



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

Обзор рынка апартаментов Москвы

3 квартал 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	41
4. Сегментация предложения по ценовому признаку	43
5. Анализ цен предложения	44
6. Анализ спроса: оценка темпов продаж.....	45
7. Портрет покупателя апартаментов в Москве (анализ спроса)	46
8. Выводы по обзору рынка апартаментов	50

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.

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

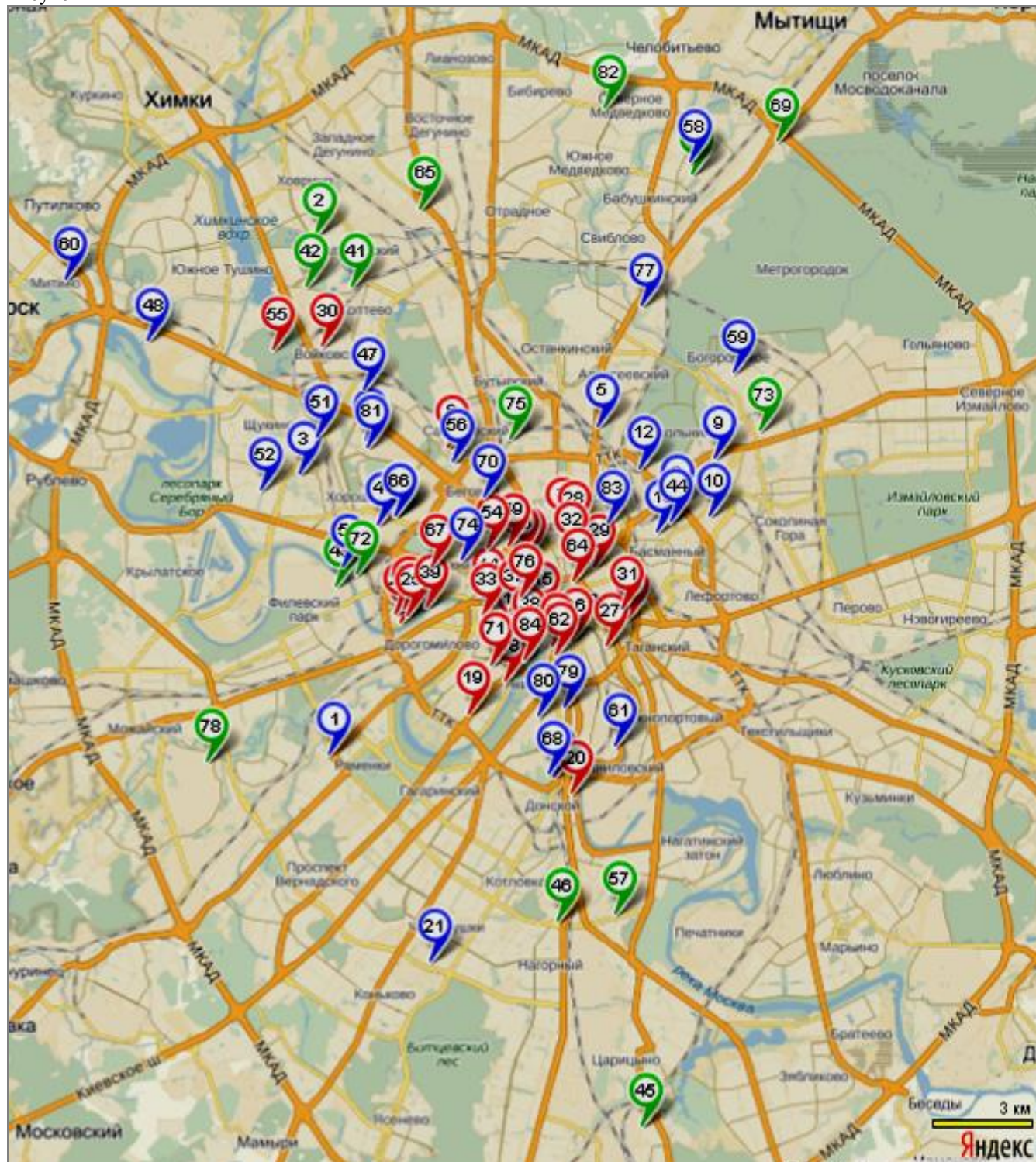


Таблица 1

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 82. Starting House	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. PACCBET LOFT*STUDIO 77. Триколор 79. Дом на Люсиновской 80. Резиденция Шаболовская слобода 81. AEROLOFTS 83. Волга	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. PETROVSKY 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-ПРОДАН 76. Театральный дом 84. Кленовый DOM

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 расположение, 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
	1. Штаб квартира на Мосфильмовской девелопер: ГК "Мортон" адрес: Минская, пересечение с 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: 4 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: 51,5 - 120 м² ценовой диапазон: 166 - 186 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: 48 - 142 м² ценовой диапазон: 137 - 213 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	3. Берзарина ул., 12 девелопер: Sminex адрес: Берзарина ул., 12 сайт: http://berzarina12.ru/apartamenty телефон: 7 (495) 984-46-47 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 Проектировщик: ADM architects этажность: 6 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 61 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 39 - 109 м² ценовой диапазон: 226 - 336 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: 112 подземный паркинг: 110 площади апартаментов: 49 - 425 м² ценовой диапазон: 177 - 221 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 Архитектурное бюро: UNK PROJECT этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 132 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 37 - 93 м² ценовой диапазон: 190 - 286 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: 58 - 123 м² ценовой диапазон: 388 - 447 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	7. Каретный плаза (проект приостановлен) девелопер: Промстройинвест М, stroyinvest (Metropolis Group) адрес: Каретный Б. пер., 24/12, стр. 2 сайт: http://karetny-plaza.ru/ 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 апартментов в проекте: 26 подземный паркинг: 65 площади апартментов: 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 Групп этажность: 4 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 6 подземный паркинг: 14 площади апартментов: 65 - 112 м² ценовой диапазон: 210 - 248 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	9. Tivoli - ПРОДАН девелопер: Sminex адрес: Пересечение 2-ого Боевского пер. и Стромьинского 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 апартментов: АВКУБЕ. Дизайн мест общего пользования: творческая мастерская Анны Быстровой этажность: 5 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 54 подземный паркинг: 31 площади апартментов: 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 апартментов в проекте: 204 подземный паркинг: нет площади апартментов: 25 - 193 м² ценовой диапазон: 155 - 340 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	11. The Loft девелопер: RED DEVELOPMENT адрес: Духовской пер., 17 сайт: http://theloftclub.ru/ телефон: 7 (495) 640-88-80 начало стр-ва: н.д. (реконструкция) оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Soho – Light Modern Living, Mayfair – Classic London Elegance, Chelsea – Modern Classic Chic этажность: 3 _ 4 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 224 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 32 - 244 м² ценовой диапазон: 157 - 219 тыс.руб./ м²
	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 1951 г. констр. бюро авиа завода) 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: 29,1 - 268 м² ценовой диапазон: 169 - 333 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	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 апартментов: INRE этажность: 3 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 38 подземный паркинг: нет площади апартментов: 62 - 188 м² ценовой диапазон: 196 - 218 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 этажность: 11 материал здания: Монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 153 подземный паркинг: 595 площади апартментов: 105 - 309 м² ценовой диапазон: 490 - 567 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	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 апартментов в проекте: 18 подземный паркинг: 38 площади апартментов: 85,4 - 148,3 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 апартментов в проекте: 51 подземный паркинг: 92 площади апартментов: 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. (реконструкция 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: 33,8 - 36 м² ценовой диапазон: 350 - 492 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 апартментов в проекте: 53 подземный паркинг: 18 площади апартментов: 32,53 - 195,3 м² ценовой диапазон: 368 - 595 тыс.руб./ м²
	20. Даниловская мануфактура девелопер: KR Properties адрес: Варшавское шоссе, д. 9, стр. 16 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", архитектурная мастерская Сергея Эстрина этажность: 4 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 42 подземный паркинг: нет площади апартментов: 109 - 158 м² ценовой диапазон: 280 - 333 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 апартментов в проекте: 45 подземный паркинг: 400 площади апартментов: 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: Агур. Архитектор: NBBJ, Владимир Татлин этажность: 73 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 485 подземный паркинг: 2000 площади апартментов: 102 - 240 м² ценовой диапазон: 295 - 735 тыс.руб./ м²
	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"

Фото	Характеристики
	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
	25. Imperia Tower девелопер: MosCityGroup адрес: Пресненская наб., д. 6, стр. 2 сайт: http://imperiatawer.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

Фото	Характеристики
	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 - 352 м² ценовой диапазон: 455 - 700 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 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 39 подземный паркинг: 420 площади апартаментов: 49 - 270 м² ценовой диапазон: 400 - 470 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	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 апартментов в проекте: 30 подземный паркинг: 26 площади апартментов: 46 - 213 м² ценовой диапазон: 344 - 368 тыс.руб./ м²
	29. Мансарды на Мясницкой девелопер: Стриминвест девелопмент адрес: 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 апартментов в проекте: 5 подземный паркинг: нет площади апартментов: 57 - 186 м² ценовой диапазон: 561 - 561 тыс.руб./ м²
	30. PETROVSKY APART HOUSE девелопер: Imagine Estate адрес: Старопетровский проезд., 1 сайт: http://www.aprt-petrovsky.com/ телефон: 7 (495) 726-72-16 начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 3 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик: ТОП Проект этажность: 6 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 54 подземный паркинг: нет

Фото	Характеристики
	площади апартаментов: 38,3 - 170,3 м² ценовой диапазон: 160 - 236 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: Дом сдан 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: 107 - 249 м² ценовой диапазон: 680 - 680 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 Архитектурный институт Архитектор: Мастерская архитектора Кузина этажность: 7 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 40 подземный паркинг: 440 площади апартаментов: 192 - 202 м² ценовой диапазон: 543 - 849 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	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: 2 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Группа АБВ этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 90 подземный паркинг: 400 площади апартментов: 125 - 259 м² ценовой диапазон: 536 - 563 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: 4 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 10 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 72 подземный паркинг: 71 площади апартментов: 31 - 100 м² ценовой диапазон: 141 - 176 тыс.руб./ м²
	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 апартментов в проекте: 43

Фото	Характеристики
	подземный паркинг: 112 площади апартаментов: 110 - 218 м² ценовой диапазон: 759 - 1404 тыс.руб./ м²
	36. У Патриарших девелопер: Beldevelopment, СтудияТРИТЭ адрес: М. Козихинский пер., д. 11 сайт: http://upatriarshih.ru/ телефон: 7 (495) 970 64 46 начало стр-ва: 2010 г. 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: 651 - 986 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: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: Джейд Джаггер (бюро уоо) этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 37 подземный паркинг: н.д. площади апартаментов: 106 - 335 м² ценовой диапазон: 686 - 1250 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	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: 2 кв. 2015 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://www.iq-quarter.ru/ телефон: 7 (495) 725-55-55 начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик - американская компания NBBG East этажность: 21_33_42 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 104 подземный паркинг: 716 площади апартаментов: 62 - 115 м² ценовой диапазон: 400 - 403,7 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: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 6 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 60 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 33 - 570 м² ценовой диапазон: 153 - 239 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: 126 - 239 тыс.руб./ м²
	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

Фото	Характеристики
	количество апартаментов в проекте: 1496 подземный паркинг: 446 площади апартаментов: 41 - 97 м² ценовой диапазон: 130 - 160 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: 4 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 21 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 772 подземный паркинг: 779 площади апартаментов: 41 - 148 м² ценовой диапазон: 135 - 195 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 количество апартаментов в проекте: 221 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 38 - 224 м² ценовой диапазон: 195 - 302 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	45. мкр. Царицыно-2 девелопер: Московский комбинат хлебопродуктов адрес: 6-я Радиальная сайт: http://caricino2.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: 34 - 124 м² ценовой диапазон: 110 - 139 тыс.руб./ м²
	46. Pure Loft девелопер: Филадельфия адрес: Варшавское шоссе, д. 56, стр. 2 сайт: http://www.pureloft.ru/ телефон: 7 (499) 613-54-90 7(499) 613-54-90 начало стр-ва: 1 кв. 2011 г. 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 - 136 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 апартментов в проекте: 198 подземный паркинг: нет площади апартментов: 52 - 419 м² ценовой диапазон: 139 - 277 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: н.д. этажность: 5 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 106 подземный паркинг: нет площади апартментов: 35 - 116 м² ценовой диапазон: 139 - 268 тыс.руб./ м²
	49. Сады Пекина девелопер: Галс-Девелопмент адрес: Большая Садовая, д. 5, стр. 1, 2 сайт: http://pekinggardens.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: 365 - 730 тыс.руб./ м²
	50. НегоциантЪ 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 - 400 м² ценовой диапазон: 1293 - 2250 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: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 10_11_16 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 1085 подземный паркинг: 1190 площади апартаментов: 37 - 216 м² ценовой диапазон: 169 - 209 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	52. Юнион-Парк девелопер: КРОСТ адрес: Маршала Тухачевского 37/21 и 41 сайт: http://www.krost.ru/realty/residential/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 апартментов в проекте: 146 подземный паркинг: 340 площади апартментов: 35 - 114 м² ценовой диапазон: 230 - 280 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 апартментов в проекте: 1000 подземный паркинг: н.д. площади апартментов: 32 - 83 м² ценовой диапазон: 200 - 225 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 апартментов в проекте: 147 подземный паркинг: нет площади апартментов: 26,58 - 287,5 м² ценовой диапазон: 408 - 408 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 апартментов в проекте: 22 подземный паркинг: нет площади апартментов: 78,6 - 900 м² ценовой диапазон: 530 - 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 - 213 м² ценовой диапазон: 209 - 362 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: 24,1 - 93,6 м² ценовой диапазон: 178 - 192 тыс.руб./ м²
	58. Wind Stone девелопер: Парацстрой адрес: Осташковская, вл. 226, 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-я Мясниковская, вл. 2 сайт: http://www.donstroy.com/object/zhk-sokoliny-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 апартментов в проекте: 262 подземный паркинг: 152 площади апартментов: 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: Архитектор: Сергей Киселев и партнеры этажность: 10_22 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 456 подземный паркинг: 360 (в апартах 70) площади апартментов: 27,7 - 43,9 м² ценовой диапазон: 156 - 170 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

Фото	Характеристики
	количество апартментов в проекте: 20 подземный паркинг: 60 площади апартментов: 43,5 - 146,8 м² ценовой диапазон: 160 - 269 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: Архитектор: Жак Гранж (Jacques Grange) этажность: 5 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 26 подземный паркинг: 46 площади апартментов: 122 - 207 м² ценовой диапазон: 750 - 1360 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: Архитектор: ТПО "Резерв" под руководством В.И.Плоткина. этажность: 24 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 923 подземный паркинг: 1029 площади апартментов: 50,5 - 122,6 м² ценовой диапазон: 228 - 263 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: Архитектор: "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: 199 площади апартаментов: 34 - 92,8 м² ценовой диапазон: 156 - 184 тыс.руб./ м²
	66. Лайнер девелопер: ИНТЕКО (Магистрат) 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 апартментов: 30 - 62 м² ценовой диапазон: 166 - 260 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: 4 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Swanke Hayden Connell Architects Генеральный проектировщик: Финпроект этажность: 18 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 174 подземный паркинг: 208 площади апартментов: 65 - 291 м² ценовой диапазон: 247 - 473 тыс.руб./ м²
	68. Резиденция Loft17 девелопер: RED Development адрес: Духовской пер, вл.17 стр. 10, 12, 18, 17 сайт: http://loft17.ru/ 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 апартментов в проекте: 106 подземный паркинг: нет площади апартментов: 32 - 270 м² ценовой диапазон: 212 - 443 тыс.руб./ м²

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

Фото	Характеристики
	подземный паркинг: 516 площади апартаментов: 43 - 103 м² ценовой диапазон: 400 - 420 тыс.руб./ м²
	72. Новая Пресня девелопер: Конти адрес: Причальный проезд, 8 сайт: http://newpresnya.ru/ телефон: 7 (495) 933-35-35 начало стр-ва: 1 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик: ТОП Проект этажность: 9 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 130 подземный паркинг: 44 площади апартаментов: 24 - 92 м² ценовой диапазон: 159 - 193 тыс.руб./ м²
	73. Re:Form девелопер: Колизей адрес: ул. Хромова, вл.3 сайт: http://reform.ndv.ru/ телефон: 7 (495) 988-44-22 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик: ЗАО "ВФ ИНЖИНИРИНГ" Архитектор: Мишакин Д.Н. этажность: 10 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 216 подземный паркинг: 59 площади апартаментов: 39 - 153 м² ценовой диапазон: 148 - 173 тыс.руб./ м²

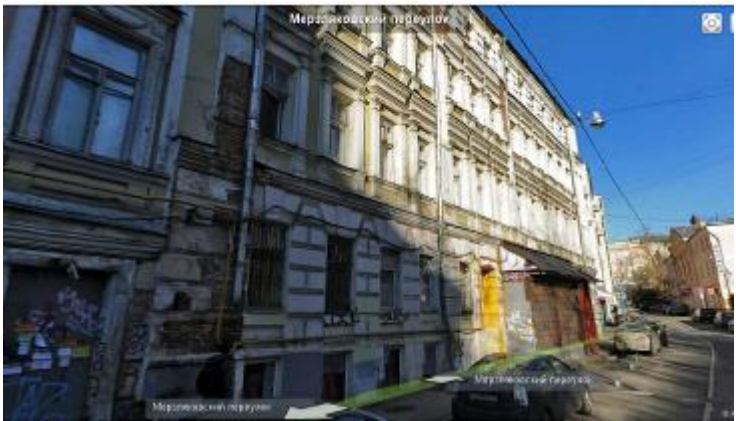
Фото	Характеристики
	74. РАССВЕТ LOFT*STUDIO девелопер: KR Properties адрес: пер. Столярный, 3, корп. 34 сайт: http://rassvet-loft.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40 начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: DNK этажность: 5 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 75 подземный паркинг: н.д. площади апартментов: 102 - 165 м² ценовой диапазон: 286 - 286 тыс.руб./ м²
	75. Савеловский-Сити девелопер: MR Group адрес: Складочная, вл. 1 сайт: http://www.estatet.ru/catalog/savelovskiy_city/description телефон: 7 (495) 223-88-88 начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2017 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: SPeeCH этажность: 46 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 1279 подземный паркинг: 948 площади апартментов: 35 - 68 м² ценовой диапазон: 107 - 156 тыс.руб./ м²
	76. Театральный дом девелопер: Галс-Девелопмент адрес: Поварская улица, д. 8/1/1 сайт: http://www.knightfrank.ru/residential/homes/show/q6uj9a02zxyw/ телефон: 7 (495) 981-00-00 начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2017 г. архитектор /проектировщик /дизайнер:

Фото	Характеристики
	Архитектор: Павел Андреев Генпроектировщик – ГУП «Моспроект-2 им. М.В. Посохина» этажность: 4_7 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 129 подземный паркинг: 282 площади апартментов: 68 - 302 м² ценовой диапазон: 452 - 859 тыс.руб./ м²
	77. Триколор девелопер: Capital Group адрес: Ростокинская ул., вл. 2 сайт: http://cg-tricolor.ru/ телефон: 7 (495) 363-02-63 начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик/архитектор: ТПО «Резерв», В. И. Плоткин этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 120 подземный паркинг: 1359 площади апартментов: 25 - 90 м² ценовой диапазон: 172 - 179 тыс.руб./ м²
	78. LOFT 151 девелопер: PLAZA DEVELOPMENT адрес: ул. Вере́йская, д. 29, стр. 151 сайт: www.welhome.ru/ телефон: 7 (495) 407-03-10 начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 7 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 115 подземный паркинг: нет площади апартментов: 33 - 145 м² ценовой диапазон: 171 - 229 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	79. Дом на Люсиновской девелопер: Лидер-Инвест (АФК «Система») адрес: 3-й Люсиновский пер., 1 сайт: http://domnalusinovskoy.ru/ телефон: 7 (499) 683-02-22 начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик/архитектор:Терра Аури этажность: 13 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 78 подземный паркинг: 99 площади апартментов: 43 - 131 м² ценовой диапазон: 225 - 255 тыс.руб./ м²
	80. Резиденция Шаболовская слобода девелопер: Стренджер, PriorEstate адрес: Шаболовская улица, дом 26с10 сайт: http://shabolovskaya-sloboda.ru/ телефон: 7 (495) 607-08-57 начало стр-ва: 3 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 3 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 61 подземный паркинг: 10 площади апартментов: 37 - 126 м² ценовой диапазон: 197 - 233 тыс.руб./ м²
	81. AEROLOFTS девелопер: ООО «Страйк» адрес: ул. Викторенко, 16 сайт: http://www.aerolofts.ru/ телефон: 7 (495) 150-02-20 начало стр-ва: 3 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Архитектурная мастерская Мартынова и Гатиловой этажность: 2_5 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 47 подземный паркинг: нет площади апартментов: 32 - 137 м² ценовой диапазон: 191 - 225 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	82. Starting House девелопер: н.д. адрес: ул. Полярная, 31 стр. 1 сайт: http://starting-house.ru/apartamenty телефон: 7 (495) 290-35-45 начало стр-ва: 3 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 6 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 243 подземный паркинг: нет площади апартментов: 19 - 29 м² ценовой диапазон: 165 - 165 тыс.руб./ м²
	83. Волга девелопер: Волга адрес: ул. Большая Спасская, д. 4, стр. 1 сайт: http://www.estatet.ru/catalog/volga/descr телефон: 7 (495) 223-88-88 начало стр-ва: 3 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2017 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 16_19 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 295 подземный паркинг: 152 площади апартментов: 42 - 93 м² ценовой диапазон: 187 - 238 тыс.руб./ м²
	84. Кленовый DOM девелопер: Дон-Строй адрес: Пречистенская набережная, вл. 5-7 сайт: http://klenovyydom.ru/ телефон: 7 (495) 925-47-47 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: Дом 1 сдан, дом 2 - 2 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: архитектурное бюро «Остоженка», Александр Скокан этажность: 4 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 20 подземный паркинг: 77 площади апартментов: 73 - 530 м² ценовой диапазон: 822 - 1307 тыс.руб./ м²

Источник: Собственные исследования Управления маркетинга ГК «КОНТИ»

3. Анализ предложения

Общий объем предложения рынка апартаментов Москвы по состоянию на 3 кв. 2014г. составил около 6 500 единиц (+74% по отношению к концу 4 кв. 2013г. и -4% за отчетный период) или 476 тыс. кв.м. Апартаменты сегодня предлагаются в 79 комплексах (из представленных 84, четыре из которых на текущий момент проданы и в одном приостановлены продажи).

(Источник: ГК «КОНТИ», «Метриум Групп» и «Est-a-Tet»)

Изменение предложения за 3 кв.2014г.

За отчетный период на рынок апартаментов Москвы вышли в продажу следующие 5 объектов:

- ✓ Резиденция Шаболовская слобода (Шаболовская улица, дом 26с10), бизнес-класс
- ✓ AEROLOFTS (ул. Викторенко, 16), бизнес-класс
- ✓ Starting House (ул. Полярная, 31 стр. 1), комфорт-класс
- ✓ Волга (ул. Большая Спасская, д. 4, стр. 1), бизнес-класс
- ✓ Кленовый ДОМ (Пречистенская набережная, вл. 5-7), элит-класс

Кардинальных изменений в структуре предложения по расположению апартаментов в городе не произошло. Почти половина комплексов по-прежнему расположена в Центральном округе (46%). Основной объем предложения по количеству апартаментов распределен между Северным (18%), Северо-Западным (10%), Южным (9%) и Северо-Восточным (9%) административными округами. Наибольший рост комплексов с апартаментами с начала 2014 года показали Северо-Восточный (+4%) и Северный (+2%) административные округа. Снижение доли присутствия комплексов с апартаментами за тот же период показали Центральный (-4%) и Северо-Западный (-2%) административные округа. По остальным округам доли сохранились на прежнем уровне.

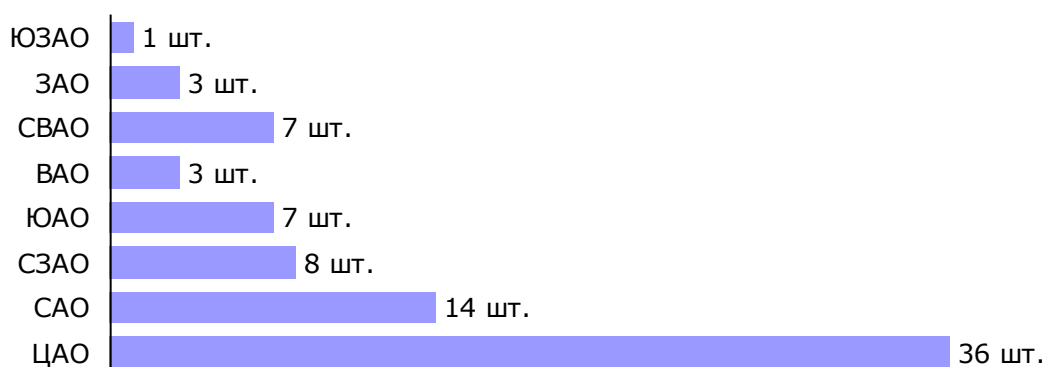
(Источник: ГК «КОНТИ»)

Описание текущего предложения

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

Рисунок 2

■ Проекты с предложением апартаментов в Москве, всего 79 шт.



(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.

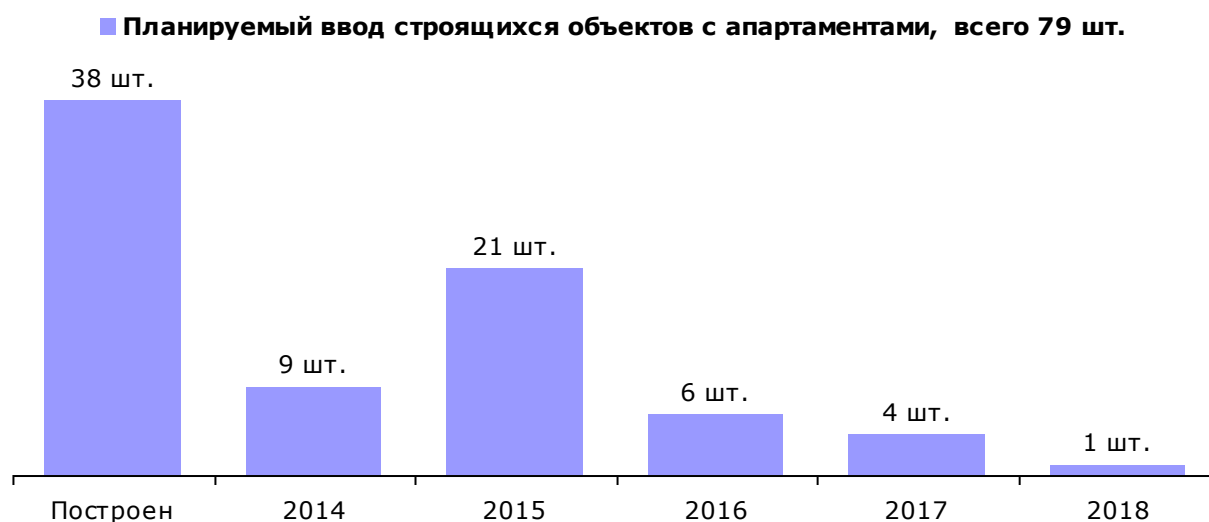
Большая часть апарт-комплексов представляет собой реконструируемые здания, ранее неиспользуемые или заброшенные (~54%). Застройщики меняют их несущие конструкции, оснащают современными коммуникациями и инженерными сетями, фасад же в большинстве случаев сохраняет свой первоначальный облик, а в основу 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», «Водный», «Савеловский Сити», «Лайнер», «Сердце Столицы», «ВТБ Арена парк» и «Лица».

Практически половина объектов, представленных на рынке в настоящее время, уже построена.

Среди оставшихся - 51 % (21 комплекс) планируется ввести в эксплуатацию в 2015 году:

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 три квартала 2014 года из 20 заявленных в 2013 г. проектов (см. ниже) вышел на рынок только один: Савеловский-Сити от девелопера MR Group. Возможно, некоторые из этих комплексов будут представлены на рынке в текущем 2014 году, а большая 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, м²
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 Кожинной., вл. 25	27 000
4	МИЦ	-	ЮЗАО	ул. Островитянова	17 000

№ п/п	Участники проекта	Наименование проекта	Округ	Адрес	Общая площадь, м ²
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	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 апартменты можно условно разделить на следующие классы:

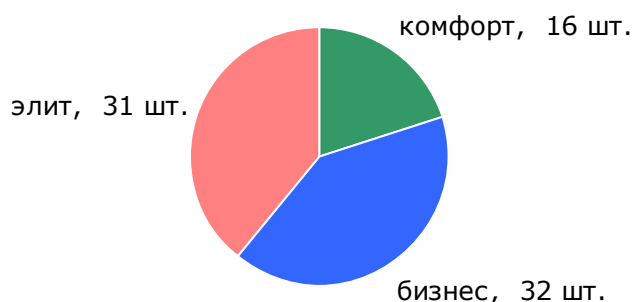
- ✓ Комфорт – до 177 тыс.руб./м²
- ✓ Бизнес – 177-284 тыс.руб./м²
- ✓ Элит – более 284 тыс.руб./м²

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 ценовых значений.

Основная доля комплексов с апартментами (41%) по итогам 3-его квартала 2014 г. представлена в классе бизнес, который опередил долго занимавший лидирующие позиции класс элит. Доля элитного сегмента с 4 кв. 2013 года сократилась на -7 %, доля комплексов сегмента комфорт выросла (+10%). (Источник: ГК «КОНТИ»).

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

Рисунок 4

Распределение объектов с апартаментами по классам, всего 79 шт.

(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

5. Анализ цен предложения

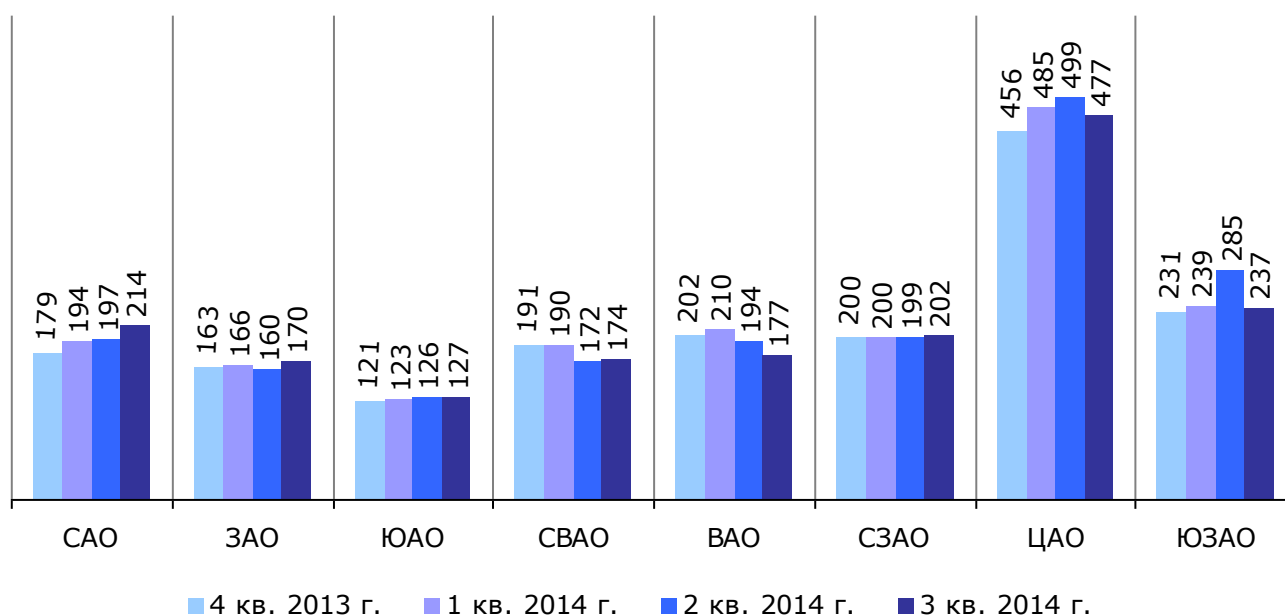
По итогам третьего квартала 2014 года средневзвешенная цена апартаментов в Москве составила 251 тыс.руб./м², что на +18% выше уровня 4 кв. 2013 года. Квартальные изменения составили +6% по отношению к второму кварталу 2014 года.

Наибольший прирост цены по отношению к 4 кв. 2013 года зафиксирован в САО (+19%). В большей степени этот рост является следствием «вымывания» самых дешевых лотов при малой выборке и выходом в продажу двух крупных комплексов бизнес класса «Лайнер» и «Лица». По другим округам среднее увеличение составило +3,1%.

Говоря о снижении, наибольшее с 4-го квартал 2013 года зафиксировано в ВАО (-12%) и СВАО (-8,9%). В данном случае это снижение цены предложения объясняется выходом в продажу ряда проектов комфорт класса: Starting House, Савеловский-Сити, КДЦ "Ханой-Москва".

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

Рисунок 5

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

Самые дешевые апартаменты в отчетном периоде продавались в следующих комплексах:

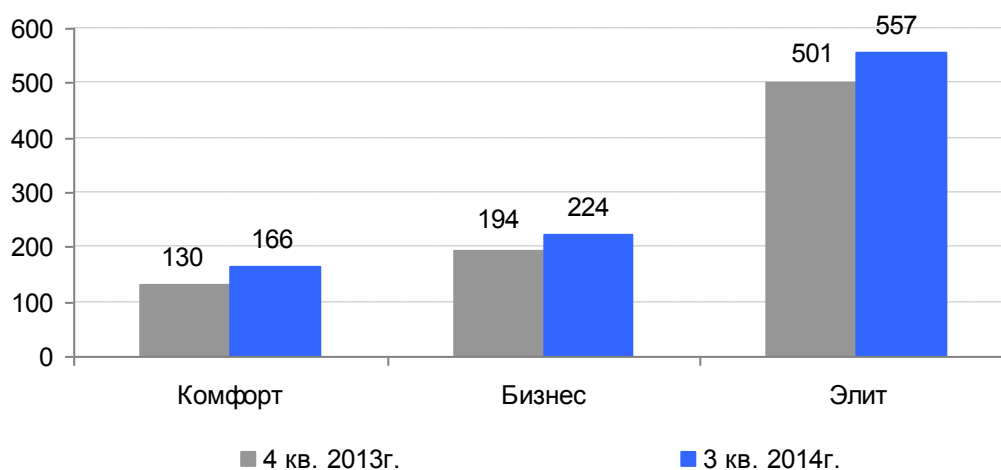
1. Царицыно-2 (2,7 млн. руб. за 22,7 кв.м);
2. Савеловский Сити (3,9 млн. руб. за 34,6 кв. м)
3. Loft Park (4,1 млн. руб. за 24,2 кв. м);
4. Триколор (4,4 млн. руб. за 24,5 кв. м);
5. YE'S (4,5 млн. руб. за 27,7-28,2 кв.м).

Максимально дорогие лоты продаются в следующих комплексах:

1. Golden Mile private residence (1,1 млн. руб. за 561 кв.м)
2. Mon Cher (675,7 млн. руб. 372 кв. м);
3. Город столиц (506,8 млн. руб. за 465 кв. м);
4. НегоціантЪ (484,7 млн. руб. за 242,6 кв. м);
5. Smolensky Deluxe (406,4 млн. руб. за 431 кв. м).

Изменение средних цен апартаментов в зависимости от сегмента с 4 кв. 2013 г. представлено на диаграмме: тыс.руб./м²:

Рисунок 6



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

Изменение средней цены квадратного метра апартаментов с 4 квартала 2013 года по отчетный период по всем сегментам в среднем составило +18% и в разрезе каждого сегмента следующая: класс комфорт прибавил +28%, цена бизнес класса выросла на +15% и элитный класс +11% по отчетный период. Говоря об изменениях за отчетный период, средний процент удорожания по всем сегментам составил +6% и в разрезе каждого сегмента следующая: класс комфорт прибавил +8%, бизнес класс снизился на -4% и элитный класс на -6%

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 апарт-апартаментов Москвы, так и непосредственно на их покупателей о проводимой работе в законодательной базе касательно приравнивания апарт-апартаментов к жилью. Данный информационный посыл со стороны правительства Москвы явно послужил увеличению спроса на апарт-апартаменты Москвы.

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

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

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

(Источник: агрегированные данные ГК «КОНТИ», «Метриум Групп», «Blackwood» и экспертные данные ведущих игроков рынка апарт-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 апарт-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 апарт-апартаментов в Москве (анализ спроса)

Общий портрет покупателя апарт-апартаментов (физических лиц)

Сегодня физических лиц, приобретающих апарт-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 апарт-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 апарт-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 апартменты 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 «Контин», данные «Метриум Групп» и «Blackwood» и экспертные оценки, подтверждающие полученные исследовательские данные (актуальность на июнь 2014 года).
- ✓ Суммарный объем продаж апартментов 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 «Контин» 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

1 группа ~ 45%: Зрелые супруги	По статистике спроса зрелые супруги – это самая массовая категория, на долю которой приходится почти половина от всех приобретаемых апартментов. 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. Апартменты 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 апартменты 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, желателен 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 ~ 15% 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 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.
--	--

Источник: Компания «Метриум Групп»

8. Выводы по обзору рынка апартаментов

- ✓ Рынок апартаментов г. Москвы в настоящее время находится в стадии активного развития.
- ✓ За 3 кв. 2014 г. на рынок апартаментов Москвы вышли в продажу следующие 5 объектов: «Резиденция Шаболовская слобода» (бизнес-класс), «AEROLOFTS» (бизнес-класс), «Starting House» (комфорт-класс), «Волга» (бизнес-класс), «Кленовый DOM» (элит-класс).
- ✓ За 3 кв. 2014 г. ушел с рынка один объект – элитный комплекс апартаментов «Литератор».
- ✓ Общий объем предложения рынка апартаментов Москвы по состоянию на 3 кв. 2014 г. составил около 6.5 тыс. единиц (+74% с января 2014 г. и -4% за 3 квартал) или 476 тыс.м²; апартаменты сегодня предлагаются в 79 комплексах.
- ✓ Лидером по количеству предлагаемых комплексов с апартаментами по-прежнему остается ЦАО; также с начала 2014 г. выросли доли других районов: СВАО (+4%) и САО (+2%).
- ✓ Основная доля комплексов с апартаментами (41%) по итогам 3 кв. 2014 г. представлена в классе бизнес, который опередил долго занимавший лидирующие позиции класс элит.
- ✓ На рынке апартаментов сохраняется стабильно высокий спрос.
- ✓ 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, а также выходом в продажу более доступного с точки зрения цены и привлекательного с точки зрения географического местоположения объектов.
- ✓ Динамика цен различалась в зависимости от сегментов: «элит» класс – 557 тыс.руб./м² (+11% за год и -6% за квартал), «бизнес» класс – 224 тыс.руб./м² (+15% за год и -4% за квартал); «комфорт» класс – 166 тыс.руб./м² (+28% за год и +8% за квартал).
- ✓ В большей степени рост цены является следствием «вымывания» самых дешевых лотов и увеличением стадии готовности большинства проектов.
- ✓ 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.