



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

Обзор рынка апартаментов Москвы

за 2 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 курсу ЦБ).

Содержание

1. Специфика формата «апартаменты».....	2
2. Полный перечень объектов с апартаментами в Москве	3
3. Анализ предложения	39
4. Сегментация предложения по ценовому признаку	42
5. Анализ цен предложения	42
6. Анализ спроса: оценка темпов продаж.....	44
7. Портрет покупателя апартаментов в Москве (анализ спроса)	45
8. Выводы по обзору рынка апартаментов	48

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

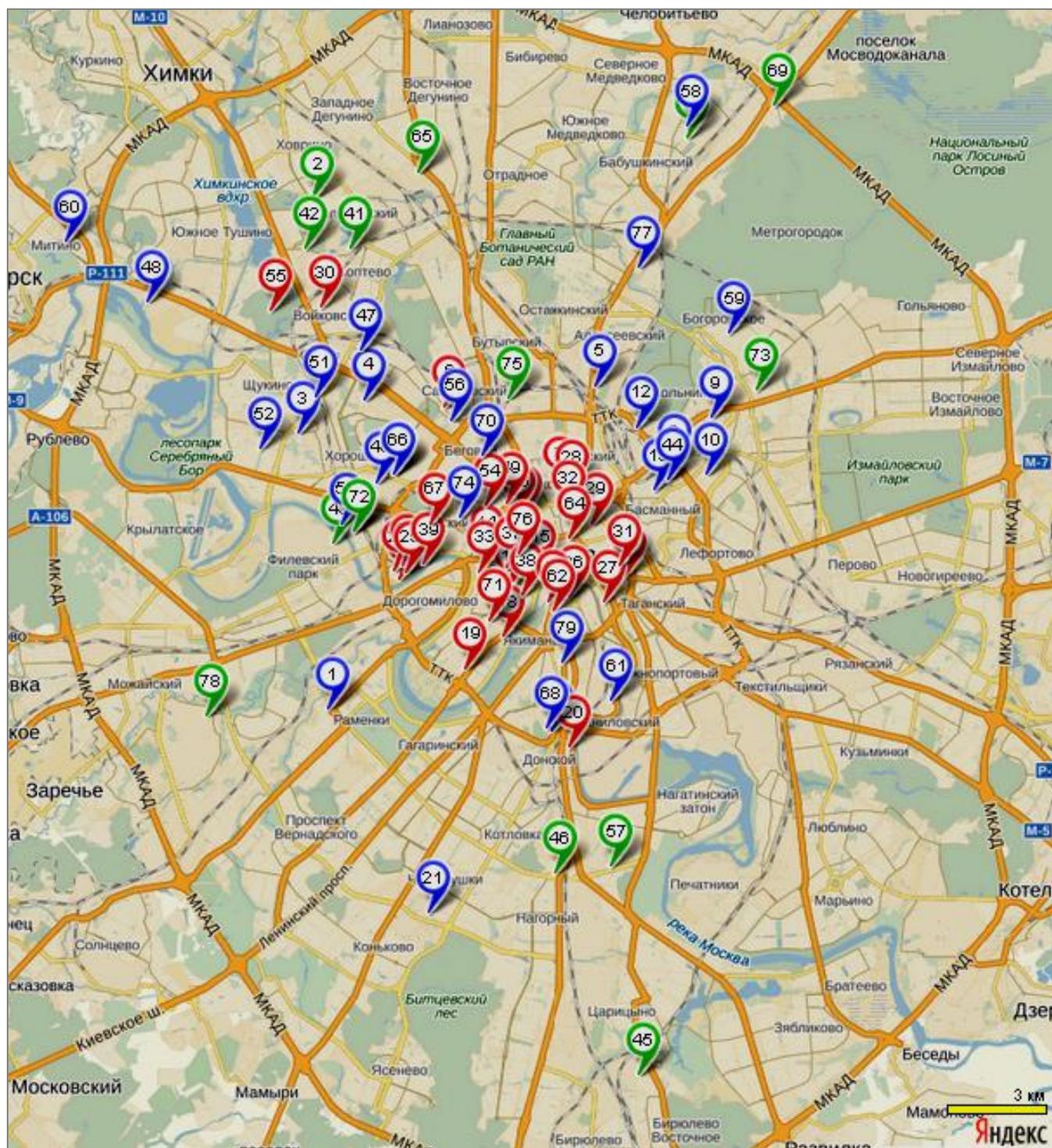


Таблица 1

КОМФОРТ :	БИЗНЕС :	ЭЛИТ :	
2. Флотилия 34. Sky Parks 41. Loft Park 42. Водный 43. Фили-Град 45. мкр. Царицыно-2 46. Pure Loft 57. Just M 60. YE'S 65. ApartVill 69. Ханой-Москва 72. Новая Пресня 73. Re:Form 75. Савеловский-Сити 78. LOFT 151	1. Штаб квартира на Мосфильмовской 3. Берзарина ул., 12 4. Studio #8 5. Парк Мира 8. Soho 9. Tivoli - ПРОДАН 10. Loft Post 11. The Loft 12. Loft Garden 13. Loft Factory 21. 9 Акров 40. Хороший дом 44. TriBeCa APARTMENTS 47. LoftTime 48. Loft River 51. Маршал 52. Юнион-Парк 53. Сердце Столицы 56. ВТБ Арена парк 58. Wind Stone 59. Соколиный форт 61. Riverdale 63. ЛИЦА 66. Лайнер 68. Резиденция Loft17 70. Art Residence 74. РАССВЕТ LOFT*STUDIO 77. Триколор 79. Дом на Люсиновской	6. Manhattan house 7. Каретный плаза 14. Новый Арбат, 32 15. Резиденция Знаменка 16. Bernikov - ПРОДАН 17. Дом Гельриха-ПРОДАН 18. Николаевский дом 19. Clerkenwell House 20. Даниловская мануфактура 22. Город столиц 23. Федерация 24. Меркурий Сити Тауэр 25. Imperia Tower 26. Кадашевские палаты 27. Wine House 28. Цветной 26 29. Мансарды на Мясницкой 30. RETROVSKY APART HOUSE	31. Артхаус 32. Неглинная плаза 33. Smolensky Deluxe 35. Клубный дом «Сытинский» 36. У Патриарших 37. Turandot Residences 38. Golden Mile Private residence 39. IQ Квартал 49. Сады Пекина 50. НегоциантЪ 54. Дом на Красина 55. TWEED Парк 62. Mon Cher 64. St Nicolas 67. Резиденция МОНЭ 71. Литератор 76. Театральный дом

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, как правило, соответствует хронологии их появления на рынке апартментов Москвы и исторического учета в настоящем Обзоре.

Ниже приведена таблица с детализированным описанием предлагаемых комплексов апартментов:

Таблица 2

Фото	Характеристики
	<p>1. Штаб квартира на Мосфильмовской</p> <p>девелопер: ГК "Мортон"</p> <p>адрес: Минская, пересечение с Мосфильмовской сайт: http://www.morton.ru/object.php?sobj=mosfilm телефон: 7 (968) 867-67-27</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик - ЗАО "ГОРПРОЕКТ"</p> <p>этажность: 29 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 375 подземный паркинг: 447</p> <p>площади апартаментов: 51,5 - 120 м² ценовой диапазон: 166 - 186 тыс.руб./ м²</p>
	<p>2. Флотилия</p> <p>девелопер: ГК "ГРАС"</p> <p>адрес: Ляпидевского, вл. 1 сайт: http://www.flotiliya.com/ телефон: 7 (495) 983-30-00</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 28 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 980 подземный паркинг: 1430</p> <p>площади апартаментов: 56 - 134 м² ценовой диапазон: 109 - 154 тыс.руб./ м²</p>

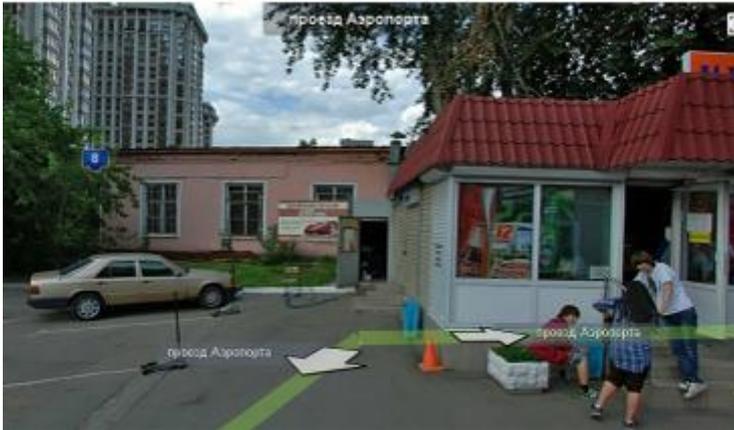
Фото	Характеристики
	<p>3. Берзарина ул., 12</p> <p>девелопер: Sminex</p> <p>адрес: Берзарина ул., 12 сайт: http://berzarina12.ru/apartamenty телефон: 7 (495) 984-46-47</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1951 г.) оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: Martin Hulbert Design, Alex Meitlis Architecture & Design и Hotplan Дизайнер: Front Architecture Проектировщик: ADM architects</p> <p>этажность: 6 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 61 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 39 - 109 м² ценовой диапазон: 226 - 336 тыс.руб./ м²</p>
	<p>4. Studio #8</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: Проезд Аэропорта, дом 8 сайт: http://www.loftstudio8.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1943 г.) оконч. стр-ва: 4 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: T+T Architects</p> <p>этажность: 3 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 112 подземный паркинг: 110</p> <p>площади апартаментов: 49 - 425 м² ценовой диапазон: 177 - 221 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
 <p>проспект Мира</p>	<p>5. Парк Мира</p> <p>девелопер: Sminex</p> <p>адрес: Мира проспект, 102, стр. 2 сайт: http://park-mira.ru/ телефон: 7 (495) 790-50-15</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1955 г.) оконч. стр-ва: готов</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Гинзбург Архитекс Дизайн интерьеров апартаментов: АВКУБЕ Архитектурное бюро: UNK PROJECT</p> <p>этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 132 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 37 - 93 м² ценовой диапазон: 190 - 286 тыс.руб./ м²</p>
 <p>улица Верхняя Масловка</p>	<p>6. Manhattan house</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: ул. Верхняя Масловка, д. 20, стр. 1 сайт: http://www.manhattan-house.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2010 г. (реконструкция здания 1930-х годов) оконч. стр-ва: 3 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн: Domus Aurea, Atria Magna, Deutsche Bruder, INRE</p> <p>этажность: 10 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 94 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 58 - 123 м² ценовой диапазон: 388 - 447 тыс.руб./ м²</p>

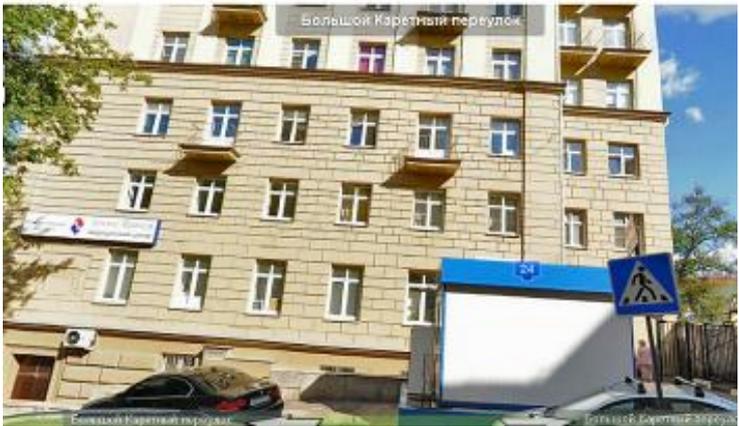
Фото	Характеристики
	<p>7. Каретный плаза (проект приостановлен)</p> <p>девелопер: Промстройинвест М, stroyinvest (Metropolis Group)</p> <p>адрес: Каретный Б. пер., 24/12, стр. 2 сайт: http://karetny-plaza.ru/ телефон: 7 (495) 721-29-86</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2010 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Автор проекта: «Метрополис»</p> <p>этажность: 6_8_9 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 26 подземный паркинг: 65</p> <p>площади апартаментов: 68 - 406 м² ценовой диапазон: 378 - 680 тыс.руб./ м²</p>
	<p>8. Soho</p> <p>девелопер: ГК "Брик"</p> <p>адрес: Спартаковский пер., 2 стр. 1 сайт: http://soholofts.ru/ телефон: 7 (495) 646-00-85</p> <p>начало стр-ва: н.д. (реконструкция элеватора 1893 г.) оконч. стр-ва: 4 кв. 2012 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор Бизнес Групп</p> <p>этажность: 4 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 6 подземный паркинг: 14</p> <p>площади апартаментов: 65 - 112 м² ценовой диапазон: 210 - 248 тыс.руб./ м²</p>
	<p>9. Tivoli - ПРОДАН</p> <p>девелопер: Sminex</p> <p>адрес: Пересечение 2-ого Боевского пер. и Стромьинского пер. сайт: http://www.dom-tivoli.ru/ телефон: 7 (495) 726-17-39</p> <p>начало стр-ва: 2011 г. (реконструкция 2002 г.) оконч. стр-ва: готов</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров апартаментов: АВКУБЕ.</p>

Фото	Характеристики
	<p>Дизайн мест общего пользования: творческая мастерская Анны Быстровой</p> <p>этажность: 5 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 54 подземный паркинг: 31</p> <p>площади апартаментов: 25 - 142 м² ценовой диапазон: 160 - 282 тыс.руб./ м²</p>
	<p>10. Loft Post</p> <p>девелопер: RED DEVELOPMENT</p> <p>адрес: ул. Ф. Энгельса, 46 сайт: http://www.loftpost.ru/ телефон: 7 (495) 988-21-11</p> <p>начало стр-ва: н.д. (реконструкция) оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн: Red Deco</p> <p>этажность: 3 _ 6 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 204 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 25 - 193 м² ценовой диапазон: 155 - 340 тыс.руб./ м²</p>
	<p>11. The Loft</p> <p>девелопер: RED DEVELOPMENT</p> <p>адрес: Духовской пер., 17 сайт: http://theloftclub.ru/ телефон: 7 (495) 640-88-80</p> <p>начало стр-ва: н.д. (реконструкция) оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Soho – Light Modern Living, Mayfair – Classic London Elegance, Chelsea – Modern Classic Chic</p> <p>этажность: 3 _ 4 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 224 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 32 - 244 м² ценовой диапазон: 157 - 219 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>12. Loft Garden</p> <p>девелопер: RED DEVELOPMENT</p> <p>адрес: 2-я Рыбинская улица, д. 13 сайт: http://www.loftgarden.ru/ телефон: 7 (495) 988-21-11</p> <p>начало стр-ва: 2011 г. (реконструкция 1951 г. констр. бюро авиа завода) оконч. стр-ва: 3 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров апартментов: INRE</p> <p>этажность: 4 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 187 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 29,1 - 268 м² ценовой диапазон: 169 - 333 тыс.руб./ м²</p>
	<p>13. Loft Factory</p> <p>девелопер: ГК "Брик"</p> <p>адрес: Новорязанская ул., 26 сайт: http://loftfactory.ru/ телефон: 7 (495) 646-00-85</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2012 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 3 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров апартментов: INRE</p> <p>этажность: 3 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 38 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 62 - 188 м² ценовой диапазон: 196 - 218 тыс.руб./ м²</p>
	<p>14. Новый Арбат, 32</p> <p>девелопер: Балтийская строительная компания</p> <p>адрес: Новый Арбат, 32 сайт: http://n-arbat32.com/ телефон: 7 (495) 737-77-71</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: "Моспроект-2" имени М.В. Посохина Дизайн: PETER SILLING & ASSOCIATES</p>

Фото	Характеристики
	<p>этажность: 11 материал здания: Монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 153 подземный паркинг: 595</p> <p>площади апартментов: 105 - 309 м² ценовой диапазон: 490 - 567 тыс.руб./ м²</p>
	<p>15. Резиденция Знаменка</p> <p>девелопер: Группа компаний «ИНСТРОЙ», "КМ"</p> <p>адрес: Знаменка ул., д. 9/12 сайт: http://znamenka9.ru/ телефон: 7 (495) 287-30-00</p> <p>начало стр-ва: 2009 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Попов и архитекторы.</p> <p>этажность: 5 материал здания: Монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 18 подземный паркинг: 38</p> <p>площади апартментов: 85,4 - 148,3 м² ценовой диапазон: 657 - 1135 тыс.руб./ м²</p>
	<p>16. Bernikov - ПРОДАН</p> <p>девелопер: Магистрат (ИНТЕКО)</p> <p>адрес: Николаямская 11, стр. 2 сайт: http://www.magistrat.ru/object/bernikov/ телефон: 7 (495) 232-08-08</p> <p>начало стр-ва: 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 10 материал здания: Монолит количество апартментов в проекте: 51 подземный паркинг: 92</p> <p>площади апартментов: 59 - 214 м² ценовой диапазон: 305 - 410 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
 <p>Пречистенский переулок</p>	<p>17. Дом Гельриха - ПРОДАН</p> <p>девелопер: VESPER</p> <p>адрес: Пречистенский пер., 14 сайт: http://dg.vespermoscow.com/ телефон: 7 (495) 287-77-99</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1912 г.) оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: бюро «Цимайло, Ляшенко и Партнеры». Дизайн: Swanke Hayden Connell Architects (SHCA).</p> <p>этажность: 7 материал здания: Монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 13 подземный паркинг: 18</p> <p>площади апартаментов: 44 - 442 м² ценовой диапазон: 512 - 1052 тыс.руб./ м²</p>
 <p>Комсомольский проспект</p>	<p>18. Николаевский дом</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: Комсомольский проспект, 9а сайт: http://www.nikolaevskiydom.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2011 г. (реконструкция кирпичного здания 1961 года) оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров: ЗАО «Управляющая компания Флэт», Domus Aurea, Atria Magna, Deutsche Bruder</p> <p>этажность: 7 материал здания: Монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 50 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 33,8 - 36 м² ценовой диапазон: 350 - 492 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>19. Clerkenwell House</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: Комсомольский проспект, д. 42, стр.2 сайт: http://www.clerkenwell.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2011 г. (реконструкция здания 50-х годов) оконч. стр-ва: 1 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Международная студия ERGES architecture&design</p> <p>этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 53 подземный паркинг: 18</p> <p>площади апартментов: 32,53 - 195,3 м² ценовой диапазон: 368 - 595 тыс.руб./ м²</p>
	<p>20. Даниловская мануфактура</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: Варшавское шоссе, д. 9, стр. 16 сайт: http://www.dm1867.ru/apartamenty/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2010 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 4 кв. 2011 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров: Domus Aurea, Atria Magna, utsche Bruder.</p> <p>Архитекторы: архитектурное бюро "Цимайло Ляшенко и партнеры", архитектурная мастерская Сергея Эстрина</p> <p>этажность: 4 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 42 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 109 - 158 м² ценовой диапазон: 280 - 333 тыс.руб./ м²</p>

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

Фото	Характеристики
	<p>23. Федерация</p> <p>девелопер: Поток Бесконечность (Миракс Групп)</p> <p>адрес: Пресненская наб. д. 12 сайт: http://www.federationtower.ru/tower/apartments/ телефон: 7 (495) 721-80-00</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2004 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: Сергей Чобан и Питер Швегер Проектное бюро "Римакс"</p> <p>этажность: 62_93 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 400 подземный паркинг: 433</p> <p>площади апартментов: 85 - 210 м² ценовой диапазон: 357 - 465 тыс.руб./ м²</p>
	<p>24. Меркурий Сити Тауэр</p> <p>девелопер: Рассенстрой</p> <p>адрес: Пресненская наб. д. 10 сайт: http://www.mercury-city.com/ телефон: 7 (495) 651-65-10</p> <p>начало стр-ва: 2006 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Международный центр высотного строительства Архитекторы: М.М.Посохин, Г.Л.Сирота, Фрэнк Уильямс</p> <p>этажность: 77 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 140 подземный паркинг: 462</p> <p>площади апартментов: 81 - 495 м² ценовой диапазон: 372 - 372 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>25. Imperia Tower</p> <p>девелопер: MosCityGroup</p> <p>адрес: Пресненская наб., д. 6, стр. 2 сайт: http://imperiatower.ru/ телефон: 7 (495) 228-09-05</p> <p>начало стр-ва: 2006 г. оконч. стр-ва: 2010 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектурное бюро NBBJ</p> <p>этажность: 60 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 192 подземный паркинг: 1012</p> <p>площади апартментов: 150 - 220 м² ценовой диапазон: 300 - 465 тыс.руб./ м²</p>
	<p>26. Кадашевские палаты</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: 3 Кадашевский пер 7/9 стр 1 сайт: http://www.kadashi-loft.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: реконструкция оконч. стр-ва: 1 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 4 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 25 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 108 - 352 м² ценовой диапазон: 455 - 700 тыс.руб./ м²</p>
	<p>27. Wine House</p> <p>девелопер: Галс-Девелопмент</p> <p>адрес: Садовническая ул., 57 сайт: http://winehouse-hals.ru/ телефон: 7 (495) 725-55-55</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. (реконструкция здания 1888-1889 гг.) оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: мастерская «SPEECH Чобан & Кузнецов»</p> <p>этажность: 5</p>

Фото	Характеристики
	<p>материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 39 подземный паркинг: 420</p> <p>площади апартаментов: 49 - 270 м² ценовой диапазон: 400 - 470 тыс.руб./ м²</p>
	<p>28. Цветной 26</p> <p>девелопер: н.д.</p> <p>адрес: Цветной бульв., 26 сайт: http://цветной26.рф/ телефон: 7 (495) 933-73-39</p> <p>начало стр-ва: 2011 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 4 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 30 подземный паркинг: 26</p> <p>площади апартаментов: 46 - 213 м² ценовой диапазон: 344 - 368 тыс.руб./ м²</p>
	<p>29. Мансарды на Мясницкой</p> <p>девелопер: Стриминвест девелопмент</p> <p>адрес: Мясницкая, 24 сайт: http://mansardy.narod.ru/ телефон: 7 (903) 137-64-37</p> <p>начало стр-ва: 2010 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 6 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 5 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 57 - 186 м² ценовой диапазон: 561 - 561 тыс.руб./ м²</p>

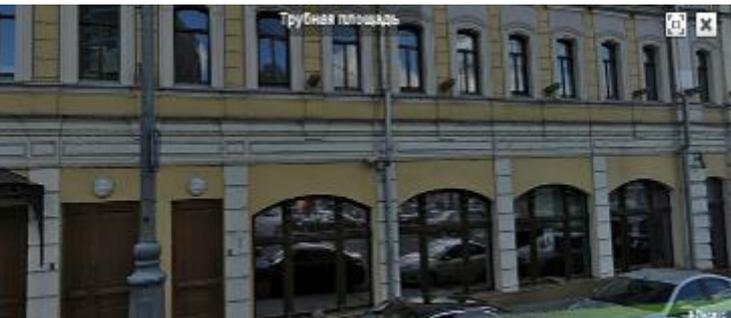
Фото	Характеристики
	<p>30. PETROVSKY APART HOUSE</p> <p>девелопер: Imagine Estate</p> <p>адрес: Старопетровский проезд., 1 сайт: http://www.aprt-petrovsky.com/ телефон: 7 (495) 726-72-16</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 3 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик: ТОП Проект</p> <p>этажность: 6 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 54 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 38,3 - 170,3 м² ценовой диапазон: 160 - 236 тыс.руб./ м²</p>
	<p>31. Артхаус</p> <p>девелопер: State Development</p> <p>адрес: Тессинский пер., 2-6/19 сайт: http://www.es-realty.com/art-haus.html телефон: 7 (495) 411-91-62</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2010 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: компания «Сергей Скуратов Architects», авторы: Скуратов С.А. – руководитель авт. коллектива, Каминов С.А., Демидов Н.А., Шалимов П.В.</p> <p>этажность: 5_6 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 30 подземный паркинг: 109</p> <p>площади апартментов: 107 - 249 м² ценовой диапазон: 680 - 680 тыс.руб./ м²</p>
	<p>32. Неглинная плаза</p> <p>девелопер: Москапстрой</p> <p>адрес: Неглинная д. 20, стр. 1-5 сайт: http://neglinnaya-plaza.companyan.com/ телефон: 7 (495) 585-06-05</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2004 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Московский</p>

Фото	Характеристики
	<p>Архитектурный институт Архитектор: Мастерская архитектора Кузина</p> <p>этажность: 7 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 40 подземный паркинг: 440</p> <p>площади апартментов: 192 - 202 м² ценовой диапазон: 543 - 849 тыс.руб./ м²</p>
	<p>33. Smolensky Deluxe</p> <p>девелопер: Дон-Строй Инвест</p> <p>адрес: 1-й Смоленский пер., вл. 19-21 сайт: http://smolensky-de-luxe.ru/ телефон: 7 (495) 925-47-47</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2011 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Группа АБВ</p> <p>этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 90 подземный паркинг: 400</p> <p>площади апартментов: 125 - 259 м² ценовой диапазон: 536 - 563 тыс.руб./ м²</p>
	<p>34. Sky Parks</p> <p>девелопер: СТР групп</p> <p>адрес: Изумрудная, д.18/14 сайт: http://skyparks.ru/ телефон: 7 (925) 059-71-73</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 10 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 72 подземный паркинг: 71</p> <p>площади апартментов: 37 - 91 м² ценовой диапазон: 145 - 160 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>35. Клубный дом «Сыгинский»</p> <p>девелопер: Палашевский Хаус</p> <p>адрес: Сыгинский тупик, 3А сайт: http://corp.estatet.ru/ телефон: 7 (495) 223-88-88</p> <p>начало стр-ва: н.д. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Моспроект-2, Мастерская №14</p> <p>этажность: 6_7_8 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 43 подземный паркинг: 112</p> <p>площади апартментов: 110 - 218 м² ценовой диапазон: 759 - 1404 тыс.руб./ м²</p>
	<p>36. У Патриарших</p> <p>девелопер: Beldevelopment, СтудияТРИТЭ</p> <p>адрес: М. Козихинский пер., д. 11 сайт: http://upatriarshih.ru/ телефон: 7 (495) 970 64 46</p> <p>начало стр-ва: 2010 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО ВОРОНЦОВА</p> <p>этажность: 7 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 25 подземный паркинг: 40</p> <p>площади апартментов: 50 - 420 м² ценовой диапазон: 651 - 986 тыс.руб./ м²</p>
	<p>37. Turandot Residences</p> <p>девелопер: Траст-Ойл</p> <p>адрес: Арбат 24-26 сайт: http://turandot-residences.com/ телефон: 7 (495) 725-25-81</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Джейд Джаггер (бюро уоо)</p> <p>этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич</p>

Фото	Характеристики
	<p>количество апартментов в проекте: 37 подземный паркинг: н.д.</p> <p>площади апартментов: 106 - 335 м² ценовой диапазон: 686 - 1250 тыс.руб./ м²</p>
	<p>38. Golden Mile Private residence</p> <p>девелопер: ГК «NBM»</p> <p>адрес: Остоженка ул., 9/14 сайт: http://www.kalinka-realty.ru/catalog/gorod/1265.html телефон: 7 (495) 725-25-81</p> <p>начало стр-ва: 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн-проектировщик – Ginza Project, архитектор Филипп Старк совместно с командой дизайнеров YOO и разработкой конструктивной части - архитектурное бюро «Остоженка»</p> <p>этажность: 6 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 16 подземный паркинг: 48</p> <p>площади апартментов: 120 - 280 м² ценовой диапазон: 837 - 1085 тыс.руб./ м²</p>
	<p>39. IQ Квартал</p> <p>девелопер: Галс-Девелопмент</p> <p>адрес: Краснопресненская наб., уч. 11 сайт: http://www.iq-quarter.ru/ телефон: 7 (495) 725-55-55</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик - американская компания NBBG East</p> <p>этажность: 21_33_42 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 104 подземный паркинг: 716</p> <p>площади апартментов: 62 - 115 м² ценовой диапазон: 400 - 403,7 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>40. Хороший дом</p> <p>девелопер: н.д.</p> <p>адрес: Хорошевский 2-й пр., 9 сайт: http://5000505.ru/ телефон: 7 (929) 500-05-05</p> <p>начало стр-ва: н.д. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 6 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 60 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 33 - 570 м² ценовой диапазон: 153 - 239 тыс.руб./ м²</p>
	<p>41. Loft Park</p> <p>девелопер: RED DEVELOPMENT</p> <p>адрес: Михалковская ул., 48 сайт: http://loftpark.ru/ телефон: 7 (495) 988-21-11</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайнер: Red Deco</p> <p>этажность: 6 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 552 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 24 - 442 м² ценовой диапазон: 130 - 230 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>42. Водный</p> <p>девелопер: MR Group</p> <p>адрес: Головинское ш., 5 сайт: http://www.mfkvodny.ru/page/about/ телефон: 7 (495) 545-40-00 7 (495) 966-07-66</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2016 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Swanke Hayden Connell</p> <p>этажность: 26 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 1496 подземный паркинг: 446</p> <p>площади апартментов: 42 - 97 м² ценовой диапазон: 125 - 165 тыс.руб./ м²</p>
	<p>43. Фили-Град</p> <p>девелопер: MR Group</p> <p>адрес: Береговой проезд, вл. 5 сайт: http://www.mr-group.ru/object/beregovoi/ телефон: 7 (495) 966-07-66</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 21 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 772 подземный паркинг: 779</p> <p>площади апартментов: 41 - 148 м² ценовой диапазон: 129 - 179 тыс.руб./ м²</p>
	<p>44. TriBeCa APARTMENTS</p> <p>девелопер: Stone Hedge</p> <p>адрес: Н. Красносельская ул., 35, стр. 48/50 сайт: http://www.tribeca-apartments.ru/ телефон: 7 (495) 545-43-00</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 9 материал здания: монолит</p>

Фото	Характеристики
	<p>количество апартаментов в проекте: 221 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 38 - 224 м² ценовой диапазон: 195 - 302 тыс.руб./ м²</p>
	<p>45. мкр. Царицыно-2</p> <p>девелопер: Московский комбинат хлебопродуктов</p> <p>адрес: 6-я Радиальная сайт: http://cariyno2.ndv.ru/start_format.htm телефон: 7 (495) 988-44-22</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 18 материал здания: монолит количество апартаментов в проекте: 750 подземный паркинг: да</p> <p>площади апартаментов: 34 - 124 м² ценовой диапазон: 103 - 140 тыс.руб./ м²</p>
	<p>46. Pure Loft</p> <p>девелопер: Филадельфия</p> <p>адрес: Варшавское шоссе, д. 56, стр. 2 сайт: http://www.pureloft.ru/ телефон: 7 (499) 613-54-90 7(499) 613-54-90</p> <p>начало стр-ва: реконструкция здания 1956 года оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн помещений разработан совместно с С.Риччи</p> <p>этажность: 5 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 10 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 44 - 136 м² ценовой диапазон: 176 - 204 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>47. LoftTime</p> <p>девелопер: RED DEVELOPMENT</p> <p>адрес: Часовая, д. 28 сайт: http://lofttime.ru/index.html телефон: 7 (495) 988-21-11</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн: Red Deco</p> <p>этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 198 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 52 - 419 м² ценовой диапазон: 139 - 277 тыс.руб./ м²</p>
	<p>48. Loft River</p> <p>девелопер: ГК ООО "Планета-ОВК"</p> <p>адрес: Летная, 99 стр. 1 и 3 сайт: http://loftriver.ru/ телефон: 7 (495) 690-70-77</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 5 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 106 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 35 - 116 м² ценовой диапазон: 139 - 268 тыс.руб./ м²</p>
	<p>49. Сады Пекина</p> <p>девелопер: Галс-Девелопмент</p> <p>адрес: Большая Садовая, д. 5, стр. 1, 2 сайт: http://pekinggardens.ru/ телефон: 7 (495) 725-55-55</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2016 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: «Моспроект-2» им. М.В. Посохина, ООО «АБК»</p> <p>этажность: 12 материал здания: монолит</p>

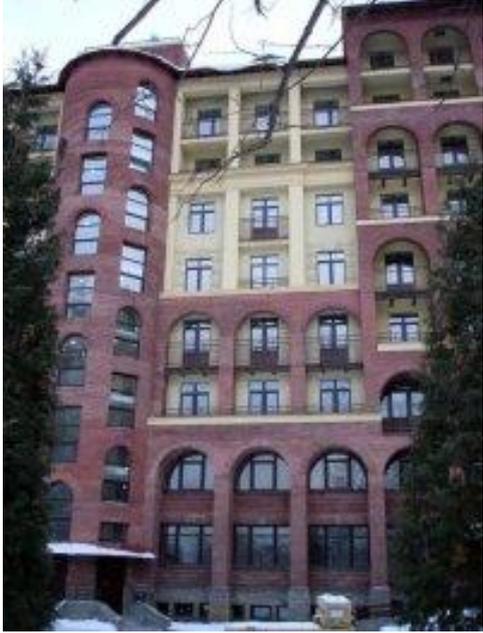
Фото	Характеристики
	<p>количество апартментов в проекте: 352 подземный паркинг: 427</p> <p>площади апартментов: 51 - 157 м² ценовой диапазон: 365 - 730 тыс.руб./ м²</p>
	<p>50. НегоциантЪ</p> <p>девелопер: ГК "КРТ"</p> <p>адрес: Большая Якиманка, 2-4 сайт: http://www.krt.ru/html/ob_mnog.html телефон: 7 (495) 234-40-04</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2007 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 3_6 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 15 подземный паркинг: 124</p> <p>площади апартментов: 50 - 400 м² ценовой диапазон: 1293 - 2250 тыс.руб./ м²</p>
	<p>51. Маршал</p> <p>девелопер: УНР 494</p> <p>адрес: Маршала Рыбалко, вл. 2 сайт: http://mfk-marshal.ru/ телефон: 7 (495) 646-62-22</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2008 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 10_11_16 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 1085 подземный паркинг: 1190</p> <p>площади апартментов: 37 - 216 м² ценовой диапазон: 169 - 209 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>52. Юнион-Парк</p> <p>девелопер: КРОСТ</p> <p>адрес: Маршала Тухачевского 37/21 и 41 сайт: http://www.krost.ru/realty/residential/union_park.html телефон: 7 (495) 725-80-45</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектная организация: ООО АМОС-1 Архитектурное бюро: VuroMoscow Ландшафтный архитектор: Alexander Over Архитектор: Dante O. Benini</p> <p>этажность: 17_27 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 146 подземный паркинг: 340</p> <p>площади апартментов: 35 - 114 м² ценовой диапазон: 230 - 280 тыс.руб./ м²</p>
	<p>53. Сердце Столицы</p> <p>девелопер: Дон-Строй Инвест</p> <p>адрес: Шелепихинская набережная, вл. 34 сайт: http://www.donstroy.com/object/zhk-serdtse-stolitsy/ телефон: 7 (495) 925-47-47</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2018 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: SPEECH Чобан & Кузнецов</p> <p>этажность: 37 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 1000 подземный паркинг: н.д.</p> <p>площади апартментов: 32 - 83 м² ценовой диапазон: 200 - 225 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>54. Дом на Красина</p> <p>девелопер: ROSSMILS investments</p> <p>адрес: Красина пер., д. 16, стр. 1 сайт: http://www.domnakrasina.com/ телефон: 7 (926) 432-44-22</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2013 г., реконструкция здания 1937 года оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Mario Palmonella</p> <p>этажность: 8 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 147 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 26,58 - 287,5 м² ценовой диапазон: 408 - 408 тыс.руб./ м²</p>
	<p>55. TWEED Парк</p> <p>девелопер: Полимастер</p> <p>адрес: Ленинградское ш., д.23 сайт: http://tweedpark.ru/ телефон: 7 (495) 725-25-81 7 (495) 980-77-33</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 3 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 22 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 78,6 - 900 м² ценовой диапазон: 530 - 798 тыс.руб./ м²</p>
	<p>56. ВТБ Арена парк</p> <p>девелопер: ВТБ Арена парк</p> <p>адрес: Ленинградский пр-т, 36, стр. 2 сайт: http://www.vtb-arena.com/ телефон: 7 (499) 755-42-22</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2017 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: MANICA Architecture Генеральный проектировщик: SPEECH Чобан & Кузнецов</p>

Фото	Характеристики
	<p>этажность: 23_26 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 1002 подземный паркинг: 4200</p> <p>площади апартментов: 44 - 213 м² ценовой диапазон: 209 - 362 тыс.руб./ м²</p>
	<p>57. Just M</p> <p>девелопер: МонАрх Девелопмент</p> <p>адрес: Академика Миллионщикова, вл. 20 сайт: http://www.monarch-realty.ru/objects/11840/11994/ телефон: 7 (495) 221-55-22</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 6_8 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 91 подземный паркинг: 26</p> <p>площади апартментов: 24,1 - 93,6 м² ценовой диапазон: 174 - 190 тыс.руб./ м²</p>
	<p>58. Wind Stone</p> <p>девелопер: Парацстрой</p> <p>адрес: Осташковская, вл. 226, стр. 1 сайт: http://www.windstone.ru/ телефон: 7 (495) 644-61-60</p> <p>начало стр-ва: 2009 г. оконч. стр-ва: 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Мастер Стоун</p> <p>этажность: 19_22 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: н.д. подземный паркинг: 864</p> <p>площади апартментов: 100 - 130 м² ценовой диапазон: 135 - 150 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>59. Соколиный форт</p> <p>девелопер: Дон-Строй Инвест</p> <p>адрес: 1-я Мясниковская, вл. 2 сайт: http://www.donstroy.com/object/zhk-sokolinyu-fort/ телефон: 7 (495) 925-47-47</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 13_17_19 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 262 подземный паркинг: 152</p> <p>площади апартментов: 44,6 - 129 м² ценовой диапазон: 207 - 243 тыс.руб./ м²</p>
	<p>60. YE'S</p> <p>девелопер: Пионер</p> <p>адрес: Митинская, вл.16 сайт: http://m.yesapart.ru/ телефон: 7 (495) 987-35-35</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Сергей Киселев и партнеры</p> <p>этажность: 10_22 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 456 подземный паркинг: 360</p> <p>площади апартментов: 27,7 - 43,7 м² ценовой диапазон: 154 - 167 тыс.руб./ м²</p>
	<p>61. Riverdale</p> <p>девелопер: Imagine Estate</p> <p>адрес: 2-й павелецкий проезд, д. 5/1, стр.1 сайт: http://river-apartments.ru/ телефон: 7 (495) 236-72-48</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 20</p>

Фото	Характеристики
	<p>подземный паркинг: 60</p> <p>площади апартаментов: 43,5 - 146,8 м² ценовой диапазон: 160 - 269 тыс.руб./ м²</p>
	<p>62. Mon Cher</p> <p>девелопер: Capital Group</p> <p>адрес: Большая Якиманка, д.15/20 сайт: http://moncher-cg.ru/ телефон: 7 (495) 771-77-77</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Жак Гранж (Jacques Grange)</p> <p>этажность: 5 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 26 подземный паркинг: 46</p> <p>площади апартаментов: 122 - 207 м² ценовой диапазон: 750 - 1360 тыс.руб./ м²</p>
	<p>63. ЛИЦА</p> <p>девелопер: Capital Group</p> <p>адрес: Хорошевское ш., вл. 38 сайт: http://www.capitalgroup.ru/object/i/litsa/description/ телефон: 7 (495) 771-77-77</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2016 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: ТПО "Резерв" под руководством В.И.Плоткина.</p> <p>этажность: 24 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 923 подземный паркинг: 1029</p> <p>площади апартаментов: 50,5 - 122,6 м² ценовой диапазон: 228 - 263 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>64. St Nicolas</p> <p>девелопер: VESPER</p> <p>адрес: Никольская, д. 10/2 сайт: http://st-nickolas.ru/ телефон: 7 (495) 287-77-99</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: "Цимайло Ляшенко и Партнеры"</p> <p>этажность: 5 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 41 подземный паркинг: н.д.</p> <p>площади апартаментов: 70 - 290 м² ценовой диапазон: 650 - 1100 тыс.руб./ м²</p>
	<p>65. ApartVill</p> <p>девелопер: GLINCOM</p> <p>адрес: Дмитровское шоссе, 81 сайт: http://apart-ville.ru/ телефон: 7 (495) 374-55-99</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 110 подземный паркинг: 194</p> <p>площади апартаментов: 34 - 88,8 м² ценовой диапазон: 136 - 155 тыс.руб./ м²</p>
	<p>66. Лайнер</p> <p>девелопер: ИНТЕКО (Магистрат)</p> <p>адрес: Хорошевское ш., вл. 38А сайт: http://layner-dom.ru/house.html телефон: 7 (495) 232-08-08</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2016 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: «БРТ РУС»</p> <p>этажность: 12 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 2153</p>

Фото	Характеристики
	<p>подземный паркинг:</p> <p>площади апартаментов: 30 - 62 м² ценовой диапазон: 166 - 260 тыс.руб./ м²</p>
	<p>67. Резиденция МОНЭ</p> <p>девелопер: ПАНАВТО</p> <p>адрес: 2-я Звенигородская, вл.13 сайт: http://mone-residence.ru/ телефон: 7 (495) 775-75-77</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Swanke Hayden Connell Architects Генеральный проектировщик: Финпроект</p> <p>этажность: 18 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 174 подземный паркинг: 208</p> <p>площади апартаментов: 65 - 291 м² ценовой диапазон: 247 - 473 тыс.руб./ м²</p>
	<p>68. Резиденция Loft17</p> <p>девелопер: RED Development</p> <p>адрес: Духовской пер, вл.17 стр. 10, 12, 18, 17 сайт: http://loft17.ru/ телефон: 7 (495) 988-21-11</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайнер: Red Deco</p> <p>этажность: 5 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 106 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 32 - 270 м² ценовой диапазон: 212 - 443 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>69. КДЦ "Ханой-Москва"</p> <p>девелопер: АИК ИНЦЕНТРА</p> <p>адрес: ул. Ротерга сайт: http://incentra.ru/ телефон: 7 (495) 660-92-93</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 22 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 648 подземный паркинг: 1431</p> <p>площади апартментов: 39 - 160 м² ценовой диапазон: 135 - 135 тыс.руб./ м²</p>
	<p>70. Art Residence</p> <p>девелопер: Stone Hedge</p> <p>адрес: 3-я улица Ямского поля, д.9 сайт: http://artresidence.ru/ телефон: 7 (495) 545-43-00</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 3_6 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 119 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 31 - 348 м² ценовой диапазон: 196 - 313 тыс.руб./ м²</p>
	<p>71. Литератор</p> <p>девелопер: Галс-Девелопмент</p> <p>адрес: ул. Льва Толстого, дом 23/7 сайт: http://literator-hals.ru/ телефон: 7 (495) 725-55-55</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: А.В.Медведев Концепция:Сергей Киселев и Партнеры</p> <p>этажность: 3_7 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 8</p>

Фото	Характеристики
	<p>подземный паркинг: 516</p> <p>площади апартментов: 43 - 103 м² ценовой диапазон: 400 - 420 тыс.руб./ м²</p>
	<p>72. Новая Пресня</p> <p>девелопер: Конти</p> <p>адрес: Причальный проезд, 8 сайт: http://newpresnya.ru/ телефон: 7 (495) 933-35-35</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик: ТОП Проект</p> <p>этажность: 9 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 130 подземный паркинг: 44</p> <p>площади апартментов: 24 - 92 м² ценовой диапазон: 159 - 193 тыс.руб./ м²</p>
	<p>73. Re:Form</p> <p>девелопер: Колизей</p> <p>адрес: ул. Хромова, вл.3 сайт: http://reform.ndv.ru/ телефон: 7 (495) 988-44-22</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик: ЗАО "ВФ ИНЖИНИРИНГ" Архитектор: Мишакин Д.Н.</p> <p>этажность: 10 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 216 подземный паркинг: 59</p> <p>площади апартментов: 44 - 65 м² ценовой диапазон: 147 - 160 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>74. РАССВЕТ LOFT*STUDIO</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: пер. Столярный, 3, корп. 34 сайт: http://rassvet-loft.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2016 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: DNK</p> <p>этажность: 5 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 75 подземный паркинг: н.д.</p> <p>площади апартментов: 102 - 165 м² ценовой диапазон: 286 - 286 тыс.руб./ м²</p>
	<p>75. Савеловский-Сити</p> <p>девелопер: MR Group</p> <p>адрес: Складочная, вл. 1 сайт: http://www.estatet.ru/catalog/savelovskiy_city/desc г телефон: 7 (495) 223-88-88</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: SPeeCH</p> <p>этажность: 46 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 1279 подземный паркинг: 948</p> <p>площади апартментов: 35 - 68 м² ценовой диапазон: 95 - 135 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>76. Театральный дом</p> <p>девелопер: Галс-Девелопмент</p> <p>адрес: Поварская улица, д. 8/1/1 сайт: http://www.knightfrank.ru/residential/homes/show/q6uj9a02zxyw/ телефон: 7 (495) 981-00-00</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2017 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Павел Андреев Генпроектировщик – ГУП «Моспроект-2 им. М.В. Посохина»</p> <p>этажность: 4_7 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 129 подземный паркинг: 282</p> <p>площади апартаментов: 68 - 302 м² ценовой диапазон: 452 - 859 тыс.руб./ м²</p>
	<p>77. Триколор</p> <p>девелопер: Capital Group</p> <p>адрес: Ростокинская ул., вл. 2 сайт: http://cg-tricolor.ru/ телефон: 7 (495) 363-02-63</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик/архитектор: ТПО «Резерв», В. И. Плоткин</p> <p>этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 120 подземный паркинг: 1359</p> <p>площади апартаментов: 25 - 90 м² ценовой диапазон: 172 - 179 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>78. LOFT 151</p> <p>девелопер: PLAZA DEVELOPMENT</p> <p>адрес: ул. Верейская, д. 29, стр. 151 сайт: www.welhome.ru/ телефон: 7 (495) 407-03-10</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 7 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 115 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 32 - 143 м² ценовой диапазон: 149 - 194 тыс.руб./ м²</p>
	<p>79. Дом на Люсиновской</p> <p>девелопер: Лидер-Инвест (АФК «Система»)</p> <p>адрес: 3-й Люсиновский пер., 1 сайт: http://domnalusinovskoy.ru/ телефон: 7 (499) 683-02-22</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик/архитектор:Терра Аури</p> <p>этажность: 13 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 78 подземный паркинг: 99</p> <p>площади апартментов: 43 - 131 м² ценовой диапазон: 225 - 255 тыс.руб./ м²</p>

Источник: Собственные исследования Управления маркетинга ГК «КОНТИ»

3. Анализ предложения

Общий объем предложения рынка апартаментов Москвы на конец отчетного периода составил около 6 740 единиц (+4% по отношению к 1 кв. 2014г.). Апартаменты сегодня предлагаются в 75 комплексах (из представленных 79, три из которых на текущий момент проданы и один приостановил продажи).

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

Изменение предложения за 2 кв.2014 г.

За отчетный период на рынок апартаментов Москвы вышли в продажу следующие 10 объектов:

- ✓ Art Residence (3-я улица Ямского поля, д.9), бизнес-класс
- ✓ Литератор (ул. Льва Толстого, дом 23/7), элит-класс
- ✓ Новая Пресня (Причальный проезд, 8), комфорт-класс
- ✓ Re:Form (ул. Хромова, вл.3), комфорт-класс
- ✓ РАССВЕТ LOFT*STUDIO (Столярный пер., 3, корп. 34), бизнес-класс
- ✓ Савеловский Сити (Складочная, вл. 1), комфорт-класс
- ✓ Театральный Дом (Поварская улица, д. 8/1/1), элит-класс
- ✓ Триколор (Ростокинская ул., вл. 2), бизнес-класс
- ✓ LOFT 151 (ул. Верейская, д. 29, стр. 151), комфорт-класс
- ✓ Дом на Люсиновской (3-й Люсиновский пер., 1), бизнес-класс

Кроме того, возобновилась реализация апарт-комплексов Sky Parks («Интелнет Связь») и «НегоціантЪ» («Корпорация развития территорий»). Также в продажу поступили новые корпуса в МФК «Фили Град» (MR Group) и МФК «Флотилия» («ГРАС»), вышел объем предложения от инвестора NAI Besar Apartments в проекте THE LOFT, позиционируемом новым продавцом под названием THE LOFT CLUB.

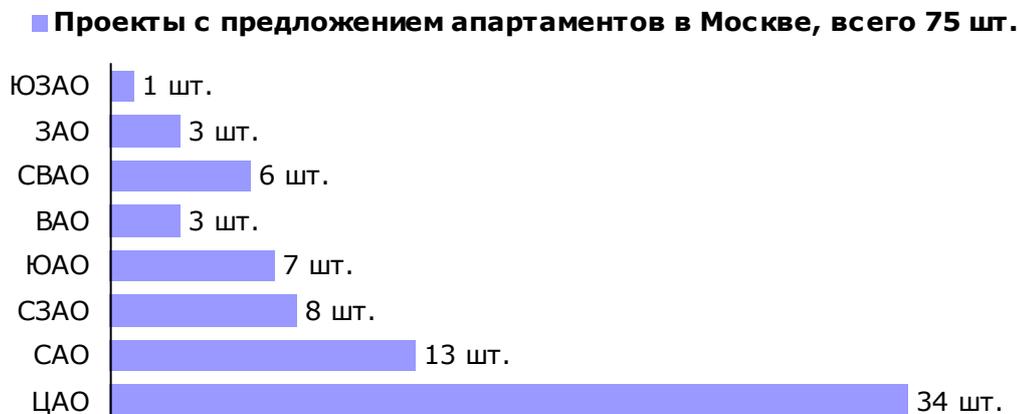
Кардинальных изменений в структуре предложения по расположению апартаментов в городе не произошло. Почти половина комплексов по-прежнему расположена в Центральном округе (доля понизилась с 46% до 45%). Основной объем предложения по количеству апартаментов распределен между Северным (38,9%), Южным (20,6%) и Центральным (18,9%) округами. Корректировки их долей за рассматриваемый период составили -4,3%, +1,5% и -4,4% соответственно. Минимальный объем предложения (0,1%) сосредоточен в ЮЗАО, в ЮВАО формат не представлен.

(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».

Большее 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 еще в 2013 году, но так и не были анонсированы. За первое полугодие 2014 года из 20 заявленных проектов (см. ниже) вышел на рынок только один: Савеловский-Сити от девелопера MR Group. Скорее всего, некоторые из этих комплексов будут представлены на рынке в текущем 2014 году, а остальная доля презентует себя в 2015 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	ГК «Букет»	-	ЦАО	Причальный проезд	156 000
8	ПИК	Сити-Квартал	ЦАО	ул. Мантулинская	176 000
9	Донстрой	Komsomolsky De Luxe	ЦАО	Комсомольский пр-т, вл. 1	7 000
10	Сити-21 век	«Алекс-Сити»	СВАО	Проспект мира, д. 95 стр 3	49 650
11	ИФК «Метрополь»	Метрополь	ЮВАО	пр-кт Волгоградский, вл. 32	310 805
12	Midland Development	-	ЦАО	ул. Остоженка, д.8, стр. 1, 2, 3	21 673
13	ВЭБ	Слава	САО	Ленинградский проспект, 8	500 000
14	Гута	Красный Октябрь	ЦАО	Берсеневская наб, 4-8	31 000
15	н/д	-	ЗАО	ул. Кульнева	350 000
16	Главмосстрой	-	ЗАО	Береговой пр., 2	около 300 000
17	Элинстрой	Эллада	САО	ул. Ак. Ильюшина вл.21, стр.1-4	171 387
18	ПИК	-	ЗАО	ул. Заречная, вл. 4а, 4б	52 800
19	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 165 000 руб./м² (до 5 000 \$/м²)
- ✓ Бизнес – 165 000-265 000 руб./м² (5 000- 8 000 \$/м²)
- ✓ Элит – более 265 000 руб./м² (более 8 000 \$/м²)

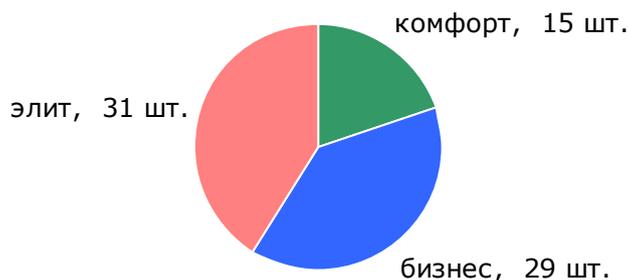
Примечание: указанные ценовые границы относятся НЕ к текущему моменту времени, а к моменту первого выхода того или иного проекта на рынок, данные границы являются условными, и в ряде частных случаев объекты могут быть отнесены к соседнему сегменту при незначительном отклонении от целевых значений.

Основная доля комплексов с апартаментами (41%) представлена в классе элит. Доля элитного сегмента за отчетный период уменьшилась на 5% за счет выхода на рынок значительной доли комплексов в сегментах комфорт и бизнес. (Источник: ГК «КОНТИ»).

Ниже на графике представлено долевое распределение комплексов по ценовому признаку на соответствующие классы:

Рисунок 4

Распределение объектов с апартаментами по классам, всего 75 шт.



(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

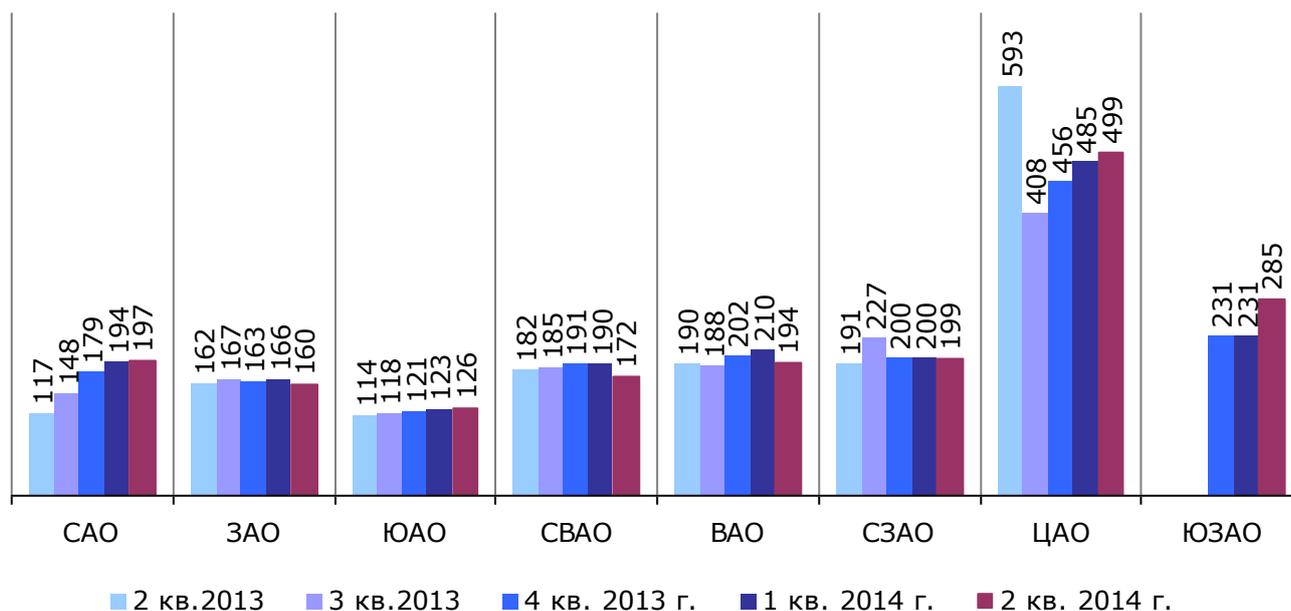
5. Анализ цен предложения

По итогам второго квартала 2014 года средневзвешенная цена апартаментов в Москве составила 229 тыс.руб./м², что почти на 1.8% больше, чем в предыдущем квартале. Среди причин увеличения можно назвать выход новых проектов бизнес класса и продолжающееся снижение доли в предложении элит класса.

Наибольший прирост цены зафиксирован в ЮЗАО (19%). В большей степени этот рост является следствием «вымывания» самых дешевых лотов при малой выборке, что и привело к росту цен в этом округе. Говоря о снижении, наибольшее зафиксировано в СВАО (9.7%) и в ВАО (7.4%). По другим округам среднее изменение цены составило +0.6%.

(Источник: агрегированные данные ГК «КОНТИ» и «Метриум Групп»).

Рисунок 5

Изменение цен апартментов за год, тыс.руб./м²:

Самые дешевые апартменты в отчетном периоде продавались в следующих комплексах:

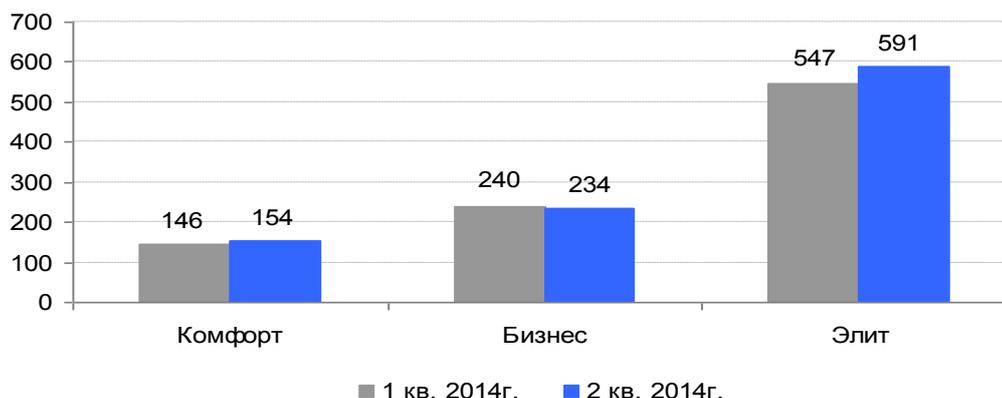
1. «Царицыно-2» (2.558 млн.руб. за 22.7 м², или 113 тыс.руб./ м²)
2. «Савеловский Сити» (от 3.595 млн.руб. за 34.9 м², или 103 тыс.руб./ м²)
3. «Loft Park» (3.916 млн. руб. за 24.2 м², или 162 тыс.руб./ м²)
4. «Триколор» (4.263 млн. руб. за 24.5 м², или 174 тыс.руб./ м²)
5. «YE'S» (4.525 млн. руб. за 27.2 м², или 166 тыс.руб./ м²)

Максимально дорогие лоты продаются в следующих комплексах:

1. Golden Mile private residence (952.193 млн руб. за 561 м² или 1 697 тыс.руб./м²)
2. «Mon Cher» (647.280 млн. руб. 372 м², или 1 740 тыс.руб./м²)
3. «Smolensky Deluxe» (410 млн. руб. за 431 м², или 951 тыс.руб./м²)
4. «НегоциантЪ» (464.580 млн руб. за 242,6 м² или 1 915 тыс.руб./м²)
5. «Город столиц» (435 млн руб. за 468 м² 929 тыс.руб./м²)

Квартальное изменение средних цен апартментов в зависимости от сегмента представлено на диаграмме: тыс.руб./м²:

Рисунок 6



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

Наибольшее увеличение средней цены кв.м апартаментов за отчетный период (+8%) показал элитный класс и составил на отчетный период 591 тыс.руб./кв.м. На втором месте расположился класс комфорт: прибавил +5.8% за отчетный период и составил 154 тыс.руб./кв.м. И третье место – бизнес класс, который показал незначительное снижение -2.7% и в абсолютном выражении равен 234 тыс.руб./кв.м.

6. Анализ спроса: оценка темпов продаж

По наблюдениям ведущих аналитиков рынка на текущий момент можно констатировать, что начала формироваться более четкая статистика по спросу на апартаменты, накопленная по итогам их реализации. Сегодня это все еще развивающийся рынок и спрос находится в процессе формирования, однако участники рынка стали активнее и более уверенно оперировать конкретными цифрами не только по предложению и ценам, но и по крайне значимым показателям спроса. На начальном этапе формирования сегмента проекты всегда продаются несколько хуже, чем, когда уже наберут обороты и будут в полной мере понятны потребителю. Анализируя новостные ленты и заявления ведущих политиков Москвы, прослеживается плотный информационный поток, нацеленный на информирование как участников рынка апартаментов Москвы, так и непосредственно на их покупателей о проводимой работе в законодательной базе касательно приравнивания апартаментов к жилью. Данный информационный посыл со стороны правительства Москвы явно послужил увеличению спроса на апартаменты Москвы.

Например, в течение 1 полугодия 2013 г. было реализовано около 43 тыс.кв.м в апартамент-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. Общий объем спроса за первое полугодие 2014 года составил около 82 тыс.кв.м в апартамент-комплексах. Данный показатель выше на 91% аналогичного периода 2013 года! (Источник: агрегированные данные ГК «КОНТИ», «Метриум Групп», «Blackwood» и экспертные данные ведущих игроков рынка апартаментов Москвы).

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

- ✓ В удачных проектах комфорт класса темпы реализации составляют порядка 15-20 апартаментов в месяц (для сравнения, в жилом комплексе эконом класса продажи могут доходить до 80-150 квартир).
- ✓ В проекте бизнес класса продается 8-10 апартаментов в месяц (в жилом комплексе — до 30-40 квартир).
- ✓ В проекте элит класса хорошими считаются показатели 4-6 апартаментов в месяц (в жилом комплексе — 7-8 квартир).

(Источник: агрегированные данные ГК «КОНТИ», «Метриум Групп», «Blackwood» и экспертные данные ведущих игроков рынка апартаментов Москвы).

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, за отчетный период наблюдается активный спрос на апартаменты комфорт и бизнес классов: заключалось в среднем 216 сделок в месяц.

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 ~ 45% в спросе.
2. Молодые семьи ~ 18% в спросе.
3. Состоятельные бизнесмены ~ 15% в спросе.
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 ~40%. 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 4

Группа покупателей / Ценовой сегмент	ВСЕГО ПО РЫНКУ				Комфорт класс				Бизнес класс				Премиум класс			
	шт./ кв.	S ср. м2	м2 / кв.	доля %	шт./ кв.	S ср. м2	м2 / кв.	доля %	шт./ кв.	S ср. м2	м2 / кв.	доля %	шт./ кв.	S ср. м2	м2 / кв.	доля %
Зрелые супруги	338	66	21 285	45%	184	52	9 578	46%	148	75	11 068	59%	6	112	639	8%
Молодые семьи	150	59	8 514	18%	120	52	6 215	30%	28	75	2 129	11%	2	112	170	3%
Бизнесмены	73	102	7 095	15%	3	52	142	1%	24	75	1 774	10%	46	112	5 179	64%
Не семейные	78	80	5 676	12%	36	52	1 890	9%	25	75	1 907	10%	17	112	1 879	24%
Для детей	80	62	4 730	10%	55	52	2 838	14%	24	75	1 797	10%	1	112	95	1%
ВСЕГО	719	66	47 300	100%	398	52	20 663	100%	249	75	18 675	100%	72	112	7 962	100%

Пояснения к табличным данным:

- ✓ Основные источники: собственные исследования ГК «Конти», данные «Метриум Групп» и «Blackwood» и экспертные оценки, подтверждающие полученные исследовательские данные (актуальность на июнь 2014 года).
- ✓ Суммарный объем продаж апартаментов 47 300 м²/кварт. рассчитан на основании данных о продаже компанией Blackwood (в 1 полугодии 2013 г. было реализовано около 43 тыс.м² в апарт-комплексах», см. выше), а также экспертных коэффициентов о росте спроса в 1-ом полугодии 2014 года по сравнению с аналогичным периодом 2013 г.
- ✓ Для расчетов объема продаж, выраженного в штуках, использовались следующие средние площади в спросе: комфорт класс – 52 м², бизнес класс – 75 м², элит класс – 112 м². 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 5

<p>1 группа ~ 45%: Зрелые супруги</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>2 группа ~ 18% Молодые семьи</p>	<p>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, желательна 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.</p>
<p>3 группа ~ 15% Состоятельные бизнесмены</p>	<p>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.</p>

<p>4 группа ~ 12% Не семейные люди</p>	<p>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.</p>
<p>5 группа ~ 10% Покупатели, приобретающие для своих детей</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Доля покупок для детей может достигать 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.</p>

Источник: Компания «Метриум Групп»

8. Выводы по обзору рынка апартаментов

- ✓ Сегодня рынок апартаментов Москвы значительно прибавил в темпах роста и находится в состоянии динамичного развития.
- ✓ Общий объем предложения рынка апартаментов Москвы на конец 2 кв.2014 г. составил около 6.7 тыс. единиц (+4% по отношению к 1 кв. 2014г.), апартаменты предлагаются в 75 комплексах (+10 комплексов за истекший квартал).
- ✓ 37 комплексов из 75 уже сданы, 10 строящихся объектов планируется завершить к концу 2014 г., 20 комплексов – в 2015 г. и 5 комплексов – в 2016 г., 3 комплекса – в 2017-2018 гг.
- ✓ 19 новых проектов девелоперы планировали вывести на рынок еще в 2013 году, но не вывели; скорее всего, некоторые из этих комплексов будут представлены на рынке в текущем 2014 году, а остальная доля презентует себя в 2015 году.
- ✓ Общий объем спроса за первое полугодие 2014 года составил около 82 тыс.кв.м в апартамент-комплексах. Данный показатель на 91% выше значения аналогичного периода 2013 года (около 43 тыс.кв.м). За отчетный период наблюдается активный спрос на апартаменты комфорт- и бизнес- классов: заключалось в среднем 216 сделок в месяц.
- ✓ Активность спроса, по мнению аналитиков, в большей степени связана с обострением экономической и политической ситуации в мире, когда наблюдается тенденция перекалывания денежных средств из банков в недвижимость, а также выходом в продажу более доступного с точки зрения цены и привлекательного с точки зрения географического местоположения объектов.
- ✓ По состоянию на 2 кв. 2014 года средневзвешенные цены составили в «комфорт» классе – 154 тыс.руб./м² (+5.8% за квартал), в «бизнес» классе – 234 тыс.руб./м² (-2.7% за квартал), в «элит» класс – 591 тыс.руб./м² (+8% 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. Кроме того, велика вероятность юридического уравнивания апартаментов с традиционными квартирами.