КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

Обзор рынка апартаментов Москвы

за 1 кв. 2014 г.

Целью данного обзора является анализ первичного рынка апартаментов города Москвы, описание основных характеристик представленных объектов, оценка объемов спроса и предложения, определение динамики цен, выявление ключевых тенденций рассматриваемого рынка.

Расчеты, приводимые в настоящем Обзоре, произведены на основании полных прайс-листов, включая проданные объекты. Исходные данные для анализа были получены из открытых источников (преимущественно интернет сайты комплексов), а также с помощью телефонного интервьюирования специалистов компаний-застройщиков.

Цены представлены в рублях (пересчет производился по необходимости, по среднему куру ЦБ).

Содержание

1. Специфика формата «апартаменты» 2
2. Полный перечень объектов с апартаментами в Москве 3
3. Анализ предложения 34
4. Сегментация предложения по ценовому признаку 37
5. Анализ цен предложения 37
6. Анализ спроса: оценка темпов продаж 39
7. Портрет покупателя апартаментов в Москве (анализ спроса) 41
8. Выводы по обзору рынка апартаментов 44

1. Специфика формата «апартаменты»

С юридической точки зрения апартаменты являются нежилым помещением. Согласно нормам жилищного законодательства жилым помещением является изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания, т.е. отвечающее установленным санитарным и техническим нормам. Эти нормы не распространяются на апартаменты, которые по закону предназначены для временного проживания. Юридически данную категорию помещений невозможно перевести в жилой фонд.

Однако, не смотря на то, что несколько лет назад аналитики зачастую относили формат «апартаменты» в разряд объектов коммерческой недвижимости (как, например, в обзорах 2010-2011 годов), то уже к концу 2012 года данный формат с точки зрения рынка большинством специалистов причисляется к жилой недвижимости, не смотря на свой юридический статус.

Важной особенностью апартаментов является то, что их собственник не имеет возможности получить московскую прописку, исходя лишь только из факта владения. Данное обстоятельство является одним из главных причин, побуждающих девелоперов создавать дополнительные конкурентные преимущества апартаментов перед квартирами в жилых домах.

2. Полный перечень объектов с апартаментами в Москве

Перечень комплексов с апартаментами и схема их расположения по состоянию на конец первого квартала 2014 года представлены ниже в таблице и на плане:

Рисунок 1

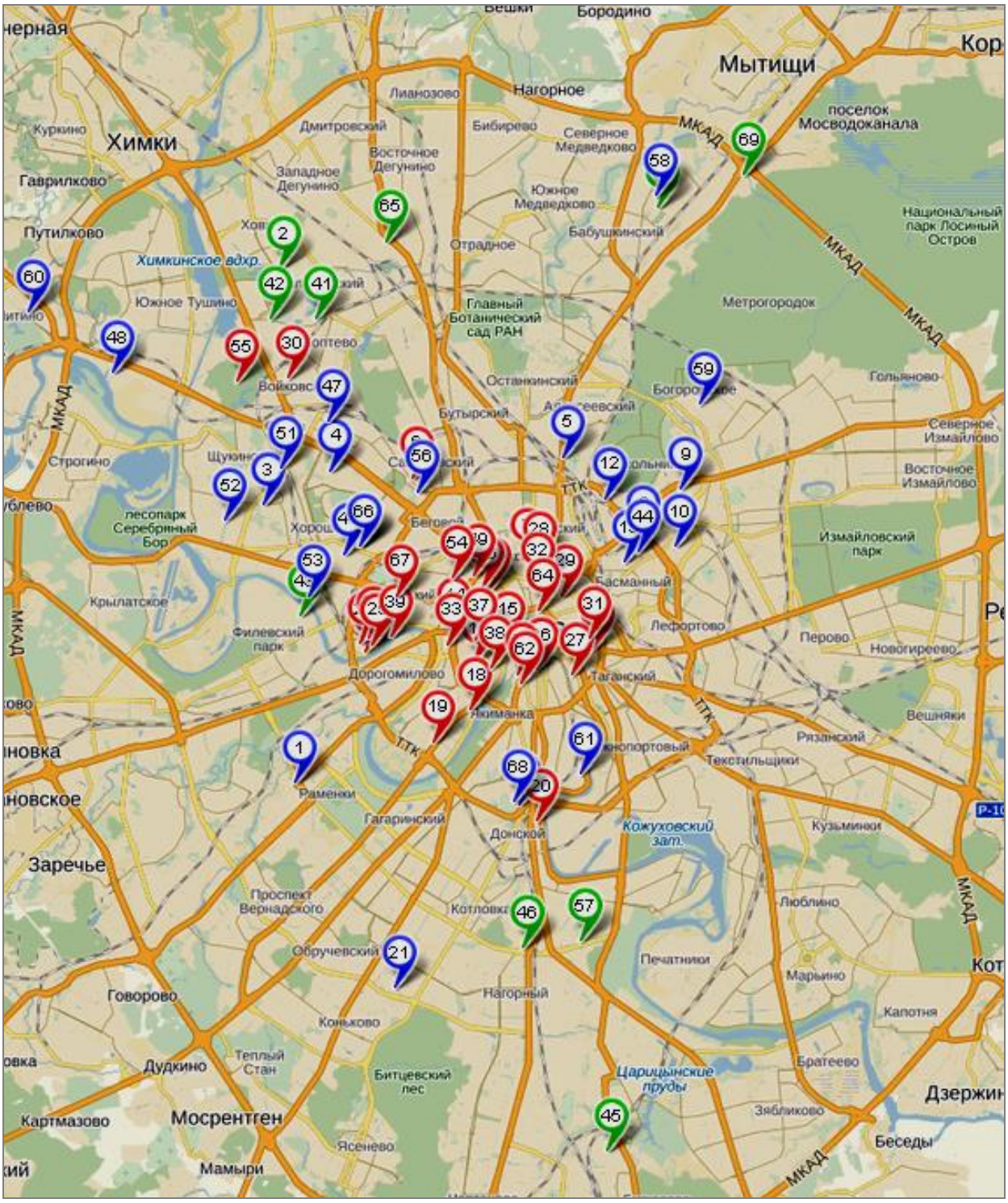


Таблица 1

КОМФОРТ :	БИЗНЕС :	ЭЛИТ :	
2. Флотилия	1. Штаб квартира на Мосфильмовской	6. Manhattan house	30. PETROVSKY APART HOUSE
34. Sky Parks	3. Берзарина ул., 12	7. Каретный плаза	31. Артхаус
41. Loft Park	4. Studio #8	14. Новый Арбат, 32	32. Неглинная плаза
42. Водный	5. Парк Мира	15. Резиденция Знаменка	33. Smolensky Deluxe
43. Фили-Град	8. Soho	16. Bernikov - ПРОДАН	35. Клубный дом «Сытинский»
45. мкр. Царицыно-2	9. Tivoli	17. Дом Гельриха-ПРОДАН	36. У Патриарших
46. Pure Loft	10. Loft Post	18. Николаевский дом	37. Turandot Residences
57. Just M	11. The Loft	19. Clerkenwell House	38. Golden Mile Private residence
60. YE'S	12. Loft Garden	20. Даниловская мануфактура	39. IQ Квартал
65. ApartVill	13. Loft Factory	22. Город столиц	49. Сады Пекина
69. Ханой-Москва	21. 9 Акров	23. Федерация	50. НегоціантЪ
	40. Хороший дом	24. Меркурий Сити Тауэр	54. Дом на Красина
	44. TriBeCa APARTMENTS	25. Imperia Tower	55. TWEED Парк
	47. LoftTime	26. Кадашевские палаты	62. Mon Cher
	48. Loft River	27. Wine House	64. St Nicolas
	51. Маршал	28. Цветной 26	67. Резиденция МОНЭ
	52. Юнион-Парк	29. Мансарды на Мясницкой	
	53. Сердце Столицы		
	56. ВТБ Арена парк		
	58. Wind Stone		
	59. Соколиный форт		
	61. Riverdale		
	63. ЛИЦА		
	66. Лайнер		
	68. Резиденция Loft17		

Примечание 1: условное разделение на форматы «комфорт», «бизнес» и «элит» производилось, в первую очередь, исходя из ценовой сегментации, которая более детально описана в следующих разделах, а также по ряду характеристик, таких как расположения, инфраструктура, площадь лота.

Примечание 2: нумерация проектов соответствует хронологии их появления на рынке апартаментов Москвы и исторического учета в настоящем Обзоре.

Ниже приведена таблица с детализированным описанием предлагаемых комплексов апартаментов:

Таблица 2

Фото	Характеристики
	1. Штаб квартира на Мосфильмовской девелопер: ГК "Мортон" адрес: ул. Минская, пересечение с ул. Мосфильмовской сайт: http://www.morton.ru/object.php?sobj=mosfilm телефон: 7 (968) 867-67-27 начало стр-ва: 3 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик - ЗАО "ГОРПРОЕКТ" этажность: 29 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 375 подземный паркинг: 447 площади апартаментов: 56 - 119 м² ценовой диапазон: 166 - 182 тыс.руб./ м²
	2. Флотилия девелопер: ГК "ГРАС" адрес: Ляпидевского, вл. 1 сайт: http://www.flotiliya.com/ телефон: 7 (495) 983-30-00 начало стр-ва: 1 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 28 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 980 подземный паркинг: 1430 площади апартаментов: 47 - 143 м² ценовой диапазон: 115 - 155 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	3. Берзарина ул., 12 девелопер: Sminex адрес: Берзарина ул., 12 сайт: http://berzarina12.ru/apartamenty телефон: 7 (495) 961-37-75 начало стр-ва: 1 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1951 г.) оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: Martin Hulbert Design, Alex Meitlis Architecture & Design и Hotplan Дизайнер: Front Architecture этажность: 6 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 61 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 29 - 109 м² ценовой диапазон: 199 - 254 тыс.руб./ м²
	4. Studio #8 девелопер: KR Properties адрес: Проезд Аэропорта, дом 8 сайт: http://www.loftstudio8.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40 начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1943 г.) оконч. стр-ва: 4 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: T+T Architects этажность: 3 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 101 подземный паркинг: 110 площади апартаментов: 49 - 425 м² ценовой диапазон: 155 - 193 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	5. Парк Мира девелопер: Sminex адрес: Мира проспект, 102, стр. 2 сайт: http://park-mira.ru/ телефон: 7 (495) 790-50-15 начало стр-ва: 2 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1955 г.) оконч. стр-ва: готов архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Гинзбург Архитекс Дизайн интерьеров апартаментов: АВКУБЕ этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 132 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 37 - 93 м² ценовой диапазон: 166 - 251 тыс.руб./ м²
	6. Manhattan house девелопер: KR Properties адрес: ул. Верхняя Масловка, д. 20, стр. 1 сайт: http://www.manhattan-house.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40 начало стр-ва: 3 кв. 2010 г. (реконструкция здания 1930-х годов) оконч. стр-ва: 3 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн: Domus Aurea, Atria Magna, Deutsche Bruder, INRE этажность: 10 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 94 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 29 - 212 м² ценовой диапазон: 264 - 330 тыс.руб./ м²

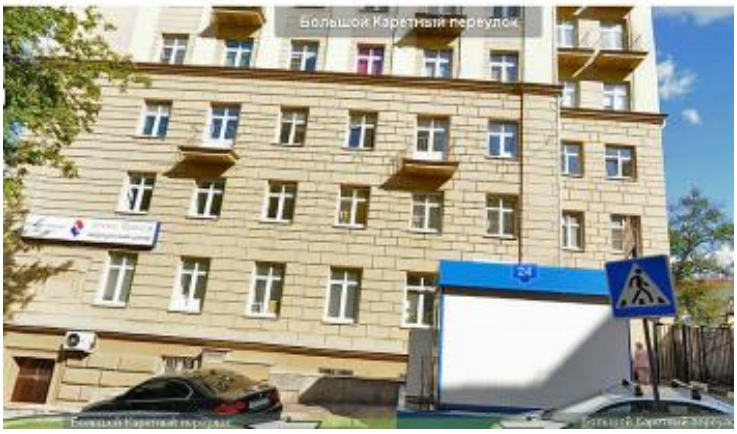
Фото	Характеристики
	**7. Каретный плаза** девелопер: Промстройинвест М, stroyinvest (Metropolis Group) адрес: Каретный Б. пер., 24/12, стр. 2 сайт: http://p4p-realty.ru/dom/161 телефон: 7 (495) 721-29-86 начало стр-ва: 3 кв. 2010 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Автор проекта: «Метрополис» этажность: 6 _8_ 9 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 26 подземный паркинг: 62 площади апартаментов: 68 - 406 м² ценовой диапазон: 378 - 680 тыс.руб./ м²
	8. Soho девелопер: ГК "Брик" адрес: Спартаковский пер., 2 стр. 1 сайт: http://soholofts.ru/ телефон: 7 (495) 646-00-85 начало стр-ва: н.д. (реконструкция элеватора 1893 г.) оконч. стр-ва: 4 кв. 2012 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор Бизнес Груп этажность: 4 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 6 подземный паркинг: 14 площади апартаментов: 65 - 112 м² ценовой диапазон: 186 - 219 тыс.руб./ м²
	9. Tivoli девелопер: Sminex адрес: Пересечение 2-ого Боевского пер. и Стромынского пер. сайт: http://www.dom-tivoli.ru/ телефон: 7 (495) 726-17-39 начало стр-ва: 2011 г. (реконструкция 2002 г.) оконч. стр-ва: готов архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров апартаментов: АВКУБЕ.

Фото	Характеристики
	Дизайн мест общего пользования: творческая мастерская Анны Быстровой этажность: 5 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 54 подземный паркинг: 31 площади апартаментов: 25 - 142 м² ценовой диапазон: 160 - 282 тыс.руб./ м²
	10. Loft Post девелопер: RED DEVELOPMENT адрес: ул. Ф. Энгельса, 46 сайт: http://www.loftpost.ru/ телефон: 7 (495) 988-21-11 начало стр-ва: н.д. (реконструкция) оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн: Red Deco этажность: 3 _ 6 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 204 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 50 - 220 м² ценовой диапазон: 155 - 195 тыс.руб./ м²
	11. The Loft девелопер: RED DEVELOPMENT адрес: Духовской переулок, д. 17, стр. 11 сайт: http://lofts.theloft.ru/ телефон: 7 (495) 988-21-11 начало стр-ва: н.д. (реконструкция) оконч. стр-ва: 4 кв. 2012 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн: Red Deco этажность: 3 _ 4 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 224 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 23 - 209 м² ценовой диапазон: 186 - 196 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	12. Loft Garden девелопер: RED DEVELOPMENT адрес: 2-я Рыбинская улица, д. 13 сайт: http://www.loftgarden.ru/ телефон: 7 (495) 988-21-11 начало стр-ва: 2011 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 3 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров апартаментов: INRE этажность: 4 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 187 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 31 - 266 м² ценовой диапазон: 147 - 218 тыс.руб./ м²
	13. Loft Factory девелопер: ГК "Брик" адрес: Новорязанская ул., 26 сайт: http://loftfactory.ru/ телефон: 7 (495) 646-00-85 начало стр-ва: 3 кв. 2012 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 3 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров апартаментов: INRE этажность: 3 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 38 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 33 - 186 м² ценовой диапазон: 174 - 198 тыс.руб./ м²
	14. Новый Арбат, 32 девелопер: Балтийская строительная компания адрес: Новый Арбат, 32 сайт: http://n-arbat32.com/ телефон: 7 (495) 737-77-71 начало стр-ва: 2 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: "Моспроект-2" имени М.В. Посохина Дизайн: PETER SILLING & ASSOCIATES

Фото	Характеристики
	этажность: 11 материал здания: Монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 153 подземный паркинг: 595 площади апартаментов: 40 - 420 м² ценовой диапазон: 403 - 682 тыс.руб./ м²
	15. Резиденция Знаменка девелопер: Группа компаний «ИНСТРОЙ», "КМ" адрес: Знаменка ул., д. 9/12 сайт: http://znamenka9.ru/ телефон: 7 (495) 287-30-00 начало стр-ва: 2009 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Попов и архитекторы. этажность: 5 материал здания: Монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 18 подземный паркинг: 36 площади апартаментов: 38 - 286 м² ценовой диапазон: 657 - 1135 тыс.руб./ м²
	16. Bernikov- ПРОДАН девелопер: Магистрат (ИНТЕКО) адрес: Николоямская 11, стр. 2 сайт: http://www.magistrat.ru/object/bernikov/ телефон: 7 (495) 232-08-08 начало стр-ва: 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 10 материал здания: Монолит количество апартаментов в проекте: 51 подземный паркинг: 92 площади апартаментов: 59 - 214 м² ценовой диапазон: 305 - 410 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	17. Дом Гельриха - ПРОДАН девелопер: VESPER адрес: Пречистенский пер., 14 сайт: http://dg.vespermoscow.com/ телефон: 7 (495) 287-77-99 начало стр-ва: 3 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1912 г.) оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: бюро «Цимайло, Ляшенко и Партнеры». Дизайн: Swanke Hayden Connell Architects (SHCA). этажность: 7 материал здания: Монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 13 подземный паркинг: 18 площади апартаментов: 44 - 442 м² ценовой диапазон: 512 - 1052 тыс.руб./ м²
	18. Николаевский дом девелопер: KR Properties адрес: Комсомольский проспект, 9а сайт: http://www.nikolaevskiydom.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40 начало стр-ва: 1 кв. 2011 г. (неконструкция кирпичного здания 1961 года оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров: ЗАО «Управляющая компания Флэт», Domus Aurea, Atria Magna, Deutsche Bruder этажность: 7 материал здания: Монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 50 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 25 - 102 м² ценовой диапазон: 250 - 1605 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	19. Clerkenwell House девелопер: KR Properties адрес: Комсомольский проспект, д. 42, стр.2 сайт: http://www.clerkenwell.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40 начало стр-ва: 3 кв. 2011 г. (реконструкция здания 50-х годов) оконч. стр-ва: 1 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Международная студия ERGES architecture&design этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 53 подземный паркинг: 18 площади апартаментов: 64 - 195 м² ценовой диапазон: 338 - 522 тыс.руб./ м²
	20. Даниловская мануфактура девелопер: KR Properties адрес: Варшавское шоссе, д. 9, стр. 1б сайт: http://www.dm1867.ru/apartamenty/ телефон: 7 (495) 780-40-40 начало стр-ва: 1 кв. 2010 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 4 кв. 2011 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров: Domus Aurea, Atria Magna, utsche Bruder. Архитекторы: архитектурное бюро “Цимайло Ляшенко и партнеры”, архитектурая мастерская Сергея Эстрина этажность: 4 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 42 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 35 - 191 м² ценовой диапазон: 248 - 341 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	21. 9 Акров девелопер: Гармет адрес: Научный проезд, д. 19 сайт: http://www.9akrov.ru/ телефон: 7 (495) 721-77-87 начало стр-ва: 2 кв. 2010 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 16 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 45 подземный паркинг: ~400 м/м (пятиуровневневая парковка) площади апартаментов: 82 - 120 м² ценовой диапазон: 158 - 184 тыс.руб./ м²
	22. Город столиц девелопер: Capital Group адрес: Пресненская наб., д. 8, стр. 1 сайт: http://www.capitalcity.ru/apartments/ телефон: 7 (495) 771-77-77 начало стр-ва: 2003 г. оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Arup. Архитектор: NBBJ, Владимир Татлин этажность: 73 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 485 подземный паркинг: 2000 площади апартаментов: 102 - 240 м² ценовой диапазон: 295 - 735 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	23. Федерация девелопер: Поток Бесконечность (Миракс Групп) адрес: Пресненская наб. д. 12 сайт: http://www.federationtower.ru/tower/apartments/ телефон: 7 (495) 721-80-00 начало стр-ва: 2 кв. 2004 г. оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: Сергей Чобан и Питер Швегер Проектное бюро "Римакс" этажность: 62-93 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 400 подземный паркинг: 433 площади апартаментов: 85 - 210 м² ценовой диапазон: 357 - 465 тыс.руб./ м²
	24. Меркурий Сити Тауэр девелопер: Рассенстрой адрес: Пресненская наб. д. 10 сайт: http://www.mercury-city.com/ телефон: 7 (495) 651-65-10 начало стр-ва: 2006 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Международный центр высотного строительства Архитекторы: М.М.Посохин, Г.Л.Сирота, Фрэнк Уильямс этажность: 77 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 140 подземный паркинг: 462 площади апартаментов: 81 - 495 м² ценовой диапазон: 372 - 372 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	25. Imperia Tower девелопер: MosCityGroup адрес: Пресненская наб., д. 6, стр. 2 сайт: http://imperiatower.ru/ телефон: 7 (495) 228-09-05 начало стр-ва: 2006 г. оконч. стр-ва: 2010 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектурное бюро NBBJ этажность: 60 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 192 подземный паркинг: 1012 площади апартаментов: 150 - 220 м² ценовой диапазон: 300 - 465 тыс.руб./ м²
	26. Кадашевские палаты девелопер: KR Properties адрес: 3 Кадашевский пер 7/9 стр 1 сайт: http://www.kadashi-loft.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40 начало стр-ва: реконструкция оконч. стр-ва: 1 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 4 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 25 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 108 - 351 м² ценовой диапазон: 403 - 620 тыс.руб./ м²
	27. Wine House девелопер: Галс-Девелопмент адрес: Садовническая ул., 57 сайт: http://winehouse-hals.ru/ телефон: 7 (495) 725-55-55 начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. (реконструкция здания 1888-1889 гг.) оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: мастерская «SPEECH Чобан & Кузнецов» этажность: 5

Фото	Характеристики
	материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 39 подземный паркинг: 420 площади апартаментов: 49 - 270 м² ценовой диапазон: 400 - 470 тыс.руб./ м²
	28. Цветной 26 девелопер: н.д. адрес: Цветной бульв., 26 сайт: http://цветной26.рф/ телефон: 7 (495) 933-73-39 начало стр-ва: 2011 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 4 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 30 подземный паркинг: 26 площади апартаментов: 46 - 213 м² ценовой диапазон: 344 - 368 тыс.руб./ м²
	29. Мансарды на Мясницкой девелопер: Стриминвест девелопмент адрес: ул. Мясницкая, 24 сайт: http://mansardy.narod.ru/ телефон: 7 (903) 137-64-37 начало стр-ва: 2010 г. оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 6 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 5 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 57 - 186 м² ценовой диапазон: 512 - 512 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	30. PETROVSKY APART HOUSE девелопер: Imagine Estate адрес: Старопетровский проезд., 1 сайт: http://www.apt-petrovsky.com/ телефон: 7 (495) 726-72-16 начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик: ТОП Проект этажность: 6 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 54 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 38 - 313 м² ценовой диапазон: 176 - 451 тыс.руб./ м²
	31. Артхаус девелопер: State Development адрес: Тессинский пер., 2-6/19 сайт: http://www.es-realty.com/art-haus.html телефон: 7 (495) 411-91-62 начало стр-ва: 3 кв. 2010 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 4 кв. 2011 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: компания «Сергей Скуратов Architects», авторы: Скуратов С.А. – руководитель авт. коллектива, Каминов С.А., Демидов Н.А., Шалимов П.В. этажность: 5_6 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 30 подземный паркинг: 109 площади апартаментов: 80 - 420 м² ценовой диапазон: 185 - 698 тыс.руб./ м²
	32. Неглинная плаза девелопер: Москапстрой адрес: Неглинная д. 20, стр. 1-5 сайт: http://neglinnaya-plaza.companyan.com/ телефон: 7 (495) 585-06-05 начало стр-ва: 4 кв. 2004 г. оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Московский

Фото	Характеристики
	Архитектурный институт Архитектор: Мастерская архитектора Кузина этажность: 7 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 40 подземный паркинг: 440 площади апартаментов: 119 - 250 м² ценовой диапазон: 763 - 763 тыс.руб./ м²
	33. Smolensky Deluxe девелопер: Дон-Строй Инвест адрес: 1-й Смоленский пер., вл. 19-21 сайт: http://smolensky-de-luxe.ru/ телефон: 7 (495) 925-47-47 начало стр-ва: 4 кв. 2011 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Группа АБВ этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 90 подземный паркинг: 400 площади апартаментов: 66 - 431 м² ценовой диапазон: 563 - 865 тыс.руб./ м²
	34. Sky Parks девелопер: СТР групп адрес: Изумрудная, д.18/14 сайт: http://skyparks.ru/ телефон: 7 (925) 059-71-73 начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 10 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 72 подземный паркинг: 71 площади апартаментов: 31 - 100 м² ценовой диапазон: 141 - 176 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	35. Клубный дом «Сытинский» девелопер: Палашевский Хаус адрес: Сытинский тупик, 3А сайт: http://corp.estatet.ru/ телефон: 7 (495) 223–88-88 начало стр-ва: н.д. оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: Моспроект-2, Мастерская №14 этажность: 6_7_8 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 43 подземный паркинг: 112 площади апартаментов: 110 - 218 м² ценовой диапазон: 759 - 1404 тыс.руб./ м²
	36. У Патриарших девелопер: Beldevelopment адрес: М. Козихинский пер., 11 сайт: http://upatriarshih.ru/ телефон: 7 (495) 730-68-68 начало стр-ва: н.д. оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО ВОРОНЦОВА этажность: 7 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 25 подземный паркинг: 40 площади апартаментов: 50 - 420 м² ценовой диапазон: 593 - 843 тыс.руб./ м²
	37. Turandot Residences девелопер: Траст-Ойл адрес: Арбат 24-26 сайт: http://turandot-residences.com/ телефон: 7 (495) 725-25-81 начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Джейд Джаггер (бюро yoo) этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич

Фото	Характеристики
	количество апартаментов в проекте: 37 подземный паркинг: н.д. площади апартаментов: 113 - 335 м² ценовой диапазон: 695 - 1246 тыс.руб./ м²
	38. Golden Mile Private residence девелопер: ГК “NBM” адрес: Остоженка ул., 9/14 сайт: http://www.kalinka-realty.ru/catalog/gorod/1265.html телефон: 7 (495) 725-25-81 начало стр-ва: 2012 г. оконч. стр-ва: 4кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: дизайн-проектировщик – Ginza Project, архитектор Филипп Старк совместно с командой дизайнеров YOO и разработкой конструктивной части - архитектурное бюро «Остоженка» этажность: 6 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 16 подземный паркинг: 48 площади апартаментов: 120 - 280 м² ценовой диапазон: 837 - 1085 тыс.руб./ м²
	39. IQ Квартал девелопер: Галс-Девелопмент адрес: Краснопресненская наб., уч. 11 сайт: http://hals-development.ru/#/1/34/1171 телефон: 7 (495) 725-55-55 начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик - американская компания NBBG East этажность: 21-42 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 104 подземный паркинг: 716 площади апартаментов: 62 - 115 м² ценовой диапазон: 341 - 359 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	40. Хороший дом девелопер: н.д. адрес: Хорошевский 2-й пр., 9 сайт: http://5000505.ru/ телефон: 7 (929) 500-05-05 начало стр-ва: н.д. оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 6 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 60 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 31 - 81 м² ценовой диапазон: 177 - 234 тыс.руб./ м²
	41. Loft Park девелопер: RED DEVELOPMENT адрес: Михалковская ул., 48 сайт: http://loftpark.ru/ телефон: 7 (495) 988-21-11 начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайнер: Red Deco этажность: 6 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 552 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 24 - 442 м² ценовой диапазон: 134 - 221 тыс.руб./ м²

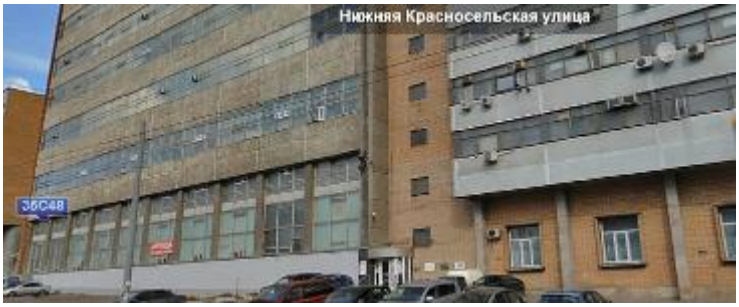
Фото	Характеристики
	42. Водный девелопер: MR Group адрес: Головинское ш., 5 сайт: http://www.mfkvodny.ru/page/about/ телефон: 7 (495) 545-40-00 7 (495) 966-07-66 начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Swanke Hayden Connell этажность: 26 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 1496 подземный паркинг: 446 площади апартаментов: 43 - 97 м² ценовой диапазон: 121 - 155 тыс.руб./ м²
	43. Фили-Град девелопер: MR Group адрес: Береговой проезд, вл. 5 сайт: http://www.mr-group.ru/object/beregovoi/ телефон: 7 (495) 966-07-66 начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 21 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 772 подземный паркинг: 779 площади апартаментов: 41,4 - 100,21 м² ценовой диапазон: 138 - 180 тыс.руб./ м²
	**44. TriBeCa APARTMENTS** девелопер: Stone Hedge адрес: Н. Красносельская ул., 35, стр. 48/50 сайт: http://www.tribeca-apartments.ru/ телефон: 7 (495) 545-43-00 начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 9 материал здания: Монолит

Фото	Характеристики
	количество апартаментов в проекте: 221 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 37,8 - 212,4 м² ценовой диапазон: 157 - 215 тыс.руб./ м²
	45. мкр. Царицыно-2 девелопер: Московский комбинат хлебопродуктов адрес: 6-я Радиальная сайт: http://caricyno2.ndv.ru/start_format.htm телефон: 7 (495) 988-44-22 начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 18 материал здания: монолит количество апартаментов в проекте: 750 подземный паркинг: да площади апартаментов: 36,9 - 105 м² ценовой диапазон: 90 - 113 тыс.руб./ м²
	46. Pure Loft девелопер: Филадельфия адрес: Варшавское шоссе, д. 56, стр. 2 сайт: http://www.pureloft.ru/ телефон: 7 (916) 155-89-80 7(499) 613-54-90 начало стр-ва: реконструкция здания 1956 года оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн помещений разработан совместно с С.Риччи этажность: 5 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 10 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 44 - 156 м² ценовой диапазон: 176 - 204 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	47. LoftTime девелопер: RED DEVELOPMENT адрес: Часовая, д. 28 сайт: http://lofttime.ru/index.html телефон: 7 (495) 988-21-11 начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн: Red Deco этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 198 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 53,7 - 419 м² ценовой диапазон: 110 - 221 тыс.руб./ м²
	48. Loft River девелопер: ГК ООО "Планета-ОВК" адрес: Летная, 99 стр. 1 и 3 сайт: http://loftriver.ru/ телефон: 7 (495) 690-70-77 начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: этажность: 5 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 106 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 42,5 - 199 м² ценовой диапазон: 132 - 230 тыс.руб./ м²
	49. Сады Пекина девелопер: Галс-Девелопмент адрес: Большая Садовая, д. 5, стр. 1, 2 сайт: http://pekingardens.ru/ телефон: 7 (495) 725-55-55 начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: «Моспроект-2» им. М.В. Посохина, ООО «АБК» этажность: 12 материал здания: монолит

Фото	Характеристики
	количество апартаментов в проекте: 352 подземный паркинг: 427 площади апартаментов: 51 - 157 м² ценовой диапазон: 290 - 415 тыс.руб./ м²
	50. НегоціантЪ девелопер: ГК "КРТ" адрес: Большая Якиманка, 2-4 сайт: http://www.krt.ru/html/ob_mnog.html телефон: 7 (495) 234-40-04 начало стр-ва: 1 кв. 2007 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 3_6 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 15 подземный паркинг: 124 площади апартаментов: 50 - 390 м² ценовой диапазон: 0 - 0 тыс.руб./ м²
	51. Маршал девелопер: УНР 494 адрес: Маршала Рыбалко, вл. 2 сайт: http://mfk-marshal.ru/ телефон: 7 (495) 646-62-22 начало стр-ва: 4 кв. 2008 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 10_11_16 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 1085 подземный паркинг: 1190 площади апартаментов: 28 - 157 м² ценовой диапазон: 166 - 199 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	52. Юнион-Парк девелопер: КРОСТ адрес: Маршала Тухачевского 37/21 и 41 сайт: http://www.krost.ru/realty/residental/union_park.html телефон: 7 (495) 725-80-45 начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектная организация: ООО АМОС-1 Архитектурное бюро: BuroMoscow Ландшафтный архитектор: Alexander Over Архитектор: Dante O. Benini этажность: 17_27 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 146 подземный паркинг: 340 площади апартаментов: 31 - 112 м² ценовой диапазон: 187 - 250 тыс.руб./ м²
	53. Сердце Столицы девелопер: Дон-Строй Инвест адрес: Шелепихинская набережная, вл. 34 сайт: http://www.donstroy.com/object/zhk-serdtse-stolitsy/ телефон: 7 (495) 925-47-47 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2018 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: SPEECH Чобан & Кузнецов этажность: 37 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 1000 подземный паркинг: н.д. площади апартаментов: 32 - 88,3 м² ценовой диапазон: 135 - 186 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	54. Дом на Красина девелопер: ROSSMILS investments адрес: Красина пер., д. 16, стр. 1 сайт: http://www.domnakrasina.com/ телефон: 7 (926) 432-44-22 начало стр-ва: 3 кв. 2013 г., реконструкция здания 1937 года оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Mario Palmonella этажность: 8 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 147 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 26,58 - 57,14 м² ценовой диапазон: 396 - 396 тыс.руб./ м²
	55. TWEED Парк девелопер: Полимастер адрес: Ленинградское ш., д.23 сайт: http://tweedpark.ru/ телефон: 7 (495) 725-25-81 7 (495) 980-77-33 начало стр-ва: 3 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 3 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 22 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 78,6 - 900 м² ценовой диапазон: 760 - 798 тыс.руб./ м²
	56. ВТБ Арена парк девелопер: ВТБ Арена парк адрес: Ленинградский пр-т, 36, стр. 2 сайт: http://www.vtb-arena.com/ телефон: 7 (499) 755-42-22 начало стр-ва: 3 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2017 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: MANICA Architecture Генеральный проектировщик: SPEECH Чобан & Кузнецов

Фото	Характеристики
	этажность: 23_26 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 1002 подземный паркинг: 4200 площади апартаментов: 44 - 370 м² ценовой диапазон: 145 - 270 тыс.руб./ м²
	57. Just M девелопер: МонАрх Девелопмент адрес: Академика Миллионщикова, вл. 20 сайт: http://www.monarch-realty.ru/objects/11840/11994/ телефон: 7 (495) 221-55-22 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 6_8 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 91 подземный паркинг: 26 площади апартаментов: 23,9 - 93,6 м² ценовой диапазон: 142 - 190 тыс.руб./ м²
	58. Wind Stone девелопер: Парацстрой адрес: Осташковская, вл. 22б, стр. 1 сайт: http://www.windstone.ru/ телефон: 7 (495) 644-61-60 начало стр-ва: 2009 г. оконч. стр-ва: 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Мастер Стоун этажность: 19_22 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: н.д. подземный паркинг: 864 площади апартаментов: 100 - 130 м² ценовой диапазон: 135 - 150 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	59. Соколиный форт девелопер: Дон-Строй Инвест адрес: 1 Мясниковская, вл. 2 сайт: http://www.donstroy.com/object/zhk-sokolinyy-fort/ телефон: 7 (495) 925-47-47 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 13_17_19 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 262 подземный паркинг: 152 площади апартаментов: 44,6 - 129 м² ценовой диапазон: 207 - 243 тыс.руб./ м²
	60. YE'S девелопер: Пионер адрес: Митинская, вл.16 сайт: http://m.yesapart.ru/ телефон: 7 (495) 987-35-35 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Арихитектор: Сергей Киселев и партнеры этажность: 10_22 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 456 подземный паркинг: 360 площади апартаментов: 27 - 44 м² ценовой диапазон: 143 - 167 тыс.руб./ м²
	61. Riverdale девелопер: Imagine Estate адрес: 2-й павелецкий проезд, д. 5/1, стр.1 сайт: http://river-apartments.ru/ телефон: 7 (495) 236-72-48 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 20

Фото	Характеристики
	подземный паркинг: 60 площади апартаментов: 47 - 258 м² ценовой диапазон: 206 - 289 тыс.руб./ м²
	62. Mon Cher девелопер: Capital Group адрес: Большая Якиманка, д.15/20 сайт: http://moncher-cg.ru/ телефон: 7 (495) 771-77-77 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Арихитектор: Жак Гранж (Jacques Grange) этажность: 5 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 26 подземный паркинг: 46 площади апартаментов: 101 - 341 м² ценовой диапазон: 750 - 1780 тыс.руб./ м²
	63. ЛИЦА девелопер: Capital Group адрес: Хорошевское ш., вл. 38 сайт: http://www.capitalgroup.ru/object/i/litsa/description / телефон: 7 (495) 771-77-77 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Арихитектор: ТПО "Резерв" под руководством В.И.Плоткина. этажность: 24 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 923 подземный паркинг: 1029 площади апартаментов: 48 - 150 м² ценовой диапазон: 234 - 262 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	64. St Nicolas девелопер: VESPER адрес: Никольская, д. 10/2 сайт: http://st-nickolas.ru/ телефон: 7 (495) 287-77-99 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Арихитектор: "Цимайло Ляшенко и Партнеры" этажность: 5 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 41 подземный паркинг: н.д. площади апартаментов: 70 - 290 м² ценовой диапазон: 650 - 1100 тыс.руб./ м²
	65. ApartVill девелопер: GLINCOM адрес: Дмитровское шоссе, 81 сайт: http://apart-ville.ru/ телефон: 7 (495) 374-55-99 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 110 подземный паркинг: 194 площади апартаментов: 34 - 90 м² ценовой диапазон: 125 - 170 тыс.руб./ м²
	66. Лайнер девелопер: Магистрат (ИНТЕКО) адрес: Хорошевское ш., вл. 38А сайт: http://layner-dom.ru/house.html телефон: 7 (495) 232-08-08 начало стр-ва: 1 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: «БРТ РУС» этажность: 12 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 2153

Фото	Характеристики
	подземный паркинг: площади апартаментов: 30 - 91 м² ценовой диапазон: 159 - 190 тыс.руб./ м²
	67. Резиденция МОНЭ девелопер: ПАНАВТО адрес: 2-я Звенигородская, вл.13 сайт: http://mone-residence.ru/ телефон: 7 (495) 775-75-77 начало стр-ва: 1 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Swanke Hayden Connell Architects Генеральный проектировщик: Финпроект этажность: 18 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 174 подземный паркинг: есть площади апартаментов: 64 - 305 м² ценовой диапазон: 214 - 620 тыс.руб./ м²
	68. Резиденция Loft17 девелопер: RED Development адрес: Духовской пер, вл.17 стр. 10, 12, 18, 17 сайт: http://balchugrealty.ru/catalog/loft17/?realto=1 телефон: 7 (495) 988-21-11 начало стр-ва: 1 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайнер: Red Deco этажность: 5 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 106 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 32 - 110 м² ценовой диапазон: 194 - 345 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	69. КДЦ "Ханой-Москва" девелопер: АИК ИНЦЕНТРА адрес: ул. Ротерта сайт: http://incentra.ru/gostinitsa-i-appartamenty.html телефон: 7 (495) 660-92-93 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 22 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 648 подземный паркинг: 1431 площади апартаментов: 39 - 160 м² ценовой диапазон: н.д. - н.д. тыс.руб./ м²

Источник: Собственные исследования Управления маркетинга ГК «КОНТИ»

3. Анализ предложения

Общий объем предложения рынка апартаментов Москвы на конец отчетного периода составил около 6 500 единиц (+ 28% по отношению к 4 кв. 2013г.). Апартаменты сегодня предлагаются в 67 комплексах (из представленных 69, два из которых на текущий момент проданы).

(Источник: ГК «КОНТИ» и «Метриум Групп»)

Изменение предложения за 1 кв.2014 г.

С начала 2014 г. на рынок апартаментов Москвы вышли в продажу следующие 3 объекта:

- ✓ «Лайнер» (Хорошевское ш., вл. 38А), бизнес-класс
- ✓ «Резиденция Loft17» (Духовской пер, вл.17 стр. 10) , бизнес-класс
- ✓ «Резиденция МОНЭ» (2-я Звенигородская, вл.13), элит-класс

МФК «Лайнер», расположенный в районе Хорошевский САО, представляет собой гостинично-офисный комплекс с апартаментами свободной планировки, нежилыми помещениями на первом этаже, подземным и наземным паркингом.

«Резиденция МОНЭ», строящаяся в районе Пресненский ЦАО, включает в себя 164 апартамента свободной планировки и 10 пентхаусов. Объекты инфраструктуры будут расположены на первом этаже комплекса. Также проектом запланирован подземный паркинг и огороженная территория вокруг комплекса.

«Резиденция Loft17» реализуется в районе Донской ЮАО и является редевелопментом строений бывшего завода. Апарт-комплекс «Loft17» является продолжением проекта «The Loft» того же девелопера и состоит их четырех отдельно стоящих пятиэтажных корпусов с огороженной охраняемой территорией и наземной парковкой.

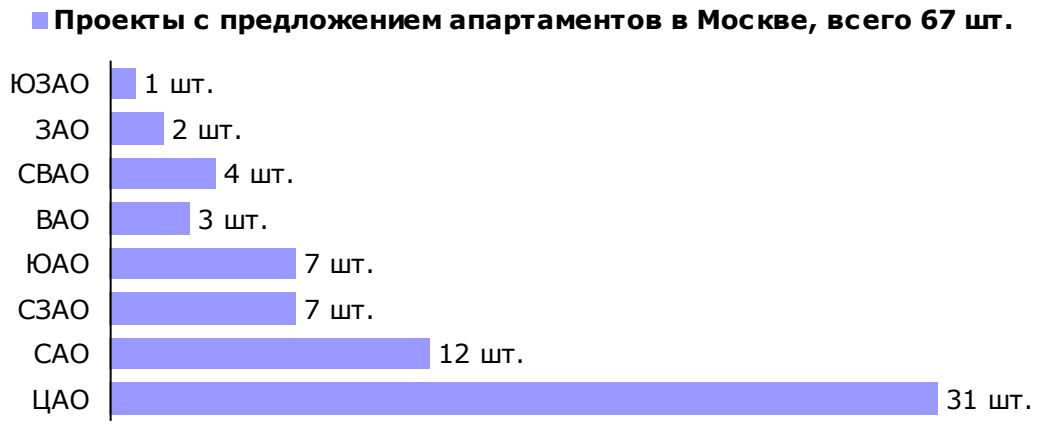
В то же время в феврале с рынка апартаментов ушел комплекс Bernikov, расположенный в ЦАО Таганского района. Собственником было принято решение о продаже всего здания.

Благодаря появлению на рынке комплекса бизнес-класса МФК «Лайнер», в Северном округе наблюдается увеличение общего числа апартаментов на 4.4%. Также, в связи с временной приостановкой продаж в комплексе «Sky Parks», число предлагаемых апартаментов в СВАО уменьшилось на 1.8%. (Источник: ГК «КОНТИ» и «Метриум Групп»)

Описание текущего предложения

Структура предложения на первичном рынке апартаментов по округам Москвы представлена ниже на диаграмме:

Рисунок 2



(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

Практически половина комплексов с апартаментами приходится на ЦАО, а в ЮВАО комплексы с апартаментами до сих пор так и не появились.

Большая часть апарт-комплексов представляет собой реконструируемые здания, ранее неиспользуемые или заброшенные (54%). Застройщики меняют их несущие конструкции, оснащают современными коммуникациями и инженерными сетями, фасад же в большинстве случаев сохраняет свой первоначальный облик, а в основу концепции проекта ложится историческая уникальность объекта. В качестве примера можно привести «Loft Time», «Wine House», «Даниловскую мануфактуру». Особенно проекты реконструкции распространены в ЦАО, где, как известно, практически нет свободных площадок для застройки, а вот пустующих и обветшавших строений достаточно.

Оставшиеся 46% комплексов представляют собой проекты нового строительства, среди которых масштабами выделяются ММДЦ «Москва-Сити», «Флотилия», «Фили Град» и «Водный».

Говоря об ассортименте предлагаемых апартаментов, стоит отметить весьма широкий интервал площадей лотов (от 22 до 495 м^2), а также большой диапазон цен (от 2.4 до 662 млн.руб.) – см. далее.

Больше половины из объектов, представленных на рынке в настоящее время, уже построены.

Среди оставшихся 50 % планируется ввести в эксплуатацию до конца 2014 года:

Рисунок 3

(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

В дальнейшем прогнозируется рост предложения как за счет появления новых проектов, так и за счет проектов, которые планировали вывести на рынок в 2013 году, но так и не были анонсированы. Скорее всего, многие из этих комплексов будут представлены на рынке в текущем 2014 году. Перечень таких проектов представлен в таблице ниже:

Таблица 3

№ п/п	Участники проекта	Наименование проекта	Округ	Адрес	Общая площадь, м^2
1	Liral	-	ЗАО	Бережковская набережная	1 779 700
2	Forum Properties	Жилой дом в Щетинском пер., 4/2, 3	ЦАО	Щетинский пер., 4/2, 3	н/д
3	Metropolis	МФК "Сильвер плаза"	ЗАО	ул. Василисы Кожиной., вл. 25	27 000
4	МИЦ	-	ЮЗАО	ул. Островитянова	15 000-20 000
5	KR Properties	Bruce Boutique Apartments	ЦАО	Брюсов переулок, дом 2/14, строение 9	н/д
6	Инфосеть	Борисовский дом	ЮАО	Каширское шоссе вл. 63	23 000
7	MR Group	Савеловский сити	СВАО	ул.Складочная, вл. 1	около 65 000
8	ГК «Букет»	-	ЦАО	Причальный проезд	156 000
9	ПИК	Сити-Квартал	ЦАО	ул. Мантулинская	176 000
10	Донстрой	Komsomolsky De Luxe	ЦАО	Комсомольский пр-т, вл. 1	7 000
11	Сити-21 век	«Алекс-Сити»	СВАО	Проспект мира, д. 95 стр 3	49 650
12	ИФК «Метрополь»	Метрополь	ЮВАО	пр-кт Волгоградский, вл. 32	310 805
13	Midland Development	-	ЦАО	ул. Остоженка, д.8, стр. 1, 2, 3	21 673
14	ВЭБ	Слава	САО	Ленинградский проспект,8	500 000
15	Гута	Красный Октябрь	ЦАО	Берсеневская наб, 4-8	31 000
16	н/д	-	ЗАО	ул. Кульнева	350 000
17	Главмосстрой	-	ЗАО	Береговой пр., 2	около 300 000
18	Элинстрой	Эллада	САО	ул. Академика Ильюшина вл.21, стр.1-4	171 387
19	ПИК	-	ЗАО	ул. Заречная, вл. 4а, 4б	52 800
20	MR Group	Дом на Патриарших прудах	ЦАО	ул. Спиридоновка, вл. 30	5 526

Источник: «Метриум Групп»

4. Сегментация предложения по ценовому признаку

С точки зрения ценовой сегментации апартаменты можно условно разделить на следующие классы:

- ✓ Комфорт – до 150 000 руб./м^2 (до 5 000 $/м^2)
- ✓ Бизнес – 150 000-250 000 руб./м^2 (5 000- 8 000 $/м^2)
- ✓ Элит – более 250 000 руб./м^2 (более 8 000 $/м^2)

Примечание: указанные ценовые границы относятся НЕ к текущему моменту времени, а к моменту первого выхода того или иного проекта на рынок, данные границы являются условными, и в ряде частных случаев объекты могут быть отнесены к соседнему сегменту при незначительном отклонении от целевых значений.

Основная доля комплексов с апартаментами (46%) представлена в классе элит (Источник: ГК «КОНТИ»). Ниже на графике представлено долевое распределение комплексов по ценовому признаку на соответствующие классы:

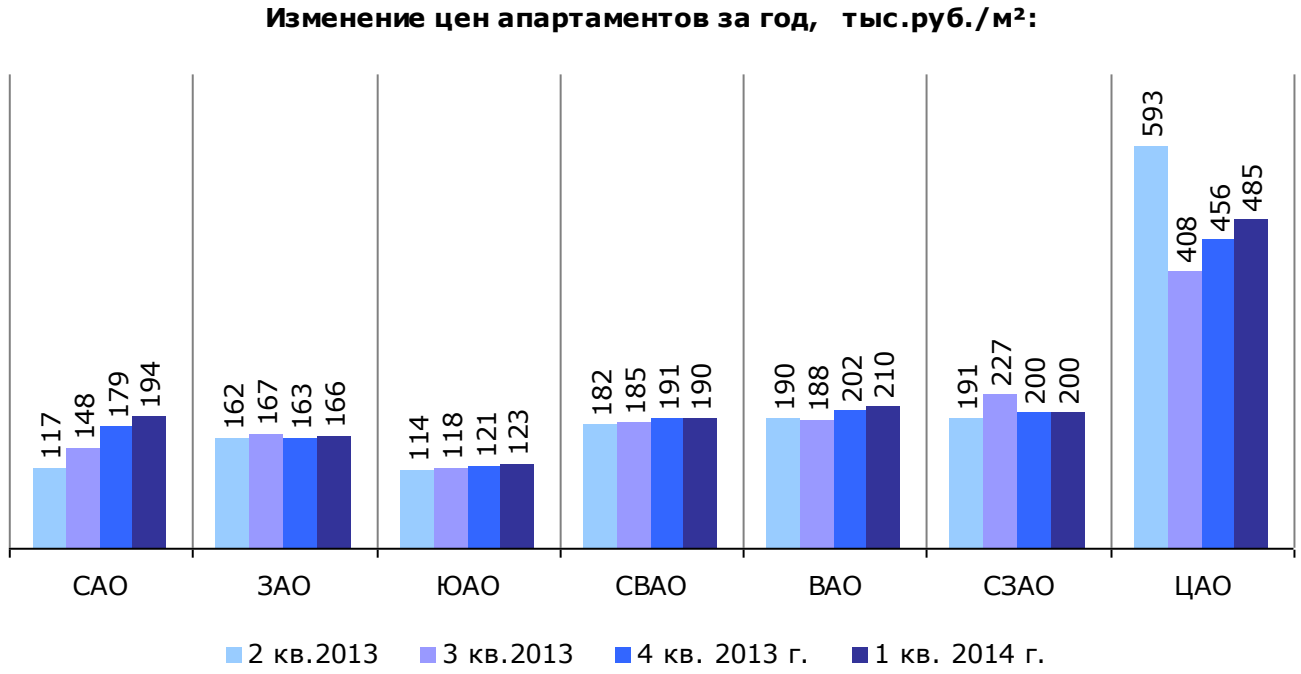
Рисунок 4

(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

5. Анализ цен предложения

По итогам первого квартала 2014 года средневзвешенная цена апартаментов в Москве составила 225 тыс.руб./м^2, что почти на 3.4% меньше, чем в предыдущем квартале. Среди причин снижения можно назвать выход новых проектов бизнес класса и снижение доли в предложении элит класса. Наибольший прирост цены зафиксирован в САО (8.2%), ЦАО (6.3%) и ВАО (4.2%). В большей степени этот рост является следствием «вымывания» самых доступных лотов, что и привело к росту цен в этих округах. В прочих округах колебание локальных цен оказалось незначительным и не превышало 1.7%. (Источник: агрегированные данные ГК «КОНТИ и «Метриум Групп»).

Рисунок 5



Самые дешевые апартаменты в отчетном периоде продавались в следующих комплексах:

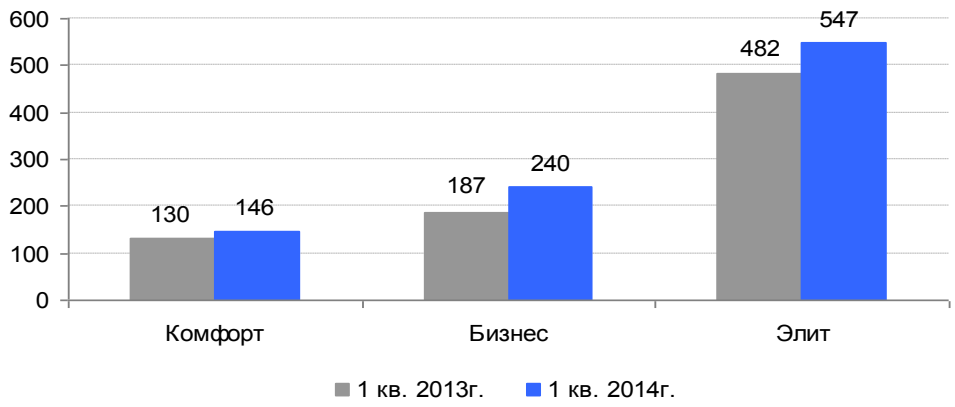
1. «Царицыно-2» (2.447 млн руб. за 21.7 м^2, или 113 тыс.руб./м^2)
2. «Just M» (от 4.302 млн руб. за 23.1 м^2, или 186 тыс.руб./м^2)
3. «YE'S» (4.5 млн. руб. за 27.7 м^2, или 162 тыс.руб./м^2)
4. «Loft Park» (4.875 млн. руб. за 26.1 м^2, или 187 тыс.руб./м^2)
5. «ApartVille Fitness & Spa Resort» (4.982 млн. руб. за 31.8 м^2, или 157 тыс.руб./м^2)

Максимально дорогие лоты продаются в следующих комплексах:

1. «Mon Cher» (661.974 млн. руб. 372 м^2, или 1 780 тыс.руб./м^2)
2. «Smolensky Deluxe» (373 млн. руб. за 431 м^2, или 865 тыс.руб./м^2)
3. «У Патриарших» (353.04 млн. руб. за 401.9 м^2, или 880 тыс.руб./м^2)
4. «Turandot Residences» (341.656 млн. руб. за 274.3 м^2, или 1 246 тыс.руб./м^2)
5. «Резиденция Знаменка» (309.855 млн. руб. за 273 м^2, или 1 135 тыс.руб./м^2)

Динамика средних цен апартаментов в зависимости от сегмента представлена на диаграмме: тыс.руб./м^2:

Рисунок 6



(Источник: данные компаний ГК «КОНТИ» и «БЕСТ-НОВОСТРОЙ»)

Наибольшее удорожание средней цены кв.м апартамента за год (+28%) показал бизнес-класс и составил на отчетный период 240 руб./кв.м. На втором месте расположился элитный класс: прибавил +13% за год и составил 547 руб./кв.м. И третье место – класс комфорт, который показал удорожание на +11.6% и в абсолютном выражении равен 146 руб./кв.м.

6. Анализ спроса: оценка темпов продаж

По наблюдениям ведущих аналитиков рынка на текущий момент можно констатировать, что четкой статистики по спросу на апартаменты, накопленной по итогам их реализации, пока еще нет. Сегодня это все еще развивающийся рынок и спрос находится в процессе формирования. На начальном этапе формирования сегмента проекты всегда продаются несколько хуже, чем когда уже наберут обороты и будут в полной мере понятны потребителю. Поэтому новые проекты пока еще не показывают высокого уровня продаж. Также стоит отметить, что апартаменты — это специфический продукт, и ожидать от их реализации аналогичных темпов продаж, как от квартир, не приходится. В любом случае, для застройщиков, которые вывели апартаменты в результате реконцепции несостоявшегося проекта по строительству коммерческих площадей — это был скорее шанс на спасение проекта. Таким образом, апартаменты хоть и пользуются спросом, но в любом случае будут показывать более длительную динамику реализации, чем жилые комплексы с квартирами.

Например, в течение 1 полугодия 2013 г. было реализовано около 43 тыс. кв.м в апарт-комплексах, что практически соответствует объему за весь 2012 год – порядка 40 тыс. кв.м. Высокие темпы продаж в первом полугодии 2013 г. обеспечивались относительно низкими для своего класса и местоположения бюджетами. Рейтинг наиболее успешных апарт-комплексов по среднему темпу реализации в приведен ниже компанией Blackwood:

1. «TriBeCa» (бизнес)
2. «Лофт-Park» (бизнес)
3. «Парк мира» (бизнес)
4. МФК «Водный» (комфорт)
5. Квартал «Флотилия» (бизнес)

Говоря о конкретных цифрах, представляется возможность лишь экспертно оценить объем продаж:

- ✓ В удачных проектах комфорт класса темпы реализации составляют порядка 10-15 апартаментов в месяц (для сравнения, в жилом комплексе эконом класса продажи могут доходить до 80-150 квартир).
- ✓ В проекте бизнес класса продается 7-8 апартаментов в месяц (в жилом комплексе — до 30-40 квартир).
- ✓ В проекте элит класса хорошими считаются показатели 2-4 апартамента в месяц (в жилом комплексе — 5-6 квартир).

(Источники: агрегированная экспертная оценка специалистов ГК «КОНТИ» и «Метриум Групп»)

Ниже представлена таблица с комплексами апартаментов, по которым существуют накопленные данные, позволяющие рассчитать основные параметры спроса: площадь и цену квадратного метра. Красным шрифтом выделены значения для объектов, пользующихся максимальным спросом:

Таблица 4

№	Название	Девелопер	Округ	Район	Класс	Параметры продаж (доля шт. в продажах)	Диапазон цены кв.м (мин. - макс.), тыс. руб.
1	Tivoli	Sminex	ВАО	Сокольники	бизнес	29 кв.м (23%) **56 кв.м (46%)** 100 кв.м (31%)	(160-282)
2	Хороший дом	н.д.	САО	Хорошёвский	бизнес	33 кв.м (25%) **50 кв.м (56%)** 3 кв.м (19%)	(177-234)
3	Loft Factory	ГК "Брик"	ЦАО	Басманный	бизнес	35 кв.м (25%) **55 кв.м (38%)** **101 кв.м (37%)**	(174-198)
4	Loft Garden	RED DEVELOPMENT	ВАО	Сокольники	бизнес	**35 кв.м (66%)** 62 кв.м (22%) 109 кв.м (12%)	(147-218)
5	Берзарина ул., 12	Sminex	СЗАО	Хорошёво-Мнёвники	бизнес	**35 кв.м (72%)** 62 кв.м (28%)	(199-254)
6	Парк Мира	Sminex	СВАО	Алексеевский	бизнес	37 кв.м (23%) **56 кв.м (52%)** 84 кв.м (25%)	(166-251)
7	The Loft	RED DEVELOPMENT	ЮАО	Хамовники	бизнес	38 кв.м (28%) **73 кв.м (50%)** 135 кв.м (22%)	(186-196)
8	Штаб квартира на Мосфильмовской	ГК "Мортон"	ЗАО	Раменки	бизнес	59 кв.м (17%) **76 кв.м (55%)** 112 кв.м (28%)	(166-182)
9	Studio #8	KR Properties	САО	Хорошёвский	бизнес	**59 кв.м (59%)** 97 кв.м (12%) 206 кв.м (29%)	(155-193)
10	Кадашевские палаты	KR Properties	ЦАО	Замоскворечье	элит	**120 кв.м (50%)** **172 кв.м (50%)**	(403-620)
11	Даниловская мануфактура	KR Properties	ЮАО	Донской	элит	37 кв.м (22%) 63 кв.м (36%) **133 кв.м (42%)**	(248-341)
12	Николаевский дом	KR Properties	ЦАО	Хамовники	элит	**37 кв.м (74%)** 68 кв.м (14%) 100 кв.м (12%)	(250-1605)
13	Manhattan house	KR Properties	САО	Аэропорт	элит	**45 кв.м (79%)** 88 кв.м (9%) 128 кв.м (12%)	(264-330)
14	Clerkenwell House	KR Properties	ЦАО	Хамовники	элит	46 кв.м (18%) **68 кв.м (44%)** 110 кв.м (38%)	(338-522)

Источник: ГК «КОНТИ», данные 1 квартала 2013 года

Усредняя лучшие параметры спроса по каждому из вышеперечисленных проектов получается следующая картина:

- ✓ В сегменте бизнес, более половины купленных апартаментов (55%) приходится на интервал 35 - 76 м^2. Средняя цена составила 197 тыс. руб./м^2.
- ✓ В сегменте элит практически половина купленных апартаментов (47%) приходится на интервал 68 - 172 м^2. При этом стоит отметить, что в элитном сегменте также востребованы маленькие площади: по двум проектам в среднем 77% спроса пришлось на апартаменты площадью 37 - 45 м^2. Средняя цена составила 368 тыс.руб./м^2.

Источник: ГК «КОНТИ», данные 1 квартала 2013 года

Примечание: по комфорт классу параметры спроса практически полностью схожи с бизнес классом: наиболее востребованные площади апартаментов – от 36 до 70 м^2. Средняя цена в спросе находится в интервале от 103 до 165 тыс.руб./м^2 и в среднем составляет 141 тыс.руб./м^2. Таким образом получается, что в комфорт классе средняя цена предложения (146 тыс.руб./м^2) практически схожа с ценой спроса.

Источник: ГК «КОНТИ», данные 1 квартала 2014 года

Обострение экономической и политической ситуации в мире стимулирует сегодня многих потенциальных покупателей в целях сохранения своих накоплений вкладывать деньги в недвижимость (как правило, это перевод денежных средств из банков в недвижимость). В результате, с начала 2014 года наблюдается активный спрос на апартаменты комфорт класса: заключалось в среднем 50 сделок в месяц. Это показатель высокого сезона, который обычно фиксируется в марте-апреле. Относительно конца прошлого года покупательская активность выросла на 30%.

Источник: агрегированная экспертная оценка специалистов ГК «КОНТИ» и «Метриум Групп».

7. Портрет покупателя апартаментов в Москве (анализ спроса)

Общий портрет покупателя апартаментов (физических лиц)

Сегодня физических лиц, приобретающих апартаменты в Москве, можно разделить на 5 условных групп:

1. Зрелые супруги ~ 46%.
2. Молодые семьи ~ 18%.
3. Состоятельные бизнесмены ~ 15%.
4. Покупатели, не состоящие в браке ~ 12% в спросе.
5. Покупатели, приобретающие апартаменты для своих детей ~ 10% в спросе.

Отдельного упоминания заслуживает такая категория покупателей, как инвесторы. Общая доля инвестиционных сделок составляет порядка ~35%. Данная категория покупателей здесь не выделяется в специальную группу, поскольку, инвестор, приобретая апартаменты, является посредником между продавцом и конечным потребителем, и оценивать потребительские характеристики объекта сделки он будет, в конечном счете, именно с точки зрения конечного пользователя. Поэтому, с точки зрения спроса, правильнее было бы сказать, что инвесторы – это не отдельная группа покупателей, а часть покупателей из перечисленных выше 5 групп.

Следует отметить, что в зависимости от сегмента доля той или иной группы в структуре продаж может меняться. В приведенной ниже таблице сведены данные по спросу на апартаменты в Москве:

Таблица 5

Группа покупателей / Ценовой сегмент	ВСЕГО ПО РЫНКУ				Комфорт- класс				Бизнес- класс				Элит- класс			
	шт./ мес.	S ср. м2	м2 / мес.	доля %	шт./ мес.	S ср. м2	м2 / мес.	доля %	шт./ мес.	S ср. м2	м2 / мес.	доля %	шт./ мес.	S ср. м2	м2 / мес.	доля %
Зрелые супруги	53	62	3 225	45%	28	51	1 451	47%	24	70	1 677	59%	1	91	97	8%
Молодые семьи	23	57	1 290	18%	18	51	942	30%	5	70	323	12%	0	91	26	0%
Бизнесмены	13	85	1 075	15%	0	51	22	0%	4	70	269	10%	9	91	785	69%
Не семейные	13	71	860	12%	6	51	286	10%	4	70	289	10%	3	91	285	23%
Для детей	12	59	717	10%	8	51	430	13%	4	70	272	10%	0	91	14	0%
ВСЕГО	**114**	**63**	**7 167**	**100%**	**60**	**52**	**3 131**	**100%**	**41**	**69**	**2 830**	**100%**	**13**	**93**	**1 206**	**100%**

Пояснения к табличным данным:

- ✓ Основные источники: собственные исследования ГК «Конти», данные «Метриум Групп» и «Blackwood» (данные на декабрь 2013 года)
- ✓ Средний объем продаж апартаментов 7 167 м^2/мес. рассчитан на основании данных о продаже компанией Blackwood (в 1 полугодии 2013 г. было реализовано около 43 тыс.м^2 в апарт-комплексах», см. выше).
- ✓ Для расчетов объема продаж, выраженного в штуках, использовались следующие средние площади в спросе: комфорт класс – 51 м^2, бизнес класс – 70 м^2, элит класс – 91 м^2. Источник: ГК «Конти» и агрегированные данные экспертных оценок.
- ✓ Ввиду отсутствия данных по спросу, выраженном в м2, в зависимости от группы потребителей, допустимо осуществлять расчет на основании доли продаж каждой группы покупателей (в % от проданных штук) и объема проданных квадратных метров.

Характеристики групп покупателей – физических лиц

Таблица 6

1 группа ~ 46%: Зрелые супруги	По статистике спроса зрелые супруги – это самая массовая категория, на долю которой приходится почти половина от всех приобретаемых апартаментов. Основу группы составляют «зрелые» семейные пары, возраст супругов в которых начинается от 35 лет. Они имеют детей, причем зачастую самостоятельных. Про данную категорию покупателей можно сказать, что они на первое место ставят качество проекта, его архитектурные особенности, уровень инфраструктуры. Более половины покупателей в этой группе ориентированы на бизнес класс. Апартаменты в этом сегменте стоят на порядок ниже квартиры аналогичного класса. То есть покупателей из этой категории можно также назвать прагматичными – они предпочитают получить максимально комфортное и качественное жилье, при этом не переплачивая за переоцененные квадратные метры в сегменте квартир в городских новостройках. Большая доля покупателей в этой категории готова купить апартаменты комфорт класса – 46%. Проекты в этом сегменте по качественным характеристикам не сильно уступают комплексам апартаментов более высокого класса, но при этом предлагаются по значительно более низким ценам. Что касается насущного вопроса с регистрацией по месту жительства, то представители этой группы решают его по-разному. Кто-то владеет квартирой в Москве или Подмосковье, которую сдает в аренду или оставляет взрослым детям. Другие прописываются у своих родителей или детей. В любом случае, лишь малая доля опрошенных покупателей апартаментов заявили, что этот вопрос является для них проблемой.

2 группа ~ 18% Молодые семьи	Молодые семейные пары все чаще задумываются о покупке апартаментов. Их, в первую очередь, привлекает желание сэкономить. При этом у них есть ряд обязательных условий, которые способны удовлетворить далеко не все проекты, представленные на рынке. Во-первых, они хотят приобретать апартаменты исключительно в жилых комплексах с развитой инфраструктурой, в том числе рассчитанной на детей. Во-вторых, проект должен быть расположен в районах жилой застройки, а не в промышленных или деловых зонах. В-третьих, желательно наличие метро в шаговой доступности. Кроме того, у молодых семей есть ряд факторов, удерживающих их от покупки апартаментов. Самый главный – это отсутствие возможности оформить постоянную регистрацию. Поэтому в этой группе покупателей, как правило, сделки совершаются лишь в том случае, когда хотя бы у одного супруга есть московская прописка.
3 группа ~ 18% Состоятельные бизнесмены	Данную категорию покупателей апартаментов можно назвать элитой общества. Представители группы являются владельцами собственного среднего и крупного бизнеса, занимают ключевые посты в крупнейших сырьевых компаниях. Они могут приобретать апартаменты для постоянного проживания, но, как правило, это все-таки покупка даже не второго, а третьего и так далее жилья. Исходя из этого, главным требованием является близость к столичным деловым зонам. Самые популярные локации – это ММДЦ «Москва-Сити», район Арбата или Хамовники. Львиная доля предложения в этих зонах относится к элитному сегменту.
4 группа ~ 12% Не семейные люди	В этой категории довольно сложно нарисовать общий портрет покупателя, потому что она охватывает большой возрастной диапазон. Под это определение попадают как успешные молодые люди в возрасте 25-35 лет, которые ни разу не были женаты, так и вполне состоявшиеся мужчины от 40 лет и выше, по разным причинам оставшиеся без «второй половины». В последнее время растет и количество одиноких женщин, приобретающих апартаменты для собственного проживания. Как правило, это бизнес-леди, которые активно строят карьеру и пока не готовы обзаводиться семьей. Покупатели из этой категории представлены в каждом из ценовых сегментов примерно в равной степени. Они предпочитают практичные апартаменты-студии, площадь которых (в зависимости от сегмента) составляет до 100 кв.м.
5 группа ~ 10% Покупатели, приобретающие для своих детей	Конечно же, самостоятельно дети приобрести ничего не могут, сделку совершают родители. Подобная ситуация довольно часто встречается в сегменте квартир, но с появлением апартаментов очень большая доля «детских» сделок переместилась именно в этот сегмент. Объяснение этой тенденции довольно простое – подавляющее большинство родителей уже являются владельцами квартир в Москве, а их дети прописаны вместе с ними. Поэтому вопрос регистрации по месту жительства, который нельзя решить в апартаментах, их волнует в самую последнюю очередь. При этом они получают возможность сэкономить и приобрести апартаменты лучшего качества, нежели квартиру за сопоставимые деньги. Доля покупок для детей может доходить в эконом и комфорт классе до 60%, в бизнес классе до 38%. А вот на долю премиального сегмента приходится

	совсем небольшое количество таких сделок - 2%. Это можно объяснить тем, что в элитном классе перед покупателем не стоит цель сэкономить, поэтому при выборе между квартирой, апартаментами, загородным домом или жильем за границей состоятельные родители руководствуются совсем другими принципами.

Источник: Компания «Метриум Групп»

8. Выводы по обзору рынка апартаментов

- ✓ Сегодня рынок апартаментов Москвы по-прежнему находится в состоянии активного развития.
- ✓ Общий объем предложения рынка апартаментов Москвы на конец 1 кв.2014 г. составил около 6.5 тыс. единиц (+28% по отношению к 4 кв. 2013г.), апартаменты предлагаются в 67 комплексах (+8 комплексов за истекший квартал).
- ✓ 35 комплексов из 67 уже сданы, 16 строящихся объектов планируется завершить к концу 2014 г., 8 комплексов – в 2015 г. и 6 комплексов – в 2016 г., 2 комплекса – в 2017-2018 гг.
- ✓ Существует около 20 новых проектов, которые девелоперы планировали вывести на рынок еще в 2013 году, но не вывели; ожидается, что большинство из них будет представлено к продаже в течение 2014 г.
- ✓ Апартаменты продолжали пользоваться спросом, даже, январе-феврале – периоде традиционного снижения активности спроса; в комфорт классе заключалось порядка 50 сделок в месяц.
- ✓ Активность спроса, по мнению аналитиков, в большей степени связана с обострением экономической и политической ситуации в мире, когда наблюдается тенденция перекладывания денежных средств из банков в недвижимость.
- ✓ По состоянию на 1 к. 2014 года средневзвешенные цены составили в «комфорт» классе – 146 тыс.руб./м^2 (+12% за квартал), в «бизнес» классе – 240 тыс.руб./м^2 (+28% за квартал), в «элит» класс – 547 тыс.руб./м^2 (+13% за квартал).
- ✓ В перспективе аналитиками не исключается вероятность того, что цены апартаментов приблизятся к ценам квартир, ввиду необходимости создания застройщиками инфраструктурных объектов в структуре или в локальном окружении комплексов, что с одной стороны окажет давление на себестоимость, а с другой – повысит конкурентные преимущества апартаментов.