БЕСТ НОВОСТРОЙ

ПОДГОТОВЛЕНО:
ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ОБЗОР РЫНКА

НОВОСТРОЙКИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА МОСКВЫ

НОЯБРЬ 2016

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

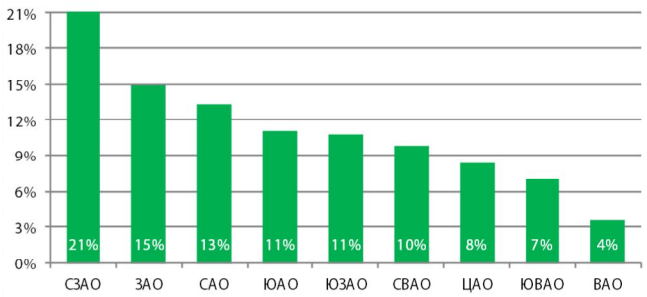
По состоянию на конец отчетного месяца предложение на рынке новостроек бизнес- и премиум-класса представлено 172 корпусами в рамках реализации 90 проектов. Объем предложения с начала года увеличился по количеству корпусов на 29%, а по количеству экспонируемых на рынке квартир – на 22%. Объем выставленных на продажу квартир к концу ноября 2016 г. составил 11 794 лота. Следует отметить, что с активным выходом новых проектов бизнес- и премиум-класса показатели объемов предложения в настоящее время одни из самых высоких. Наиболее активно застраиваются западные территории столицы, в течение 2016 г. в ЮЗАО, ЗАО и СЗАО вышло наибольшее количество новых жилых комплексов рассматриваемых сегментов.

В отчетном месяце на рынок вышел только один новый проект, реализация квартир в котором ведется в формате закрытых продаж – компания AB Development вывела на рынок жилой комплекс премиум-класса «Вишневый сад» на территории района Раменки. В рамках проекта ведется строительство нескольких жилых комплексов бизнес- и премиум-класса, будет построено 8 клубных домов.

За рассматриваемый период значительных изменений в распределении предложения по административным округам отмечено не было. Относительно предыдущего месяца снижение/увеличение доли каждого из округов не превышало 1-3 п. п. Незначительные изменения обусловлены, как правило, выбытием квартир или увеличением количества предлагаемых к продаже лотов. При этом количество корпусов, в которых в настоящее время ведутся продажи, по большинству округов осталось неизменным. Вместе с тем стоит отметить, что с выходом нового проекта, а также с пополнением предложения в уже реализуемых жилых комплексах за счет дополнительного объема, выставленного на реализацию, увеличился объем экспонируемых квартир в ЗАО и ЮВАО.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР

Источник: «БЕСТ-Новострой»



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА С НАЧАЛА 2016 Г., И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ, НОЯБРЬ 2016 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Вишневый сад»	ЗАО, Мосфильмовская ул., к. А, В, С, D, Е	AB Development	Премиум	ноябрь 2016 г.
«Дуэт»	САО, Дегунинская ул., вл. 10	«ГРАД»	Бизнес	октябрь 2016 г.
«Лайм»	СВАО, Староалексеевская ул., вл. 5	«Высота»	Бизнес	октябрь 2016 г.
«Дом Серебряный бор»	СЗАО, Живописная ул., вл. 21	«Кортрос»	Бизнес	октябрь 2016 г.
«20&20»	ЮАО, 2-ой Донской проезд, вл. 5, корп. 1	Apsis Globe	Бизнес	сентябрь 2016 г.
City Park	ЦАО, Мантулинская ул., вл. 7	«МонАрх»	Бизнес	сентябрь 2016 г.
«Дом в Мневниках»	СЗАО, Демьяна Бедного ул., вл. 15	«Лидер Инвест»	Бизнес	сентябрь 2016 г.
«Дом в Олимпийской Деревне»	ЗАО, Олимпийская Деревня, вл. 10, корп. 1	«Лидер Инвест»	Бизнес	сентябрь 2016 г.
«Дом на Усиевича»	САО, Усиевича ул., вл. 10Б	«Лидер Инвест»	Бизнес	сентябрь 2016 г.
«Квартал Триумфальный»	ЗАО, Кварталы 1-2 Давыдково, корп. 18	ФЦСР	Премиум	сентябрь 2016 г.
«Прайм Тайм»	САО, Викторенко ул., вл. 11	«Атлантик»	Бизнес	сентябрь 2016 г.
Jazz	СВАО, Сущевский Вал ул., д. 49, стр. 1-4	Sminex	Бизнес	август 2016 г.
«Вавилова 4»	ЮАО, Вавилова ул., вл. 4	ГК ПИК	Бизнес	июль 2016 г.
«Достояние»	ЗАО, Ярцевская ул, вл. 34, к. 1, 2, вл. 31	«Галс-Девелопмент»	Бизнес	июль 2016 г.
«Гришина 16»	ЗАО, Гришина ул., вл. 16, корп. А, Б	«КунцевоСтройИнвест»	Бизнес	июнь 2016 г.
«Вавилова 69»	ЮЗАО, Вавилова ул., вл. 69	INGRAD	Бизнес	июнь 2016 г.
«Фили Парк»	ЗАО, Багратионовский пр-д, 1А	Storm Properties	Бизнес	апрель 2016 г.
«Родной город. Воронцовский парк»	ЮЗАО, Профсоюзная ул., вл. 66, к. 4	«РГ-Девелопмент»	Бизнес	март 2016 г.
«Тимирязев Парк»	САО, Ивановская ул., 19	Larus Capital	Бизнес	март 2016 г.
«Царская площадь»	САО, Ленинградский пр-т, вл. 31	MR Group	Бизнес	февраль 2016 г.
«Маяковский»	САО, Головинское шоссе, вл. 10	Tekta Group	Бизнес	январь 2016 г.
«Дом на Душинской»	ЮВАО, Душинская ул., вл. 16	«Желдорипотека»	Бизнес	январь 2016 г.
«Клубный дом на Таганке»	ЦАО, Брошевский пер., д. 6	«Брошевский»	Бизнес	январь 2016 г.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА

По итогам ноября 2016 г. средняя цена предложения в новостройках бизнес-класса выросла на 1% относительно предыдущего месяца и составила 237 764 руб. за кв. м. Положительная ценовая динамика отмечалась в новостройках большинства административных округов столицы, при этом рост цен, как правило, был связан с повышением стадии строительной готовности. В отдельных проектах цены на квартиры оставались неизменными. Вместе с тем уже в ноябре застройщики запустили новогодние акции, в рамках которых покупателям предлагаются привлекательные условия приобретения квартир, в том числе и скидки. В отдельных проектах действие скидок до конца года распространяется на ограниченный пул квартир, в других – на все предложения, при этом, как правило, размер дисконта выше в первом случае. Средний размер предоставляемых скидок в ноябре 2016 г. составил 3-7% при 100% оплате или ипотеке.

Аналогичная ситуация наблюдалась и в премиум-классе. По состоянию на конец ноября 2016 г. средняя цена предложения составила 454 830 руб. за кв. м, прибавив 2% за месяц. Уровень цен на квартиры премиум-класса соответствуют показателям начала года (+1% с начала 2016 г.). В ряде проектов также стартовали акции, приуроченные к новогодним праздникам, однако в большинстве комплексов размер скидок обсуждается в индивидуальном порядке.

Покупательская активность остается на умеренно высоком уровне, наблюдаемом с конца лета текущего года. Основной спрос сосредоточен в проектах бизнес-класса, что в том числе обусловлено привлекательностью стартовых цен в новых жилых комплексах. При этом доля инвестиционных покупок продолжает снижаться – по итогам ноября 2016 г. она составила 10% от общего количества. Подавляющее большинство покупок совершается покупателями для улучшения своих жилищных условий (89% от общего количества).

По оценкам консультантов компании «БЕСТ-Новострой», уровень покупательской активности в ближайшей перспективе останется неизменным. Тем не менее вероятность роста цен в условиях широкого и разнообразного предложения на рынке низка. Высокий уровень конкуренции вынуждает застройщиков предлагать покупателям максимально привлекательные условия приобретения квартир, в том числе длительные и беспроцентные рассрочки, а также скидки. Скорее всего, ценовой рост в проектах будет связан только с повышением строительной готовности.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА КВАРТИРЫ БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕЙ ПРИОБРЕТЕНИЯ, %

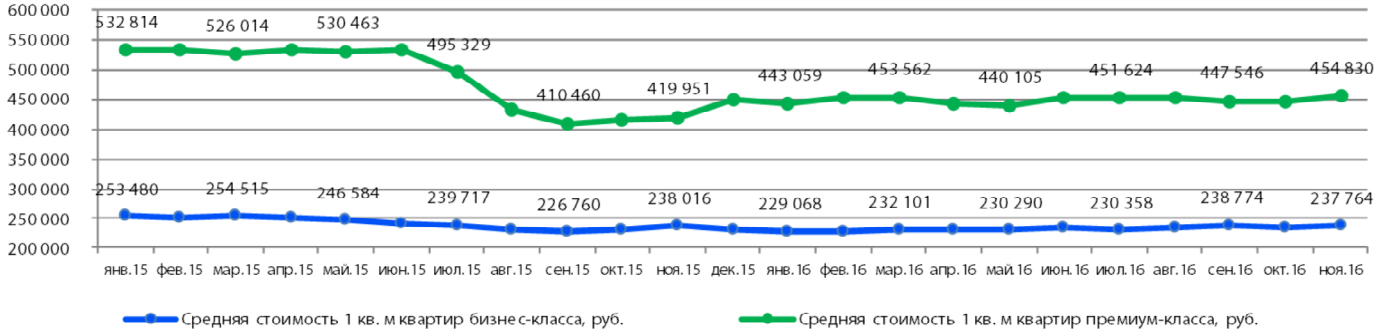
Источник: «БЕСТ-Новострой»

ЖК «Прайм Тайм»

НАЗВАНИЕ ЖК (ПРЕМИУМ-КЛАСС)	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Вишневый сад», ЗАО	до 1 500 000	до 333 000 000
«Снегири-Эко», ЗАО	до 1 078 575	до 284 383 200
Redside, ЦАО	до 597 795	до 187 000 000
«Долина Сетунь», ЗАО	до 665 445	до 133 669 200
«Воробьев Дом», ЗАО	до 648 428	до 120 672 451
НАЗВАНИЕ ЖК (БИЗНЕС-КЛАСС)	**МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М**	**МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.**
«Штат 18», ВАО	от 138 889	от 3 800 000
«Хорошёвский», СЗАО	от 170 000	от 4 631 400
«Дуэт», САО	от 137 500	от 5 027 000
«Символ», ЮВАО	от 143 078	от 5 337 150
Wellton Park, СЗАО	от 200 000	от 5 820 000

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М НОВОСТРОЕК БИЗНЕС- И ПРЕМИУМ-КЛАССА Г. МОСКВЫ, РУБ.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ

ЖК «БЕРЕЗОВАЯ АЛЛЕЯ»

Адрес: г. Москва, СВАО, Останкинский, пересечение улиц Березовая аллея и Сельскохозяйственная, (м. Ботанический сад)

Девелопер: Д-Инвест

Этажность: 18 этажей

Площадь апартаментов / количество комнат: 25 – 80 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: Квартал «Березовая Аллея» состоит из 5 монолитно-кирпичных корпусов, в рамках строительства которых запланировано 2 173 апартамента. На территории проекта предусмотрено строительство МФК с центром водных видов спорта «Динамо».

ЖК «ДОМАШНИЙ»

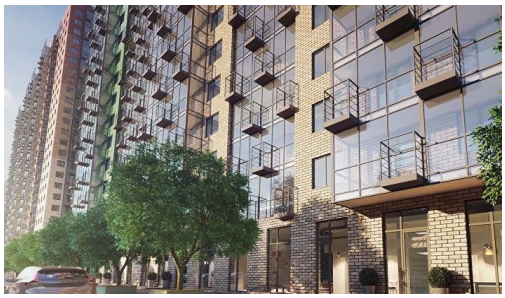
Адрес: г. Москва, ЮВАО, Марьино, улица Донецкая, вл. 30 (м. Марьино)

Девелопер: ПСН

Этажность: 6 – 32 этажей

Площадь квартир /количество комнат: 29,4 – 102,4 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: Комплекс предполагает строительство жилых монолитных домов переменной этажности, объектов инфраструктуры, благоустройство набережной Москва-реки, прогулочные зоны. Современный проект разработан голландским архитектурном бюро MLA+.



ЖК «МИР МИТИНО»

Адрес: г. Москва, СЗАО, Митино, Муравская ул. (м. Пятницкое шоссе)

Девелопер: Capital Group и ГВСУ «Центр»

Этажность: 11 – 25 этажей

Площадь квартир /количество комнат: 25 – 148,7 кв. м /студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: в рамках проекта общей жилой площадью 676 тыс. кв. м на участке 58,13 га предполагается возведение разноэтажных панельных домов, а также монолитных корпусов наряду с разнообразным набором инфраструктуры

ЖК «ЛАЙНЕР»

Адрес: г. Москва, САО, Хорошевское ш., вл. 38А (м. Динамо, м. Аэропорт, открытие м. ЦСКА в 2016 г.)

Девелопер: «Интеко»

Этажность: 13 – 15 этажей

Площадь апартаментов / количество комнат: 29,2 – 137,5 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: знаковый проект, разработанный знаменитым немецким архитектором Хади Тегерани. Развитая инфраструктура Ходынского поля, ландшафтный дизайн, паркинг на 961 м/м, панорамные виды.

ЖК «ПРАЙМ ТАЙМ»

Адрес: г. Москва, САО, ул. Викторенко, 11 (м. Аэропорт)

Девелопер: «Атлантик»

Этажность: 15 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 36 – 94 кв. м / студии, 1, 2, 3, 4

Описание проекта: монолитный дом с подземным паркингом расположен в глубине современной застройки Ходынского поля, при этом собственная придомовая территория комплекса занимает более 1 га. Широкая линейка квартир предусматривает наличие евроформатов, все квартиры в комплексе предлагаются под чистовую отделку.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ

ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО-2018»

Адрес: г. Москва, СЗАО, Волоколамское ш. , вл. 67 (м. Тушинская, м. Спартак)

Девелопер: «ИФД КапиталЪ»

Этажность: 13 – 19 этажей

Площадь квартир /количество комнат: 39,6 – 100,3 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: проект комплексного освоения территории площадью 160 га на берегу Москвы-реки, в рамках которого планируется возвести более 1 млн кв. м недвижимости: торгово-развлекательный центр, спор-

ЖК «ЯСНЫЙ»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Каширское ш., вл. 65 (м. Домодедовская)

Девелопер: MR Group

Этажность: 15 – 19 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 26,6 – 85,6 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: современный многофункциональный жилой комплекс с оригинальной архитектурой от SPEECH. Проект состоит из 3-х корпусов общей площадью более 100 тыс. кв. м. Инфраструктура проекта включает в себя дошкольное учреждение и школу, магазины и офисные помещения.

ЖК «МАЯК»

Адрес: г. Химки, ул. Кудрявцева, д. 10 (2 км от МКАД, 7 мин пешком до ж/д ст. «Химки»)

Девелопер: «Маяк»

Этажность: 17 – 29 этажей

Площадь квартир /количество комнат: 49,6 – 159,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: проект на берегу канала им. Москвы с собственным доступом к воде, набережной и социальной инфраструктурой, расположенный в окружении зеленых зон, недалеко от парка им. Льва Толстого.

ЖК «ФИЛИ ГРАД»

Адрес: г. Москва, ЗАО, Береговой проезд, вл. 5 (м. Фили)

Девелопер: MR Group

Этажность: 15 – 31 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 35,8 – 124,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: масштабный проект, продуманная концепция которого предоставляет все возможности для комфортного проживания, работы и проведения свободного времени. МФК объединяет в себе зону деловой активности, жилую и досуговую составляющие.

МФК «ВОДНЫЙ»

Адрес: г. Москва, САО, Кронштадский бульвар ул. (м. Водный стадион)

Девелопер: MR Group

Этажность: 26 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 40 – 100 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: 5 высотных башен современной архитектуры от SPEECH. Жители комплекса смогут в полном объеме пользоваться детским садом, фитнес-клубом, супермаркетом, зонами отдыха и развлечений, расположенными в ТЦ «Водный» и на первых этажах жилых корпусов.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ

ЖК SREDA

Адрес: г. Москва, ЮВАО, Рязанский проспект, д. 2 (м. Рязанский проспект, м. Текстильщики, м. Нижегородская)

Девелопер: ПСН

Этажность: 5 – 25 этажей

Площадь квартир /количество комнат: 23 – 104 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: на участке в 19,4 га будут построены современные монолитные жилые дома комфорт-класса, детский сад и школа, офисы и торговые помещения. Общая площадь проекта составит 763,0 тыс. кв. м.

ЖК «ЛАЙМ»

Адрес: г. Москва, СВАО, ул. Староалексеевская, вл. 5 (м. ВДНХ, м. Алексеевская)

Девелопер: «Высота»

Этажность: 24 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 41 – 166 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: современный жилой дом бизнес-класса с подземным паркингом. Архитектурной концепцией проекта предусмотрены ниши, благодаря которым каждая квартира получает дополнительный свет.

ЖК «ПОЗИТИВ»

Адрес: г. Москва, НАО, вблизи д. Румянцево, уч. 3/2 (м. Румянцево, м. Саларьево)

Девелопер: Capital Group / ГВСУ

Этажность: 16 – 25 этажей

Площадь квартир /количество комнат: 34 – 77 кв. м / 1, 2, 3,

Описание проекта: новый яркий жилой комплекс комфорт-класса в Новой Москве, в состав которого войдут дома новой серии ДОММОС, объекты инфраструктуры, а также пятиуровневый наземный паркинг.

ЖК «НОВОКРАСКОВО»

Адрес: МО, Люберецкий район, г. п. Красково, Егорьевское шоссе, д.1 (ж/д ст. Красково, м. Котельники, м. Жулебино, м. Лермонтовский проспект)

Девелопер: «Тройка РЭД»

Этажность: 7 – 17 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 20 – 92 кв. м / студии, 1, 2, 3

Описание проекта: жилой комплекс комфорт-класса на берегу озера с собственной инфраструктурой. Проектом предусмотрены квартальная застройка, комплексное благоустройство территории, дворы без машин.

ЖК «ЭКО-ВИДНОЕ 2.0»

Адрес: МО, Ленинский район, восточнее д. Ермолино (м. Аннино, м. Домодедовская, м. Кантемировская, ж/д ст. Расторгуево)

Девелопер: MR Group

Этажность: 9 – 17 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 25,1 – 75,8 кв. м / студия, 1, 2, 3

Описание проекта: проект, расположенный в живописном месте на берегу р. Купелинка, отличают современные корпуса, оснащенные по последнему слову техники, умные планировки и развитая инфраструктура.

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

УСЛУГИ КОМПАНИИ

Компания «БЕСТ-Новострой» предлагает Вашему вниманию ежеквартальные обзоры рынка жилой и коммерческой недвижимости. Ведение и регулярное обновление баз данных, выполняемое сотрудниками нашей компании, позволяет предоставлять Вам самую актуальную и достоверную информацию о рынке недвижимости всех сегментов:

- Анализ рынка недвижимости
- Мониторинг цен на рынке недвижимости
- Экспресс-оценка рынка
- Обзоры рынка недвижимости
- Абонентское сопровождение

Компания «БЕСТ-Новострой» является профессиональным участником рынка недвижимости московского региона и оказывает полный спектр услуг комплексного сопровождения проекта от разработки концепции до реализации площадей конечному покупателю:

- Анализ наилучшего использования земельного участка (best use)
- Разработка концепции проекта комплексного освоения территорий
- Разработки концепции жилого комплекса/апартаментов
- Разработка концепции бизнес-центра
- Разработка концепции торгового центра
- Разработка концепции многофункционального комплекса (МФК)
- Разработка концепции коттеджного поселка
- Экспресс-анализ проекта, участка

Компания «БЕСТ-Новострой» готова помочь Вам оценить рыночную стоимость объекта, провести аудит уже разработанного проекта, привлечь финансирование, а также дать рекомендации по повышению ликвидности:

- Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости
- Оценка экономической эффективности проекта
- Аудит проекта
- Ценообразование проекта
- Финансовое моделирование
- Привлечение финансирования

КОНТАКТЫ

**В СЛУЧАЕ ВАШЕЙ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ
МЫ ГОТОВЫ ОТВЕТИТЬ НА ЛЮБЫЕ ВОЗНИКШИЕ ВОПРОСЫ,
ПРЕДОСТАВИТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ ИНФОРМАЦИЮ
И ПРОВЕСТИ ВСТРЕЧУ В УДОБНОЕ ДЛЯ ВАС ВРЕМЯ!**

(495) 236-74-35
м. Арбатская, Кропоткинская
Филипповский переулок д. 8, стр. 1
consulting@best-novostroy.ru

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU

Copyright© «БЕСТ-Новострой», 2016

bnMAP.ru

Ваш личный аналитик, который предоставит оперативную и честную информацию о проектах на рынке первичной недвижимости и поможет принять **правильное решение**.

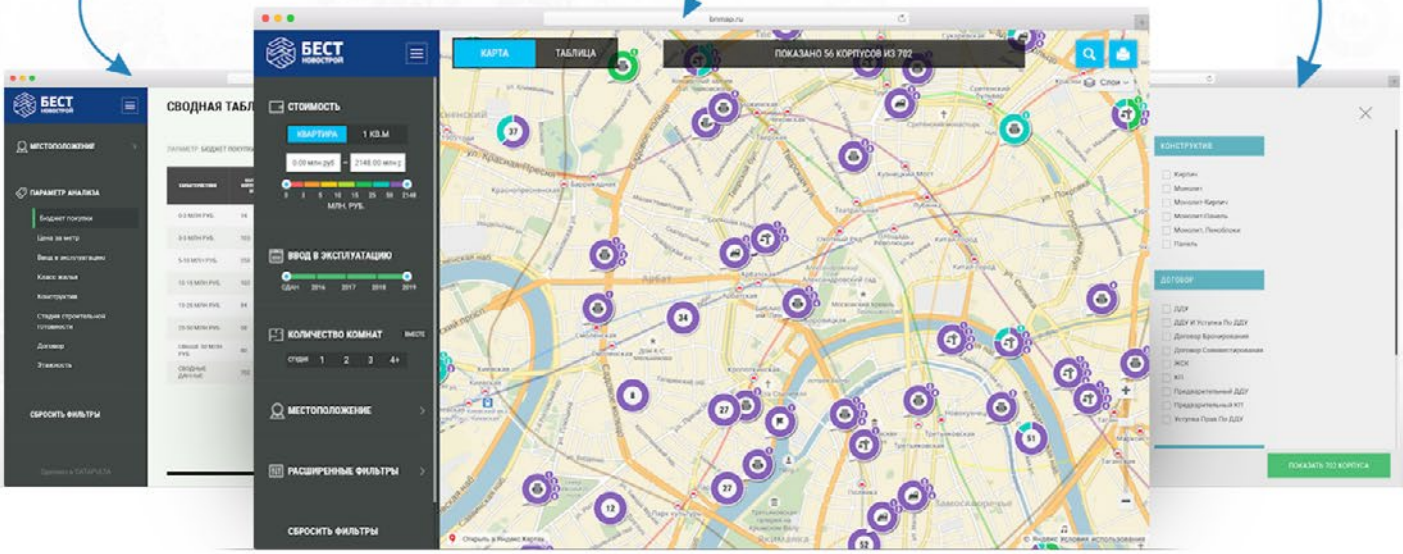
Информация в базе данных постоянно обновляется из нескольких источников и проходит проверку на актуальность. Данные по всем проектам в системе обновляются ежемесячно.

Подбор и сравнение проектов на карте

БОЛЕЕ 690 КОРПУСОВ В ГРАНИЦАХ МОСКВЫ И НОВОЙ МОСКВЫ

Автоматический анализ рынка

Широкие возможности фильтрации



Интерфейс системы позволяет оперативно получить доступ к картографическому, табличному и аналитическому материалам, **экономит Ваше время**, позволяя сосредоточиться на детальном анализе проектов.

www.bnmap.ru

(495) 995-15-25

info@bnmap.ru

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ИНФОРМАЦИОННЫЙ B2B ПОРТАЛ

БЕСТ НОВОСТРОЙ

ONLY
THE BEST
PARTNERS
CLUB

КАТАЛОГ ПОЛЕЗНЫХ КОНТАКТОВ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Станьте членом Клуба Only The Best Partners,
чтобы регулярно получать новости информационного B2B портала
по всем направлениям, с которыми Вы имеете дело
при строительстве жилого комплекса: до, во время и после.

1 Before

- РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ
- ФИНАНСОВОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ
- ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ
- ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ
- ОХРАНА
- BNMAP

2 During

- СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА
- СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- КОМПЛЕКТУЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ
- ИНЖЕНЕРИЯ И КОММУНИКАЦИИ
- МЕСТА ОБЩЕСТВЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

3 After

- БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ
- ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ
- ШОУ-РУМ
- МЕДИА-ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТА
- ПОСТПРОДАЖНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

PARTNERS.BEST-NOVOSTROY.RU

loyality@best-novostroy.ru | **(499) 551-66-14**