



ОБЗОР РЫНКА

# РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ МОСКВЫ



### УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы за 2017 г., который подготовлен для вас в рамках уникальной инновационной программы «БЕСТ-Сервис 24/7», реализуемой нашей компанией.

Основная задача программы «БЕСТ-Сервис 24/7» – быть выше ожиданий застройщика, партнера, клиента, каждого, кто обращается к нам. Сервис выше ожиданий – это не исключение, а наше корпоративное правило!

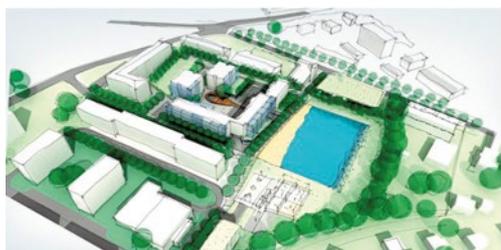
**С уважением,  
Ирина Доброхотова,  
Председатель совета директоров  
«БЕСТ-Новострой»**

## 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
- ◆ Разработка 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, дать рекомендации по повышению его ликвидности:

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

# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

ИТОГИ 2017 Г.

**72 ПРОЕКТА:**
**53 / 16 / 3**

КВАРТИРЫ / АПАРТАМЕНТЫ / СМЕШАННЫЙ ФОРМАТ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

**791 960 руб. (+3%)\***

ПРЕМИУМ-КЛАСС

**474 780 руб. (+12%)\***

БИЗНЕС-КЛАСС

**228 610 руб. (-3%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

**150 300 руб. (+2%)\***

ЭКОНОМКЛАСС

**111 250 руб. (-7%)\***

АПАРТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

**758 510 руб. (+4%)\***

ПРЕМИУМ-КЛАСС

**412 710 руб. (-0,4%)\***

БИЗНЕС-КЛАСС

**241 928 руб. (+5%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

**145 290 руб. (-0,8%)\***

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

**111 400 руб. (-5%)\***

КОМФОРТ-КЛАСС

**96 140 руб. (+7%)\***

ЭКОНОМКЛАСС

**108 430 руб. (-4%)\***

В 2017 г. сохранилась высокая активность девелоперов по выводу новых объектов – первичный рынок пополнился 72 новыми проектами, таким образом, прирост объема предложения к IV кварталу 2016 г. отмечен на уровне 9%, в то время как в 2015-2016 гг. он составлял порядка 30% ежегодно.

Всего с 2015 г. на рынок вышло 230 новых проектов, на долю которых приходится 65% от общего количества комплексов, реализуемых на первичном рынке г. Москвы и Новой Москвы в настоящее время.

Объем первичного рынка г. Москвы в старых границах по итогам 2017 г. составляет порядка 3,4 млн кв. м, а Новой Москвы – чуть более 426 тыс. кв. м. При этом 46% совокупной экспозиции квартир и апартаментов приходится на объекты комфорт-класса. Анализируя динамику объема предложения в 2017 г. по кварталам, можно сделать вывод, что наиболее активный рост зафиксирован к концу первого полугодия, после чего была отмечена небольшая отрицательная коррекция совокупной экспозиции, вызванная главным образом снижением масштаба выводимых на рынок проектов и корпусов на фоне стабильного уровня спроса.

Надо отметить, что спрос на первичном рынке жилья наряду с предложением также находится на высоком уровне. По данным Росреестра, количество зарегистрированных ДДУ в 2017 г. превысило аналогичный показатель прошлого года на 54% – 54 207 договоров против 35 621 в 2016 г. Немаловажно, что на текущий момент времени 81% всей экспозиции квартир и апартаментов г. Москвы и Новой Москвы предлагается по договорам долевого участия (ДДУ). При этом отмечается увеличение доли ипотеки в среднем до 44% от общего объема зарегистрированных сделок, или от 15% до 60% в зависимости от класса.

Таким образом, по итогам 2017 г. на фоне замедления темпов роста предложения, а также более высокого сезона продаж к концу года отмечено увеличение объема поглощения рынка, который в IV квартале 2017 г., согласно экспертному расчету, составил 37%, по остальным периодам 2017 г. данный показатель находился в среднем

на уровне 30%. Существующая динамика объема поглощения и предложения позволяет говорить о стабильном уровне платежеспособного спроса на фоне высокой конкуренции со стороны экспонируемых объектов, сдерживающей рост цен по рынку в целом.

Если говорить о прогнозах дальнейшего развития рынка жилья, то ключевым событием 2017 г., бесспорно определяющим его вектор на ближайшую перспективу, можно назвать принятие поправок в ФЗ-214, которые, по сути, положили начало процессу реформирования всей системы, регламентирующей продажу строящегося жилья, и переходу от долевого строительства к проектному финансированию, предполагающему строительство за счет средств банков, а не дольщиков. Законопроектом предлагается внести ряд ключевых поправок, ужесточающих требования к застройщикам. Среди наиболее существенных можно отметить следующие: обязательный резерв собственных средств не менее 10% от стоимости строительства, контроль над деятельностью застройщика со стороны уполномоченного банка, запрет на одновременное строительство по нескольким разрешениям, контроль целевого использования средств и др. Так, согласно новой схеме средства покупателей жилья будут аккумулироваться на специальных счетах банков, которые будут открыты для застройщика после ввода объекта в эксплуатацию. Однако стоит отметить, что данные правила будут применяться к проектам, получившим разрешение на строительство после 1 июля 2018 г., и переход на новую бизнес-модель ожидается быть плавным.

Тем не менее предстоящие изменения, безусловно, подтолкнут застройщиков к скорейшему выходу запланированных ранее проектов на реализацию, о чем уже сейчас свидетельствует повышенный интерес инвесторов к площадкам с полным пакетом документов.

Таким образом, есть все основания полагать, что в ближайшей перспективе первичный рынок жилья ждет существенное пополнение новым предложением, что на фоне ужесточения конкуренции будет сдерживать цены в пределах незначительной коррекции.

\* РОСТ/СНИЖЕНИЕ К IV КВАРТАЛУ 2016 Г.

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

**Высокая активность девелоперов по выводу новых проектов с апарт-апартаментами сохранялась на протяжении всего 2017 г., в результате чего рынок за год пополнился 19 новыми апарт-апартаментными комплексами и проектами смешанного формата. По итогам 2017 г. общее количество корпусов на реализации составило 167 шт. в рамках 109 проектов, что является рекордным показателем для рынка апарт-апартаментов за последние годы.**

Как отмечают консультанты компании «БЕСТ-Новострой», в отчетном квартале объем экспозиции апарт-апартаментов вырос на 18% в сравнении с IV кварталом 2016 г. за счет выхода новых масштабных проектов, а также новых корпусов в уже реализуемых комплексах премиум-, бизнес- и комфорт-класса. По итогам IV квартала 2017 г. общий объем экспозиции апарт-апартаментов составил порядка 651,8 тыс. кв. м.

**К концу 2017 г. средняя цена квадратного метра апарт-апартаментов выросла на 3% в сравнении с IV кварталом 2016 г. и составила 277 072 руб.** Наиболее заметный рост цен зафиксирован в бизнес-классе, где повышение за год составило 5%, до

241 928 руб. за кв. м. В элитном сегменте за год цена выросла на 4% и составила 758 506 руб. за кв. м. В бизнес-классе цена квадратного метра выросла на 3% до 241 928 руб. В премиум- и комфорт-классе цена квадратного метра снизилась менее чем на 1% и составила 412 712 руб. и 145 290 руб. соответственно. **Изменения цен на рынке апарт-апартаментов связаны как с повышением строительной готовности, так и с выводом в продажу новых проектов.**

Важным событием в определении юридического статуса формата апар-

таментов стала публикация проекта федерального закона, где основным положением является признание апарт-апартаментов одним из типов жилой недвижимости.

Консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают дальнейшее развитие рынка апарт-апартаментов и сохранение стабильного уровня спроса на фоне увеличения объема предложения и выхода новых проектов, чему во многом будут способствовать новые законодательные инициативы, которые сближают формат апарт-апартаментов с традиционным рынком жилья.



Комплекс смешанного формата «Царев сад»

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

В IV квартале 2017 г. рынок апарт-апартаментов г. Москвы пополнился 4 новыми апарт-комплексами в элитном, премиум- и комфорт-классах, а также стартовали продажи апарт-апартаментов в 2 проектах, где ранее экспонировались только квартиры. Половина проектов апарт-апартаментов, поступивших в продажу в IV квартале 2017 г., приходится на элитный сегмент рынка. В октябре 2017 г. открылись продажи в новом проекте «Царев сад», расположенном в самом центре города напротив Кремля. Примечательно, что проект вышел на рынок на стадии фасадных работ, а ввод в эксплуатацию планиру-

ется уже в I квартале 2018 г. Компания ИНГЕОКОМ вывела на рынок новый проект «Большая Дмитровка IX», состоящий из трех корпусов, один из которых представляет собой объект реконструкции. Проектом предусмотрено 94 апарт-апартамента с финишной отделкой, а особенностью проекта являются лоты с открытыми террасами. В комплексе смешанного формата Ordynka в продажу поступили апарт-апартаменты, где все лоты предусмотрены с авторской отделкой. В премиум-классе анонсирован старт продаж в новом проекте «Цвет 32», который представляет собой клубный дом на

47 апарт-апартаментов. В комфорт-классе открыты продажи в 2 проектах. В рамках нового проекта «NOVA Алексеевская» планируется построить монолитный корпус из двух секций, в одной из которых предусмотрено 186 апарт-апартаментов, а в другой – международный отель 7 Days Premium. Также в продажу поступили апарт-апартаменты в уже реализуемом комплексе смешанного формата «Нормандия». Таким образом, суммарный объем экспозиции апарт-апартаментов по итогам 2017 г. составил 9 853 лота (+18% к IV кварталу 2016 г.) суммарной площадью порядка 651,8 тыс. кв. м.

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС ПРОЕКТА	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
«Царев сад»	Элитный	Сбербанк Капитал / Midland	IV квартал 2017 г.
ORDYNKA	Элитный	Insigma Group	IV квартал 2017 г.
«Большая Дмитровка IX»	Элитный	ИНГЕОКОМ	IV квартал 2017 г.
«Цвет 32»	Премиум	Hutton Development / MR Group	IV квартал 2017 г.
«NOVA Алексеевская»	Комфорт	КАНЬОН-2	IV квартал 2017 г.
«Нормандия»	Комфорт	Эталон-Инвест	IV квартал 2017 г.

*\*В данном отчете объем предложения не включает показатели объектов, расположенных в ММДЦ «Москва-Сити»*

По итогам 2017 г. структура предложения апарт-комплексов по округам г. Москвы не претерпела существенных изменений. Лидирующие по объему экспозиции округа в IV квартале 2017 г. остались прежними, при этом более половины всего объема предложения сконцентрировано в 2 округах – САО и ЦАО.

По итогам IV квартала 2017 г. практически все округа, кроме СЗАО и ЮВАО, пополнились новым предложением благодаря выходу как новых проектов, так и новых корпусов в уже реализуемых комплексах. Так, наиболее заметно вырос объем предложения в ЦАО (+45% к IV кварталу 2016 г.), а его доля в структуре предложения увеличилась на 5 п. п. В округах с относительно высокой долей рынка рост объема экспозиции продолжился, и, наоборот, в округах, где объем предложения не превышал 10%, рынка отмечено снижение. Исключение составляет ВАО, где экспозиция полностью обновилась за счет выхода проекта смешанного



формата «Level Амурская» в апреле 2017 г. Также в ВАО возобновились продажи апарт-комплексов в проекте «Перовский». Стоит отметить, что на фоне растущего предложения было отмечено вымывание лотов во всех округах.

По итогам 2017 г. структура рынка апарт-комплексов по классам сохранилась с преобладанием доли бизнес-класса. Во всех сегментах рынка апарт-комплексов отмечено увеличение объема экспозиции за счет новых проектов и корпусов.

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ И ПО КОЛИЧЕСТВУ КОРПУСОВ

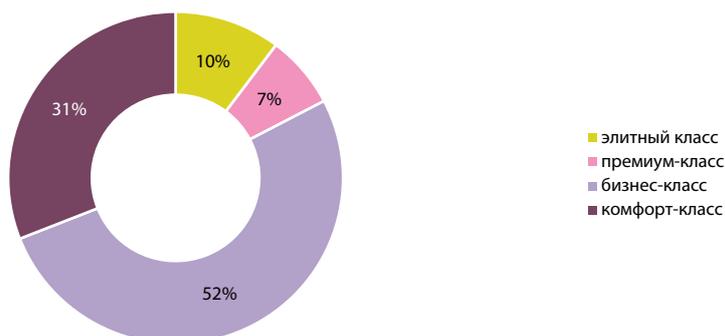
Источник: «БЕСТ-Новострой»



Наиболее значительно вырос объем экспозиции в премиум-классе и к концу отчетного периода почти в 2 раза превысил показатели IV квартала 2016 г., при этом половину текущего предложения в данном классе составляют лоты в новых проектах и корпусах. В новом проекте «М Тверская» экспонируется 26% от общего объема предложения премиум-класса. В комфорт-классе рост экспозиции составил 35% к предшествующему году, где более половины объема экспозиции сконцентрировано в таких новых проектах, как Citimix, «Дом 128», «Нормандия», а также в проектах с новыми корпусами «Савеловский Сити» и «Легендарный квартал на Березовой аллее».

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССУ ОБЪЕКТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ\*

Источник: «БЕСТ-Новострой»

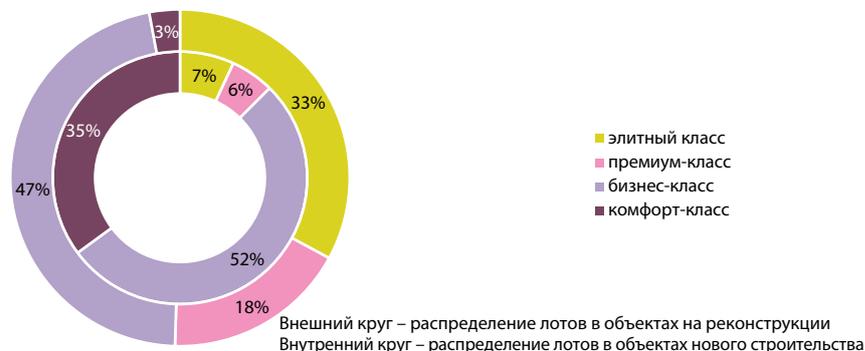


В IV квартале 2017 г. структура экспозиции апартментов, реализуемых в объектах нового строительства и объектах реконструкции, в сравнении с IV кварталом 2016 г. практически не изменилась (87% и 13% от общего объема предложения соответственно).

Основной объем экспозиции, поступившей на рынок в течение 2017 г., представлен объектами нового строительства, лишь 7% нового предложения приходится на лоты в объектах реконструкции, где отмечено снижение долей всех сегментов, за исключением бизнес-класса. При этом в объектах нового строительства за счет выхода на реализацию значительного объема предложения в комфорт- и премиум-классе заметно сократилась доля бизнес-класса (-9 п. п. к IV кварталу 2016 г.). По итогам IV квартала 2017 г. в структуре экспозиции апартментов по комнат-

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ И КОЛИЧЕСТВУ АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПА ЗАСТРОЙКИ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»

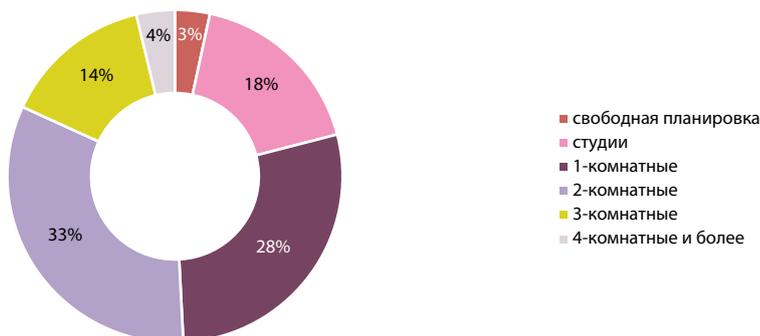


ности наибольшая доля по-прежнему приходится на малоформатные лоты – суммарно доля студий и 1-комнатных лотов составляет 46%. При этом в 2017 г. отмечено увеличение проектов, где на

продажу предлагаются экстремально низкие по площади лоты: если в 2016 г. апартменты площадью до 25 кв. м предлагались в 11 корпусах в составе 9 проектов, то в 2017 г. – в 15 корпусах в составе 11 проектов. Однако на долю таких предложений приходится менее 3% рынка, и зачастую застройщики реализуют их с полной отделкой с целью привлечения покупателей к данному формату. В качестве примера можно отметить проекты Citimix, «NOVA Алексеевская», «Пресненский вал 21» и другие. В целом за год отмечено увеличение числа проектов, которые предлагают апартменты с готовой отделкой для проживания. Так, по итогам 2017 г. в 34 комплексах экспонировались лоты с чистовой отделкой против 19 проектов в 2016 г. Таким образом, сохраняется тенденция по увеличению предложения апартментов с отделкой от застройщика.

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПАМ АПАРТАМЕНТОВ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА АПАРТАМЕНТОВ

Источник: «БЕСТ-Новострой»



## ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам IV квартала 2017 г. средняя цена квадратного метра апартментов выросла на 3% к уровню IV квартала 2016 г. и составила 277 072 руб.

Увеличение среднего уровня цен в бизнес-классе до 241 928 руб. за кв. м связано главным образом с ростом стадии строительной готовности (+5% к IV кварталу 2016 г.). В элитном сегменте за прошедший год цена квадратного метра выросла на 4%, до 758 506 руб., благодаря старту продаж в высокобюджетном проекте «Царев сад». Незначительная коррекция цен в связи с выходом новых проектов отмечена в премиум- и комфорт-классе, где стоимость квадратного метра снизилась менее чем на 1% до 412 712 руб. и 145 290 руб. соответственно.



По итогам IV квартала 2017 г. в рейтинге округов по средней стоимости квадратного метра апартаментов значительных изменений относительно аналогичного периода 2016 г. не произошло. Традиционно его возглавляет ЦАО, где цена более чем в 2 раза выше среднего уровня по остальным округам за счет концентрации объектов элитного класса в данной локации.

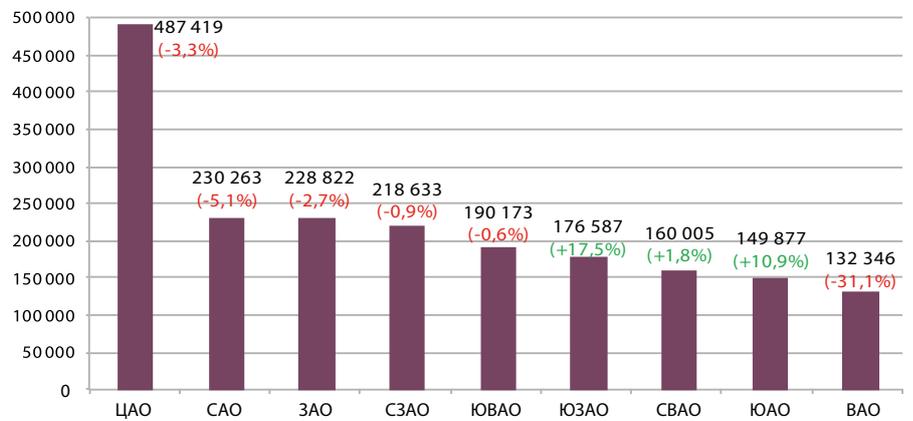
По итогам 2017 г. в 3 округах зафиксирована положительная динамика цен. В ЮЗАО отмечен наибольший рост стоимости квадратного метра (+17,5% к итогам 2016 г.), который связан с выходом проекта бизнес-класса «Ленинский 38» по ценам выше сложившегося среднего уровня цен в локации. В отличие от прочих проектов в округе «Ленинский 38» расположен ближе к центру, к тому же все лоты предлагаются с отделкой white box. В СВАО и ЮАО повышение стоимости квадратного метра в большей степени обусловлено ростом стадии строительной готовности корпусов.

В остальных округах отмечено снижение средней цены квадратного метра. В ВАО зафиксировано наиболее существенное снижение удельного показателя стоимости (-31% по сравнению с обновлением предложения и появлением нового объема апартаментов на

### РЕЙТИНГ ОКРУГОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»

РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2016 Г.



начальном этапе строительства. Снижение средней цены в ЗАО и ЦАО в 2017 г. связано главным образом с открытием продаж в новых проектах и корпусах в составе реализуемых проектов. Так, в CAO коррекция средней цены квадратного метра обусловлена появлением на рынке проекта «Правда» и новым корпусом в проекте «Царская площадь» на начальных этапах строительства. В апартаментах ЗАО снижение цены связано со значительным объемом доступного предложения в проекте Citimix. В ЦАО небольшая отрицательная коррекция

цен связана с увеличением объема предложения бизнес-класса, на долю которого приходится половина предложения в округе, за счет выхода на рынок в июне 2017 г. нового корпуса проекта «Пресня Сити».

За последние 2 года на рынок апартаментов вышло рекордное количество новых проектов, при этом минимальные по бюджету лоты по-прежнему предлагаются в проектах Cleverland и «Восток», так как именно здесь представлена значительная доля апартаментов студийного типа площадью от 16 кв. м. Минимальный по итогам 2017 г. бюджет покупки, от 2 млн руб., отмечен в проекте апартаментов Nord, небольшая стоимость которого обусловлена не только мелкой нарезкой, но и расположением за пределами МКАД, а также низкой стадией строительной готовности. В Citimix низкобюджетные предложения от 2,6 млн руб. обусловлены лотами с малыми площадями и расположением вблизи МКАД, при этом лоты здесь предлагаются с отделкой. Рейтинг проектов с максимальными бюджетами возглавил новый многофункциональный комплекс апартаментов «Царев сад».

Средняя стоимость квадратного метра апартаментов в зависимости от количества комнат в элитном сегменте растет с увеличением числа комнат, при этом для лотов свободной планировки характерно наибольшее значение. В остальных классах разница данных показателей менее ощутима, что объясняется характеристиками локации, широким разнообразием планировочных решений, стадией строительной готовности.

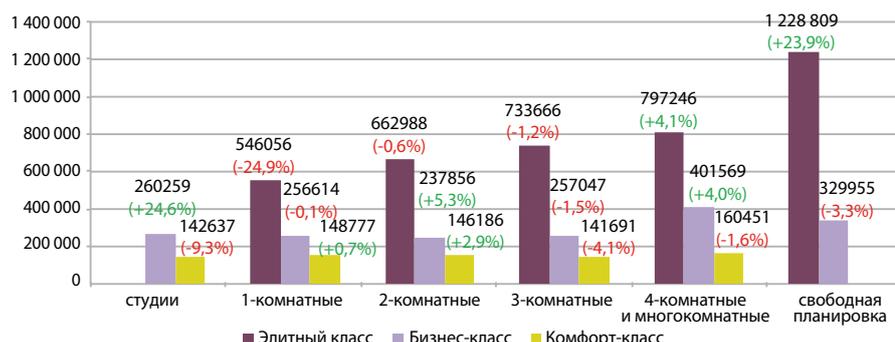
НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
«Царев сад»	Элитный	до 2 857 143	до 4 807 371 669
«Новый Арбат 32 / Звезды»	Элитный	до 1 897 500	до 788 980 500
Nabokov	Элитный	до 1 980 000	до 527 670 000
Turandot Residences	Элитный	до 1 269 037	до 450 127 424

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
Nord	Эконом	от 77 988	от 2 043 286
Cleverland	Комфорт	от 133 860	от 2 321 480
«Восток»	Комфорт	от 136 340	от 2 350 000
Citimix	Комфорт	от 116 632	от 2 655 500

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, РУБ./КВ. М

Источник: «БЕСТ-Новострой»

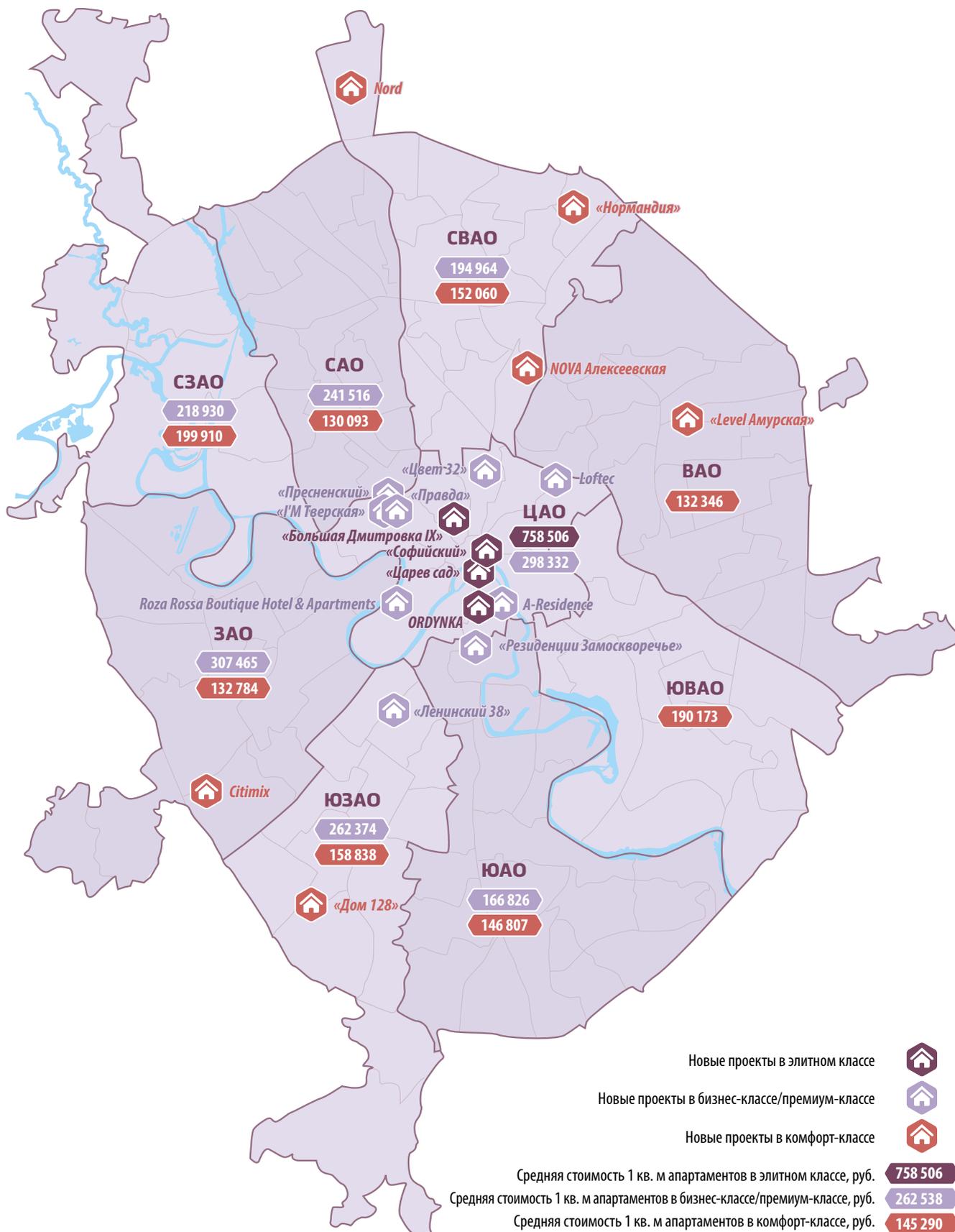
РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2016 Г.



\*По итогам IV квартала 2017 г. количество проектов, относящихся по классификации консультантов компании «БЕСТ-Новострой» к премиальному сегменту, составляет 10 шт. В связи с их относительно небольшим количеством в рамках настоящего отчета данные проекты не выделялись в отдельный класс, а рассматривались в общем объеме проектов бизнес-класса.

НОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ АПАРТАМЕНТОВ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ С НАЧАЛА ГОДА, И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М АПАРТАМЕНТОВ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ В IV КВАРТАЛЕ 2017 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



## СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ АПАРТАМЕНТОВ Г. МОСКВЫ

По итогам IV квартала 2017 г. на рынке апарт-апартаментов наблюдается стабильный уровень спроса на фоне растущего предложения, что говорит об устойчивом развитии рынка.

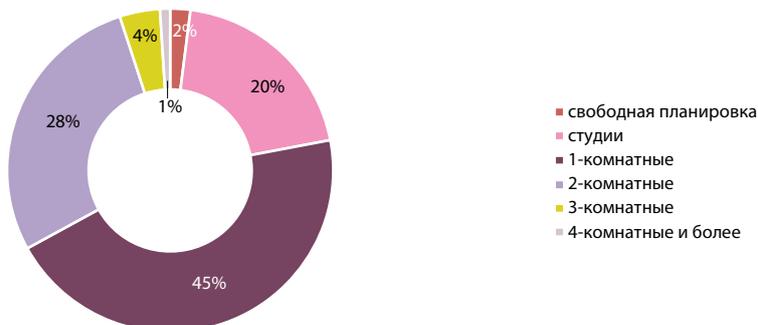
Традиционно наибольший пик сделок пришелся на последний квартал 2017 г. Положительное влияние на уровень спроса оказали действующие скидки и акции от застройщиков, а также специальные программы по ипотечному кредитованию для апарт-апартаментов от ведущих банков. По итогам 2017 г. скидки составляли до 20%, наибольший размер скидок зафиксирован в комплексе SKYPARKS – до 28%. Все больше банков аккредитуют проекты с апарт-апартаментами и предлагают как стандартные, так и специальные условия приобретения, что позволяет привлекать покупателей, использующих заемные средства. За отчетный период доля сделок, совершенных с использованием ипотеки, выросла до 46% против 32% в конце 2016 г. На фоне увеличения числа ипотечных сделок с апарт-апартаментами покупки со 100%-ной оплатой занимают 48% спроса. Достаточно высокая доля покупок при 100%-ной оплате отчасти связана с большей доступностью формата апарт-апартаментов в сравнении с квартирами, однако для проектов в массовом сегменте характерно преобладание доли сделок с использованием ипотеки.

Привлекательные программы рассрочек от застройщиков в проектах с апарт-апартаментами представлены не так широко, как в жилых проектах, поэтому и в структуре спроса на долю таких сделок приходится лишь 6%.

В распределении апарт-апартаментов по количеству комнат 1-комнатные лоты составляют в объеме сделок боль-

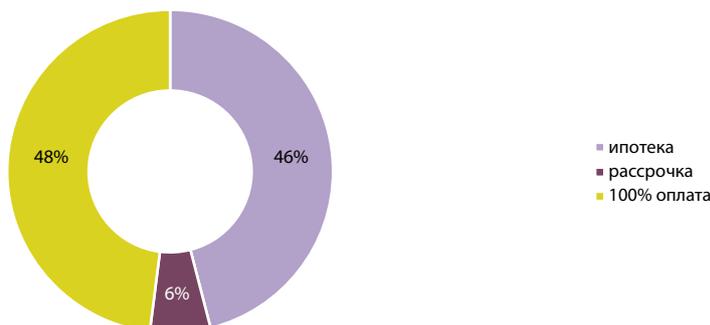
### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА АПАРТАМЕНТЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ФОРМЫ ОПЛАТЫ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



шинство. Меньшим спросом пользуются 2-комнатные лоты и студии (28% и 25% соответственно). Спрос на 3- и 4-комнатные апарт-апартаменты по итогам 2017 г. остался почти без изменений.

На рынке апарт-апартаментов давно ведется обсуждение юридического статуса данного формата недвижимости. В октябре 2017 г. продолжением темы стала публикация проекта Федераль-

ного закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий». Основным положением в законопроекте является признание апарт-апартаментов одним из типов жилой недвижимости, в котором дается само понятие апарт-апартаментов и многофункционального здания, порядок оплаты коммунальных услуг, а также определяется общее имущество и ответственность за его содержание и управление. Таким образом, дальнейшее развитие рынка апарт-апартаментов продолжится с сохранением стабильного уровня спроса на фоне увеличения объема предложения, чему во многом будут способствовать новые законодательные инициативы, призванные сблизить формат апарт-апартаментов с традиционным рынком жилья.



# НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2017 ГОДУ

№	НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	ТИП	МЕСТО-ПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР (АПАРТАМЕНТОВ) ПО ПРОЕКТУ*	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ	ДАТА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
1	Малая Бронная 15	Элитный	Квартиры	ЦАО / Пресненский	«ЛидЭстейт»	21	4 квартал 2017 г.	3 квартал 2020 г.
2	Царев сад	Элитный	Апартаменты	ЦАО / Якиманка	Сбербанк Капитал / Midland Development	68	4 квартал 2017 г.	1 квартал 2018 г.
3	Большая Дмитровка IX	Элитный	Апартаменты	ЦАО / Тверской	ИНГЕОКОМ	94	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2020 г.
4	Bunin	Элитный	Квартиры	ЦАО / Хамовники	Vesper	29	2 квартал 2017 г.	4 квартал 2017 г.
5	ORDYNKA	Элитный	Квартиры	ЦАО / Замоскворечье	INSIGMA	58	2 квартал 2017 г.	4 квартал 2019 г.
		Элитный	Апартаменты	ЦАО / Замоскворечье	ВТБ	27	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2019 г.
6	Barkli Gallery	Элитный	Квартиры	ЦАО / Якиманка	Barkli	46	1 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
7	На Большом Козихинском	Элитный	Квартиры	ЦАО / Пресненский	«Инвестстройком»	16	1 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
8	Софийский	Элитный	Апартаменты	ЦАО / Якиманка	ВТБ	196	1 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
9	Кутузовский 12	Премиум	Квартиры	ЗАО / Дорогомилово	Capital Group	123	4 квартал 2017 г.	2 квартал 2019 г.
10	Life-Кутузовский	Бизнес	Квартиры	ЗАО / Можайский	«Пионер»	286	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2019 г.
11	Серебряный парк	Бизнес	Квартиры	СЗАО / Хорошево-Мневники	INGRAD	324	4 квартал 2017 г.	1 квартал 2021 г.
12	Мой адрес на Тишинском	Бизнес	Квартиры	ЦАО / Пресненский	КП УГС	35	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2016 г.
13	Цвет 32	Премиум	Апартаменты	ЦАО / Мещанский	Hutton Development / MR Group	47	4 квартал 2017 г.	2 квартал 2019 г.
14	Оливковый Дом	Премиум	Квартиры	САО / Беговой	«Донстрой»	64	3 квартал 2017 г.	4 квартал 2019 г.
15	I'M Тверская	Премиум	Апартаменты	САО / Беговой	ПСН	183	3 квартал 2017 г.	2 квартал 2020 г.
16	Roza Rossa Boutique Hotel & Apartments	Премиум	Апартаменты	ЦАО / Хамовники	KR Properties	120	3 квартал 2017 г.	3 квартал 2020 г.
17	Вавилов ДОМ	Бизнес	Квартиры	ЮЗАО / Академический	«Центр-Инвест»	792	3 квартал 2017 г.	3 квартал 2019 г.
18	Лидер на Пресне	Бизнес	Квартиры	ЦАО / Пресненский	«Лидер Инвест»	79	3 квартал 2017 г.	3 квартал 2019 г.
19	Новочеремушкинская 17	Бизнес	Квартиры	ЮЗАО / Академический	INGRAD	529	3 квартал 2017 г.	4 квартал 2019 г.
20	Серебряный фонтан	Бизнес	Квартиры	СВАО / Алексеевский	«Эталон-Инвест»	386	3 квартал 2017 г.	1 квартал 2020 г.
21	Life-Ботанический сад-2	Бизнес	Квартиры	СВАО / Свиблово	«Пионер»	н/д	3 квартал 2017 г.	2 квартал 2019 г.
22	Время	Бизнес	Квартиры	ВАО / Преображенское	«БЭСТ Консалтинг»	273	3 квартал 2017 г.	1 квартал 2020 г.
23	Правда	Бизнес	Апартаменты	САО / Беговой	ПСН	439	3 квартал 2017 г.	1 квартал 2020 г.
24	A-Residence	Премиум	Апартаменты	ЦАО / Замоскворечье	O1 Properties	142	2 квартал 2017 г.	1 квартал 2019 г. - 2 квартал 2019 г.
25	Концепт House	Бизнес	Квартиры	ЗАО / Можайский	«Концепт Инвест»	101	2 квартал 2017 г.	3 квартал 2017 г.
26	Резиденции архитекторов	Бизнес	Квартиры	ЦАО / Басманный	AFI Development	187	2 квартал 2017 г.	2 квартал 2019 г.
27	Консул-Дом. Лидер на Ленинском	Бизнес	Квартиры	ЗАО / Тропарево-Никулино	«Лидер Инвест»	56	2 квартал 2017 г.	3 квартал 2018 г.
28	Западный порт. Кварталы на набережной	Бизнес	Квартиры	ЗАО / Филевский Парк	«Шатер Девелопмент»	583	2 квартал 2017 г.	1 квартал 2020 г.
29	Васнецов Дом. Лидер на Масловке	Бизнес	Квартиры	САО / Савеловский	«Лидер Инвест»	57	2 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
30	Ленинский 38	Бизнес	Апартаменты	ЮЗАО / Гагаринский	«Меджиком»	213	2 квартал 2017 г.	3 квартал 2018 г.
31	Резиденции Замоскворечье	Бизнес	Апартаменты	ЦАО / Замоскворечье	«Монолит КапиталСтрой»	183	2 квартал 2017 г.	1 квартал 2018 г.
32	Mostman	Премиум	Квартиры	ЦАО / Таганский	«Инвест Проект»	48	1 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
33	Резиденции кинематографистов	Бизнес	Квартиры	СВАО / Свиблово	AFI Development	759	1 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
34	Широкая Green park	Бизнес	Квартиры	СВАО / Северное Медведково	«ПАТЕК ГРУПП»	386	1 квартал 2017 г.	1 квартал 2017 г.
35	Пресненский Вал 21	Бизнес	Апартаменты	ЦАО / Пресненский	ПИК	221	1 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
36	Loftec	Бизнес	Апартаменты	ЦАО / Басманный	Coldy	244	1 квартал 2017 г.	2 квартал 2018 г.

№	НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	ТИП	МЕСТО-ПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР (АПАРТАМЕНТОВ) ПО ПРОЕКТУ*	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ	ДАТА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
37	Грани	Комфорт	Квартиры	ЮВАО / Текстильщики	«Основа»	846	4 квартал 2017 г.	2 квартал 2020 г.
38	Лесопарковый	Комфорт	Квартиры	ЮАО / Чертаново Южное	INGRAD	623	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2019 г. - 2 квартал 2020 г.
39	Мой адрес в Бескудниково-2	Комфорт	Квартиры	САО / Бескудниковский	КП УГС	169	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2016 г.
40	Мой адрес на Рокоссовского	Комфорт	Квартиры	ВАО / Богородское	КП УГС	534	4 квартал 2017 г.	3 квартал 2012 г.
41	Мой адрес на Чертановской / Галактика	Комфорт	Квартиры	ЮАО / Чертаново Центральное	КП УГС	124	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2013 г.
42	NOVA Алексеевская	Комфорт	Апартаменты	СВАО / Алексеевский	КАНЬОН-2	341	4 квартал 2017 г.	2 квартал 2019 г.
43	Академика Павлова	Комфорт	Квартиры	ЗАО / Кунцево	ПИК	855	3 квартал 2017 г.	3 квартал 2020 г.
44	Атлас-Дом. Лидер в Садовниках	Комфорт	Квартиры	ЮАО / Нагатинно-Садовники	«Лидер Инвест»	82	3 квартал 2017 г.	1 квартал 2019 г.
45	Полярная 25	Комфорт	Квартиры	СВАО / Южное Медведково	ПИК	674	3 квартал 2017 г.	3 квартал 2019 г.
46	Фестиваль Парк	Бизнес-минус / Комфорт	Квартиры	САО / Левобережный	«Центр-Инвест»	1,093	3 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г. - 2 квартал 2020 г.
47	Ясенева 14	Комфорт	Квартиры	ЮАО / Орехово-Борисово Южное	ПИК	1,343	3 квартал 2017 г.	3 квартал 2019 г.
48	Дом 128	Комфорт	Апартаменты	ЮЗАО / Тёплый Стан	«Кортрос»	272	3 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
49	Level Амурская	Комфорт	Квартиры	ВАО / Гольяново	Level Group	846	2 квартал 2017 г.	3 квартал 2019 г.
		Комфорт	Апартаменты	ВАО / Гольяново	Level Group	332	2 квартал 2017 г.	3 квартал 2019 г.
50	Гринада	Комфорт	Квартиры	ЮЗАО / Северное Бутово	ПСН	1,598	2 квартал 2017 г.	1 квартал 2018 г. - 2 квартал 2019 г.
51	Есенин-Дом. Лидер на Волгоградском	Комфорт	Квартиры	ЮВАО / Рязанский	«Лидер Инвест»	150	2 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
52	Мой адрес на Калитниковской	Комфорт	Квартиры	ЦАО / Таганский	КП УГС	206	2 квартал 2017 г.	2 квартал 2016 г.
53	Лефортово Парк	Комфорт	Квартиры	ЮВАО / Лефортово	ПИК	905	2 квартал 2017 г.	4 квартал 2019 г.
54	Лидер в Тушино	Комфорт	Квартиры	СЗАО / Северное Тушино	«Лидер Инвест»	198	2 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
55	Люблинский. Дом у сквера	Комфорт	Квартиры	ЮВАО / Люблино	«Кортрос»	279	2 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
56	Меридиан-Дом. Лидер в Царицыно	Комфорт	Квартиры	ЮАО / Царицыно	«Лидер Инвест»	111	2 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
57	Мой адрес на Дмитровском 4	Комфорт	Квартиры	САО / Тимирязевский	КП УГС	64	2 квартал 2017 г.	1 квартал 2016 г.
58	Притяжение. Лидер на Чертановской	Комфорт	Квартиры	ЮАО / Чертаново Южное	«Лидер Инвест»	106	2 квартал 2017 г.	1 квартал 2019 г.
59	Селигер Сити	Комфорт	Квартиры	САО / Западное Дегунино	MR Group	1,294	2 квартал 2017 г.	2 квартал 2019 г.
60	Софьи-Дом. Лидер на Дмитровском	Комфорт	Квартиры	САО / Дмитровский	«Лидер Инвест»	96	2 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
61	Мой адрес на Амурской 54	Эконом	Квартиры	ВАО / Гольяново	КП УГС	157	2 квартал 2017 г.	2 квартал 2016 г.
62	Мой адрес на Селигерской 2	Эконом	Квартиры	САО / Бескудниковский	КП УГС	н/д	2 квартал 2017 г.	4 квартал 2015 г.
63	Citimix	Комфорт	Апартаменты	ЗАО / Тропарёво-Никулино	Apsis Globe	760	2 квартал 2017 г.	4 квартал 2019 г.
64	Nord	Комфорт	Апартаменты	СВАО / Северный	«Доходный дом»	163	2 квартал 2017 г.	1 квартал 2020 г.
65	Дом в Кусково	Комфорт	Квартиры	ВАО / Вешняки	«Лидер Инвест»	81	1 квартал 2017 г.	1 квартал 2018 г.
66	Дом на Вешняковской	Комфорт	Квартиры	ВАО / Вешняки	«Лидер Инвест»	106	1 квартал 2017 г.	4 квартал 2018 г.
		Комфорт	Квартиры	СВАО / Лосиноостровский	«Эталон-Инвест»	787	1 квартал 2017 г.	1 квартал 2020 г.
67	Нормандия	Комфорт	Квартиры	СВАО / Лосиноостровский	«Эталон-Инвест»	316	4 квартал 2017 г.	1 квартал 2020 г.
		Комфорт	Апартаменты	Лосиноостровский	«Эталон-Инвест»	316	4 квартал 2017 г.	1 квартал 2020 г.
68	Дом на Профсоюзной	Эконом	Квартиры	ЮЗАО / Коньково	KR Properties	238	1 квартал 2017 г.	4 квартал 2017 г.
69	Орехово-Борисово	Эконом	Квартиры	ЮАО / Орехово-Борисово Южное	«РГ-Девелопмент»	472	1 квартал 2017 г.	3 квартал 2019 г.
70	Кленовые аллеи	Комфорт	Квартиры	Новая Москва / НАО	МИЦ-Недвижимость	1143	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2019 г.
71	Филатов луг	Комфорт	Квартиры	Новая Москва / НАО	INGRAD	1063	4 квартал 2017 г.	4 квартал 2019 г.
72	Южное Бунино	Комфорт	Квартиры	Новая Москва / НАО	МИЦ-Недвижимость	1618	3 квартал 2017 г.	4 квартал 2019 г.

\* в таблице представлено количество квартир/апартаментов по проектам данным в составе корпусов на реализации

ПАРАМЕТРЫ СРАВНЕНИЯ	КЛАСС				
	ЭЛИТНЫЙ	ПРЕМИУМ	БИЗНЕС	КОМФОРТ	ЭКОНОМ
Местоположение	Центральные районы города (ЦАО), преимущественно исторический центр	Приближенные к ЦАО районы, отличающиеся хорошими условиями экологии, транспортной доступности, отсутствием негативных факторов. А также локации вблизи набережных, водоемов и парков	Все районы с комфортными условиями проживания	Любой район	Любой район
Технология строительства	Монолитные и монолитно-кирпичные дома	Монолитные и монолитно-кирпичные дома	Монолитные и монолитно-кирпичные дома	Сборно-панельные, монолитные и монолитно-кирпичные дома	Сборно-панельные и блочные дома (типовая серия)
Архитектура/фасад	Уникальный архитектурный объект по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора	Индивидуальный проект с выраженной индивидуальной архитектурой здания, в том числе с привлечением известного архитектора	Индивидуальный проект с выраженной проработкой оригинальной архитектуры здания	Усовершенствованные серийные проекты или индивидуальные проекты	Серийный проект
Остекление	Современные деревянные или алюминиево-деревянные профили (двух-трехслойные стеклопакеты)	Современные пластиковые и деревянные профили верхней ценовой ниши (двух-трехслойные стеклопакеты)	Современные пластиковые и деревянные профили верхней ценовой ниши (двух-трехслойные стеклопакеты)	Пластиковые профили средней ценовой ниши со стеклопакетами	Пластиковые или деревянные профили отечественного производства (двухслойные стеклопакеты)
Внутренняя отделка МОП	Эксклюзивная отделка из натуральных материалов (мрамор, красное дерево и пр.)	Высококачественная отделка с применением натуральных материалов	Высококачественная отделка	Улучшенная стандартная отделка	Стандартная отделка (используются самые бюджетные материалы)
Количество лотов по проекту	преимущественно до 250	нет ограничений	нет ограничений	нет ограничений	нет ограничений
Количество лотов на этаже	не более 3	не более 5	не более 5	нет ограничений	нет ограничений
Отделка	Эксклюзивная отделка/под чистовую/без отделки	без отделки/отделка высококачественными материалами	без отделки/отделка высококачественными материалами	без отделки/улучшенная отделка/отделка "под ключ" бюджетная	без отделки/муниципальная отделка
Планировочные решения	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка	Стандартные или улучшенные	Стандартные
Площадь лота	от 60	от 50	от 45	от 40	от 30
Высота потолков	от 3,2	от 3	от 2,9	от 2,65	от 2,65
Инженерное обеспечение	Централизованная приточно-вытяжная вентиляция, система климат-контроля с очисткой воздуха. Комплексная система фильтрации. Автономное отопление. Современные телекоммуникационные системы, спутниковое телевидение, Интернет. Высококачественные скоростные лифты, индивидуальная отделка кабин. Система «Умный Дом»	Централизованная приточно-вытяжная вентиляция, индивидуальное кондиционирование, климат-контроль, система очистки воды и воздуха, автономное или централизованное отопление, телефонные линии связи, Интернет. Высококачественные скоростные лифты	Централизованная приточно-вытяжная вентиляция, индивидуальное кондиционирование, климат-контроль, система очистки воды и воздуха, автономное или централизованное отопление, телефонные линии связи, Интернет. Высококачественные скоростные лифты	Приточно-вытяжная вентиляция, централизованное отопление (Стандартный набор, предусмотренный СНиП)	Приточно-вытяжная вентиляция, централизованное отопление (Стандартный набор, предусмотренный СНиП)
Придомовая территория	Возможна благоустроенная территория и наличие современных детских и хозяйственных площадок. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Благоустроенная прилегающая территория. Наличие современных детских и хозяйственных площадок. Озеленение территории. Ландшафтный дизайн	Благоустроенная прилегающая территория. Наличие современных детских и хозяйственных площадок. Озеленение территории. Ландшафтный дизайн	Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее озеленение территории	Благоустройство территории стандартное, ограждение не обязательно. Детские площадки
Безопасность	Круглосуточная многоуровневая система охраны, вооруженная охрана, контроль доступа, видеонаблюдение, ресепшн. Система быстрого информирования и реагирования	Наличие собственной службы охраны (видеонаблюдение по периметру, посты охраны на входе во двор, дом и паркинг). Консьерж	Наличие собственной службы охраны (видеонаблюдение по периметру, посты охраны на входе во двор, дом и паркинг). Консьерж	Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж, домофон.	Домофон, возможен консьерж
Инфраструктура комплекса	Собственная профессиональная служба эксплуатации. Возможно наличие коммерческих площадей на первых этажах, но с отдельным входом с улицы	Возможна развитая коммерческая и развлекательная инфраструктура на территории комплекса. Наличие управляющей компании.	Возможна развитая коммерческая и развлекательная инфраструктура на территории комплекса. Наличие управляющей компании.	Возможна социальная инфраструктура, на первых этажах здания наличие офисов и торговых помещений. Управляющая компания (УК/ТСЖ)	Инфраструктура определяется нормами градостроительства. Управляющая компания (УК/ТСЖ)
Инфраструктура района	Возможно наличие социальной, коммерческой, развлекательной инфраструктуры в ближайшем окружении	Наличие развитой социальной, коммерческой, развлекательной инфраструктуры в ближайшем окружении	Наличие развитой социальной, коммерческой, развлекательной инфраструктуры в ближайшем окружении	Наличие объектов социальной инфраструктуры в ближайшем окружении	Желательно наличие социальной инфраструктуры
Паркинг	Подземный/наземный многоуровневый не менее 2 м/м на квартиру	Подземный/наземный многоуровневый паркинг не менее 1,5 м/м на квартиру	Закрытый наземный/подземный паркинг (возможно механизированный) не менее 1,5 м/м на квартиру	Наземный/подземный паркинг не менее 1 м/м на квартиру	Гостевой паркинг

## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### ЖК «ФЕСТИВАЛЬ ПАРК»

**Адрес:** г. Москва, САО, Левобережный, мкр. 2Е, корп. 28; мкр. 2Г, корп. 19 (м. «Речной вокзал».)

**Девелопер:** «Центр-Инвест»

**Этажность:** 31-35 этажей

**Площадь квартир/количество комнат:** 30,1-113,69 кв. м / студии, 1, 2, 3

**Описание проекта:** новый проект расположен в экологически благоприятном районе, в пешей доступности от парка «Дружба» и станции метро Речной вокзал. В жилом комплексе предусмотрен подземный паркинг.



### ЖК «ФИЛИ СИТИ»

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, ЗАО, Багратионовский пр-д, вл. 5 (м. «Парк победы», м. «Багратионовская», м. «Фили», ж/д ст. Фили)

**Девелопер:** MR Group

**Этажность:** 22-43 этаж

**Площадь квартир/количество комнат:** 25,0–135,2 кв. м / студия, 1, 2, 3, 4, 5

**Описание проекта:** жилой комплекс является совместной работой известных архитектурных бюро SPEECH и ADM. В проекте сочетаются принципы квартальной застройки с закрытым двором и высотного строительства.



### ЖК «ГОРОД НА РЕКЕ ТУШИНО - 2018»

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

**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, спортивный кластер и социальные объекты, в том числе 715 тыс. кв. м жилья.



### ЖК «МИХАЙЛОВА, 31»

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Михайлова ул., вл. 31 (м. «Рязанский Проспект»)

**Девелопер:** INGRAD

**Этажность:** 12-19 этажей

**Площадь квартир/количество комнат:** 28,8–97,1 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** монолитный жилой комплекс с подземным паркингом и кладовыми помещениями, выходящий на первую линию улицы Михайлова. Проектом предусмотрено строительство встроенного детского сада на 124 места, а также обустройство детских и спортивных площадок.



### ЖК «ДОМАШНИЙ»

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Марьино, ул. 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 Москвы-реки, прогулочные зоны. Современный проект разработан голландским архитектурным бюро MLA+.

## ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



### ЖК «ЦЕНТР СИТИ» (HEAD LINER)

**Адрес:** г. Москва, ЦАО, Шмитовский проезд, вл. 39 (м. «Шелепиха» (МЦК))

**Девелопер:** «Жилой квартал Сити»

**Этажность:** 7-53 этажа

**Площадь квартир/количество комнат:** 30,1-113,69 кв. м / студии, 1, 2, 3

**Описание проекта:** проектом предусмотрено возведение 3 корпусов переменной этажности с панорамными видами на «Москва-Сити». Инфраструктура проекта на первых этажах жилых домов включает в себя дошкольное учреждение, магазины и офисные помещения.



### 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 корпусов общей площадью более 100 тыс. кв. м. Инфраструктура проекта включает в себя дошкольное учреждение и школу, магазины и офисные помещения..



### 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. Собственная придомовая территория комплекса занимает более 1 га. Широкая линейка квартир предусматривает наличие евроформатов. Квартиры предлагаются под чистовую отделку



### ЖК «КВАРТАЛЫ 21/19»

**Адрес:** г. Москва, ЮВАО, Рязанское шоссе, вл. 6А (м. «Текстильщики», м. «Нижегородская» (МЦК), открытие м. «Стахановская» в 2018 г.)

**Девелопер:** «ВекторСтройФинанс»

**Этажность:** 9–24 этажей

**Площадь квартир/количество комнат:** 30,3–90,0 кв. м / 1, 2, 3

**Описание проекта:** проектом предусмотрено строительство 21 жилого дома с полным набором инфраструктуры - школа с бассейном, 3 детских сада, паркинги, многофункциональный комплекс с фитнес-центром.



### ЖК «РОДНОЙ ГОРОД. КАХОВСКАЯ»

**Адрес:** г. Москва, ЮЗАО, Внутренний проезд, д. 8 (м. «Каховская»)

**Девелопер:** «РГ-Девелопмент»

**Этажность:** 16–23 этажа

**Площадь апартаментов/количество комнат:** 34,7–104,5 кв. м / 1, 2, 3, 4

**Описание проекта:** современный жилой комплекс, спроектированный при участии немецкого архитектурного бюро WILLEN ASSOCIATES ARCHITECTEN. Основными преимуществами проекта являются развитая инфраструктура района Зюзино и благоприятная экологическая ситуация.

## 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 «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.



### 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 жилые 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 пр-т»)

**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 «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 возводятся панельные дома, а также монолитные корпуса наряду с разнообразным набором инфраструктуры: детские сады, школы, ФОК, магазины, аптеки, кафе, отделения банков и многое др.

# 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
- ★ ВЗМАП

# 2

## During

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

# 3

## After

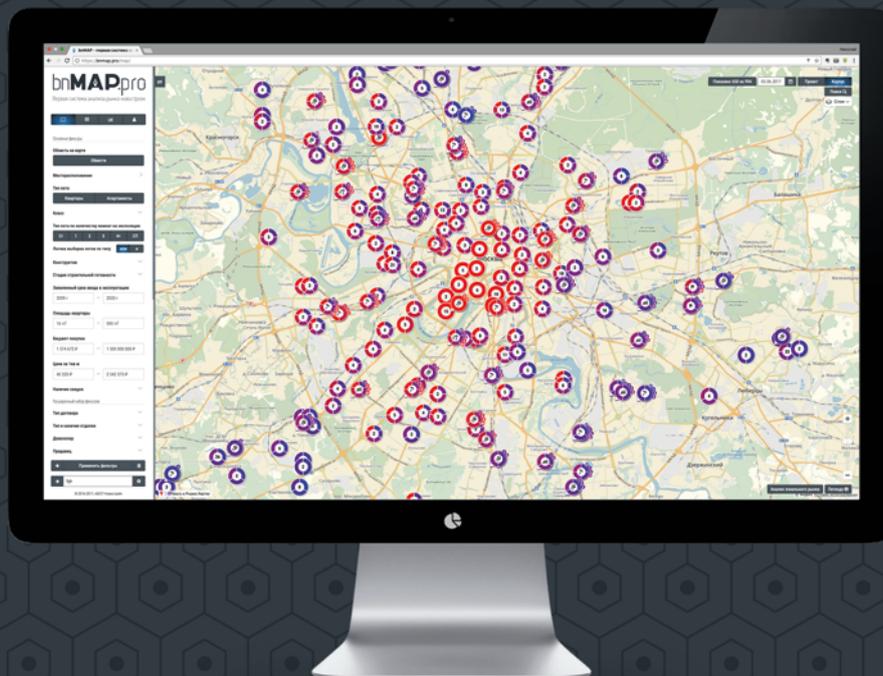
- ★ БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ
- ★ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОДАЖ
- ★ ШОУ-РУМ
- МЕДИА-ПРОДВИЖЕНИЕ ПРОЕКТА
- ★ ПОСТПРОДАЖНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

**PARTNERS.BEST-NOVOSTROY.RU**

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

# bnMAP.pro

Первая система анализа рынка новостроек



## ПЕРВАЯ В РОССИИ СИСТЕМА АНАЛИТИКИ И МОНИТОРИНГА РЫНКА НОВОСТРОЕК МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



База новостроек регулярно проверяется и обновляется специалистами отдела аналитики



Автоматический анализ и мониторинг рыночного потенциала и конкурентов с 2016 года



Информативная карта с понятным интерфейсом для работы с большим количеством данных

Пользователи сервиса bnMAP.pro получают круглосуточный доступ к проверенной базе всех новостроек Москвы и Новой Москвы и всего в несколько кликов могут:

Изучить инвестиционный потенциал площадок

Проанализировать рыночные тенденции и предложения

Получить данные по локальной и глобальной конкуренции

Изучить динамику и сформировать отчеты в Excel или PDF

[www.bnmap.pro](http://www.bnmap.pro) | (499) 551 88 72 | [info@bnmap.pro](mailto:info@bnmap.pro)



Сервис bnMAP.pro разработан при поддержке и участии специалистов компании «БЕСТ-Новострой»



**ПАРТНЕРЫ – ТОЛЬКО ТЕ, КТО, ДЕРЖАСЬ  
ЗА ОДИН КАНАТ, ОБЩИМИ УСИЛИЯМИ  
ВЗБИРАЮТСЯ НА ГОРНУЮ ВЕРШИНУ  
И В ТОМ ОБРЕТАЮТ СВОЮ БЛИЗОСТЬ.**

Антуан де Сент-Экзюпери

**(499) 551-66-16**

м. «Арбатская», «Кропоткинская»  
Филипповский переулок, д. 8, стр. 1  
[consulting@best-novostroy.ru](mailto:consulting@best-novostroy.ru)

**WWW.BEST-NOVOSTROY.RU**