



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

Обзор рынка апартаментов Москвы

декабрь 2013 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	30
4. Сегментация предложения по ценовому признаку	33
5. Анализ цен предложения	33
6. Анализ спроса: оценка темпов продаж.....	35
7. Портрет покупателя апартаментов в Москве (анализ спроса)	37
8. Выводы по обзору рынка апартаментов	40

1. Специфика формата «апартаменты»

С юридической точки зрения апартаменты являются нежилым помещением. Согласно нормам жилищного законодательства жилым помещением является изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания, т.е. отвечающее установленным санитарным и техническим нормам. Эти нормы не распространяются на апартаменты, которые по закону предназначены для временного проживания. Юридически данную категорию помещений невозможно перевести в жилой фонд.

Однако, не смотря на то, что несколько лет назад аналитики зачастую относили формат «апартаменты» в разряд объектов коммерческой недвижимости (как, например, в обзорах 2010-2011 годов), то уже к концу 2012 года данный формат с точки зрения рынка большинством специалистов причисляется к жилой недвижимости, не смотря на свой юридический статус.

Важной особенностью апартаментов является то, что их собственник не имеет возможности получить московскую прописку, исходя лишь только из факта владения. Данное обстоятельство является одним из главных причин, побуждающих девелоперов создавать дополнительные конкурентные преимущества апартаментов перед квартирами в жилых домах.

2. Полный перечень объектов с апартаментами в Москве

Перечень комплексов с апартаментами и схема их расположения по состоянию на конец 2013 года представлены ниже в таблице и на плане:

Рисунок 1

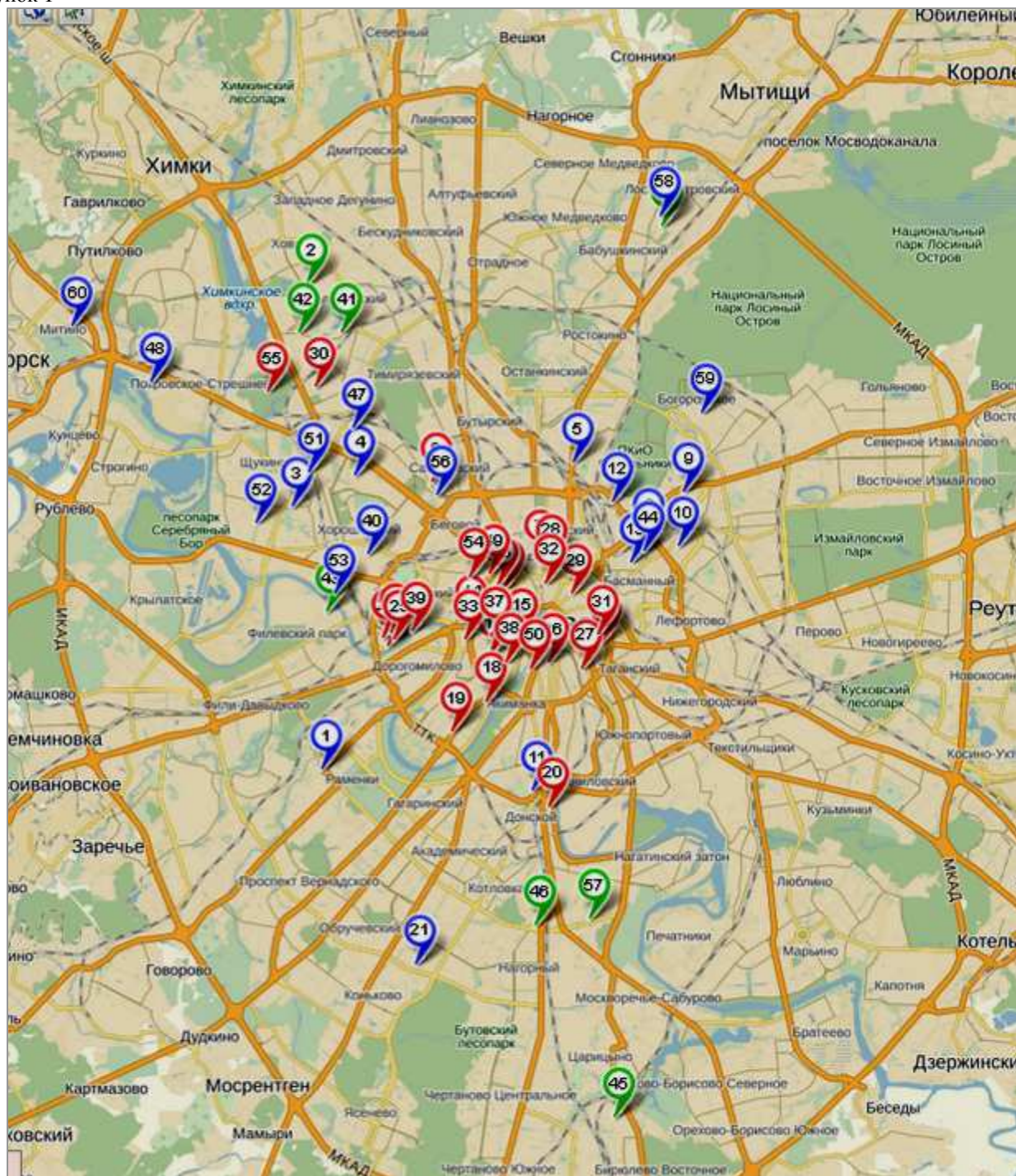


Таблица 1

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	1. Штаб квартира на Мосфильмовской 3. Берзарина ул., 12 4. Studio #8 5. Парк Мира 8. Soho 9. Tivoli 10. Loft Post 11. The Loft 12. Loft Garden 13. Loft Factory 21. 9 Акров 40. Хороший дом 44. TriBeCa APARTMENTS 47. LoftTime 48. Loft River 51. Маршал 52. Юнион-Парк 53. Сердце Столицы 56. ВТБ Арена парк 58. Wind Stone 59. Соколиный форт 60. YE'S	6. Manhattan house 7. Каретный плаза 14. Новый Арбат, 32 15. Резиденция Знаменка 16. Bernikov 17. Дом Гельриха-ПРОДАН 18. Николаевский дом 19. Clerkenwell House 20. Даниловская мануфактура 22. Город столиц 23. Федерация 24. Меркурий Сити Тауэр 25. Imperia Tower 26. Кадашевские палаты 27. Wine House 28. Цветной 26 29. Мансарды на Мясницкой 30. PETROVSKY APART HOUSE 31. Артхаус 32. Неглинная плаза 33. Smolensky Deluxe 35. Клубный дом «Сытинский» 36. У Патриарших 37. Turandot Residences 38. Golden Mile Private residence 39. IQ Квартал 49. Сады Пекина 50. НегоціантЪ 54. Дом на Красина 55. TWEED Парк

Примечание 1: разделение на форматы «комфорт», «бизнес» и «элит» производилась исходя из ценовой сегментации, которая более детально описана в следующих разделах.

Примечание 2: нумерация проектов соответствует хронологии появления соответствующих объектов на рынке апартаментов Москвы.

Ниже приведена таблица с детализированным описанием предлагаемых комплексов апартаментов:

Таблица 2



Фото	Характеристики
	<p>1. Штаб квартира на Мосфильмовской</p> <p>девелопер: ГК "Мортон"</p> <p>адрес: Минская, пересечение с Мосфильмовской сайт: http://www.morton.ru/object.php?sobj=mosfilm телефон: 7 (968) 867-67-27</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик - ЗАО "ГОРПРОЕКТ"</p> <p>этажность: 29 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 375 подземный паркинг: 445</p> <p>площади апартаментов: 56 - 119 м² ценовой диапазон: 166 - 182 тыс.руб./ м²</p>
	<p>2. Флотилия</p> <p>девелопер: ГК "ГРАС"</p> <p>адрес: ул. Ляпидевского, вл. 1 сайт: http://www.flotiliya.com/ телефон: 7 (495) 983-30-00</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 28 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 980 подземный паркинг: 1430</p> <p>площади апартаментов: 47 - 143 м² ценовой диапазон: 103 - 133 тыс.руб./ м²</p>


Фото	Характеристики
	<p>3. Берзарина ул., 12</p> <p>девелопер: Sminex</p> <p>адрес: Берзарина ул., 12 сайт: http://berzarina12.ru/apartamenty телефон: 7 (495) 961-37-75</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1951 г.) оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: Martin Hulbert Design, Alex Meitlis Architecture & Design и Hotplan Дизайнер: Front Architecture</p> <p>этажность: 6 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 61 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 29 - 109 м² ценовой диапазон: 199 - 254 тыс.руб./ м²</p>
	<p>4. Studio #8</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: Проезд Аэропорта, дом 8 сайт: http://www.loftstudio8.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1943 г.) оконч. стр-ва: 4 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: T+T Architects</p> <p>этажность: 3 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 101 подземный паркинг: 110</p> <p>площади апартментов: 49 - 425 м² ценовой диапазон: 155 - 193 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>5. Парк Мира</p> <p>девелопер: Sminex</p> <p>адрес: Мира проспект, 102, стр. 2 сайт: http://park-mira.ru/ телефон: 7 (495) 790-50-15</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1955 г.) оконч. стр-ва: готов</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Гинзбург Архитекс Дизайн интерьеров апартментов: АВКУБЕ</p> <p>этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 132 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 37 - 93 м² ценовой диапазон: 166 - 251 тыс.руб./ м²</p>
	<p>6. Manhattan house</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: ул. Верхняя Масловка, д. 20, стр. 1 сайт: http://www.manhattan-house.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2010 г. (реконструкция здания 1930-х годов) оконч. стр-ва: 3 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн: Domus Aurea, Atria Magna, Deutsche Bruder, INRE</p> <p>этажность: 10 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 94 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 29 - 212 м² ценовой диапазон: 264 - 330 тыс.руб./ м²</p>
	<p>7. Каретный плаза</p> <p>девелопер: Промстройинвест М, stroyinvest (Metropolis Group)</p> <p>адрес: Каретный Б. пер., 24/12, стр. 2 сайт: http://p4p-realty.ru/dom/161 телефон: 7 (495) 721-29-86</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2010 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Автор проекта:</p>



Фото	Характеристики
	<p>«Метрополис»</p> <p>этажность: 6 _8_ 9 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 26 подземный паркинг: 62</p> <p>площади апартаментов: 68 - 406 м² ценовой диапазон: 378 - 680 тыс.руб./ м²</p>
	<p>8. Soho</p> <p>девелопер: ГК "Брик"</p> <p>адрес: Спартаковский пер., 2 стр. 1 сайт: http://soholofts.ru/ телефон: 7 (495) 646-00-85</p> <p>начало стр-ва: н.д. (реконструкция элеватора 1893 г.) оконч. стр-ва: 4 кв. 2012 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор Бизнес Групп</p> <p>этажность: 4 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 6 подземный паркинг: 14</p> <p>площади апартаментов: 65 - 112 м² ценовой диапазон: 186 - 219 тыс.руб./ м²</p>
	<p>9. Tivoli</p> <p>девелопер: Sminex</p> <p>адрес: Пересечение 2-ого Боевского пер. и Стромынского пер. сайт: http://www.dom-tivoli.ru/ телефон: 7 (495) 726-17-39</p> <p>начало стр-ва: 2011 г. (реконструкция 2002 г.) оконч. стр-ва: готов</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров апартаментов: АВКУБЕ. Дизайн мест общего пользования: творческая мастерская Анны Быстровой</p> <p>этажность: 5 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 54 подземный паркинг: 31</p> <p>площади апартаментов: 25 - 142 м² ценовой диапазон: 160 - 282 тыс.руб./ м²</p>



Фото	Характеристики
	<p>10. Loft Post</p> <p>девелопер: RED DEVELOPMENT</p> <p>адрес: ул. Ф. Энгельса, 46 сайт: http://www.loftpost.ru/ телефон: 7 (495) 988-21-11</p> <p>начало стр-ва: н.д. (реконструкция) оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн: Red Deco</p> <p>этажность: 3 _ 6 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 204 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 50 - 220 м² ценовой диапазон: 155 - 195 тыс.руб./ м²</p>
	<p>11. The Loft</p> <p>девелопер: RED DEVELOPMENT</p> <p>адрес: Духовской переулок, д. 17, стр. 11 сайт: http://lofts.theloft.ru/ телефон: 7 (495) 988-21-11</p> <p>начало стр-ва: н.д. (реконструкция) оконч. стр-ва: 4 кв. 2012 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн: Red Deco</p> <p>этажность: 3 _ 4 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 224 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 23 - 209 м² ценовой диапазон: 186 - 196 тыс.руб./ м²</p>
	<p>12. Loft Garden</p> <p>девелопер: RED DEVELOPMENT</p> <p>адрес: 2-я Рыбинская улица, д. 13 сайт: http://www.loftgarden.ru/ телефон: 7 (495) 988-21-11</p> <p>начало стр-ва: 2011 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 3 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров апартментов: INRE</p> <p>этажность: 4 материал здания: кирпич</p>

Фото	Характеристики
	<p>количество апартаментов в проекте: 187 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 31 - 266 м² ценовой диапазон: 147 - 218 тыс.руб./ м²</p>
	<p>13. Loft Factory</p> <p>девелопер: ГК "Брик"</p> <p>адрес: Новорязанская ул., 26 сайт: http://loftfactory.ru/ телефон: 7 (495) 646-00-85</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2012 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 3 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров апартаментов: INRE</p> <p>этажность: 3 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 38 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 33 - 186 м² ценовой диапазон: 174 - 198 тыс.руб./ м²</p>
	<p>14. Новый Арбат, 32</p> <p>девелопер: Балтийская строительная компания</p> <p>адрес: Новый Арбат, 32 сайт: http://n-arbat32.com/ телефон: 7 (495) 737-77-71</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: "Моспроект-2" имени М.В. Посохина Дизайн: PETER SILLING & ASSOCIATES</p> <p>этажность: 11 материал здания: Монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 153 подземный паркинг: 595</p> <p>площади апартаментов: 40 - 420 м² ценовой диапазон: 403 - 682 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>15. Резиденция Знаменка</p> <p>девелопер: Группа компаний «ИНСТРОЙ», "КМ"</p> <p>адрес: Знаменка ул., д. 9/12 сайт: http://znamenka9.ru/ телефон: 7 (495) 287-30-00</p> <p>начало стр-ва: 2009 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Попов и архитекторы.</p> <p>этажность: 5 материал здания: Монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 18 подземный паркинг: 36</p> <p>площади апартаментов: 38 - 286 м² ценовой диапазон: 657 - 989 тыс.руб./ м²</p>
	<p>16. Bernikov</p> <p>девелопер: Магистрат (ИНТЕКО)</p> <p>адрес: Никольямская 11, стр. 2 сайт: http://www.magistrat.ru/object/bernikov/ телефон: 7 (495) 232-08-08</p> <p>начало стр-ва: 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 10 материал здания: Монолит количество апартаментов в проекте: 51 подземный паркинг: 92</p> <p>площади апартаментов: 59 - 214 м² ценовой диапазон: 305 - 410 тыс.руб./ м²</p>
	<p>17. Дом Гельриха - ПРОДАН</p> <p>девелопер: VESPER</p> <p>адрес: Пречистенский пер., 14 сайт: http://dg.vespermoscow.com/ телефон: 7 (495) 287-77-99</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2012 г. (реконструкция здания 1912 г.) оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: бюро «Цимайло, Ляшенко и Партнеры». Дизайн: Swanke Hayden Connell Architects (SHCA).</p> <p>этажность: 7</p>



Фото	Характеристики
	<p>материал здания: Монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 13 подземный паркинг: 18</p> <p>площади апартаментов: 44 - 442 м² ценовой диапазон: 512 - 1052 тыс.руб./ м²</p>
	<p>18. Николаевский дом</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: Комсомольский проспект, 9а сайт: http://www.nikolaevskiydom.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2011 г. (неконструкция кирпичного здания 1961 года) оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров: ЗАО «Управляющая компания Флэт», Domus Aurea, Atria Magna, Deutsche Bruder</p> <p>этажность: 7 материал здания: Монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 50 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 25 - 102 м² ценовой диапазон: 250 - 1605 тыс.руб./ м²</p>
	<p>19. Clerkenwell House</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: Комсомольский проспект, д. 42, стр.2 сайт: http://www.clerkenwell.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2011 г. (реконструкция здания 50-х годов) оконч. стр-ва: 1 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Международная студия ERGES architecture&design</p> <p>этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 53 подземный паркинг: 18</p> <p>площади апартаментов: 64 - 195 м² ценовой диапазон: 338 - 522 тыс.руб./ м²</p>


Фото	Характеристики
	<p>20. Даниловская мануфактура</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: Варшавское шоссе, д. 9, стр. 16 сайт: http://www.dm1867.ru/apartamenty/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2010 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 4 кв. 2011 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн интерьеров: Domus Aurea, Atria Magna, utsche Bruder. Архитекторы: архитектурное бюро "Цимайло Ляшенко и партнеры", архитектурная мастерская Сергея Эстрина</p> <p>этажность: 4 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 42 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 35 - 191 м² ценовой диапазон: 248 - 341 тыс.руб./ м²</p>
	<p>21. 9 Акроев</p> <p>девелопер: Гармет</p> <p>адрес: Научный проезд, д. 19 сайт: http://www.9akrov.ru/ телефон: 7 (495) 721-77-87</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2010 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 16 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 45 подземный паркинг: ~400 м/м (пятиуровневая парковка)</p> <p>площади апартаментов: 82 - 120 м² ценовой диапазон: 158 - 184 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>22. Город столиц</p> <p>девелопер: Capital Group</p> <p>адрес: Пресненская наб., д. 8, стр. 1 сайт: http://www.capitalcity.ru/apartments/ телефон: 7 (495) 771-77-77</p> <p>начало стр-ва: 2003 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Agur. Архитектор: NBBJ, Владимир Татлин</p> <p>этажность: 73 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 485 подземный паркинг: 2000</p> <p>площади апартаментов: 102 - 240 м² ценовой диапазон: 295 - 735 тыс.руб./ м²</p>
	<p>23. Федерация</p> <p>девелопер: Поток Бесконечность (Миракс Групп)</p> <p>адрес: Пресненская наб. д. 12 сайт: http://www.federationtower.ru/tower/apartments/ телефон: 7 (495) 721-80-00</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2004 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: Сергей Чобан и Питер Швегер Проектное бюро "Римакс"</p> <p>этажность: 62-93 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 400 подземный паркинг: 433</p> <p>площади апартаментов: 85 - 210 м² ценовой диапазон: 357 - 465 тыс.руб./ м²</p>



Фото	Характеристики
	<p>24. Меркурий Сити Тауэр</p> <p>девелопер: Рассенстрой</p> <p>адрес: Пресненская наб. д. 10 сайт: http://www.mercury-city.com/ телефон: 7 (495) 651-65-10</p> <p>начало стр-ва: 2006 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Международный центр высотного строительства Архитекторы: М.М.Посохин, Г.Л.Сирота, Фрэнк Уильямс</p> <p>этажность: 77 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 140 подземный паркинг: 462</p> <p>площади апартментов: 81 - 495 м² ценовой диапазон: 372 - 372 тыс.руб./ м²</p>
	<p>25. Imperia Tower</p> <p>девелопер: MosCityGroup</p> <p>адрес: Пресненская наб., д. 6, стр. 2 сайт: http://imperiatawer.ru/ телефон: 7 (495) 228-09-05</p> <p>начало стр-ва: 2006 г. оконч. стр-ва: 2010 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектурное бюро NBBJ</p> <p>этажность: 60 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 192 подземный паркинг: 1012</p> <p>площади апартментов: 150 - 220 м² ценовой диапазон: 300 - 465 тыс.руб./ м²</p>
	<p>26. Кадашевские палаты</p> <p>девелопер: KR Properties</p> <p>адрес: 3 Кадашевский пер 7/9 стр 1 сайт: http://www.kadashi-loft.ru/ телефон: 7 (495) 780-40-40</p> <p>начало стр-ва: реконструкция оконч. стр-ва: 1 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p>

Фото	Характеристики
	<p>этажность: 4 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 25 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 108 - 351 м² ценовой диапазон: 403 - 620 тыс.руб./ м²</p>
	<p>27. Wine House</p> <p>девелопер: Галс-Девелопмент</p> <p>адрес: Садовническая ул., 57 сайт: http://winehouse-hals.ru/ телефон: 7 (495) 725-55-55</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. (реконструкция здания 1888-1889 гг.) оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: мастерская «SPEECH Чобан & Кузнецов»</p> <p>этажность: 5 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 39 подземный паркинг: 420</p> <p>площади апартаментов: 49 - 270 м² ценовой диапазон: 400 - 470 тыс.руб./ м²</p>
	<p>28. Цветной 26</p> <p>девелопер: н.д.</p> <p>адрес: Цветной бульв., 26 сайт: http://цветной26.рф/ телефон: 7 (495) 933-73-39</p> <p>начало стр-ва: 2011 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 4 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 30 подземный паркинг: 26</p> <p>площади апартаментов: 46 - 213 м² ценовой диапазон: 344 - 368 тыс.руб./ м²</p>


Фото	Характеристики
	<p>29. Мансарды на Мясницкой</p> <p>девелопер: Стриминвест девелопмент</p> <p>адрес: ул. Мясницкая, 24 сайт: http://mansardy.narod.ru/ телефон: 7 (903) 137-64-37</p> <p>начало стр-ва: 2010 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 6 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 5 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 57 - 186 м² ценовой диапазон: 512 - 512 тыс.руб./ м²</p>
	<p>30. PETROVSKY APART HOUSE</p> <p>девелопер: Imagine Estate</p> <p>адрес: Старопетровский проезд., 1 сайт: http://www.aprt-petrovsky.com/ телефон: 7 (495) 726-72-16</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик: ТОП Проект</p> <p>этажность: 6 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 54 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 38 - 313 м² ценовой диапазон: 176 - 451 тыс.руб./ м²</p>
	<p>31. Артхаус</p> <p>девелопер: State Development</p> <p>адрес: Тессинский пер., 2-6/19 сайт: http://www.es-realty.com/art-haus.html телефон: 7 (495) 411-91-62</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2010 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 4 кв. 2011 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитекторы: компания «Сергей Скуратов Architects», авторы: Скуратов С.А. – руководитель авт. коллектива, Каминов С.А., Демидов Н.А., Шалимов П.В.</p> <p>этажность: 5_6</p>

Фото	Характеристики
	<p>материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 30 подземный паркинг: 109</p> <p>площади апартментов: 80 - 420 м² ценовой диапазон: 185 - 698 тыс.руб./ м²</p>
	<p>32. Неглинная плаза</p> <p>девелопер: Москапстрой</p> <p>адрес: Неглинная д. 20, стр. 1-5 сайт: http://neglinnaya-plaza.companyan.com/ телефон: 7 (495) 585-06-05</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2004 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: Московский Архитектурный институт Архитектор: Мастерская архитектора Кузина</p> <p>этажность: 7 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 40 подземный паркинг: 440</p> <p>площади апартментов: 119 - 250 м² ценовой диапазон: 763 - 763 тыс.руб./ м²</p>
	<p>33. Smolensky Deluxe</p> <p>девелопер: Дон-Строй Инвест</p> <p>адрес: 1-й Смоленский пер., вл. 19-21 сайт: http://smolensky-de-luxe.ru/ телефон: 7 (495) 925-47-47</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2011 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Группа АБВ</p> <p>этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 90 подземный паркинг: 400</p> <p>площади апартментов: 66 - 431 м² ценовой диапазон: 536 - 563 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>34. Sky Parks</p> <p>девелопер: СТР групп</p> <p>адрес: пересечение Изумрудной и Шушенской сайт: http://skyparks.ru/ телефон: 7 (925) 059-71-73</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 10 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 72 подземный паркинг: 71</p> <p>площади апартаментов: 31 - 99 м² ценовой диапазон: 135 - 170 тыс.руб./ м²</p>
	<p>35. Клубный дом «Сытинский»</p> <p>девелопер: Палашевский Хаус</p> <p>адрес: Сытинский тупик, 3А сайт: http://corp.estatet.ru/ телефон: 7 (495) 223-88-88</p> <p>начало стр-ва: н.д. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Моспроект-2, Мастерская №14</p> <p>этажность: 6_7_8 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 43 подземный паркинг: 112</p> <p>площади апартаментов: 110 - 218 м² ценовой диапазон: 759 - 1404 тыс.руб./ м²</p>




Фото	Характеристики
	<p>36. У Патриарших</p> <p>девелопер: Beldevelopment</p> <p>адрес: М. Козихинский пер., 11 сайт: http://upatriarshih.ru/ телефон: 7 (495) 730-68-68</p> <p>начало стр-ва: н.д. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО ВОРОНЦОВА</p> <p>этажность: 7 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 25 подземный паркинг: 40</p> <p>площади апартментов: 50 - 420 м² ценовой диапазон: 593 - 843 тыс.руб./ м²</p>
	<p>37. Turandot Residences</p> <p>девелопер: Траст-Ойл</p> <p>адрес: Арбат 24-26 сайт: http://turandot-residences.com/ телефон: 7 (495) 725-25-81</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Джейд Джаггер (бюро уоо)</p> <p>этажность: 8 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 37 подземный паркинг: н.д.</p> <p>площади апартментов: 113 - 335 м² ценовой диапазон: 695 - 855 тыс.руб./ м²</p>
	<p>38. Golden Mile Private residence</p> <p>девелопер: ГК "NBM"</p> <p>адрес: Остоженка ул., 9/14 сайт: http://www.kalinka-realty.ru/catalog/gorod/1265.html телефон: 7 (495) 725-25-81</p> <p>начало стр-ва: 2012 г. оконч. стр-ва: 4кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: дизайн-проектировщик – Ginza Project, архитектор Филипп Старк совместно с командой дизайнеров YOO и</p>



Фото	Характеристики
	<p>разработкой конструктивной части - архитектурное бюро «Остоженка»</p> <p>этажность: 6 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 16 подземный паркинг: 48</p> <p>площади апартментов: 120 - 280 м² ценовой диапазон: 837 - 1085 тыс.руб./ м²</p>
	<p>39. IQ Квартал</p> <p>девелопер: Галс-Девелопмент</p> <p>адрес: Краснопресненская наб., уч. 11 сайт: http://hals-development.ru/#/1/34/1171 телефон: 7 (495) 725-55-55</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектировщик - американская компания NBBG East</p> <p>этажность: 21-42 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 104 подземный паркинг: 716</p> <p>площади апартментов: 62 - 115 м² ценовой диапазон: 341 - 359 тыс.руб./ м²</p>
	<p>40. Хороший дом</p> <p>девелопер: н.д.</p> <p>адрес: Хорошевский 2-й пр., 9 сайт: http://5000505.ru/ телефон: 7 (929) 500-05-05</p> <p>начало стр-ва: н.д. оконч. стр-ва: 2 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 6 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 60 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 31 - 81 м² ценовой диапазон: 177 - 234 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>41. Loft Park</p> <p>девелопер: RED DEVELOPMENT</p> <p>адрес: Михалковская ул., 48 сайт: http://loftpark.ru/ телефон: 7 (495) 988-21-11</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайнер: Red Deco</p> <p>этажность: 6 материал здания: кирпич количество апартаментов в проекте: 552 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 17 - 217 м² ценовой диапазон: 109 - 196 тыс.руб./ м²</p>
	<p>42. Водный</p> <p>девелопер: MR Group</p> <p>адрес: Головинское ш., 5 сайт: http://www.mfkvodny.ru/page/about/ телефон: 7 (495) 545-40-00 7 (495) 966-07-66</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2016 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Swanke Hayden Connell</p> <p>этажность: 26 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 1496 подземный паркинг: 446</p> <p>площади апартаментов: 42 - 96 м² ценовой диапазон: 100 - 114 тыс.руб./ м²</p>
	<p>43. Фили-Град</p> <p>девелопер: MR Group</p> <p>адрес: Береговой проезд, вл. 5 сайт: http://www.mr-group.ru/object/beregovoi/ телефон: 7 (495) 966-07-66</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2016 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 31 материал здания: монолит-кирпич</p>



Фото	Характеристики
	<p>количество апартаментов в проекте: 772 подземный паркинг: 779</p> <p>площади апартаментов: 41,4 - 100,21 м² ценовой диапазон: 117 - 180 тыс.руб./ м²</p>
	<p>44. TriBeCa APARTMENTS</p> <p>девелопер: Stone Hedge</p> <p>адрес: Н. Красносельская ул., 35, стр. 48/50 сайт: http://www.tribeca-apartments.ru/ телефон: 7 (495) 545-43-00</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 9 материал здания: Монолит количество апартаментов в проекте: 221 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 37,8 - 212,4 м² ценовой диапазон: 157 - 215 тыс.руб./ м²</p>
	<p>45. мкр. Царицыно-2</p> <p>девелопер: Московский комбинат хлебопродуктов</p> <p>адрес: 6-я Радиальная сайт: http://caricyno2.ndv.ru/start_format.htm телефон: 7 (495) 988-44-22</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2012 г. оконч. стр-ва:</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: материал здания: монолит количество апартаментов в проекте: 750 подземный паркинг: да</p> <p>площади апартаментов: 36,9 - 105 м² ценовой диапазон: 90 - 111 тыс.руб./ м²</p>



Фото	Характеристики
	<p>46. Pure Loft</p> <p>девелопер: н.д.</p> <p>адрес: Варшавское шоссе, д. 56, стр. 2 сайт: http://www.pureloft.ru/ телефон: 7 (916) 155-89-80</p> <p>начало стр-ва: реконструкция здания 50-х годов оконч. стр-ва:</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн помещений разработан совместно с С.Риччи</p> <p>этажность: 5 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 10 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 44 - 156 м² ценовой диапазон: 157 - 189 тыс.руб./ м²</p>
	<p>47. LoftTime</p> <p>девелопер: RED DEVELOPMENT</p> <p>адрес: Часовая, д. 28 сайт: http://lofttime.ru/index.html телефон: 7 (495) 988-21-11</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. (реконструкция) оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Дизайн: Red Deco</p> <p>этажность: 7 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 198 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 53,7 - 419 м² ценовой диапазон: 110 - 221 тыс.руб./ м²</p>
	<p>48. Loft River</p> <p>девелопер: ГК ООО "Планета-ОВК"</p> <p>адрес: Летная, 99 стр. 1 и 3 сайт: http://loftriver.ru/ телефон: 7 (495) 690-70-77</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер:</p> <p>этажность: 5 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 106</p>

Фото	Характеристики
	<p>подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 42,5 - 199 м² ценовой диапазон: 132 - 230 тыс.руб./ м²</p>
	<p>49. Сады Пекина</p> <p>девелопер: Галс-Девелопмент</p> <p>адрес: Большая Садовая, д. 5, стр. 1, 2 сайт: http://pekinggardens.ru/ телефон: 7 (495) 725-55-55</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2016 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Генеральный проектировщик: «Моспроект-2» им. М.В. Посохина, ООО «АБК»</p> <p>этажность: 12 материал здания: монолит количество апартментов в проекте: 352 подземный паркинг: 427</p> <p>площади апартментов: 51 - 157 м² ценовой диапазон: 290 - 415 тыс.руб./ м²</p>
	<p>50. НегоциантЪ</p> <p>девелопер: ГК "КРТ"</p> <p>адрес: Большая Якиманка, 2-4 сайт: http://www.krt.ru/html/ob_mnog.html телефон: 7 (495) 234-40-04</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2007 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 3_6 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 15 подземный паркинг: 124</p> <p>площади апартментов: 50 - 390 м² ценовой диапазон: 0 - 0 тыс.руб./ м²</p>



Фото	Характеристики
	<p>51. Маршал</p> <p>девелопер: УНР 494</p> <p>адрес: Маршала Рыбалко, вл. 2 сайт: http://mfk-marshal.ru/ телефон: 7 (495) 646-62-22</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2008 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2013 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 10_11_16 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 1085 подземный паркинг: 1190</p> <p>площади апартментов: 28 - 157 м² ценовой диапазон: 166 - 199 тыс.руб./ м²</p>
	<p>52. Юнион-Парк</p> <p>девелопер: КРОСТ</p> <p>адрес: Маршала Тухачевского 37/21 и 41 сайт: http://www.krost.ru/realty/residential/union_park.html телефон: 7 (495) 725-80-45</p> <p>начало стр-ва: 2 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: Дом сдан</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Проектная организация: ООО АМОС-1 Архитектурное бюро: BuroMoscow Ландшафтный архитектор: Alexander Over Архитектор: Dante O. Benini</p> <p>этажность: 17_27 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 146 подземный паркинг: 340</p> <p>площади апартментов: 31 - 112 м² ценовой диапазон: 187 - 250 тыс.руб./ м²</p>



Фото	Характеристики
	<p>53. Сердце Столицы</p> <p>девелопер: Дон-Строй Инвест</p> <p>адрес: ул. Шеногина 1, Шелепихинская наб. 34 сайт: http://www.donstroy.com/object/zhk-serdtse-stolitsy/ телефон: 7 (495) 925-47-47</p> <p>начало стр-ва: 1 кв. 2014 г. оконч. стр-ва: 2 кв. 2017 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: проектировщик - архитектурная мастерская SPEECH под руководством Сергея Чобана Ландшафтный архитектор: н.д. Архитектор: Сергей Чобан</p> <p>этажность: 37 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 406 подземный паркинг: 1100</p> <p>площади апартментов: 32 - 88 м² ценовой диапазон: 135 - 203 тыс.руб./ м²</p>
	<p>54. Дом на Красина</p> <p>девелопер: ROSSMILS investments</p> <p>адрес: Красина пер., д. 16, стр. 1 сайт: http://www.domnakrasina.com/ телефон: 7 (926) 432-44-22</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2013 г., реконструкция здания 1937 года оконч. стр-ва: 2 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: Mario Palmonella</p> <p>этажность: 8 материал здания: кирпич количество апартментов в проекте: 147 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартментов: 26,58 - 57,14 м² ценовой диапазон: 396 - 396 тыс.руб./ м²</p>



Фото	Характеристики
	<p>55. TWEED Парк</p> <p>девелопер: Полимастер</p> <p>адрес: Ленинградское ш., д.23 сайт: http://tweedpark.ru/ телефон: 7 (495) 725-25-81 7 (495) 980-77-33</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 3 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 22 подземный паркинг: нет</p> <p>площади апартаментов: 78,6 - 900 м² ценовой диапазон: 760 - 798 тыс.руб./ м²</p>
	<p>56. ВТБ Арена парк</p> <p>девелопер: ВТБ Арена парк</p> <p>адрес: Ленинградский пр-т, 36, стр. 2 сайт: http://www.vtb-arena.com/ телефон: 7 (499) 755-42-22</p> <p>начало стр-ва: 3 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2017 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Архитектор: MANICA Architecture Генеральный проектировщик: SPEECH Чобан & Кузнецов</p> <p>этажность: 23_26 материал здания: монолит-кирпич количество апартаментов в проекте: 1002 подземный паркинг: 4200</p> <p>площади апартаментов: 44 - 370 м² ценовой диапазон: 145 - 270 тыс.руб./ м²</p>

Фото	Характеристики
	<p>57. Just M</p> <p>девелопер: МонАрх Девелопмент</p> <p>адрес: Академика Миллионщикова, вл. 20 сайт: http://www.monarch-realty.ru/objects/11840/11994/ телефон: 7 (495) 221-55-22</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 3 кв. 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 6_8 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 91 подземный паркинг: 26</p> <p>площади апартментов: 23,9 - 93,6 м² ценовой диапазон: 142 - 190 тыс.руб./ м²</p>
	<p>58. Wind Stone</p> <p>девелопер: Парацстрой</p> <p>адрес: Осташковская, вл. 22б, стр. 1 сайт: http://www.windstone.ru/ телефон: 7 (495) 644-61-60</p> <p>начало стр-ва: 2009 г. оконч. стр-ва: 2014 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Мастер Стоун</p> <p>этажность: 19_22 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: н.д. подземный паркинг: 864</p> <p>площади апартментов: 100 - 130 м² ценовой диапазон: 135 - 150 тыс.руб./ м²</p>
	<p>59. Соколиный форт</p> <p>девелопер: Дон-Строй Инвест</p> <p>адрес: 1 Мясниковская, вл. 2 сайт: http://www.donstroy.com/object/zhk-sokolinyy-fort/ телефон: 7 (495) 925-47-47</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 1 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: н.д.</p> <p>этажность: 13_17_19 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 262 подземный паркинг: 152</p>

Фото	Характеристики
	<p>площади апартментов: 44,6 - 129 м² ценовой диапазон: 207 - 243 тыс.руб./ м²</p>
	<p>60. YE'S</p> <p>девелопер: Пионер</p> <p>адрес: Митинская, вл.16 сайт: http://m.yesapart.ru/ телефон: 7 (495) 987-35-35</p> <p>начало стр-ва: 4 кв. 2013 г. оконч. стр-ва: 4 кв. 2015 г.</p> <p>архитектор /проектировщик /дизайнер: Арихитектор:Сергей Киселев и партнеры</p> <p>этажность: 10_22 материал здания: монолит-кирпич количество апартментов в проекте: 456 подземный паркинг: 360</p> <p>площади апартментов: 27 - 44 м² ценовой диапазон: 167 - 167 тыс.руб./ м²</p>

Источник: Собственные исследования Управления маркетинга ГК «КОНТИ»

3. Анализ предложения

К концу 3 кв. 2013 г. ситуацию на рынке апартментов Москвы можно охарактеризовать, как стабильную. Апартменты на текущий момент предлагаются в 60 комплексах. Несмотря на сезон отпусков в летний период 2013 г., апартменты продолжали пользоваться спросом, что привело к сокращению предложения на 10% за полгода, К ноябрю 2013 г. предложение в Москве составляет 3 728 апартментов.

(Источники: «Blackwood», «Метриум Групп», собственные исследования ГК «КОНТИ»)

За 3 квартал 2013 г. на рынок апартментов Москвы вышли в продажу следующие 3 объекта:

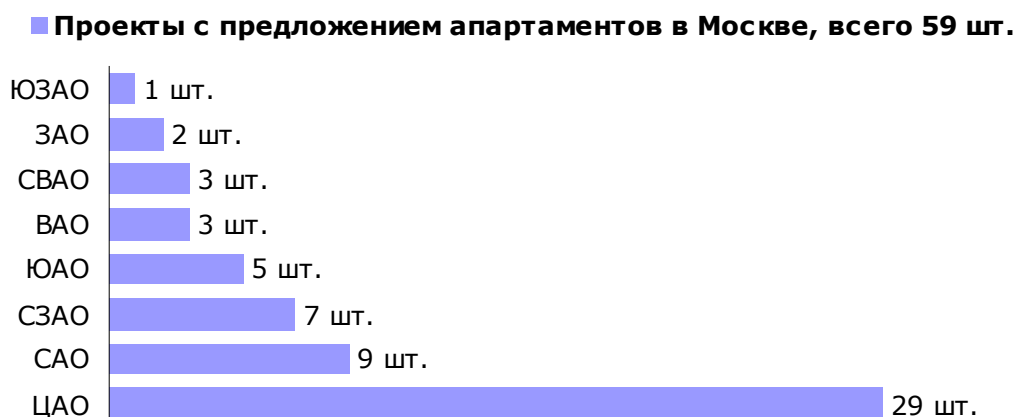
- ✓ «TWEED Парк» (Ленинградское ш., д.23), элит
- ✓ «ВТБ Арена Парк» (Ленинградский пр-т, д. 36, стр. 2), бизнес
- ✓ «Сердце Столицы» (Шелепихинская набережная, вл. 34), бизнес

В октябре и ноябре 2013 г. рынок Москвы пополнился четырьмя новыми проектами:

- ✓ «Дом на Красина» (Н. Красносельская ул., 35, стр. 48/50), элит
- ✓ «Соколиный форт» (1-я Мясниковская, вл. 2), бизнес
- ✓ «YE'S» (Митинская, вл.16), бизнес
- ✓ «Just M» (Академика Миллионщикова, вл. 20), комфорт

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

Рисунок 2



(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

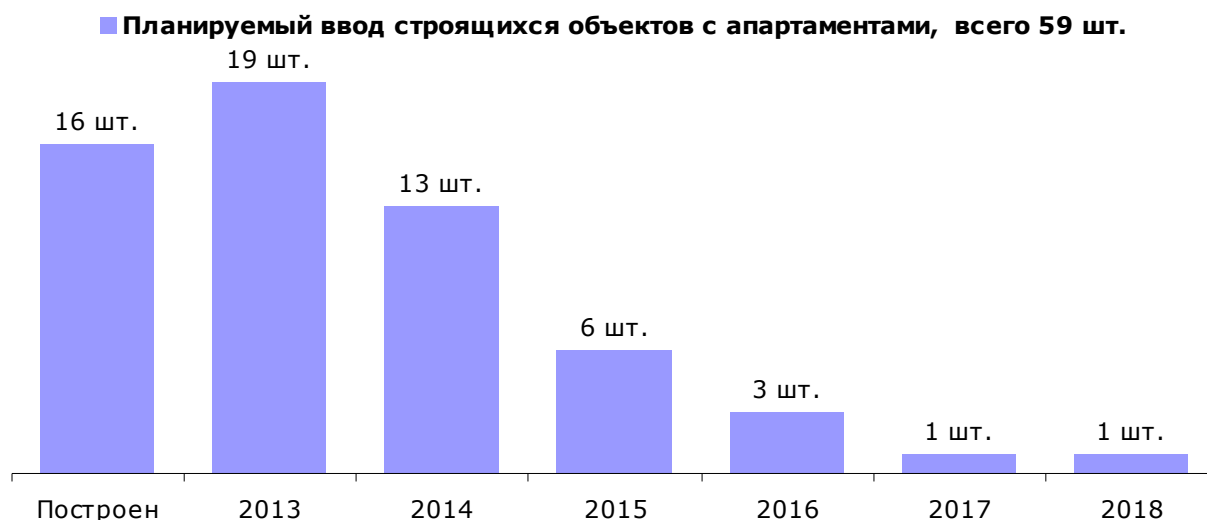
Более половины комплексов с апарт-апартаментами приходится на ЦАО, а в ЮВАО комплексы с апарт-апартаментами до сих пор так и не появились.

Большая часть апарт-комплексов представляет собой реконструируемые здания, ранее неиспользуемые или заброшенные (54%). Застройщики меняют их несущие конструкции, оснащают современными коммуникациями и инженерными сетями, однако, зачастую фасад сохраняет свой первоначальный облик, а в основу концепции проекта ложится историческая уникальность объекта. В качестве примера можно привести Loft Time, Wine House, «Даниловскую мануфактуру». Особенно проекты реконструкции распространены в ЦАО, где, как известно, практически нет свободных площадок для застройки, а вот пустующих и обветшавших строений достаточно. Еще 46% комплексов представляют собой проекты нового строительства, среди которых масштабами выделяются ММДЦ «Москва-Сити», «Флотилия», «Фили Град» и «Водный».

Говоря об ассортименте предлагаемых апарт-апартаментов, стоит отметить весьма широкий интервал площадей лотов – от 22 до 570 м² (а также большой диапазон цен – от 2.5 до 806 млн.руб. – см.далее).

Более половины комплексов с апарт-апартаментами планируется завершить до конца 2014 года:

Рисунок 3



(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

Среди заявленных к выходу на рынок в ближайшее время проектов можно выделить: «St. Nickolas» (Никольская ул. 10/2 стр. 2Б), «Шереметьевское подворье», «Bruce Boutique Apartments» (Брюсов пер., 2/14), «Комсомольский de luxe» (Комсомольский пр.,1), «Борисовский дом» (Каширское ш., 63 корп. 3) и др.

Также, можно отметить некоторые проекты, выход которых планировался ранее в 2013 году, но, скорее всего, будет представлен на рынке уже в 2014 году:

Таблица 3

№ п/п	Участники проекта	Наименование проекта	Округ	Адрес	Общая площадь, кв. м
1	Liral	-	ЗАО	Бережковская набережная	1 779 700
2	Forum Properties	Жилой дом в Щетинском пер., 4/2, 3	ЦАО	Щетинский пер., 4/2, 3	н/д
3	Metropolis	МФК "Сильвер плаза"	ЗАО	ул. Василисы Кожиной., вл. 25	27 000
4	МИЦ	-	ЮЗАО	ул. Островитянова	15 000-20 000
5	KR Properties	Bruce Boutique Apartments	ЦАО	Брюсов переулок, дом 2/14, строение 9	н/д
6	Инфосеть	Борисовский дом	ЮАО	Каширское шоссе вл. 63	23 000
7	MR Group	Савеловский сити	СВАО	ул.Складочная, вл. 1	около 65 000
8	ГК «Букет»	-	ЦАО	Причальный проезд	156 000
9	ПИК	Сити-Квартал	ЦАО	ул. Мантулинская	176 000
10	Донстрой	Komsomolsky De Luxe	ЦАО	Комсомольский пр-т, вл. 1	7 000
11	Сити-21 век	«Алекс-Сити»	СВАО	Проспект мира, д. 95 стр 3	49 650
12	ИФК «Метрополь»	Метрополь	ЮВАО	пр-кт Волгоградский, вл. 32	310 805
13	Midland Development	-	ЦАО	ул. Остоженка, д.8, стр. 1, 2, 3	21 673
14	ВЭБ	Слава	САО	Ленинградский проспект,8	500 000
15	Гута	Красный Октябрь	ЦАО	Берсеневская наб, 4-8	31 000
16	н/д	-	ЗАО	ул. Кульнева	350 000

№ п/п	Участники проекта	Наименование проекта	Округ	Адрес	Общая площадь, кв. м
17	Главмосстрой	-	ЗАО	Береговой пр., 2	около 300 000
18	Элинстрой	Эллада	САО	ул. Академика Ильюшина вл.21, стр.1-4	171 387
19	ПИК	-	ЗАО	ул. Заречная, вл. 4а, 4б	52 800
20	MR Group	Дом на Патриарших прудах	ЦАО	ул. Спиридоновка, вл. 30	5 526

Источник: «Метриум Групп»

4. Сегментация предложения по ценовому признаку

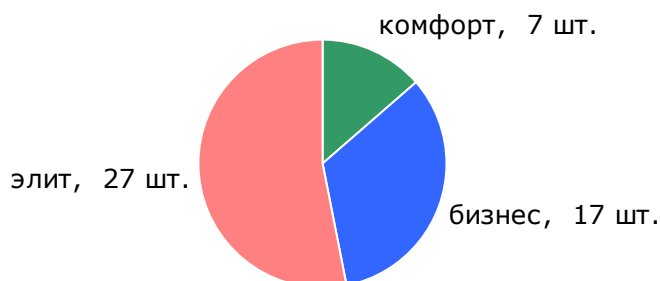
С точки зрения ценовой сегментации апартаментов можно выделить следующие классы:

- ✓ Комфорт – до 150 000 руб./м² (до 5 000 \$/м²)
- ✓ Бизнес – 150 000-250 000 руб./м² (5 000- 8 000 \$/м²)
- ✓ Элит – более 250 000 руб./м² (более 8 000 \$/м²)

Основная доля комплексов с апартаментами (53%) представлена в классе элит (Источник: ГК «КОНТИ»). Ниже на графике представлено долевое распределение комплексов по ценовому классу:

Рисунок 4

Распределение объектов с апартаментами по классам, всего 51 шт.



(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

5. Анализ цен предложения

По итогам третьего квартала 2013 года средневзвешенная цена апартаментов в Москве составила 238 тыс.руб./м², что почти на 12% больше, чем во втором квартале. Среди причин роста можно назвать выход новых проектов, а также плановое повышение цен, уход с рынка наиболее дешевых предложений и колебание курса доллара по отношению к рублю.

Наибольший прирост цены зафиксирован в САО (21%). Именно в этом округе в 3 кв. 2013 г. отмечена наиболее высокая покупательская активность и, как следствие, «вымывание» самых доступных лотов, что и привело к общему росту цен. Также значительное повышение цен (на 16%) произошло на локальном рынке СЗАО. Главным катализатором выступил старт продаж в единственном элитном комплексе округа – «TWEED Парк».

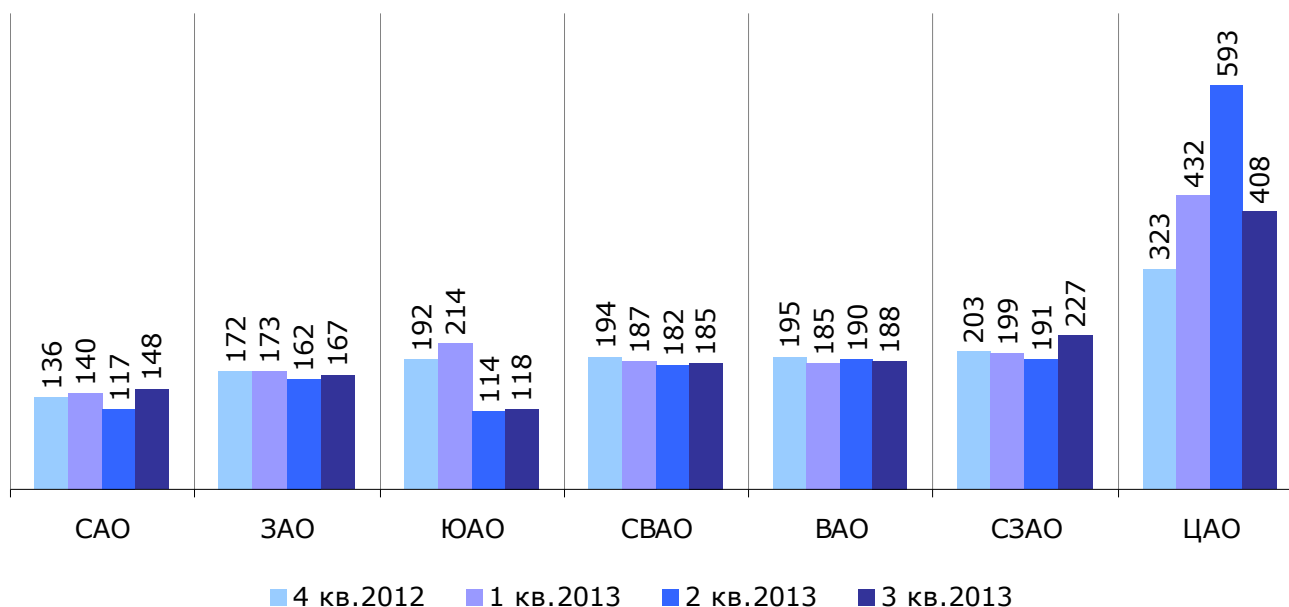
А вот в ЦАО, напротив, уровень цен за квартал снизился сразу на 21%. Местный рынок по большей части представлен элитными проектами, а в сентябре там появился комплекс бизнес-

класса «Дом на Красина», где цены относительно невысоки. Кроме того, некоторые продавцы дорогих проектов для привлечения покупателей были вынуждены пойти на снижение ценовой планки. В прочих округах колебание локальных цен оказалось незначительным и не превышало 5%.

(Источники: «Метриум Групп», собственные исследования ГК «КОНТИ»)

Рисунок 5

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

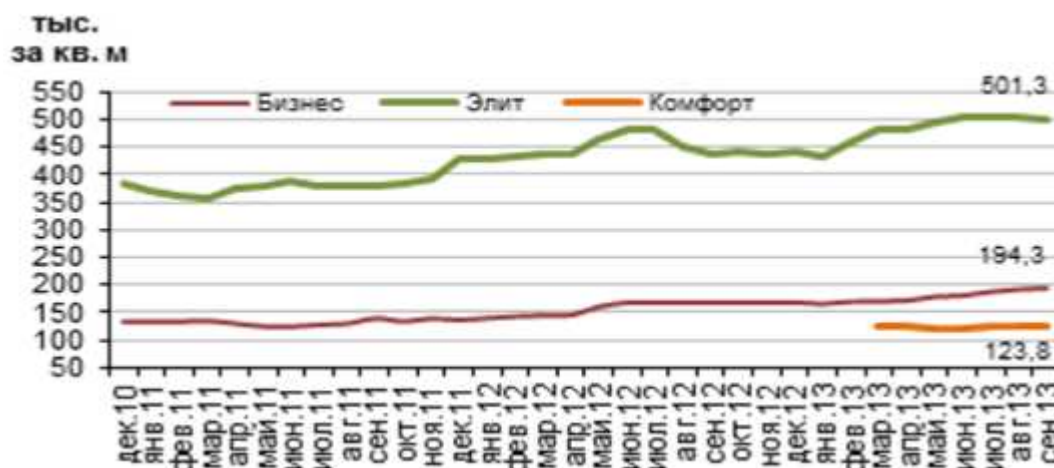


Самые дешевые апартменты по итогам третьего квартала 2013 года продавались в комплексе «Царицыно-2» (2,52 млн руб. за 22 кв.м.). Помимо него, в пятерку самых доступных комплексов входят Loft Park (от 3,18 млн руб. за 23,6 кв.м.), Loft River (4,07 млн руб. за 25,6 кв.м.), SKY PARKS (4,28 млн руб. за 30,5 кв.м.) и МФК «Водный» (4,91 млн руб. за 42,3 кв.м.)

Максимально дорогие лоты продаются в Golden Mile private residence (805,97 млн руб. за 506,9 кв.м.), «НегоціантЪ» (516,8 млн руб. за 400 кв.м.) и Smolensky Deluxe (334 млн руб. за 431 кв.м.). Все они представляют собой роскошные пентхаусы, имеющие бассейны, эксплуатируемую кровлю или террасы.

Динамика средних цен на первичном рынке апартментов Москвы с 2010 года в разрезе ценовых сегментов представлена ниже на диаграмме (Источник: «Blackwood»):

Рисунок 6



По собственным оценкам ГК «КОНТИ» средняя цена апартаментов «комфорт» класса к ноябрю 2013 г. составила около 130 тыс.руб./м².

6. Анализ спроса: оценка темпов продаж

По наблюдениям ведущих аналитиков рынка на текущий момент можно констатировать, что четкой статистики по спросу на апартаменты, накопленной по итогам их реализации, пока еще нет. Сегодня это все еще развивающийся рынок и спрос находится в процессе формирования. На начальном этапе формирования сегмента проекты всегда продаются несколько хуже, чем когда уже наберут обороты и будут в полной мере понятны потребителю. Поэтому новые проекты пока еще не показывают высокого уровня продаж. Также стоит отметить, что апартаменты — это специфический продукт, и ожидать от их реализации аналогичных темпов продаж, как от квартир, не приходится. В любом случае, для застройщиков, которые вывели апартаменты в результате реконцепции несостоявшегося проекта по строительству коммерческих площадей — это был скорее шанс на спасение проекта. Таким образом, апартаменты хоть и пользуются спросом, но в любом случае будут показывать более длительную динамику реализации, чем жилые комплексы с квартирами.

В течение 1 полугодия 2013 г. было реализовано около 43 тыс. кв.м в апарт-комплексах, что практически соответствует объему за весь 2012 год – порядка 40 тыс. кв.м. Высокие темпы продаж в первом полугодии 2013 г. обеспечивались относительно низкими для своего класса и местоположения бюджетами. Рейтинг наиболее успешных апарт-комплексов по среднему темпу реализации в приведен ниже компанией Blackwood:

1. «TriBeCa» (бизнес)
2. «Лофт-Park» (бизнес)
3. «Парк мира» (бизнес)
4. МФК «Водный» (комфорт)
5. Квартал «Флотилия» (бизнес)

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

- ✓ В удачных проектах комфорт-класса темпы реализации составляют порядка 10-15 апартаментов в месяц (для сравнения, в жилом комплексе эконом-класса продажи могут достигать до 80-150 квартир).
- ✓ В проекте бизнес-класса продается 7-8 апартаментов в месяц (в жилом комплексе — до 30-40 квартир).
- ✓ В проекте элитного класса хорошими считаются показатели 2-4 апартамента в месяц (в жилом комплексе — 5-6 квартир).

С учетом существующих темпов поглощения площадей, текущий объем апартаментов может быть выбран в течение 1,5-2 лет. С учетом нового объема сроки реализации составят 3-5 лет.

(Источники: агрегированная экспертная оценка специалистов ГК «КОНТИ» и «Метриум Групп»)

Ниже представлена таблица с комплексами апартаментов, по которым представилась возможность рассчитать основные параметры спроса: площадь и цену квадратного метра. Красным шрифтом выделены максимальные значения по доле спроса:

Таблица 4

№	Название	Девелопер	Округ	Район	Класс	Параметры продаж (доля шт. в продажах)	Диапазон цены кв.м (мин. - макс.), тыс. руб.
1	Tivoli	Sminex	ВАО	Сокольники	бизнес	29 кв.м (23%) 56 кв.м (46%) 100 кв.м (31%)	(160-282)
2	Хороший дом	н.д.	САО	Хорошёвский	бизнес	33 кв.м (25%) 50 кв.м (56%) 3 кв.м (19%)	(177-234)
3	Loft Factory	ГК "Брик"	ЦАО	Басманный	бизнес	35 кв.м (25%) 55 кв.м (38%) 101 кв.м (37%)	(174-198)
4	Loft Garden	RED DEVELOPMENT	ВАО	Сокольники	бизнес	35 кв.м (66%) 62 кв.м (22%) 109 кв.м (12%)	(147-218)
5	Берзарина ул., 12	Sminex	СЗАО	Хорошёво-Мнёвники	бизнес	35 кв.м (72%) 62 кв.м (28%)	(199-254)
6	Парк Мира	Sminex	СВАО	Алексеевский	бизнес	37 кв.м (23%) 56 кв.м (52%) 84 кв.м (25%)	(166-251)
7	The Loft	RED DEVELOPMENT	ЮАО	Хамовники	бизнес	38 кв.м (28%) 73 кв.м (50%) 135 кв.м (22%)	(186-196)
8	Штаб квартира на Мосфильмовской	ГК "Мортон"	ЗАО	Раменки	бизнес	59 кв.м (17%) 76 кв.м (55%) 112 кв.м (28%)	(166-182)
9	Studio #8	KR Properties	САО	Хорошёвский	бизнес	59 кв.м (59%) 97 кв.м (12%) 206 кв.м (29%)	(155-193)
10	Кадашевские палаты	KR Properties	ЦАО	Замоскворечье	элит	120 кв.м (50%) 172 кв.м (50%)	(403-620)
11	Даниловская мануфактура	KR Properties	ЮАО	Донской	элит	37 кв.м (22%) 63 кв.м (36%) 133 кв.м (42%)	(248-341)

№	Название	Девелопер	Округ	Район	Класс	Параметры продаж (доля шт. в продажах)	Диапазон цены кв.м (мин. - макс.), тыс. руб.
12	Николаевский дом	KR Properties	ЦАО	Хамовники	элит	37 кв.м (74%) 68 кв.м (14%) 100 кв.м (12%)	(250-1605)
13	Manhattan house	KR Properties	САО	Аэропорт	элит	45 кв.м (79%) 88 кв.м (9%) 128 кв.м (12%)	(264-330)
14	Clerkenwell House	KR Properties	ЦАО	Хамовники	элит	46 кв.м (18%) 68 кв.м (44%) 110 кв.м (38%)	(338-522)

Источник: ГК «КОНТИ»

Усредняя лучшие параметры спроса по каждому из вышеперечисленных проектов получается следующая картина:

- ✓ В сегменте бизнес, более половины купленных апартментов (55%) приходится на интервал 35 - 76 м². Средняя цена составила 197 тыс. руб./м².
- ✓ В сегменте элит практически половина купленных апартментов (47%) приходится на интервал 68 - 172 м². При этом стоит отметить, что в элитном сегменте также востребованы маленькие площади: по двум проектам в среднем 77% спроса пришлось на апартменты площадью 37 - 45 м². Средняя цена составила 368 тыс.руб./м².

Примечание: по «комфорт» классу точно рассчитать параметры спроса пока не представилось возможности ввиду малого количества объектов данного класса и отсутствия соответствующих полей в прайс-листах, используемых, как основной источник первичной информации.

7. Портрет покупателя апартментов в Москве (анализ спроса)

Общий портрет покупателя апартментов (физических лиц)

Сегодня физических лиц, приобретающих апартменты в Москве, можно разделить на 5 условных групп:

1. Зрелые супруги ~ 46%.
2. Молодые семьи ~ 18%.
3. Состоятельные бизнесмены ~ 15%.
4. Покупатели, не состоящие в браке ~ 12% в спросе.
5. Покупатели, приобретающие апартменты для своих детей ~ 10% в спросе.

Отдельного упоминания заслуживает такая категория покупателей, как инвесторы. Общая доля инвестиционных сделок составляет порядка ~30%. Данная категория покупателей здесь не выделяется в специальную группу, поскольку, инвестор, приобретая апартменты, является посредником между продавцом и конечным потребителем, и оценивать потребительские характеристики объекта сделки он будет, в конечном счете, именно с точки зрения конечного пользователя. Поэтому, с точки зрения спроса, правильнее было бы сказать, что инвесторы – это не отдельная группа покупателей, а часть покупателей из перечисленных выше 5 групп.

Следует отметить, что в зависимости от сегмента доля той или иной группы в структуре продаж может меняться. В приведенной ниже таблице сведены данные по спросу на апартменты в Москве:

Таблица 5

Группа покупателей / Ценовой сегмент	ВСЕГО ПО РЫНКУ				Комфорт класс				Бизнес класс, шт./мес.				Премиум класс, шт./мес.			
	шт./мес.	S ср. м2	м2 / мес.	доля %	шт./мес.	S ср. м2	м2 / мес.	доля %	шт./мес.	S ср. м2	м2 / мес.	доля %	шт./мес.	S ср. м2	м2 / мес.	доля %
Зрелые супруги	53	62	3 225	45%	28	51	1 451	46%	24	70	1 677	59%	1	91	97	8%
Молодые семьи	23	57	1 290	18%	18	51	942	30%	5	70	323	11%	0	91	26	2%
Бизнесмены	13	85	1 075	15%	0	51	22	1%	4	70	269	9%	9	91	785	65%
Не семейные	13	71	860	12%	6	51	286	9%	4	70	289	10%	3	91	285	24%
Для детей	12	59	717	10%	8	51	430	14%	4	70	272	10%	0	91	14	1%
ВСЕГО	115	62	7 167	100%	61	51	3 131	100%	40	70	2 830	100%	13	91	1 206	100%

Пояснения к табличным данным:

- ✓ Основные источники: собственные исследования ГК «Контин», данные Метриум Групп и Blackwood.
- ✓ Средний объем продаж апартментов 7 167 м²/мес. рассчитан на основании данных о продаже компанией Blackwood (в 1 полугодии 2013 г. было реализовано около 43 тыс.м² в апарт-комплексах», см.выше).
- ✓ Для расчетов объема продаж, выраженного в штуках, использовались следующие средние площади в спросе: комфорт класс – 51 м², бизнес класс – 70 м², премиум класс – 91 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 6

1 группа ~ 46%: Зрелые супруги	<p>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.</p> <p>Более половины покупателей в этой группе ориентированы на бизнес-класс. Апартменты в этом сегменте стоят на порядок ниже квартиры аналогичного класса. То есть покупателей из этой категории можно также назвать прагматичными – они предпочитают получить максимально комфортное и качественное жилье, при этом не переплачивая за переоцененные квадратные метры в сегменте квартир в городских новостройках. Большая доля покупателей в этой категории готова купить апартменты комфорт-класса – 46%. Проекты в этом сегменте по качественным характеристикам не сильно уступают комплексам апартментов более высокого класса, но при этом предлагаются по значительно более низким ценам».</p> <p>Что касается насущного вопроса с регистрацией по месту жительства, то представители этой группы решают его по-разному. Кто-то владеет квартирой в Москве или Подмосковье, которую сдает в аренду или оставляет взрослым детям. Другие прописываются у своих родителей или</p>
-----------------------------------	--

	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, желательно 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 ~ 18% 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

	<p>сопоставимые деньги.</p> <p>Доля покупок для детей может доходить в эконом- и комфорт- классе до 60%, в бизнес- классе до 38%. А вот на долю премиального сегмента приходится совсем небольшое количество таких сделок - 2%. Это можно объяснить тем, что в элитном классе перед покупателем не стоит цель сэкономить, поэтому при выборе между квартирой, апартаментами, загородным домом или жильем за границей состоятельные родители руководствуются совсем другими принципами.</p>
--	--

Источник: Компания «Метриум Групп»

8. Выводы по обзору рынка апартаментов

- ✓ Сегодня рынок апартаментов Москвы находится в состоянии активного развития.
- ✓ Первичное предложение на текущий момент представлено в 59 объектах и оценивается в 3.7 тыс. апартаментов.
- ✓ 16 комплексов из 59 уже сданы, 32 строящихся объекта планируется завершить к концу 2014 г., а 11 проектов рассчитаны на более долгосрочную перспективу, вплоть до 2018 г.
- ✓ Помимо предлагаемых объектов существует около 20 новых проектов, в которых застройщики планировали открыть продажи в ближайшее время, вероятнее всего, в первой половине 2014 г.
- ✓ К концу 2013 г. средневзвешенная цена апартаментов «элит» класса составила 501 тыс.руб./м², «бизнес» класса – 194 тыс.руб./м², «комфорт» класса – 130 тыс.руб./м².
- ✓ В течение 3-х кварталов 2013 г. было реализовано около 55 тыс.м² апартаментов, что более чем на треть превышает объем продаж за весь 2012 г. – порядка 40 тыс.м²
- ✓ В удачных проектах «комфорт» класса темпы реализации составляют порядка 10-15 апартаментов в месяц, в «бизнес» классе – 7-8 апартаментов в месяц, в «элит» классе хорошими считаются показатели 2-4 апартамента в месяц.
- ✓ В перспективе следующих нескольких лет аналитиками прогнозируется дальнейший рост спроса и предложения на рынке апартаментов; при этом, если в 2012 г. апартаменты предлагались, в основном, в «элит» и «бизнес» классах, то в 2013 году на рынок вышло большое количество объектов «комфорт» класса, и рост данного сегмента в дальнейшем продолжится.