы с детскими площадками). Респондентам были заданы такие вопросы: “Всё ли Вас устраивает в районе? Хватает ли объектов социального значения и первой необходимости? Есть ли какие-нибудь негативные аспекты в районе? Какие объекты Вы посещаете?”. В случае проведения экспресс-интервью с приезжими (неместными жителями) также уточнялись частота поездок в район, а также те способы, которые они используют для того, чтобы добраться до Аэропорта.

В большинстве случаев опрошенные говорили, что их “всё устраивает”. Можно отметить общую закрытость людей, которые

отказывались отвечать на вопросы или как-либо распространять свой ответ. Однако по упоминаниям удалось выделить такие места, как Амбулаторный пруд, Петровский парк и комплекс “Динамо”. Тимирязевский парк люди воспринимают как лес и реже выбирают его в качестве дестинации для пеших прогулок.

Негативно отнёсся к участию в опросе житель ЖК “Аэробус”, которого можно рассмотреть в роли уличного сторожа, инициативно возложившего на себя социальную ответственность по обеспечению порядка в местах отдыха и проведения своего досуга другими жителями жилого комплекса. Это связано с тем, что территория ЖК определяется домовладельцами как частная, хотя на его территории находятся магазины первой необходимости (продуктовые магазины, аптеки, различные сервисы, ориентированные не только на жителей данного жилого комплекса, но и на горожан извне).

Студенты МАДИ в качестве наиболее часто посещаемых мест выделяли станции метро и ТЦ “Галерея Аэропорт”, который находится рядом с ВУЗом, что в свою очередь говорит о маятниковом характере ежедневной мобильности студентов (комьюнитинг) от дома до университета и обратно, что порой ограничивает возможность изучения района в целом.

Обобщенные результаты опроса:

1. Степень удовлетворенности районом варьируется от его части. Так, опрашиваемые в сквере около станции метро Аэропорт, а также у Амбулаторного пруда, высказывались исключительно положительно о районе, однако на территориях, расположенных рядом с железной дорогой, наблюдалось значительно больше недовольств.

2. Все социальные группы, участвовавшие в опросе (студенты, работники, местные жители), высказывались о районе в большинстве случаев в положительном ключе, что свидетельствует об отсутствии сильной зависимости между типом использования района и отношением к нему.

3. Были выявлены наиболее посещаемые и любимые местными жителями места, некоторые из которых являются ядрами локальных центров района Аэропорт: Амбулаторный пруд, бывший кинотеатр Баку, Петровский и Тимирязевский парки, - отношение к последнему из которых крайне полярно среди респондентов.

4. Среди названных проблем самыми популярными стали: затяжной ремонт дорог (грязь, пыль и шум; новые искусственные

барьеры); высотное строительство (нарушение сложившейся исторической ткани района и психологического комфорта пространственных ячеек); коммунальное обслуживание (капитальный ремонт старого жилого фонда, некачественное обслуживание придомовых территорий (очистка улиц от листвы, уборка мусора)); транспорт (большие интервалы в расписании хождения автобусов, аварийность некоторых фрагментов УДС).

Затем была составлена онлайн-анкета с учетом всех данных, которые мы получили о территории в результате кабинетного и полевого этапа ее изучения:

1. Пожалуйста, укажите ваш пол:

- Мужской
- Женский
- Предпочитаю не указывать

2. Пожалуйста, укажите ваш возраст:

- До 18 лет
- 18-30 лет
- 31-45 лет
- 45-65 лет
- Старше 65 лет

3. Пожалуйста, укажите уровень Вашего образования, имеющийся или получаемый сейчас:

- Среднее общее
- Среднее основное
- Среднее специальное
- Высшее
- Ученая степень (кандидат наук/профессор)
- Другое

4. Ваш род занятий в настоящее время:

- Обучающийся (школьник/студент)
- Работающий по найму
- Свободный работник (фрилансер)
- Собственник бизнеса
- Безработный
- Пенсионер
- Другое

5. Пожалуйста, охарактеризуйте свой доход:

- Не могу позволить себе удовлетворить даже базовые потребности (еда, сон, вода, тепло)

- Закрываю базовые потребности, но не хватает средств для обеспечения хорошего качества жизни и осуществления дорогих покупок

- Не имею трудностей с тем, чтобы закрывать какие-либо потребности

- Предпочитаю не отвечать

6. Сколько лет вы живете в этом районе?

- Менее 1-го года

- 1-4 года

- 5-9 лет

- Более 10 лет

7. Пожалуйста, укажите тип вашего жилья:

- Квартира в собственности

- Арендованная квартира

- Другое

8. Имеете ли вы претензии к состоянию жилищного фонда в районе?

- Да

- Нет

9. Есть ли какие-либо участки в районе, где вам некомфортно находиться? Если да, то укажите, где они. Если нет, то впишите «Нет».

10. Сталкивались ли вы с противозаконными действиями со стороны людей по отношению к вам в районе?

- Да

- Нет

- Предпочитаю не указывать

11. Есть ли рядом с вашим домом шумные места? Если да, то охарактеризуйте их. Если нет, то впишите «Нет».

12. Есть ли рядом с вашим домом источники загрязнения воздуха? Если да, то охарактеризуйте их. Если нет, то впишите «Нет».

13. Удовлетворены ли вы состоянием благоустройства у Ленинградского рынка? Если да, то впишите «да». Если нет, то напишите, почему именно вы недовольны.

14. Удовлетворены ли вы частотой, с которой ходит наземный общественный транспорт? Если да, то впишите «Да». Если нет, то укажите маршрут, интервалы которого вас не устраивают.

15. Становились ли вы очевидцем частых автомобильных аварий в вашем районе? Если нет, то впишите «Нет». Если да, то укажите примерное местоположение, где вы их видели.

16. Имеете ли вы проблемы с доступом к услугам социальных учреждений (поликлиники, школы, МФЦ и другие). Если да, то, пожалуйста, опишите их. Если нет, то впишите «Нет».

17. Удовлетворены ли вы работой ГБУ «Жилищник» по уходу за территориями? Если нет, то объясните, почему. Если да, то впишите «Да».

18. Имели ли вы когда-либо проблемы, будучи ограниченным в своих способностях передвижения (с тяжелым грузом/сломанной костью/детской коляской/пожизненное ограничение мобильности), с перемещением по району? Если да, то опишите, пожалуйста, какие они были. Если нет, то впишите «Нет».

19. Поддерживаете ли вы строительство новых ЖК на территории района? Если да, то впишите «Да» и поясните, почему. Если нет, то впишите «Нет» и объясните, почему.

20. Как вы оцениваете уровень благоустройства территорий в районе?

- Низкий
- Средний
- Высокий
- Предпочитаю не указывать

21. Если вы готовы поговорить по поводу проживания в районе подробнее с нашей командой, то оставьте свой контакт ниже

В основном отвечали женщины среднего возраста, которые проживают в районе больше 10 лет, имеют высшее образование, квартиру в собственности и средний достаток.

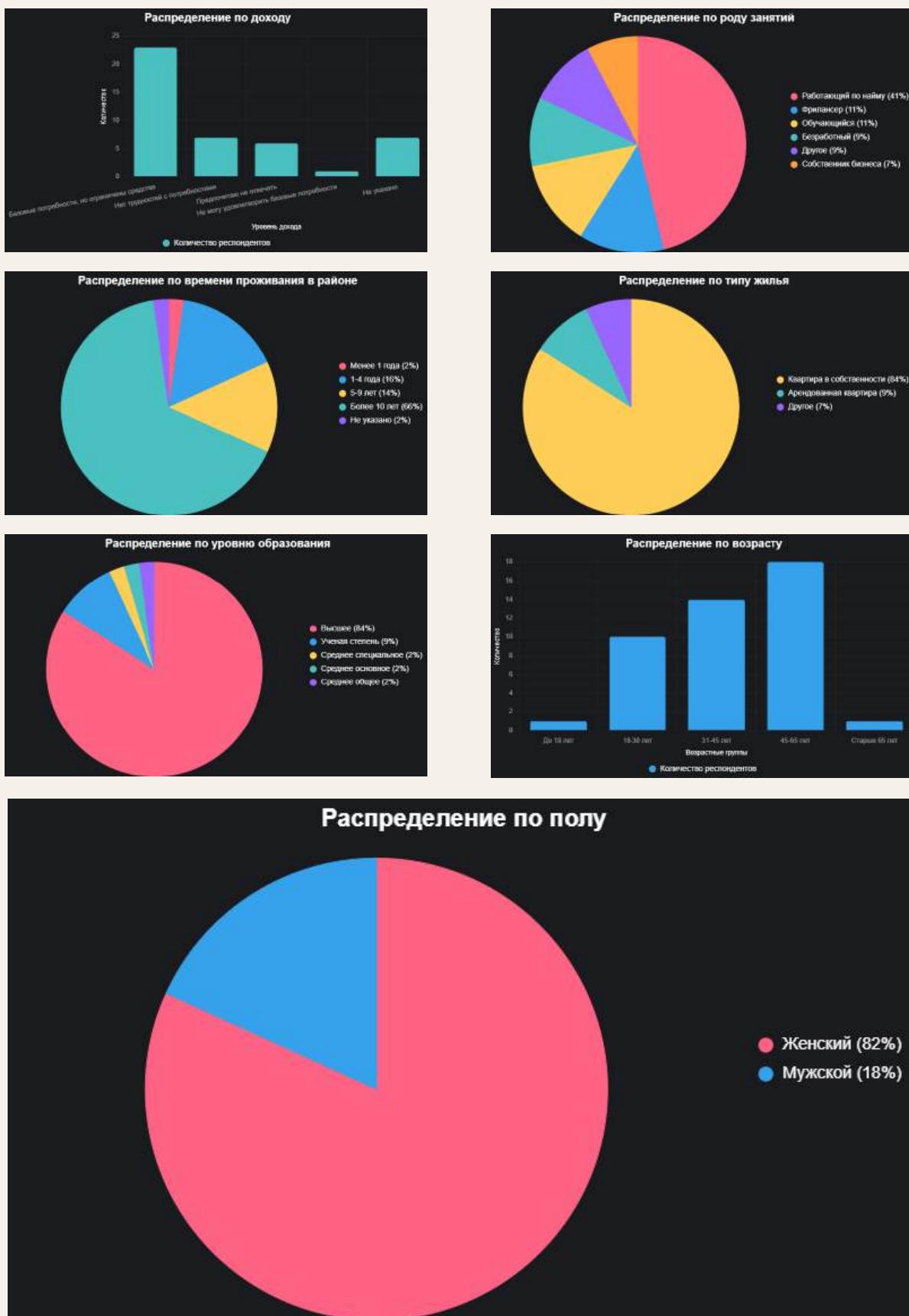


Рис - 41. Основные показатели опроса

В ходе визуального анализа результатов можно выделить следующее:

Жилищный фонд: достаточно много опрошенных имеют претензии к его состоянию

Криминогенность: большинство не сталкивались с противозаконными действиями в отношении них (уровень достаточно низок)

Шумовое загрязнение: отмечали магазины "Красное и Белое", детские и спортивные площадки во дворах, проезжие части, общежития. Было отмечено ожидание шума от предстоящих строек

Загрязнения воздуха: указывали Ленинградский проспект, Рижское направление МЖД и машины во дворах
Уровень благоустройства: большинство оценило состояние как среднее

Наземный общественный транспорт: жалуются на частоту маршрутов 110, 132, 322, исчезновение 105 (отсутствие связи с МАИ)
Аварийность на улицах: часто замечали аварии на Ленинградском проспекте, перекрестке улицы Академика Ильюшина и Планетная, а также улице 8-го марта

По поводу социальных учреждений: из района вывели пенсионный фонд и отдел субсидий, в поликлинике достаточно тяжело записаться, жаловались на то, что МФЦ только один
Работа ГБУ "Жилищник": все ответы примерно следующего содержания: "Нет! Урны всегда полные, мусор вываливается, его разносит ветром. Газоны периодически застают сорняками почти по-пояс и грибами. В августе дохлая ворона почти месяц валялась рядом с детской площадкой. В песочнице песок больше похож на грязь, давно не обновляли. В подъезде пыль, стены грязные. Не убирается мусор, траву косят триммер

Передвижение в маломобильном состоянии: жалуются на частую замену бордюров

Новые ЖК: "новые ЖК приносят с собой инфраструктуру - это хорошо. Но проект на Красноармейской - ужасный, чудовищно уродливый, не вписывается в исторический облик района, 50 этажей среди застройки в 5-15 этажей - это ужас. Что будет с трафиком, парковками и нагрузкой на коммуникации после того как все ЖК в округе введут в эксплуатацию - я не представляю!"

К тому же при помощи искусственного интеллекта Grok был проведен факторный, сегментационный и корреляционный анализ данных в таблице. **В рамках первого вида анализа** было выведено,

что имеют место три комплексных фактора, из которых впоследствии складываются определенные группы опрашиваемых. Первым оказался фактор удовлетворенности инфраструктурой, жильем и работой ГБУ "Жилищник", а также уровнем шума, загрязнения; вторым - транспортной доступностью и безопасностью (проблемы с обслуживанием общественным транспортом, частота автодорожных происшествий), а также выделился фактор поддержки развития, во что вкладываются такие критерии, как отношение к строительству новых жилых комплексов и восприятие нового благоустройства.

Сегментация выделила три группы:

Первая - это средневозрастные долгожители района (~31-45 лет,) с умеренной удовлетворенностью, высшим образованием и средним доходом. У них двойственная позиция по поводу нового благоустройства и строительства новых ЖК: они видят как плюсы ("новая инфраструктура"), так и минусы ("дополнительная нагрузка на существующую улично-дорожную сеть"). Особенно беспокоят их проблемы с общественным транспортом (автобусы не соблюдают расписание) и обслуживанием ГБУ "Жилищник".

Вторыми выделились старшие (больше 45 лет) недовольные долгожители района со средним доходом. Они подчеркивают неудовлетворенность новым благоустройством (власти обещают одно - жители получают иное), работой ГБУ "Жилищник" (не убирают снег зимой, листву осенью, мусор круглогодично), Ленинградским рынком. К тому же отмечают проблемы с шумовым (Ленинградский проспект, Планетная улица, круглосуточные магазины, спортивные площадки) и мусорным (во дворах) загрязнением передвижением

Третий сегмент - это позитивные жители, представляющие из себя разновозрастную группу с доходом выше среднего и разным сроком проживания в районе. Они поддерживают строительство новых ЖК (во многих случаях сами являются их жителями). отмечают удовлетворенность Ленинградским рынком и возможностями для перемещения, имеют меньше проблем с социальными учреждениями.

Корреляционный анализ показал следующее:

- Доход слабо влияет на восприятие проблем или удовлетворенности (высокая удовлетворенность у третьего сегмента может быть вызвана эффектом ореола: для них нет проблем с теми объектами, с которыми имеют остальные группы, в силу или маленького времени пребывания там, или общего образа

благополучности района, который стал для них поводом переехать в него)

- Высокая оценка благоустройства связана с удовлетворенностью уборкой и транспортом
- Участки с шумом часто связаны с загрязнением воздуха, например, Ленинградский проспект
- Недовольство уборкой связано с проблемами жилья и шумом
- Разделение мнений по вопросу поддержки строительства новых жилых кварталов

К тому же с помощью анкетных данных был проведен анализ исключенных из восприятия территорий.

В рамках выдвижения гипотез, какие именно пространства являются исключенными из восприятия, была использована методология Крашенинникова, которая заключается в том, что есть разная степень, с какой разные территории контролируются. В рамках нее есть следующая дифференциация видов: персональный (контроль жителей района) и публичный (контроль транзитных людей по отношению к району). Эти же типы подразделяются на следующие: активный (тот контроль, который является наиболее вовлеченным и исходит от линий внешнего транзита, а также от фасадов жилых домов с подъездами и лицевых фасадов нежилых) и пассивный (тот, который является менее вовлеченным и исходит от внутренних потоков пешеходов и глухих фасадов зданий жилых и нежилых, а также их торцов, если они имеют окна). Все ареалы активного контроля являются тридцатиметровыми, а пассивного - пятнадцатиметровыми.

В свою очередь, они сами и их сочетания могут разбить территории на три категории: контролируемые, полуконтролируемые и неконтролируемые. В рамках выдвижения гипотез наиболее интересной для нас представляется третья – та, которая формируется из зон, где нет никакого контроля.

Все было визуализировано с помощью таких инструментов пространственного анализа в QGIS, как «Buffer» (для построения тридцатиметровых и пятнадцатиметровых буферов от различных объектов), «Merge» (для пересечения различных буферов), «Dissolve» (для отсутствия границ у объектов в рамках слоя, который был получен в рамках операции «Merge»). Более того, для редактирования геометрии буферов использовались функции из вкладки «Advanced digitizing toolbar».

В итоге выявились пять категорий: территории за забором организаций (РОАТ, ЦФТ), пустыри (вдоль железной дороги), некоторые пространства в таких зеленых зонах, как Петровский парк, парк Динамо, а также строительные площадки ЖК 'Soul' и 'С5'

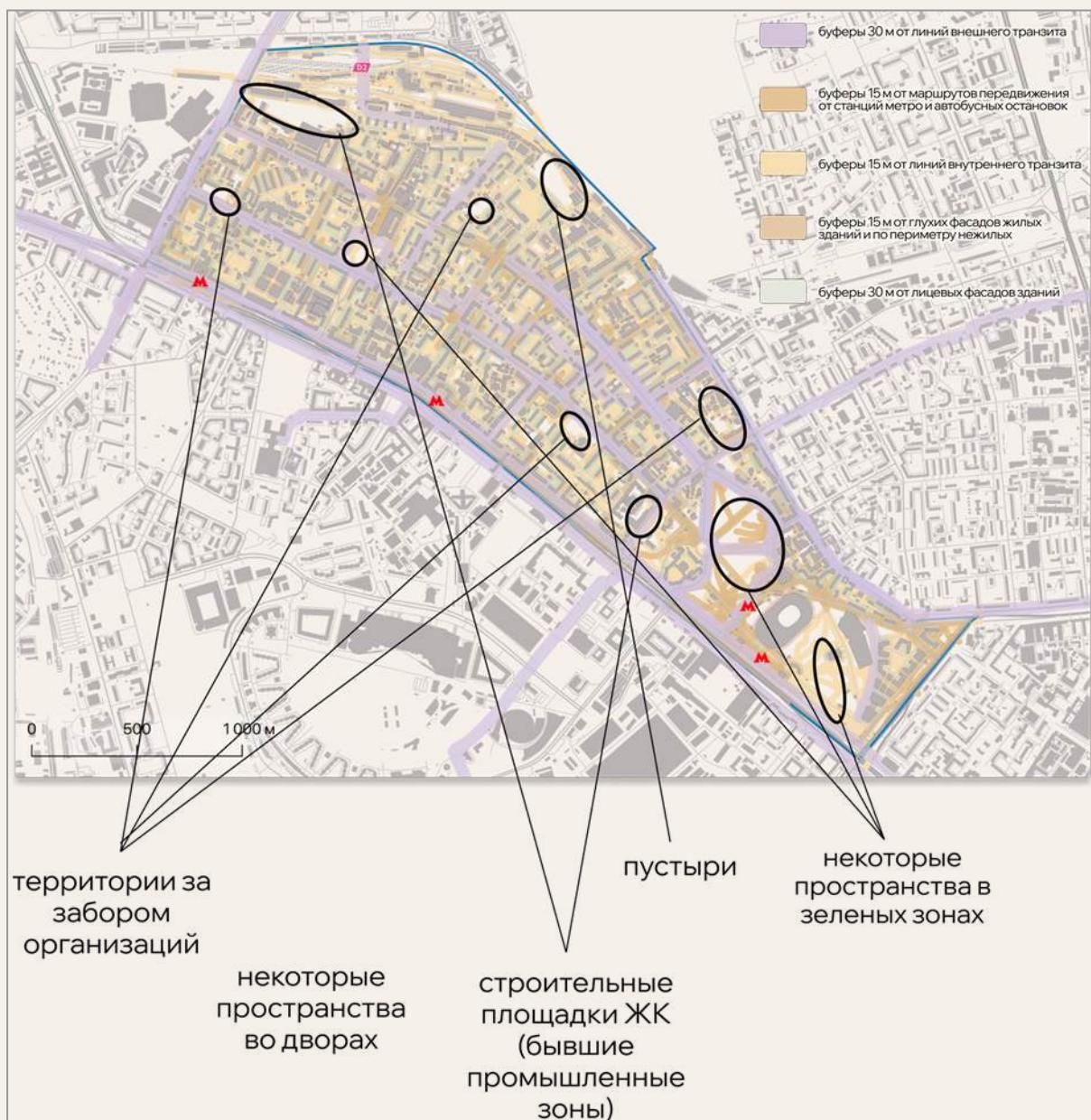


Рис - 42. Картосхема степени контроля территории

По результатам онлайн-анкетирования удалось выявить исключенные из восприятия места по мнению жителей района. Был задан вопрос: "Есть ли какие-либо участки в районе, где вам некомфортно находиться? Если да, то укажите, где они. Если нет, то впишите «Нет»". В итоге выявились следующие категории: Ленинградский рынок, ареал у станции Красный балтиец, а также вдоль железной дороги, часть района, в которой сконцентрированы общежития, а также строительные площадки новых жилых кварталов.

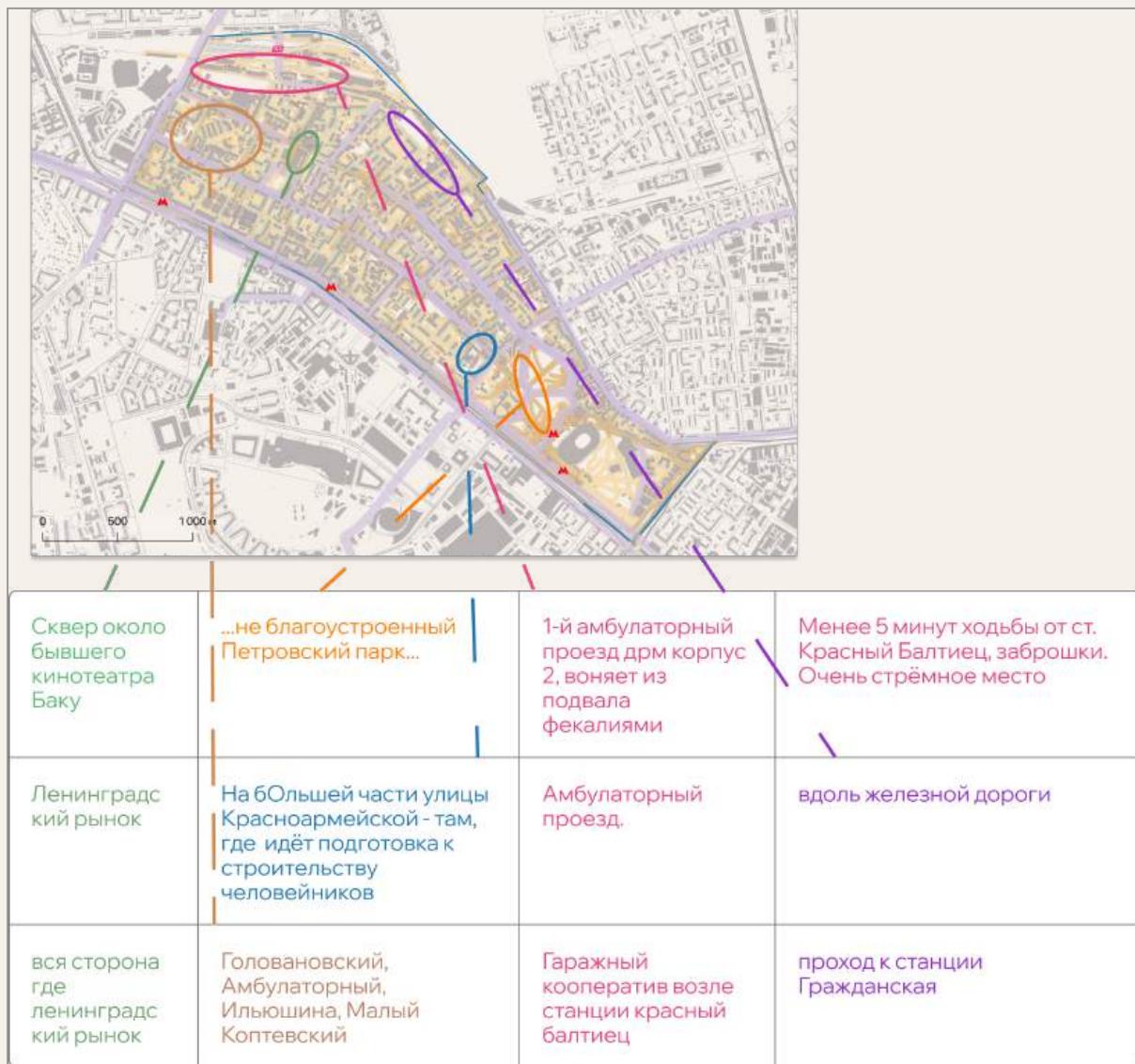


Рис - 43. Карта исключенных из восприятия территорий

Гипотезы частично подтвердились: разные виды контроля, безусловно, играет огромную, но не ключевую роль в восприятии пространств жителями: для них еще важно состояние того или иного объекта. К примеру, сквер у Ленинградского рынка хоть и благоустроен, но является довольно пустынным (там буквально нет ничего помимо покрытия и скамеек), и это отражается на перцепции, так как основой психологической привязки к пространствам являются практики, которые могут совершаться там, а они, в свою очередь могут иметь место только в случае расположения там каких-либо объектов второй природы помимо покрытия дороги.

Мифология района

Точки мифологии и легенд концентрируются в юго-восточной части. На основе интервью и опроса местных жителей, такие точки наполнены воспоминаниями жителей из советского периода, в основном это места встреч, легендарные кафе, бары, такие как: пивная «Семь дорог», она считалась интеллигентской, и кроме местных жителей в нее любили ходить слушатели академии. Называлась она «Семь дорог», потому что на круговом движении перед ней сходилось семь улиц. Сейчас от нее ничего не осталось, а весь этот квартал сложным образом принадлежит церкви. На Красноармейской улице есть старая булочная, которая теперь стала продуктовым магазином «Житница», но ни один местный житель никогда не скажет, что идет в «Житницу», он скажет: «Я в булочную». Интересным феноменом связанным с ощущением безопасности (предположительно, в советское время петровский парк был слабо освещен) стала улица Планетная, она будто стала разделительной линией. "...По Планетной улице проходит неофициальная разделительная граница между районами Динамо и Аэропорт. Те, кто живет на Планетной с южной стороны, всегда ходят до метро «Аэропорт». А с северной — до «Динамо», даже если ближе им идти до «Аэропорта». Почему так происходит, я не знаю" - комментарий местного жителя.



Рис - 44. Локации связанные с мифами

Представление о районе

Результатом комплексного исследования образа, репутации и мифологии Аэропорта стало обобщение собранных в ходе проведения уличных опросов, глубинных интервью и контент-анализа нарративов и социальных оптик в дифференциированном представлении о районе, сформированном людьми пожилого, среднего и младшего возрастов. Серия произведённых наблюдений на территории района Аэропорт, уличные опросы и глубинные интервью стали главным источником подтверждения сформулированных гипотез:

1) о подвижности ментальных границ района, что обусловлено величиной его пространственного масштаба

2) об исключённости окрестностей Динамо из восприятия ментального восприятия большей части жителей, что говорит об их общегородском значении, а не внутрирайонном локальном



Рис - 45. Представление о районе

Пожилые люди

Для данной возрастной группы район ассоциируется с советским временем и является интеллигентным. Широта ментальных границ близка к границам бывшего Фрунзенского района (с 60-х гг. прошлого столетия), частью которого в своих современных границах были районы Аэропорт и Хорошёвский. Последний из них известен нахождением на его территории Ильюшинского авиационного

комплекса и бывшего аэродрома на Ходынском поле, являющихся значимыми столпами идентичности, через призму которых старшее поколение, в частности, формирует образ интеллигентского района, в котором проживали ведущие инженеры-конструкторы, научные сотрудники и профессора. Людям старшей возрастной группы в большей степени, нежели другим, присущ нарратив о том, что “раньше, было лучше”. Это выражается в неудовлетворённости качеством обслуживания придомовых территорий, уборкой улиц и капитального ремонта старого жилого фонда. Сформировавшиеся в советское время ячейки творческой интеллигенции продолжают хранить память места и предстают пространственной формой для новых художественных институций.

Люди среднего возраста

Для людей среднего возраста характерна наибольшая полярность мнений, уравновешиваемая средней степенью удовлетворённости. Несмотря на существующие проблемы, основной из которых, пожалуй, является высотное жилищное строительство, нарушающее психологический комфорт исторически сформировавшейся жилой ткани района, люди данной возрастной группы удовлетворены жизнью в Аэропорте и предпочтут остаться здесь тому, чтобы переехать в другой район. Для них в большей степени характерно рассмотрение образа района через призму поздних 80-х и 90-х годов прошлого столетия. Из наиболее часто упоминаемых сюжетов были футбольные матчи, совмещаемые с походом в местную пивную “Стекляшка”, а также Академия Жуковского, главное здание которой находилось в одной из самых узнаваемых архитектурных доминант Аэропорта – Петровском путевом дворце. Совокупный образ района сводится к родному, семейному району с развитой социальной инфраструктурой.

Молодые люди

В составе следующей из рассматриваемых возрастных групп достаточно большой вес имеют студенты, что обусловлено нахождением на территории района Аэропорт таких университетов, как МАДИ, Финансовый университет (“Высшая школа управления”), а также колледжа МФЮА. Для молодых людей, преимущественно учащихся и работающих здесь, район предстаёт динамично развивающимся, что выражено в строительстве не только новых жилых комплексов, но и крупных бизнес-центров, являющихся частью Ленинградского делового коридора. Большое разнообразие услуг,

предоставляемых районом и центральность его положения, по мнению молодых респондентов, делают Аэропорт привлекательным для жизни, работы и самореализации в нём.

Гипотезы, нашедшие отражение в выводах, по итогам работы в течение модуля:

Гипотеза 1. Несмотря на пограничное положение Аэропорта по отношению к таким искусственным барьерам, как Ленинградский проспект, ТТК, ж/д пути на севере и СЗХ, его нельзя считать пространственно изолированным районом в социальном ключе (**подтвердилась**).

Гипотеза 2. Для района Аэропорт характерно выгодное положение относительно других районов Москвы, а также преобладание привлекательных для проживания морфотипов застройки и квартирографии, что подтверждается более высокой средней стоимостью квадратного метра жилой площади (**подтвердилась**).

Гипотеза 3. Уровень наличия общественного взора меньше, следовательно, ощущение безопасности в центре жилого массива не настолько сильное, как в этих эпицентрах активности (**подтвердилась**).

Гипотеза 4. Исключенные из восприятия территории совпадают с теми, что считаются некомфортными для пребывания среди жителей (**частично подтвердилась**).

Гипотеза 5. Доля кадров высшей квалификации в районе Аэропорт больше, чем по Москве и САО, что позволяет рассматривать его как интеллигентский и профессорский район (**подтвердилась**).

Гипотеза 6. Ментальные границы района подвижны, что обусловлено величиной пространственного масштаба территории (**подтвердилась**).

Гипотеза 7. Окрестности метро Динамо исключены из ментального восприятия большей части жителей, что говорит об их общегородском значении, а не внутрирайонном локальном (**подтвердилась**).

Итог. Пространственное районирование

Итоговым продуктом проделанной работы послужила разработка концепта пространственного районирования Аэропорта, в основу которого легла метафора о морском побережье. Согласно ей, Ленинградский проспект является морской гладью, а по мере удаления от него к северу района, соответственно, сменяются первая, вторая и третья береговые линии. Критерием дифференциации внутрирайонных территорий стал параметр степени комфорта проживания и наличия проблем в сравнении с другими выделенными пространственными единицами, каждой из которых было присвоено субъективно-топонимическое наименование. Цветом задана соответствующая оценка введённого параметра степени комфорта, присвоенная данной внутрирайонной территории. Можно заметить следующую закономерность, чем дальше от Ленинградского проспекта и ближе к железнодорожным путям на севере района находится территория, тем ниже степень комфорта и, соответственно, выше неудовлетворённость, обусловленная концентрацией большего числа проблем. Ниже будет приведено описание каждой из внутрирайонных территорий:



Рис - 45. Пространственное районирование

- 1) **Западная золотая миля.** Западная часть района Аэропорта, примыкающая к Ленинградскому проспекту и репрезентируемая локальным центром, сложившимся вокруг Амбулаторного пруда, отличается наибольшей степенью коммерческого насыщения, исторически сложившейся архитектурой жилой застройки и наивысшей степенью удовлетворённости качеством жизни. Для жителей данной внутрирайонной территории характерны жалобы не на качество городской среды, а на внешние по отношению к району проблемы, касающиеся “политических угроз”.
- 2) **Срединная зона.** Срединная часть Аэропорта представляется как наиболее сбалансированная по параметрам комфорта, удовлетворённости и наличия исторически укоренившихся ячеек общественной жизни, однако по сравнению с западной частью характеризуется незначительным, но всё же чуть меньшим уровнем общего комфорта. Жителей срединной зоны беспокоит качество капитального ремонта старого жилого фонда.
- 3) **Северный барьер проблем.** Внутрирайонная территория, примыкающая к железнодорожным путям, представляется менее комфортной по сравнению с другими выделенными зонами, о чём свидетельствуют слова опрошенных местных жителей. По мере удаления от срединной части района и приближения к его северной периферии увеличивается число инофункциональных территорий, “не приглашающих к их использованию”. Именно в этой части ответы респондентов на предмет текущих проблем с “всё хорошо” стали сменяться на “нас беспокоит...”. В частности, жители данной внутрирайонной территории жаловались на оптимизацию автобусных маршрутов, которая ухудшила регулярность их следования. Не менее остро стоящей проблемой является плохая пешеходная связанность с соседними районами, обусловленная отсутствием удобных переходов через железнодорожные пути, отрезающих Аэропорт с севера от других, граничащих с ним районов.
- 4) **(Не)комфортное огораживание.** Исключениями из территории “северного барьера проблем” являются ЖК “Аэробус” и “Черняховского 19”, социальное пространство которых отличается повышенной степенью контролируемости, изолированности и исключённости из общего использования.
- 5) **Субрайон Динамо.** Окрестности стадиона Динамо с одноимённым сквером и ЖК “ВТБ Арена Парк” находятся за

пределами ментальных границ района Аэропорт в представлении подавляющего числа респондентов, что свидетельствует о характере не внутрирайонного, а общегородского центра — одного из звеньев городского каркаса, отвечающего интересам жителей всего города. Субрайон Динамо отличают высокое качество уличной инфраструктуры и социального обслуживания населения, а также разнообразное коммерческое насыщение.

- 6) **Ментальное пограничье.** В пределах субрайона Динамо выделяется ещё одна территория, в ментальных границах являющаяся частью Аэропорта, но ориентированная на Динамо с позиции ежедневных мест посещения и дестинаций. Её отличает наличие общественно-деловой зоны с такими ключевыми объектами, как кампус Финансового университета и Дом художников, в котором в настоящее время продолжает свою работу школа искусств, а также наибольшая степень психологического комфорта, определяемая закрытой периметральной конфигурацией сталинских двориков.
- 7) **Петровский парк как форпост ментальных границ.** Петровский парк является одной из главных рекреационных аттракций для жителей района Аэропорт. Он выступает в роли последнего ROI (*point of interest*), которое они упоминали в ходе интервьюирования, и своеобразной буферной пограничной зоной, отделяющей внутрирайонное пространство Аэропорта от не Аэропорта, последним из которых в сознании жителей представляются окрестности стадиона, метро и сквера “Динамо”. Выбор жёлтого цветового кодирования Петровского парка обусловлен невозможностью его отнесения к внутрирайонной территории с наивысшей степенью комфорта ввиду отмечаемых местными жителями проблем с проведением работ поному благоустройству, соответствующих исторической значимости парка как неотъемлемого ландшафтного элемента в ансамбле Петровского парка.
- 8) **Потенциальная зона роста.** Запущенный строительством ЖК “SOUL” процесс джентрификации на территории бывшего корпуса художественно-промышленного объединения «Всекохудожник» — Изофабрика — создаёт стимул по возрождению территории, пришедшей в упадок, но обладающей немалым потенциалом для становления новым локальным центром.

Источники

1. Благоустроенный квартал появится в районе Аэропорт по программе КРТ // Градостроительный комплекс Москвы URL: <https://stroi.mos.ru/news/blaghoustroienyi-kvartal-poiavitsia-u-metro-aeroport-po-proghammadie-krt> (дата обращения: 23.10.2025).
2. Показатели по району Аэропорт // Росстат URL: <https://77.rosstat.gov.ru/> (дата обращения: 23.10.2025).
3. Показатели по Москве и району Аэропорт // Если быть точным URL: https://tochno.st/datasets/regions_collection (дата обращения: 23.10.2025)
4. Стоимость покупки жилья на первичном и вторичном рынке недвижимости, а также стоимость аренды в районе Аэропорт// ЦИАН URL: <https://www.cian.ru/> (дата обращения: 23.10.2025)
5. Кальтенборн Б., Бьерке Т. Associations between Landscape Preferences and Place Attachment: A study in Røros, Southern Norway. Landscape Research: Vol 27, No 4 | Taylor & Francis 2002. URL: <https://www.tandfonline.com/toc/clar20/27/4> (дата обращения: 17.09.2025)
6. Баевский О. А. Лекции курса 'Сбор и систематизация данных (на примере территорий жилой застройки)' / О.А. Баевский. Москва: НИУ ВШЭ, 2024.
7. Историческая карта Москвы // Kontikimaps. URL: <https://kontikimaps.ru/> (дата обращения: 23.10.2025).
8. Старые карты Москвы и Подмосковья // Retromap. URL: <https://retromap.ru/> (дата обращения: 12.09.2025).
9. Мифология района Аэропорт // Афиша Daily. URL: <https://daily.afisha.ru/archive/gorod/archive/8099/> (дата обращения: 11.10.2025).
10. Треки активности спортсменов // Strava. URL: <strava.com> (дата обращения: 24.10.2025).
11. Дом - работа, работа - дом // Яндекс. URL: https://yandex.ru/company/researches/2016/home_work (дата обращения: 24.10.2025)
12. Онлайн-карты // Яндекс Карты. URL: <https://yandex.ru/maps> (дата обращения: 24.10.2025)
13. Статистика по России // Russia Duck. URL: <https://russia.duck.consulting> (дата обращения: 24.10.2025)
14. Местный рынок труда района Аэропорт // HeadHunter. URL: <https://hh.ru/> (дата обращения: 20.09.2025).

15. Информация о динамике цен на недвижимость по административным округам и сегментам по Москве // РБК Недвижимость. URL:<https://realty.rbc.ru/> (дата обращения: 12.09.2025)

16. Проекты коммерческой недвижимости в Москве (отчеты, аналитика) // Консалтинговая компания IBC Real Estate URL:<https://ibcrealestate.ru/> (дата обращения 20.09.2025)

Приложение

ПРИЛОЖЕНИЕ:

Анкета																	
Пол	Возраст	Образование	Место обучения	Средство передвижения	Средство передвижения	Средство передвижения	Средство передвижения	Средство передвижения	Средство передвижения	Средство передвижения	Средство передвижения	Средство передвижения	Средство передвижения	Средство передвижения	Средство передвижения	Средний	
Мужской	18-30 лет	Среднее основное	Обучающийся (школьник/студент)	Более 10 лет	Квартира в собственности	да	да, 1-й амбулаторный проезд дом корпус 2, воняет из подвала фекалиями	Нет	нет	нет	да	да	нет	нет	да	нет	
Мужской	Старше 65 лет	Ученая степень (кандидат)	Работающий по найму	Закрытые базовые потребности	Более 10 лет	Квартира в собственности	да	нет	нет	нет	Ленинградский проспект	Да	Да	Ленинградский проспект	нет	Нет. Нагружена на инфраструктуру	Средний

		наук/п рофес соп)	и, но не хватае т средст в для обесп ечени я хоро шего качест ва жизн и и осуще ствлен ия доро гостоя щих покуп ок															
Женск ий	45-65 лет	Высше е	Работа ющий по найму	Предп очитаю щую не отвеча ть	1-4 года	Кварт ира в собств енности	Нет	Нет	Нет	Лен рынок	Дорог а	Да	Да	Нет	Нет	Плох а убира ют во дворе, подъе зде		
Женск ий	45-65 лет	Средн ее специ ально е	Работа ющий по найму	Закры ваю базов ые потре бности, но не хватае т средст в для обесп ечени я хоро шего качест ва жизн и и осуще ствлен ия доро гостоя щих покуп ок	5-9 лет	Кварт ира в собств енности	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Нет	Нет	Нет	
Мужск ой	45-65 лет	Высше е	Собств енник бизне са	Закры ваю базов ые потре бности, но не хватае т средст в для обесп ечени я хоро шего качест ва жизн и и осуще ствлен ия доро гостоя щих покуп ок	Более 10 лет	Кварт ира в собств енности	Да	Голова новск ий, Амбул аторн ый, Илью шина, Малы й Копте вский	Да	Ленин градск ий просп ект	нет	удовл етворе н	да	да	Отдел ение пенсии онног о фонда и отдел субсидий вывел и из район а	нет	вечны й бордю ринг летом осень ю мешае т свобо дно перед вигать ся	нет
Женск ий	18-30 лет	Высше е	Работа ющий по найму	Закры ваю базов ые потре бности, но не	1-4 года	Кварт ира в собств енности	Нет	Гараж ный коопе ратив возле станции и красн	Нет	Спор тивная площа дка во дворе	Нет	Да	322, 110, 132	Нет	Нет	Да	Нет	Нет, мне нрави тся отно сительн ая малоз

Женск ий	31-45 лет	Высше е	Работа ющий по найму	Не имею трудно стей с тем, чтобы закры вать какие- либо потре бност и	Более 10 лет	Кварт ира в собств енности	Да	Нет	Нет	Нет	Мало зелёных насаждений	Да	Нет	Нет	Не убира ются ни в подъе зде ни на улицах ,, особе нно зимой	Нет	Нет, не соблю дается архите ктурой района	Средн ий
Женск ий	45-65 лет	Высше е	Свобо дный работ ник (фрил ансер)	Закры ваю базов ые потре бости, но и, но не хватает средст в для обеспечени я	Более 10 лет	Кварт ира в собств енности	Да	Сквер у ленин градск ого рынка	Да	Нет	Нет. Сквер дурдац кий. Сруби ли стары е дерев ья при постр ойке тц баку.	110, очень редко	Да. Повор от с усиев ича на лизы чайки ной. И на лизы чайки ной перек ресток ,,	Нет	Нет. Стили вают здоро вье дерев ья. В подъе здах не убира ются	Нет	Нет. Плани ровка район а не рассчи тана на такое колич ество не только людей ,, в	Средн ий

				хорошего качества жизни и осуществления дорогостоящих покупок									народ не уступает и слушаются жестяники				первой очереди лично го транспорта	
Женский	31-45 лет	Высшее	Работающий по найму	Закрывают базовые потребности, но не хватает средств для обеспечения хорошего качества жизни и осуществления дорогостоящих покупок	Более 10 лет	Квартира в собственности	Нет	Нет	Нет	Магазин К&Б	Дорога	Да	322	Нет	Нет	Отсутствует дворник	Нет, новые ЖК не вписываются в самобытность старого района.	Средний
Женский	45-65 лет	Высшее	Свободный работник (фрилансер)	Закрывают базовые потребности, но не хватает средств для обеспечения хорошего качества жизни и осуществления дорогостоящих покупок	Более 10 лет	Квартира в собственности	Да	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	132, 322, 110	Нет	Нет	Не убирается мусор, траву косят триммером, а не газонокосилка, не поливают зелёные насаждения	Нет, район старый, узкие дороги	Средний
Мужской	31-45 лет	Высшее	Работающий по найму	Закрывают базовые потребности, но не хватает средств для обеспечения хорошего качества жизни и осуществления	Более 10 лет	Другое	Нет	Амбулаторный проезд.	Нет	Магазин Красное и Белое.	Дорога	Да, но голуби все портят	322 ходит редко. Для 132 не хватает остановки на пересечении и Планетной и Академика Ильи и 4-я Марта.	Да. Пересечениe Планетной с Академиком Ильи и 4-я Марта.	МФЦ в округе только 1.	Нет, плохо убирают территории. В некоторых дворах отсутствуют дворники. Вокруг мусорок всегда грязно и запах. На	Нет. ЖК не поддерживается, высокие стеклянные дома не для жизни. Если отдельные, не высокие простые дома, как обновление	Средний

				дорог остоящих покупок										проблемы реагируют медленно. Даже номер телефона, указанный на официальном сайте не доступен для абонента. Т.е. дозволяться в жилищник не возможно.		жил фонда, то нормально.	
Женский	31-45 лет	Высшее	Безработный	Не имею трудностей с тем, чтобы закрывать какие-либо потребности	5-9 лет	Квартира в собственности	Нет	Непонятный рынок около спара напротив лен рынка	Нет	Нет	Нет	Да	322 автобус утром часто опаздывает и может вообще не приезжать тогда не успевает в школу	Нет, постоянно делаю заявки что грязно у дома	Нет, дорож и и так перегружен	Средний	
Мужской	45-65 лет	Высшее	Работающий по найму	Предпочитаю не отвечать	Более 10 лет	Квартира в собственности	Нет	Там, где меняются учебные бордюры каждый год, заебали.	Нет	Ебуча я качалка во дворе, когда в часночи кому-то приспичит спортом познакомиться. И дворник с бензи новой дудкой сметающий листья /мусор по утрам. Дайте ему уже аккумуляторную.	Нет	Не езжу туда, как ввели учебные платные парковки, хотя там не было проблем припарковаться никогда.	Не устраивает не соответствие расписанию на яндекс картах.	Не часто.	Нет. Не надо выскребать газоны от листьев в каждый год, достаточно с асфальта их сметать. Лучше кабель электрический скривший целиком поменять, а не ставить заплатку каждый год и заебали и менять бордюры!!!! Всё лето полрапойна раскопано!!!	Нет. Этажей 8-9 норм, но человек ником тут не место	Низкий

Женский	31-45 лет	Высшее	Работающий по найму	Закрывают базовые потребности, но не хватает средств для обеспечения хорошего качества жизни и осуществления дорожстоящих покупок	Более 10 лет	Арендованная квартира	Нет	Нет	Тупик ул. Черняховского около д. 16 - постоянно гоняют лихачи (очень шумно ночью)	Выхлопные газы от прогревания двигателей	Да	Иногда расписание не соответствует и приходится ждать автобуса 322 по 40 минут	Да, на перекрестке ул. Академика Ильиншина ул. Планетной	Нет	В основном удовлетворена	Нет	Нет, точечная застройка без организаций парковочных мест не улучшает жизнь района	Средний
Женский	45-65 лет	Высшее	Свободный работник (фрилансер)	Закрывают базовые потребности, но не хватает средств для обеспечения хорошего качества жизни и осуществления дорожстоящих покупок	Более 10 лет	Квартира в собственности	Да	Все участки, где власти снесли и гараж и и ограждения и не благоустроили территории.	Да	Проездная часть	Проездная часть	Нет. Благоустройство некачественное и недолговечное.	Не пользуюсь	Нет	Нет. Без жалобы на портал мэрии ничего не делаю.	Нет. Строят дома и не строят новые дороги. Старые оказываются загруженными из-за новых жителей.	Низкий	
Женский	31-45 лет	Высшее	Работающий по найму	Закрывают базовые потребности, но не хватает средств для обеспечения хорошего качества жизни и осуществления дорожстоящих покупок	Более 10 лет	Квартира в собственности	Да	вся сторона где ленинградский рынок	Нет	нет	нет, то 3 все разом приезжают автобусы, то приходится ждать по 40 минут и мерзеть с маленькими детьми, и выходные интервалы могут быть и больше	даленинградский проспект, акил юшина	из-за одностороннего движения проблематично добираться со стороны рынка в сторону поликлиник	нет!! Это сущий кошмар! У нас двор не убирается с мая месяца(4 месяца) а нет дворника!!Просто завал грязи и мусора, лишним ежедневно заявки подъезды моются раз в месяц в лучшем случае! Отключение	да, поскольку созданной парковки и движения транспорта и развитии инфраструктуры	Низкий		

Женск ий	45-65 лет	Высше е	Работа ющий по найму	Закры ваю базов ые потре бности и, но не хатае т средст в для обесп ечени я хорош его качест ва жизни и осуще ствлен ия доро гостоя щих покуп ок	Более 10 лет	Друго е	Да	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Да	Нет	Нет	дали 5 дней назад у нас до сих пор нет!		
Женск ий	45-65 лет	Ученая степень (кандидат наук/профес сор)	Свобо дный рабо тник (фрил ансер)	Не имею трудно стей с тем, чтобы закры вать какие- либо потре бности	Более 10 лет	Кварт ира в собств енности	Да	Ленин градск ий рынок; проход д к станци и Гражд анская	Нет	Нет	Нет	Нет, не тет и еще раз НЕТ!			Нет, уборк а придо мовых террит орий не регуля рна	Нет, район малоз ажны , нет инфра структур и дорог на такое количество людей	Средн ий	
Женск ий	18-30 лет	Высше е	Безра ботны й	Не имею трудно стей с тем, чтобы закры вать какие- либо потре бности	Более 10 лет	Кварт ира в собств енности	Да	Нет	Да	Две общаг и два пту	Паров озы(ок на чёрны е)	Да	Не знаю.	Нет	Нет	Нет. Отвра тиль но убира ются. Посто янно прихо дится писать жалоб ы. Район очень грязн ый	Да, но камер ные. Вмест о устаре вших пятиэт ажек	Низки й
Женск ий	45-65 лет	Высше е	Свобо дный рабо тник (фрил ансер)	Закры ваю базов ые потре бности и, но не хатае т средст в для обесп ечени я хорош его качест ва жизни и осуще ствлен ия доро гостоя щих покуп ок	Более 10 лет	Кварт ира в собств енности	Да	рядом с домом 3 стройк и, понят но, что явлен ие време нное, но комфо рта не добав ляет. Наша часть район а Аэроп орт зажата между просп ектом и желез	ожида ем шум от строек	ленин градск ий просп ект через улицу	непон ятная ситуац ия с парко вками. На самом рынке появи лось много кафе - это хорош о, но кажетс я что их возмо жно слишк ом много. Исчез ли торгов ые места	я не пользу юсь назем ным транс потро м уже давно. Пропу стила момен т, когда изчез 105 марш рут автобу са, теперь у моего дома прохо дит какой- то друго	я не пользу юсь назем ным транс потро м уже давно. Пропу стила момен т, когда изчез 105 марш рут автобу са, теперь у моего дома прохо дит какой- то друго	нет	нет	ЭТО КАПЕ Ц!!! это просто позор ице! постоя нная грязи ща у помое к. Зимой дворы вообщ е не чистят ся. Гололе д толщи ной см 15 обычн о, ледян ый колдо бины.	новые ЖК прино сят с собой инфра структур у - это хорош о. Но проек т на Красн оарме йской - ужасн ый, чудов ищно уродл ивый, не вписы вается в истор ичек	Средн ий

Женск ий	18-30 лет	Высше е	Работа ющий по найму	Предп очита ю не отвеча ть	Более 10 лет	Кварт ира в собств енности	Да	Да	на улице, где были более дешев ые сезон ные проду кты. Исчез ли прода вцы, котор ые работа ли на рынке после дние 10-30 лет - видим о стало совсе м дорог о работа ть. Ощущ ение, что прост ранств а рынка сплан ирован ы и испол ьзуютс я как-то бестол ково. Рынок очень дорог ой - видим о потом у что не оправ данно дорог ие торгов ые места. Светов ые кольц а снару жи - ну стало попри личне е, чем раныш е, но по прежн ему не понят но, как польз оватьс я этим прост ранств ом - ни уму, ни сердц у	и. Но как мне кажетс я, он по-пр ежнем у ходит приме рно раз в жизни. Марш руток больш е нет. Видим о осталь ные сосед и тоже отчаял ись и ходят пешко м.						Такого позор ного состоя ния я не видел и ни в одном район е Москв ы!		ий облик район а, 50 этаже й среди застро йки в 5-15 этаже й - это ужас. Что будет с трафи ком, парко вками и нагруз кой на комму никац ии после того как все ЖК в округе введут в эксплу атаци ю - я не предст авляю!

Женск ий	31-45 лет	Высше е	Собств енник бизне са	Не имею трудно стей с тем, чтобы закры вать каки- либо потре бности	1-4 года	Кварт ира в собств енности	Да	Нет	Нет	Нет	Дорог а по улице Часов ой, всю ночь шумит техник а коммуналн ых служб.	Редко ходят 322 и 110, а 132 может вобщест в по распи саннию не приех ать. Отмен или 105, теперь до МАИ стало сложн о пройти и из-за велосипедо в курье ров	Да, на Ленин градском просп екте	В после днее время стало пробл ематич но записа ться в детску ю полик линик у в тот же или хотя- бы на следу ющий день. Даже к дежур ному врачу не было записи.	С детско й коляск ой трудно перед вигать ся, практик и гриба ми. В август е дохлая ворона на почты месяц валяла сь рядом с детской площа дкой. В песочнице песок больш е похож на грязь, давно не обновляли. В подъезде пыль, стены грязные.	Нет! Урны всегда полны е, мусор вывалива ется я, его разно сит ветро м. Газон ы перио дически заростают трудно перед вигать ся, практик и грибами. невозможно летом во время замен ы БОРД ЮРОВ и зимой по дворам (не вовремя и не везде чистится снег)	НЕТ, т.к. новые ЖК это допол нитель ная нагру за на детски е сады, школы, полик линник и, транс портную систему ЖК со своим (в своем дворе) школой, д/садом, полик линник и, парко вкой и желательно несколько и выезд ами для автомоби льной на разных улицах(чтобы не создав ать пробо к на дорог ах, как на Черняховско го и Ильи шина жите ли и Аэроб уса) - возможна да	Средн ий
Женск ий	До 18 лет	Средн ее общее	Обуча ющийся (школь ник/студент)	Предп очитаю не отвеча ть	5-9 лет	Кварт ира в собств енности	Нет	Нет	Нет	Нет	Под окнами и постоянно ремон тные работ ы ладно в рабоч ий день но выходные..	Нет, всегда не по распи саннию	Нет	Нет	Нет	Да, почем у бы и нет?	Средн ий	
Женск ий	31-45 лет	Высше е	Безра ботны й	Закры ваю базов ые потре бности, но не хватает средст	1-4 года	Кварт ира в собств енности	Да	Часов ая улица стары й рынок около Мята Плати нум и Ленин	Нет	Нет	Нет, там плохо все. Надо перестраиват ь как Царицынские				Нет, подъе зды по всему району в кошмарном состоянии	Да, но только жк с открытыми дворами и современными общес	Средн ий	

		наук/п рофес сов)		закры вать какие- либо потре бности															
Женск ий	45-65 лет	Учена я степен ь (канди дат наук/п рофес сов)	Безра ботны й	Закры ваю базов ые потре бности, но не хатае т средст в для обесп ечени я хорош его качес тва жизн и и осуще ствлен ия дорог остоя щих покуп ок	Более 10 лет	Кварт ира в собств енности	Нет	Новое строит ельство	Нет	Строй ки	Нет	Да, не трогай те рынок	Нет, все	Да, Плане тная, Усиев ича, Ленин градск ий просп ект, Красн оарме йская	Нет	Нет	Нет	Нет, это уроду ет район Средн ий	
Женск ий	18-30 лет	Высше е	Обуча ющий ся (школь ник/ст удент)	Не могу позво лить себе удовл етвор ить даже базов ые потре бности (еда, сон, вода, тепло)	Менее 1-го года	Аренд ованн ая кварти ра	Да	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	Да	Нет.	Да Низки й		
Женск ий	31-45 лет	Высше е	Друго е	Предп очитаю не отвеча ть	Более 10 лет	Кварт ира в собств енности	Да	Везде, где идет ремон т дорог.	Нет	Нет	Нет	Палат ки снести надо.	Не пользу юсь.	Перес ечени е Плане тной и Старог о Зыков ского проез да.	Нет	Плохо убира ют.	С коляск ой сложн о. Снег не чистят. Да. Стары й фонд, надо перест раиват ь.	Средн ий	
Женск ий	18-30 лет	Высше е	Работа ющий по найму	Не имею трудно стей с тем, чтобы закры вать какие- либо потре бности	Более 10 лет	Кварт ира в собств енности	Да	1) Стали ники, а точнее их ныне шнее состоя ние подъе здов из-за некач ествен ного обслу живан ия упра вляющ ей компа нии. Сами дома 10/10 2) части район а, где идет	Нет	Лавоч ки под окном))	Нет	Да	Не пользу юсь назем кой	Нет	Нет	Нет.	Нет. Не убира ются, не слуша ют мнени е жильц ов, неопе ратив но реаги руют на заявки , если вообщ е реаги руют	Нет. Бизнес делает ся ради денег, из-за чего страда ют уже давно сущес твующ ие дома и дворы (сокра щение придо мовых террит орий, снос хороших зданий советс кого време ни	Высок ий

				не хватает средств в для обеспечения хорошего качества жизни и осуществления дорогостоящих покупок						улице Краснодармейская и улице Пилота Нестеровна	павильонов, возникших в 90 года. Не спасает благоустройство около Баку.		пересечени и улицы Пилота Нестерова и Краснодармейской		е подъезды (Эльдорадовский 4). Двор практик и не убирается. Имеет ся необходимость переноса мусорных контейнеров из двора. Мусоровозам затруднительно въезжать. Контерьеры не ставят на их место. Жигка из контейнеров по всей площадке. Сама площадка превращена в склад картонов.		новый вид района, с другого - строительный шум и грязь. Очень хочется, чтобы новые здания были похожи на ранее построенные (около метро Аэропорт), учтывали архитектуру здания на Краснодармейской 2.	
Женский	31-45 лет	Высшее	Работающий по найму	Закрывают базовые потребности, но не хватает средств в для обеспечения хорошего качества жизни и осуществления дорогостоящих покупок	Более 10 лет	Квартира в собственности	Да	Во дворах, т.к. нет освещения	Нет	Спортивная площадка	Да, ГБУ Жилищник, постоянно что то делает на своей территории, и неприятный запах распространяется в округи	322 не всегда виден на яндекс-карте + может отключаться и не приехать	Нет	Не убирают при движении территории, зимой плохо чистят дороги и от снега	Нет	Нет, в районе малозажиточные дома, а в них вают свечки. Плюс инфраструктура не рассчитана на такое количество человек	Средний	
Женский	18-30 лет	Высшее	Обучающийся (школьник/студент)	Не имею трудностей с тем, чтобы закрывать какие-либо потреб	Более 10 лет	Квартира в собственности	Да	Нет	Да	Нет	Да	Затрудняюсь ответить	Нет	Нет	Да	Нет	Нет, потому что новые ЖК строятся от 10 этажей, а в моем	Средний

				бност и												район е в основ ном дома - пятиэт ажки			
Женск ий	18-30 лет	Высше е	Работа ющий по найму	Предп очита ю не отвеча ть	5-9 лет	Кварт ира в собств енност и	Да	Менее 5 минут ходьб ы от ст. Красн ый Балтиец, забро шки. Очень стрём ное место	Нет	Нет	Нет	Не могу сказать, не посещ аю пару лет	Да	Нет	Нет	Нет, не убира ют листья , а если и убира ют, шумят воздух одувко й. Посто янно выруб ают хороши е дерев ья во дворе и оставл яют подсо хшие. Посто янно перен осят капремонт	Нет	Нет, кatego ричес ки не подде ржива ю, тк у нас не умеют строит ь жк. Это неком фортн ые высот ное джунг ли, вокруг котор ых натык нуты маши ны, дома стоят слишк ом близк о друг к другу. Не хватает в подоб ных жк "возду ха" и просто ра	Высок ий
Женск ий	31-45 лет	Высше е	Работа ющий по найму	Не имею трудно стей с тем, чтобы закры вать какие-либо потре бност и	5-9 лет	Кварт ира в собств енност и	Да	Возле платф ормы «красн ый балтие ц», вдоль жд	Нет	Нет	Ленин градск ий просп ект	Да	Да	Нет	Нет	Да. Споко йно отнош усь к новым жк	Нет	Высок ий	
Женск ий	18-30 лет	Высше е	Обуча ющий ся (школь ник/ст удент)	Предп очита ю не отвеча ть	1-4 года	Кварт ира в собств енност и	Нет	Ленин градск ий рынок	Нет	Нет	Нет из-за больш ого колич ества частны х точек (прилавок) вокруг самог о рынка	Нет, ходят не по распи санию	Нет	Нет	Нет	Нет, очень редка я уборка в подъездах. Может быть раз в месяц	Нет	Да	Средн ий
Женск ий	31-45 лет	Высше е	Работа ющий по найму		Более 10 лет	Кварт ира в собств енност и	Да	Сквер около бывше го киноте атра Баку	Нет	Нет	Нет, грязно вато	Нет, со сторон ы Тимир язевск ого, Черни ховско го 19, до сторон ы Триум ф Палас никак не	Нет	В школу на друго й сторон е Ленин градк и не попаст ь на транс порте, только пешко м	Нет, в подъе зде редко убира ются, говоря т, что за домом не закре плены уборщ ица, террит ория рядом	Не была в такой смытуц ии	Нет, тк метро запол нено с утра	Средн ий	

Мужск ой	18-30 лет	Высше е	Работа ющий по найму	Закры ваю базов ые потре бност и, но не хватае т средст в для обесп ечени я хороши его качест ва жизни и осуще ствлен ия дорог остоя щих покуп ок	Более 10 лет	Кварт ира в собств енности	Да	нет	Нет	нет	Ленин градск ий просп ект	да	да	нет	нет	да	нет	да	
Женск ий	31-45 лет	Высше е	Работа ющий по найму	Не имею трудно стей с тем, чтобы закры вать какие- либо потре бност и	5-9 лет	Кварт ира в собств енности	Да	Ленин градск ий рынок	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет, часто автобусы приходят с опозданием, расписывание не соответству ет реаль ности	На Ленин градск ом просп екте ежедн евно, на перекрестке Планетной и Ильин ской	Нет	Нет. Ремон т идет уже полго да!	Да. Все тротуа ры перекопали, ходить было невозможно больш е 3х месяц ев	Да, чистот а, инфра структу ра, детски е площа дки	Низки й

Таблица - 1. Результаты онлайн - опроса

Таблица - 2. Результаты уличных экспресс-интервью

ЖК	Аэропорт	Хорошевский	Западное Дегунино
район	ДИУС(а)пащдцеprtацеицае	Глсцца(а)плацае	Дмитро вскоеща
	Глсцца(а)плацае	Глсцца(а)плацае	Глсцца(а)плацае
	Soul	Индирас	Le vel Se lig ers ka
студия	218,6	с 15,3	19,362,6-12,715,6

	, -2 4 1, - 1 3 3 ,				2-3 10, 4 6 с л € €									- 11 2,6 7 ,	-3 6, 1	-1 8, 7	7 до 29, 3
1-к ом нат ны е	350 - 26 6 ,2 2-3 , 0, 350	3 7 , 3 2 и б 8, ол 6- л 13 е ,6	27 € 19 € ,9 г-3 € 7, 362 € 4 6 ,4 4 4 8 9 9 9 6 9 9 2	35 19 .6 ,5 7- 4 68 4, 11 3, 7, 8, м	18 28 ,9 -4 -2 -4 -2 за	48 00 .6 00 -4 за 8, м	90 411 4 4 6 4	13 4,1 2-1 , 7, 61 -8 4 4 2, 6	19 33 ,1 , 9 -2 -8 2, 11 до 4 36	от 27, 6 до							
2-к ом нат ны е	257 135 2 ,6 4-7 , 8, 8 9	48 12 и ,8 б -1 ол 8, ее 5	12 € 6 € 33 г ,5 € -6 13 ,4 8, 37 € 0 7 9 5 3 5 1 50 1 2	55 .7 5- 28 82 -5 13 ,4 8, 37 0, 7, 6, м	25 44 ,5 -6 -3 -7 -5 10 -5 15 2, 1, 17 65 м	48 00 .4 00 -5 за -6, м	72 48 00 4 00 50 1 2	18 6,3 2-3 , 2, 95 13	24 54 ,2 , 4 -3 -1 0, 7 8	33, 5 до 18 63, 7	от						
3-к ом нат ны е	169 143 5 ,4 2-9 , 8, 8 6	50 12 и 12 б ,9 ол -2 ее 1	12 € 52 € ,4 г -7 € 9, 18 5, 6, 15 2, 1, 17 65 м	71 .4 30 2- ,3 10 -5 18 5, 6, 15 2, 1, 17 65 м	34 .5 ,1 -7 -5 -7 -5 1, 17 65 м	69 65 00 .6 00 -1 за 17 65 2, 2	69 00 00 за	23 8,6 0-2 , 8, 29 6	30 .8 ,6 -7 -3 1, 9, 8	50,1 до 19 81,5	от						
4-к ом нат ны е	30 4 8		8 ,1	9 8 3 69 6 ,6 69 4 2	11 7, -1 ,8 21 -6 14 ,0 7, 4, 18 7, м	72 00 02 39 за 4 2	72 00 02 за	33 -, 3 6 и 9 б , ол		84, 1 до 97 24	м²	от					

<u>.ru/n</u>	
<u>ews/</u>	
<u>68b</u>	
<u>1ac</u>	
<u>169</u>	
<u>a79</u>	
<u>470</u>	
<u>595</u>	
<u>383</u>	
<u>d52</u>	
на	
авг	
уст	
202	
5	
378,	
7 за	
м2	
КОМ	
фор	
т	
MC	
K	
561,	
2 за	
м2	
биз	
нес	
MC	
K	
<u>http</u>	<u>htt</u>
<u>s://r</u>	<u>ps:</u>
<u>ealt</u>	<u>//re</u>
<u>y.rbc</u>	<u>alt</u>
<u>.ru/n</u>	<u>y.r</u>
<u>ews/</u>	<u>bc.</u>
<u>68b</u>	<u>ru/</u>
<u>1ac</u>	<u>ne</u>
<u>169</u>	<u>ws/</u>
<u>a79</u>	<u>68</u>
<u>470</u>	<u>b6</u>
<u>595</u>	<u>ee</u>
<u>383</u>	<u>69</u>
<u>d52</u>	<u>9a</u>
	<u>79</u>
	<u>47</u>

61
84
3e
54
b1

По
дан
ным
на
сент
ябр
ь
202
5
года
,,
сре
дня
я
стои
мос
ть 1
 m^2
квар
тира
в
нов
остр

Таблица 3 – анализ ЖК бизнес-класса.