



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

Обзор рынка апартаментов Москвы

4 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	44
4. Сегментация предложения по ценовому признаку	46
5. Анализ цен предложения	47
6. Анализ спроса: оценка темпов продаж.....	49
7. Портрет покупателя апартаментов в Москве (анализ спроса)	50
8. Прогнозы.....	54
9. Выводы.....	57

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), 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 четвертого квартала 2014 года представлены ниже в таблице и на плане:

Рисунок 1

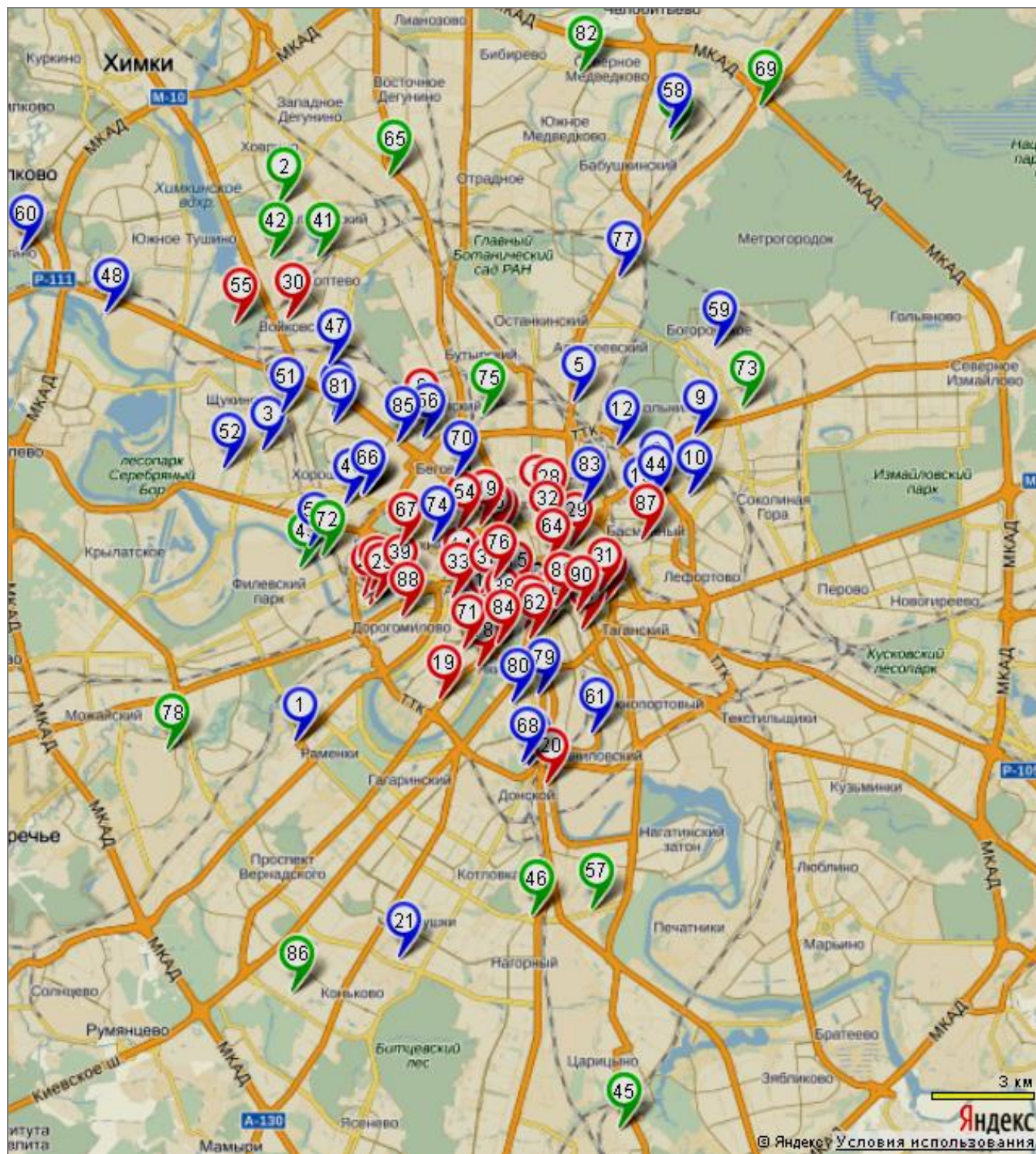


Таблица 1

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 86. Ландыши	1. Штаб квартира на Мосфильмовской 3. Берзарина ул., 12 4. Studio #8 - ПРОДАН 5. Парк Мира 8. Soho - ПРОДАН 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 – НЕ АПАРТАМЕНТЫ 53. Сердце Столицы 56. ВТБ Арена парк 58. Wind Stone – НЕТ ВОЗМОЖНОСТИ СВЯЗАТЬСЯ 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 85. Искра парк	6. Manhattan house 7. Каретный плаза - ПРИОСТАНОВЛЕН 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 - ПРОДАН 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 87. Гороховский, 12 88. Atlantic Apartments 89. Balchug Viewpoint 90. Balchug Residence

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: 175 - 194 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: 35,5 - 191 м² ценовой диапазон: 105 - 220 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: 240 - 300 тыс.руб./ м²
	4. Studio #8 - ПРОДАН 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: 48,6 - 425 м² ценовой диапазон: 177 - 306 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 апартментов: АВКУБЕ Архитектурное бюро: UNK PROJECT этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 132 подземный паркинг: нет площади апартментов: 37 - 93 м² ценовой диапазон: 216 - 611 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 апартментов в проекте: 94 подземный паркинг: нет площади апартментов: 85 - 130 м² ценовой диапазон: 388 - 447 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	7. Каретный плаза - 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 - ПРОДАН 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: 23 - 120 м² ценовой диапазон: 174 - 359 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	11. The Loft (The Loft Club) девелопер: RED DEVELOPMENT (NAI Becar) 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: 53 - 378 м² ценовой диапазон: 139 - 285 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: 32 - 264 м² ценовой диапазон: 204 - 352 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: 2 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров апартментов: INRE этажность: 3 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 38 подземный паркинг: нет площади апартментов: 59 - 202 м² ценовой диапазон: 248 - 320 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: Дом сдан 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: 45 - 331 м² ценовой диапазон: 590 - 1510 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 апартаментов в проекте: 18 подземный паркинг: 38 площади апартаментов: 84 - 521 м² ценовой диапазон: 896 - 1728 тыс.руб./ м²
	16. Bernikov - ПРОДАН девелопер: Магистрат (ИНТЕКО) адрес: Николоямская 11, стр. 2 сайт: http://www.magistrat.ru/object/bernikov/ телефон: 7 (495) 232-08-08 начало стр-ва: 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 10 материал здания: Монолит количество апартаментов в проекте: 51 подземный паркинг: 92 площади апартаментов: 59 - 214 м² ценовой диапазон: 305 - 410 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	17. Дом Гельриха - ПРОДАН девелопер: VESPER адрес: Пречистенский пер., 14 сайт: http://dg.vespermoscow.com/ телефон: 7 (495) 287-77-99 начало стр-ва: 3 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1912 г.) оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: бюро «Цимайло, Ляшенко и Партнеры». Дизайн: Swanke Hayden Connell Architects (SHCA). этажность: 7 материал здания: Монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 13 подземный паркинг: 18 площади апартаментов: 44 - 442 м² ценовой диапазон: 512 - 1052 тыс.руб./ м²
	18. Николаевский дом девелопер: KR Properties адрес: Комсомольский проспект, 9а сайт: http://www.nikolaevskiydom.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40 начало стр-ва: 1 кв. 2011 г. (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 - 39,6 м² ценовой диапазон: 570 - 775 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	19. Clerkenwell House девелопер: KR Properties адрес: Комсомольский проспект, д. 42, стр.2 сайт: http://www.clerkenwell.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40 начало стр-ва: 3 кв. 2011 г. (реконструкция здания 50-х годов) оконч. стр-ва: 1 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Международная студия ERGES architecture&design этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 53 подземный паркинг: 18 площади апартаментов: 32,53 - 195,3 м² ценовой диапазон: 567 - 917 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 апартаментов в проекте: 42 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 41 - 158 м² ценовой диапазон: 329 - 534 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: 80 - 93 м² ценовой диапазон: 351 - 352 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: 105 - 390 м² ценовой диапазон: 400 - 920 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: 80 - 375 м² ценовой диапазон: 413 - 475 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: 80 - 506 м² ценовой диапазон: 525 - 681 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: 496 - 744 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: 318 - 910 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: 2 кв. 2016 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 - 132 м² ценовой диапазон: 430 - 550 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 - 580 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: 4 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: 38,2 - 170,3 м² ценовой диапазон: 157 - 261 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: 137 - 210 м² ценовой диапазон: 581 - 1038 тыс.руб./ м²
	32. Неглинная плаза - ПРОДАН 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: 55 - 90 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 апартаментов в проекте: 90 подземный паркинг: 400 площади апартаментов: 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 апартаментов в проекте: 72 подземный паркинг: 71 площади апартаментов: 32,16 - 78,73 м² ценовой диапазон: 140 - 155 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 апартаментов в проекте: 43

Фото	Характеристики
	подземный паркинг: 112 площади апартаментов: 126 - 234 м² ценовой диапазон: 950 - 1524 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: 59 - 322 м² ценовой диапазон: 760 - 1140 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 - 336 м² ценовой диапазон: 834 - 1907 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 апартментов в проекте: 16 подземный паркинг: 48 площади апартментов: 122 - 258 м² ценовой диапазон: 824 - 1007 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 апартментов в проекте: 104 подземный паркинг: 716 площади апартментов: 62 - 115 м² ценовой диапазон: 312 - 440 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 апартментов в проекте: 60 подземный паркинг: нет площади апартментов: 33 - 86 м² ценовой диапазон: 203 - 267 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 апартментов в проекте: 552 подземный паркинг: нет площади апартментов: 26 - 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: 135 - 180 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: 145 - 260 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. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 9 материал здания: монолит количество апартаментов в проекте: 221 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 38 - 417 м² ценовой диапазон: 235 - 421 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	45. мкр. Царицыно-2 девелопер: Московский комбинат хлебопродуктов адрес: 6-я Радиальная сайт: http://caricyno2.ndv.ru/start_format.htm телефон: 7 (495) 988-44-22 начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 18 материал здания: монолит количество апартаментов в проекте: 750 подземный паркинг: да площади апартаментов: 22,7 - 42,1 м² ценовой диапазон: 109 - 135 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: 159 - 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. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн: Red Deco этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 198 подземный паркинг: нет площади апартментов: 49,4 - 419 м² ценовой диапазон: 157 - 293 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: 42,8 - 160,3 м² ценовой диапазон: 161 - 315 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: 58,21 - 131,42 м² ценовой диапазон: 365 - 530 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: 57 - 583 м² ценовой диапазон: 828 - 3545 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: 36,7 - 371 м² ценовой диапазон: 108 - 230 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	52. Юнион-Парк - НЕ АПАРТАМЕНТЫ 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: 4 кв. 2015 г. 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 - 88 м² ценовой диапазон: 198 - 199 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	54. Дом на Красина девелопер: ROSSMILS investments адрес: Красина пер., д. 16, стр. 1 сайт: http://www.domnakrasina.com/ телефон: 7 (926) 432-44-22 начало стр-ва: 3 кв. 2013 г., реконструкция здания 1937 года оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Mario Palmonella этажность: 8 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 147 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 26,58 - 57 м² ценовой диапазон: 580 - 580 тыс.руб./ м²
	55. TWEED Парк девелопер: Полимастер адрес: Ленинградское ш., д.23 сайт: http://tweedpark.ru/ телефон: 7 (495) 725-25-81 7 (495) 980-77-33 начало стр-ва: 3 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2014 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 3 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 22 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 92,8 - 356 м² ценовой диапазон: 612 - 872 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 - 371 м² ценовой диапазон: 206 - 647 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: 35 - 78,8 м² ценовой диапазон: 190 - 198 тыс.руб./ м²
	58. Wind Stone - НЕТ ВОЗМОЖНОСТИ СВЯЗАТЬСЯ 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-sokolinyy-fort/ телефон: 7 (495) 925-47-47 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 13_17_19 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 262 подземный паркинг: 152 площади апартментов: 44,6 - 129 м² ценовой диапазон: 207 - 242 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 - 44 м² ценовой диапазон: 159 - 177 тыс.руб./ м²
	61. Riverdale девелопер: Imagine Estate адрес: 2-й павелецкий проезд, д. 5/1, стр.1 сайт: http://river-apartments.ru/ телефон: 7 (495) 236-72-48 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 20

Фото	Характеристики
	подземный паркинг: 60 площади апартаментов: 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. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Жак Гранж (Jacques Grange) этажность: 5 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 26 подземный паркинг: 46 площади апартаментов: 122 - 265 м² ценовой диапазон: 705 - 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 апартаментов в проекте: 923 подземный паркинг: 1029 площади апартаментов: 48 - 118 м² ценовой диапазон: 289 - 315 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: 68 - 213 м² ценовой диапазон: 1091 - 1804 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: 31 - 93 м² ценовой диапазон: 120 - 230 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 - 92 м² ценовой диапазон: 170 - 250 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 - 267 м² ценовой диапазон: 220 - 484 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: 26 - 123 м² ценовой диапазон: 250 - 542 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	69. КДЦ "Ханой-Москва" девелопер: АИК ИНЦЕНТРА адрес: ул. Ротерта сайт: http://incentra.ru/ телефон: 7 (495) 357-05-66 начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: Дом сдан архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 22 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 648 подземный паркинг: 1431 площади апартаментов: 37 - 160 м² ценовой диапазон: 136 - 204 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 апартаментов в проекте: 119 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 62 - 445 м² ценовой диапазон: 227 - 356 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 апартаментов 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: 20 - 131 м² ценовой диапазон: 154 - 274 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: 48 - 76 м² ценовой диапазон: 122 - 175 тыс.руб./ м²

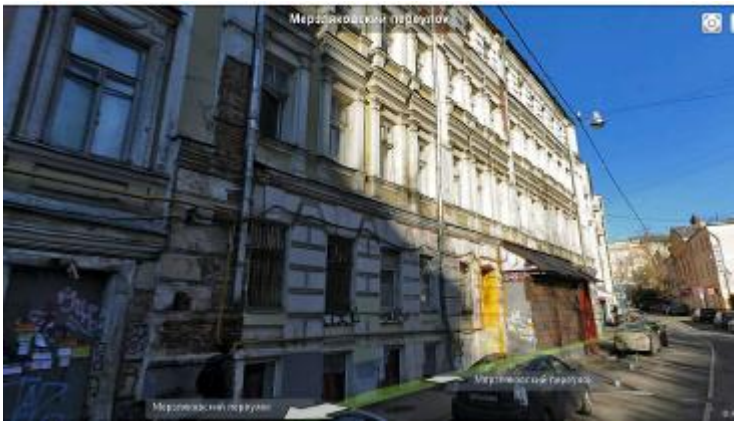
Фото	Характеристики
	74. РАССВЕТ LOFT*STUDIO девелопер: KR Properties адрес: Столярный пер., 3, корп. 34 сайт: http://rassvet-loft.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40 начало стр-ва: 2 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: DNK этажность: 5 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 75 подземный паркинг: н.д. площади апартментов: 61 - 155 м² ценовой диапазон: 466 - 574 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: 36 - 67 м² ценовой диапазон: 118 - 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: 28 - 90 м² ценовой диапазон: 185 - 192 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: 233 - 310 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: 56 - 134 м² ценовой диапазон: 228 - 280 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: 45 - 90 м² ценовой диапазон: 191 - 228 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: 1 кв. 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Арихитектор: Архитектурная мастерская Мартынова и Гатиловой этажность: 2_5 материал здания: монолит-кирпич

Фото	Характеристики
	количество апартаментов в проекте: 47 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 32 - 137 м² ценовой диапазон: 211 - 244 тыс.руб./ м²
	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 апартаментов в проекте: 243 подземный паркинг: нет площади апартаментов: 18 - 30 м² ценовой диапазон: 170 - 170 тыс.руб./ м²
	83. Волга девелопер: Волга адрес: ул. Большая Спасская, д. 4, стр. 1 сайт: 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 апартаментов в проекте: 295 подземный паркинг: 152 площади апартаментов: 43 - 109 м² ценовой диапазон: 187 - 240 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	84. Кленовый ДОМ девелопер: Дон-Строй адрес: Пречистенская набережная, вл. 5-7 сайт: http://klenovydome.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: 911 - 1320 тыс.руб./ м²
	85. Искра парк девелопер: Галс-Девелопмент адрес: Ленинградский проспект, д. 35 сайт: телефон: 7 (495) 589-22-22 начало стр-ва: 3 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2018 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: SPEECH Сергей Чобан этажность: 9_16 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 771 подземный паркинг: 1400 площади апартментов: 40 - 129 м² ценовой диапазон: 142 - 238 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	86. Ландыши девелопер: МИЦ адрес: ул Островитянова, 43 квартал сайт: http://www.mir-realty.ru/newbuild/41071.html#about_the_site телефон: 7 (495) 961-00-05 начало стр-ва: 4 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2017 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 7 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 327 подземный паркинг: площади апартментов: 35,4 - 94,7 м² ценовой диапазон: 130 - 155 тыс.руб./ м²
	87. Гороховский, 12 девелопер: БЭЛ Девелопмент адрес: Гороховский пер., д.12, стр. 5 сайт: телефон: 7 (495) 729 50 86 начало стр-ва: 4 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д. этажность: 7 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 72 подземный паркинг: 77 площади апартментов: 54 - 130 м² ценовой диапазон: 357 - 524 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	88. Atlantic Apartments девелопер: M Development & Construction адрес: ул. Можайский Вал, вл. 8 сайт: http://atlantic-apartments.ru/ телефон: 7 (495) 150-55-55 начало стр-ва: 4 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2015 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: SPeeCH этажность: 13 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 136 подземный паркинг: 160 площади апартментов: 45 - 178 м² ценовой диапазон: 292 - 697 тыс.руб./ м²
	89. Balchug Viewpoint девелопер: ИНТЕКО адрес: Садовническая наб., вл. 3,5,7 сайт: телефон: 7 (495) 232-08-08 начало стр-ва: 4 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: БРТ РУС (при участии Хади Тегерани) этажность: 4_6 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 116 подземный паркинг: 155 площади апартментов: 53 - 187 м² ценовой диапазон: 415 - 831 тыс.руб./ м²

Фото	Характеристики
	90. Balchug Residence девелопер: ИНТЕКО адрес: ул. Садовническая, вл. 31 сайт: http://balchug-residence.ru/ телефон: 7 (495) 232-23-03 начало стр-ва: 4 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2016 г. архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: БРТ РУС этажность: 7 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 104 подземный паркинг: 194 площади апартментов: 60 - 220 м² ценовой диапазон: 515 - 651 тыс.руб./ м²

Источник: Собственные исследования Управления маркетинга ГК «КОНТИ»

3. Анализ предложения

Общий объем предложения рынка апартментов Москвы по состоянию на 4 кв. 2014г. составил около 10 000 апартментов (+168% по отношению к 4 кварталу 2013г. и +54% за отчетный период) или порядка 520 тыс. кв.м. Апартменты сегодня предлагаются в 80 комплексах из представленных 89.

(Источник: ГК «КОНТИ», «БЕСТ-Новострой»)

Изменение предложения за 4 кв.2014г.

За отчетный период на рынок апартментов Москвы вышли в продажу следующие 6 объектов:

- ✓ Искра парк (Ленинградский проспект, д. 35), бизнес-класс
- ✓ Ландыши (ул. Островитянова, 43 квартал), комфорт-класс
- ✓ Гороховский, 12 (Гороховский пер., д.12, стр. 5), элит-класс
- ✓ Atlantic Apartments (ул. Можайский Вал, вл. 8), элит-класс
- ✓ Balchug Viewpoint (Садовническая наб., вл. 3,5,7), элит-класс
- ✓ Balchug Residence (ул. Садовническая, вл. 31), элит-класс

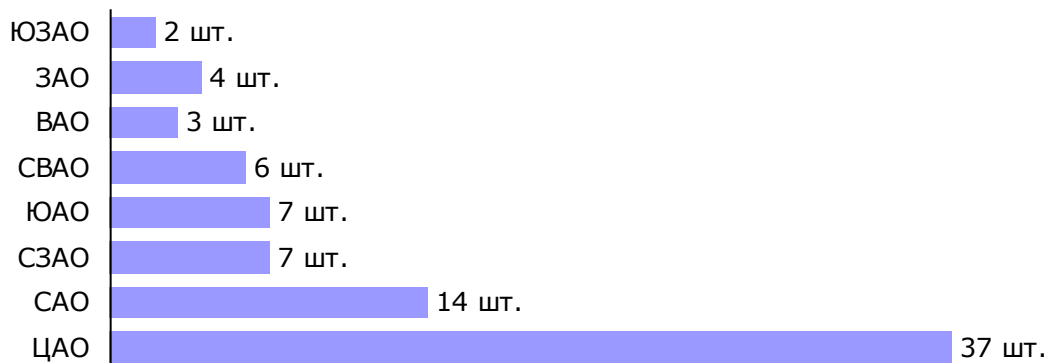
Кардинальных изменений в структуре предложения по расположению апартментов в городе не произошло. Почти половина комплексов по-прежнему расположена в Центральном округе (46%). Основной объем предложения по количеству комплексов с апартментами распределен между Северным (18%), Северо-Западным (9%), Южным (9%) и Северо-Восточным (8%) административными округами. Наибольший годовой рост комплексов с апартментами показали Северный (+2%), Северо-Восточный (+2%) и Западный (+2%) административные округа. Снижение доли присутствия комплексов с апартментами за тот же период показали Центральный (-3%) и Северо-Западный (-3%) административные округа. По остальным округам доли сохранились практически 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 80 шт.

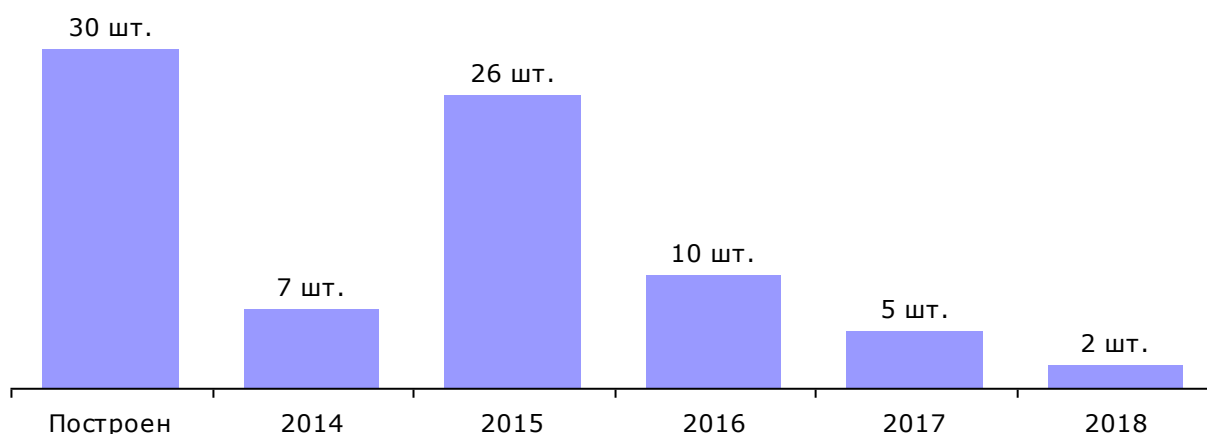
(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

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

По состоянию на 4 квартал 2014г. 38% комплексов, представленных на рынке в настоящее время, уже построена.

Среди оставшихся - 33% (26 комплексов) планируется ввести в эксплуатацию в 2015 году:

Рисунок 3

■ Планируемый ввод строящихся объектов с апартаментами, всего 80 шт.

(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 четыре квартала 2014 года из 20 заявленных в 2013 г. проектов (см. ниже) вышли на рынок только два: «Савеловский-Сити» от девелопера MR Group и «Ландыши» от ГК «МИЦ». Скорее всего, некоторая доля проектов 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 Кожинной., вл. 25	27 000
4	KR Properties	Bruce Boutique Apartments	ЦАО	Брюсов переулок, дом 2/14, строение 9	н/д
5	Инфосеть	Борисовский дом	ЮАО	Каширское шоссе вл. 63	23 000
6	ГК «Букет»	-	ЦАО	Причальный проезд	156 000
7	ПИК	Сити-Квартал	ЦАО	ул. Мантулинская	176 000
8	Донстрой	Komsomolsky De Luxe	ЦАО	Комсомольский пр-т, вл. 1	7 000
9	Сити-21 век	«Алекс-Сити»	СВАО	Проспект мира, д. 95 стр 3	49 650
10	ИФК «Метрополь»	Метрополь	ЮВАО	пр-кт Волгоградский, вл. 32	310 805
11	Midland Development	-	ЦАО	ул. Остоженка, д.8, стр. 1, 2, 3	21 673
12	ВЭБ	Слава	САО	Ленинградский проспект, 8	500 000
13	Гута	Красный Октябрь	ЦАО	Берсенеvская наб, 4-8	31 000
14	н/д	-	ЗАО	ул. Кульнева	350 000
15	Главмосстрой	-	ЗАО	Береговой пр., 2	300 000
16	Элинстрой	Эллада	САО	ул. Ак. Ильюшина вл.21, стр.1-4	171 387
17	ПИК	-	ЗАО	ул. Заречная, вл. 4а, 4б	52 800
18	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 177 000 руб./м² (до 4 300 \$/м²)
- ✓ Бизнес – 177 000-284 000 руб./м² (4 300- 6 900 \$/м²)
- ✓ Элит – более 284 000 руб./м² (более 6 900 \$/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.

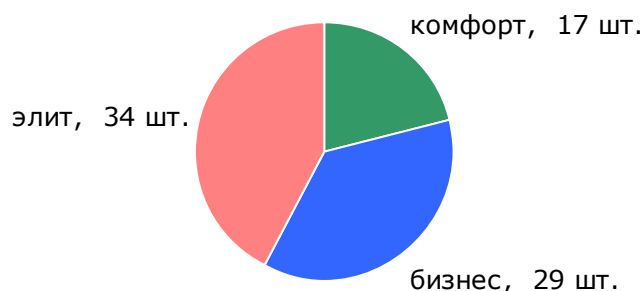
Основная доля комплексов с апартментами (43%) по итогам 4 квартала 2014 г. представлена в классе элит (годовое снижение доли составило -4%). Доля сегмента бизнес за год сократилась на -8% и по состоянию на 4 кв. 2013г. составляет 36%. Говоря о комплексах класса комфорт, его

доля выросла за год на +11% и в общем объеме предложения составляет 21%. (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 80 шт.



(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

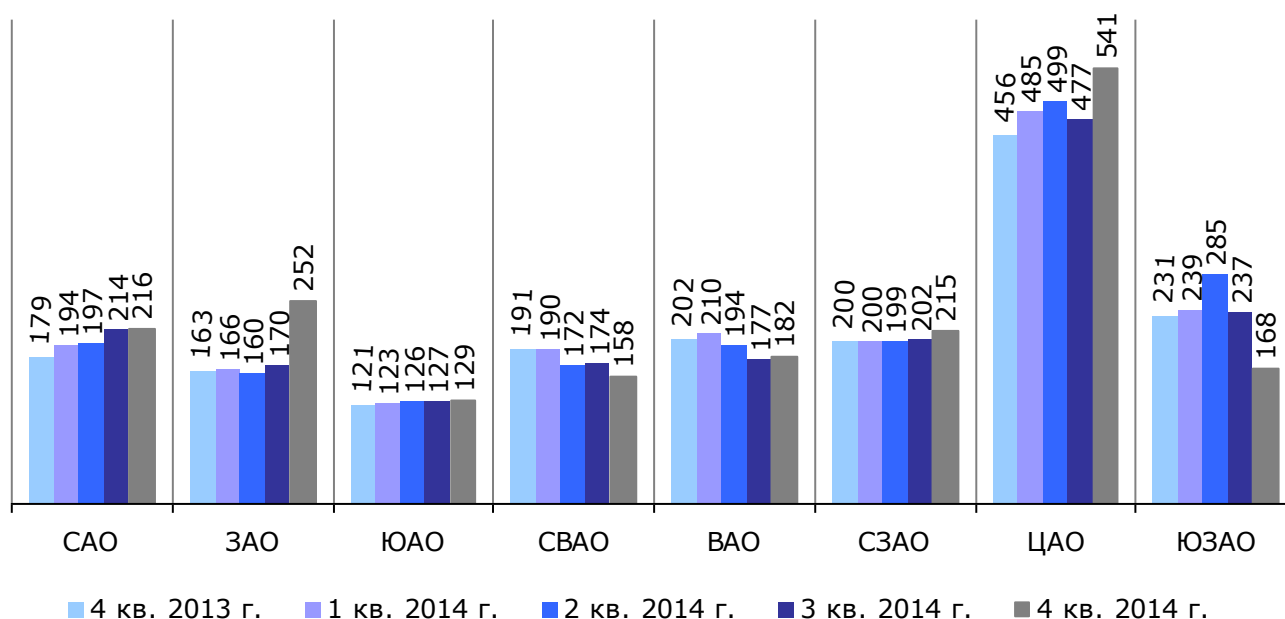
5. Анализ цен предложения

По итогам четвертого квартала 2014 года наибольший прирост цены по отношению к 4 кв. 2013г. зафиксирован в ЗАО (+54,4%), САО (+21%) и ЦАО (+19%). В большей степени этот рост является следствием «вымывания» более дешевого предложения, а также резкого увеличения курсов валют. Максимальное годовое снижение данного показателя зафиксировано в ЮЗАО (-27%) и СВАО (-17%). В данном случае это объясняется появлением на рынке дешевого предложения комфорт класса. По другим округам среднее увеличение составило +/-10%.

(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:

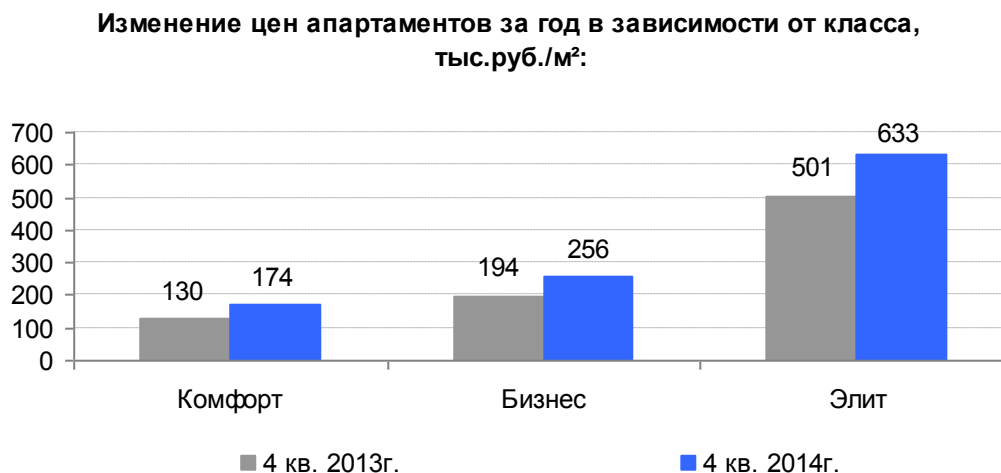
1. Starting House (2,3 млн. руб. за 13,9 кв. м);
2. «Старт-Формат» (мкрн. «Царицыно-2») (2,9 млн. руб. за 22,7 кв. м);
3. YE'S (4,6 млн. руб. за 27,4 кв. м);
4. «Триколор» (4,7 млн. руб. за 24,5 кв. м);
5. «Ландыши» (4,9 млн. руб. за 34 кв. м).

Максимально дорогие лоты продаются в следующих комплексах:

1. «НегоціантЪ» (\$37,9 млн. за 539,5 кв. м);
2. Golden Mile private residence (\$28,05 млн. за 561 кв. м);
3. ОКО (\$25 млн. за 1 000 кв. м);
4. «Город столиц» (\$14,04 млн. за 468 кв. м);
5. Mon Cher (\$9,3 млн. за 372 кв. м).

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

Рисунок 6



(Источник: данные компаний ГК «КОНТИ» и «МИЭЛЬ»)

Годовое изменение средней цены квадратного метра апартаментов (с 4 квартала 2013 года по 4 квартал 2014 года) по всем сегментам в среднем составило +36% и в абсолютных величинах равно 286 тыс.руб./м². В разрезе каждого сегмента ситуация следующая: класс комфорт прибавил +34%, цена бизнес класса выросла на +32% и элитный класс +26%. Говоря об изменениях за отчетный период, средний процент удорожания по всем сегментам составил +11% и в разрезе каждого сегмента ситуация следующая: бизнес класс и элит прибавили по +14% каждый, а комфорт +5%

6. Анализ спроса: оценка темпов продаж

По наблюдениям ряда ведущих аналитиков рынка недвижимости, на фоне возникшей экономической нестабильности, эксперты отмечают рост покупательского спроса на бюджетные апартменты. При этом доля инвестиционных покупок по итогам 4 квартала 2014г. достигла 41% от общего числа заявок, хотя рост с начала года оказался не столь значительным и составил +4%. (Источник: ГК «КОНТИ», «БЕСТ-Новострой»).

В общем количестве заявок на покупку в 4 квартале 2014г. преобладали желающие приобрести однокомнатные апартменты (58%), к двухкомнатным лотам проявили интерес более трети покупателей (38% заявок). При этом апартменты студийной планировки намерены приобрести 3% покупателей. (Источник: «БЕСТ-Новострой»).

Наибольшим спросом пользовались бюджетные апартменты площадью 40-50 кв. м – 41%, на втором месте оказались апартменты 60-70 кв. м – 16%. (Источник: «Est-a-Tet»)

Главная тенденция в отчетном периоде - рост покупательской активности отмечен в сегменте комфорт. В бизнес-классе в связи с текущей нестабильной ситуацией на валютном рынке многие компании, номинирующие цены на апартменты в долларах, изменили политику продаж. Большинство из них фиксирует курс доллара, либо переходят на рублевые цены. Стоит отметить, что часть девелоперов, зафиксировавших курс доллара, периодически его также повышают.

Например:

- Imagine Estate (Riverdale Apartments и Petrovsky Apart House) в ноябре – 35 руб. (ранее – курс ЦБ РФ);
- Stone Hedge (TriBeCa Apartments) в ноябре – 39 руб. (в октябре – 36,5 руб., с декабря – 41 руб.);
- KR Properties («Рассвет Loft*Studio») в ноябре – 36 руб. (в октябре - 36 руб., в декабре – 37,5 руб.);
- Plaza Development (Loft 151) – при ипотеке и 100% оплате курс 36 руб., при рассрочке 38 руб. (в октябре – аналогично).

В случае, если стоимость формируется на основе курса доллара ЦБ РФ, оговариваются индивидуальные скидки и условия, позволяющие нивелировать рост официального курса.

Для элитного сегмента характерно формирование конечной стоимости в процессе личных переговоров: курс (в случае номинации цены в долларах), условия покупки и скидки устанавливаются индивидуально. Как и в сегменте бизнес, в середине отчетного периода, наблюдается переход на стоимость в рублях, либо продажи лотов осуществляются по внутреннему курсу компаний – на уровне 36-39 руб./долл. В ноябре девелоперы высокобюджетных проектов использовали и другие способы мотивации потенциальных покупателей. Например, объявляли о снижении цен, установленных в долларах (при этом из-за роста курса стоимость в рублях менялась незначительно), либо предлагали без отделки апартменты, в стоимость которых изначально был включен ремонт (с соответствующим понижением цены квадратного метра).

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! За отчетный период уровень проданных площадей составляет порядка 45 тыс. кв.м. (Источник: агрегированные данные ГК «КОНТИ», «Метриум Групп», «Blackwood» и экспертные данные ведущих игроков рынка апартментов Москвы).

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

- ✓ В удачных проектах комфорт класса темпы реализации составляют порядка 30-50 апартаментов в месяц (для сравнения, в жилом комплексе эконом класса продажи могут доходить до 80-150 квартир).
- ✓ В проекте бизнес класса продается 10-12 апартаментов в месяц (в жилом комплексе — до 30-40 квартир).
- ✓ В проекте элит класса хорошими считаются показатели 5-7 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 в 4 квартале 2014г. 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 около ~250 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. Источник: «Метриум 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 «Контин», данные «Метриум Групп» и «Blackwood» и экспертные оценки, подтверждающие полученные исследовательские данные (актуальность на июнь 2014 года). По заявлениям ведущих аналитиков, структура спроса во второй половине 2014г. схожа с первой половиной 2014г.
- ✓ 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. 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 апартментов 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 апартментов заявили, что этот вопрос является для них проблемой.
2 группа ~ 18% Молодые семьи	Молодые семейные пары все чаще задумываются о покупке апартментов. 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 апартменты 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 апартментов. 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 апартментов можно назвать элитой общества. Представители группы являются владельцами собственного среднего и крупного бизнеса, занимают ключевые посты в крупнейших сырьевых компаниях. Они могут приобретать апартменты 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 апартменты 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 апартменты-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 апартментов 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 апартментах, их волнует в самую последнюю очередь. При этом они получают возможность сэкономить и приобрести апартменты лучшего качества, нежели квартиру за

	сопоставимые деньги. Доля покупок для детей может доходить в экономе 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. Прогнозы

Компания «БЕСТ-Новострой», Татьяна Шарова, руководитель Департамента проектного консалтинга.

Ссылка: <http://www.kvmeter.ru/analytics/3259775.html>

«На 2015 год эксперты прогнозируют дальнейшее развитие рынка апартментов, при этом темпы будут более сдержанными, поскольку рост спроса будет ослабевать. При этом, застройщики будут стеснены возросшей стоимостью кредитов в связи в беспрецедентным повышением ключевой ставки ЦБ в декабре 2014 г. до 17%.

«Шоковая экономическая политика, проводимая государством, заставит застройщиков взвешивать каждый свой шаг. На спрос также может оказать влияние введение в 2015 г. налога на недвижимость, согласно которому апартменты будут облагаться налогом в зависимости от категории, к которой будут отнесены: оформленные как гостиничные помещения – по ставке 0,5% от кадастровой стоимости, оформленные как нежилые помещения – по ставке до 2% от кадастровой стоимости».

Компания «Азбука Жилья», Дарья Третьякова, руководитель отдела консалтинга и аналитики

Ссылка: <http://www.realto.ru/journal/articles/apartamentyi-v-moskve-obzor-novinok-2014-goda-glavnaya-tendentsiya-poyavilis-proektyi-ekonomklassa-tsenyi-nizhe-chem-v-kvartirah-ot-95-tyis-rublej-za-metr/>

«Предполагаем, что будет увеличение предложения сегментов комфорт и эконом. Этому способствует градостроительная политика правительства, связанная с развитием бывших промышленных зон. Скорее всего, застраивать будут территории за пределами ТТК, где сейчас сосредоточена основная масса неосвоенных территорий промышленных зон».

Компания IntermarkSavills, Дмитрий Халин, управляющий партнер

Ссылка: http://www.novostroy-m.ru/intervyu/rynok_apartamentov_moskvy_moje

К 2017-2018 году новых апартментов не будет вообще. В сегодняшних действиях московских властей прослеживается не просто хаотичное стремление «содрать» с застройщиков лишние деньги, а явно видна определенная логика, которая идет намного дальше, чем банальное увеличение финансовых нагрузок. Засилье апартментов, доля которых сегодня приближается к 50% от всего объема предложения, крайне затрудняет реализацию крупных полноценных жилых проектов. А в ближайшей перспективе таких мега-проектов жилищного строительства предвидится немало. Достаточно вспомнить застройку территории заводов «Серп и Молот», ЗИЛ, застройку Рублево-Архангельского и т.д. И это далеко неполный список площадок, где предстоит возвести миллионы кв. м полноценного жилья. Пока на рынке остаются дешевые, компактные и легко меняющиеся под воздействием текущей ситуации апартменты, они всегда будут «оттягивать» на себя значительную долю спроса. В этих условиях полноценным жилищным проектам, «отягощенным социалкой» и построенным с пониженной плотностью, трудно конкурировать с апартментными комплексами. По сути дела Правительство Москвы в данное время начинает «расчищать площадку» для активного развития новых крупных проектов, которые предстоит реализовать городу совместно с инвесторами.

Компания «ИРН-Консалтинг», Татьяна Калюжнова, руководитель компании.

Ссылка: <http://lergroup.ru/apartamenty-v-moskve-obzor-novinok-2014-goda-glavnaya-tendentsiya-poyavilis-proekty-ekonomklassa-tseny-nizhe-chem-v-kvartirah-ot-95-tys-rublej-za-metr/>

«Если из-за изменения нормативов себестоимость строительства апартаментов приблизится к затратам на жилые проекты, то сегмент апартаментов потеряет свою привлекательность для девелоперов. Застройщики вернутся к реализации жилых проектов, которые пользуются гораздо большим спросом, чем апартаменты. До сих пор спрос на апартаменты поддерживался лишь дефицитом предложения качественного жилья в Москве по приемлемым ценам. Если цены на жилье и апартаменты для конечных покупателей выровняются, апартаменты, имея де-юре статус нежилых помещений, потеряют немалую часть своей целевой аудитории. Другое дело, если изменение нормативов все же не приведет к уравниванию расходов на реализацию комплексов с апартаментами и обычными квартирами».

Компании «Метриум Групп», Мария Литинецкая, генеральный директор

Ссылка: http://www.novostroy-m.ru/intervyu/rynok_apartamentov_moskvy_moje

Департамент градостроительной политики Москвы обнародовал проект постановления, согласно которому в столице запрещено возводить апартаменты как отдельный вид капитальных объектов.

«Введенный запрет никак не повлияет на те проекты, которые находятся в активной стадии реализации. Все документы уже получены и согласованы – свои решения чиновники менять не будут. Эти инициативы, постановления и законопроекты направлены на то, чтобы сделать формулировки, которые используются в исходно-разрешительной документации, менее размытыми. По сути, власти сейчас сужают тот перечень видов разрешенного использования, подходящих для реализации проектов с апартаментами. В конечном итоге это делается для того, чтобы систематизировать и структурировать данный сегмент рынка.

Подобные шаги, безусловно, приведут к тому, что застройщикам будет сложнее получить ИРД на строительство комплексов с апартаментами. Соответственно, темпы выхода новых проектов действительно могут снизиться уже в следующем году. Однако кардинальные изменения произойдут не в ближайшее время, а скорее, в среднесрочной перспективе, когда также будет принят ряд других законопроектов. В частности, речь идет об инициативе властей, направленной на повышение требований по обеспечению проектов с апартаментами социальной инфраструктурой. То есть к более значительному снижению темпов выхода новых объектов в данном сегменте приведет не одно постановление, а комплекс подобных мероприятий».

Компания «Мортон-Инвест», Игорь Сибренков, заместитель генерального директора

Ссылка: http://www.novostroy-m.ru/intervyu/rynok_apartamentov_moskvy_moje

Департамент градостроительной политики Москвы обнародовал проект постановления, согласно которому в столице запрещено возводить апартаменты как отдельный вид капитальных объектов.

«Нововведения повлияют на рынок апартаментов в средней и долгосрочной перспективе. По еще не вышедшим на реализацию проектам застройщики вынуждены будут приводить документы в соответствии с новыми нормами, и это, естественно, замедлит процесс вывода».

Компания Est-a-Tet, Владимир Богданюк, руководитель Аналитического и консалтингового центраСсылка: http://www.novostroy-m.ru/intervyu/rynok_apartamentov_moskvy_moje

«Говоря о перспективе развития данного формата недвижимости, стоит учитывать, что результаты мер Правительства (запрет возводить апартменты как отдельный вид капитальных объектов) направлены на среднесрочную перспективу, и одним постановлением ситуацию в корне не изменить, а значит стоит ожидать целый комплекс мероприятий, направленных на снижение темпов строительства и реализации объектов с апартментами. В настоящий момент главным козырем и причиной успеха апартментов на столичном рынке первичной недвижимости является разница в цене по сравнению с квартирами на 15-20%. Сократить эту разницу может введение обременений по обеспечению социальной инфраструктурой проектов с апартментами, что приведет к увеличению затрат на строительство и тем самым сравняет этот формат по стоимости с жильем».

Компания «МИЭЛЬ-Новостройки», Софья Лебедева, генеральный директорСсылка: http://www.novostroy-m.ru/intervyu/rynok_apartamentov_moskvy_moje

Департамент градостроительной политики Москвы обнародовал проект постановления, согласно которому в столице запрещено возводить апартменты как отдельный вид капитальных объектов.

«С введением запрета апартменты, являющиеся коммерческими объектами и входящие в МФК, просто будут менять свой статус на гостиничное назначение. Что касается проектов находящихся на стадии проектирования, то застройщикам придется менять назначение помещений и корректировать проект, иначе они не смогут получить разрешающие документы на строительство.

В сложившихся условиях апартменты будут пользоваться спросом, так как вносимые поправки улучшают качественные характеристики апартментов, что должно привлечь покупателей. Но если рассматривать ситуацию со стороны застройщика, то есть вероятность, что в будущем получить разрешение на постройку комплекса с апартментами будет также сложно, как и на жилой комплекс с квартирами. Это конечно снизит темпы выхода новых проектов».

9. Выводы

- ✓ Рынок апартаментов г. Москвы в 4 квартале 2014 г. продолжил активное развитие.
- ✓ За 4 кв. 2014 г. в продажу вышли 6 объектов: «Искра парк» (бизнес-класс), «Ландыши» (комфорт-класс), «Гороховский, 12» (элит-класс), «Atlantic Apartments» (элит-класс), «Balchug Viewpoint» (элит-класс), элит-класс, «Balchug Residence» (элит-класс).
- ✓ За 4 кв. 2014 г. ушли с рынка два объекта «бизнес» класса: комплексы «Studio #8» и «Soho».
- ✓ Общий объем предложения рынка по состоянию на конец 2014 г. составил около 10 000 апартаментов (+168% по отношению концу 2013 г. и +54% за отчетный период), что составляет порядка 520 тыс.м².
- ✓ Апартаменты сегодня предлагаются в 80 комплексах.
- ✓ Почти половина комплексов по-прежнему расположена в Центральном округе (46%); основной объем предложения распределен между Северным (18%), Северо-Западным (9%), Южным (9%) и Северо-Восточным (8%) административными округами.
- ✓ Наибольший прирост за год показали Северный (+2%), Северо-Восточный (+2%) и Западный (+2%) административные округа.
- ✓ Основная доля комплексов с апартаментами (43%) по итогам 4 кв. 2014 г. представлена в классе «элит» (годовое снижение -4%), доля «бизнес» – 36%, доля «комфорт» – 21%; при этом доля «комфорт» класса стабильно растет, её увеличение за год составило +11%.
- ✓ На рынке апартаментов сохраняется стабильно высокий спрос.
- ✓ Активность спроса, по мнению аналитиков, в большей степени связана с обострением политической и экономической ситуации (курсы валют, инфляция, замедление роста экономики, нестабильность), когда наблюдается тенденция перекладывания денежных средств в недвижимость, как в сберегательный актив.
- ✓ Реакцией на спрос стал выход в продажу в последние годы более доступного с точки зрения цены и привлекательного с точки зрения географического местоположения объектов.
- ✓ Средняя цена апартаментов на 4 кв. 2014 г. в «комфорт» классе – 174 тыс.руб./м² (+34% за год, +5% за квартал), в «бизнес» классе – 256 тыс.руб./м² (+32% за год, +14% за квартал), в «элит» классе – 633 тыс.руб./м² (+26% за год, +14% за квартал).
- ✓ В большей степени рост цены является следствием значительного изменения курсов валют, «вымыванием» самых дешевых лотов и увеличением стадии готовности большинства проектов.
- ✓ В перспективе аналитиками прогнозируется, 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.