

Пополнение объемов предложения после продолжительной тенденции сокращения: **+43%** за последние 3 месяца – до значения **1 570 лотов**

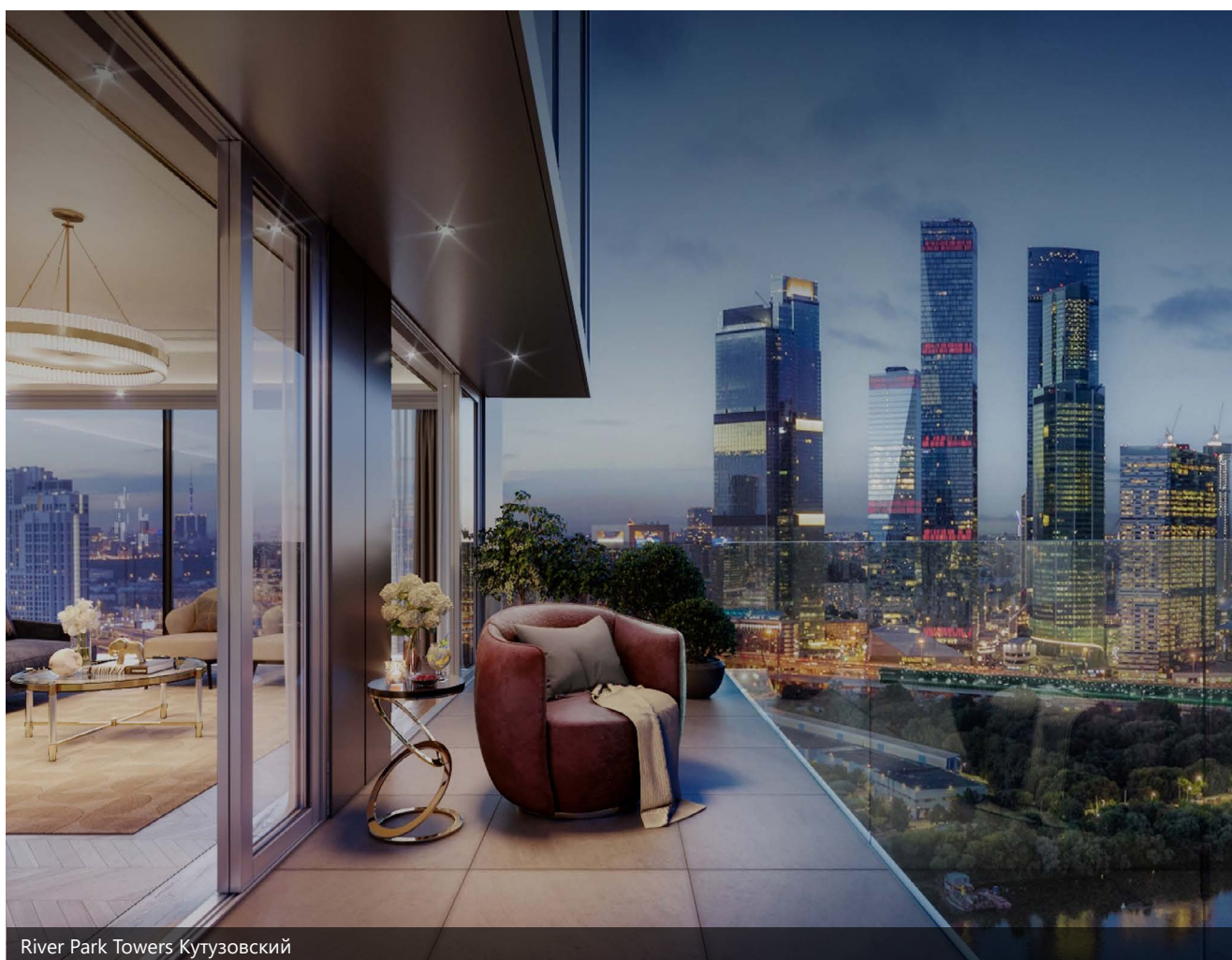
Снижение уровня покупательской активности на **40%** по сравнению с аналогичным периодом прошлого года



# РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I полугодие 2022 г.

knightfrank.com/research



River Park Towers Кутузовский

**Андрей Соловьев**

Региональный директор  
департамента городской  
недвижимости, Knight Frank

«Сейчас, в условиях неопределенности, многие заняли выжидательную позицию, отложив покупку недвижимости. Кроме того, двукратный рост ставки ЦБ в марте и высокая волатильность рубля послужили толчком к переносу сбережений во вклады, держатели которых планируют войти в сделки в краткосрочной или среднесрочной перспективе. Еще одной причиной выжидательной позиции потенциальных покупателей стал ограниченный объем предложения в сегменте – многие просто мониторят рынок в ожидании новых проектов по привлекательным ценам либо нацелены на покупку квартиры в определенном комплексе со стартом продаж во второй половине года. Ко второму кварталу рынок подошел с минимальным значением доступных лотов, но уже сейчас за счет высокой девелоперской активности постепенно восполняется дефицит. За последние 3 месяца линейка предложения заметно расширилась, в ближайшее время к выходу готовится еще ряд качественных элитных новостроек в самых топовых локациях. Высоко вероятно, что новые проекты поддержат спрос в будущих периодах и второе полугодие сможет показать хорошие результаты».

## Основные выводы

- ♦ Пополнение объемов предложения после продолжительной тенденции сокращения: +43% за последние 3 месяца – до значения 1 570 лотов.
- ♦ Корректировка средневзвешенной цены предложения до значения 1 459 тыс. руб./м<sup>2</sup> (-9% за квартал и +9% за полугодие).
- ♦ Снижение уровня покупательской активности на 40% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

## Первичный рынок

### Основные показатели. Динамика

Предложение	Сегмент «делюкс»	Динамика*	Сегмент «премиум»	Динамика*
Объем предложения, шт.	530	+28%	1 040	+28%
Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup> ***	2 052	+7%	1 067	+11%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	153	-16%	117	-9%
Средняя стоимость, млн руб.	315	-10%	125	+1%
Спрос	Сегмент «делюкс»	Динамика**	Сегмент «премиум»	Динамика**
Число сделок, шт.	70	-39%	420	-40%
Средняя цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	1 493	+19%	874	+26%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	159	+4%	106	-7%
Средняя стоимость, млн руб.	237	+23%	93	+16%

\* I полугодие 2022 г. / II полугодие 2021 г.

\*\* I полугодие 2022 г. / I полугодие 2021 г.

Источник: Knight Frank Research, 2022

### Структура предложения по классу жилья

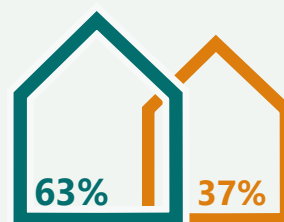
■ Делюкс ■ Премиум



Источник: Knight Frank Research, 2022

### Структура предложения по формату жилья

■ Квартиры ■ Апартаменты



Источник: Knight Frank Research, 2022

\*\*\* Здесь и далее по всем показателям приведены запрашиваемые цены / цены предложения, размер предоставляемого дисконта может отличаться

## Предложение

После продолжительной тенденции сокращения предложения, наблюдавшейся как на протяжении всего прошлого года, так и первых месяцев 2022 г., во II квартале первичный рынок элитной жилой недвижимости смог несколько восполнить дефицит предложения: по итогам июня насчитывалось порядка 1 570 квартир и апартаментов (+43% по сравнению с I кварталом 2022 г. и +21% по сравнению с итогами 2021 г.).

Положительная динамика в сегменте связана с охлаждением спроса и высоким уровнем девелоперской активности. За последние 3 месяца старт продаж был объявлен в 6 новых проектах, суммарно за первое полугодие элитный сегмент пополнился 9 новострой-

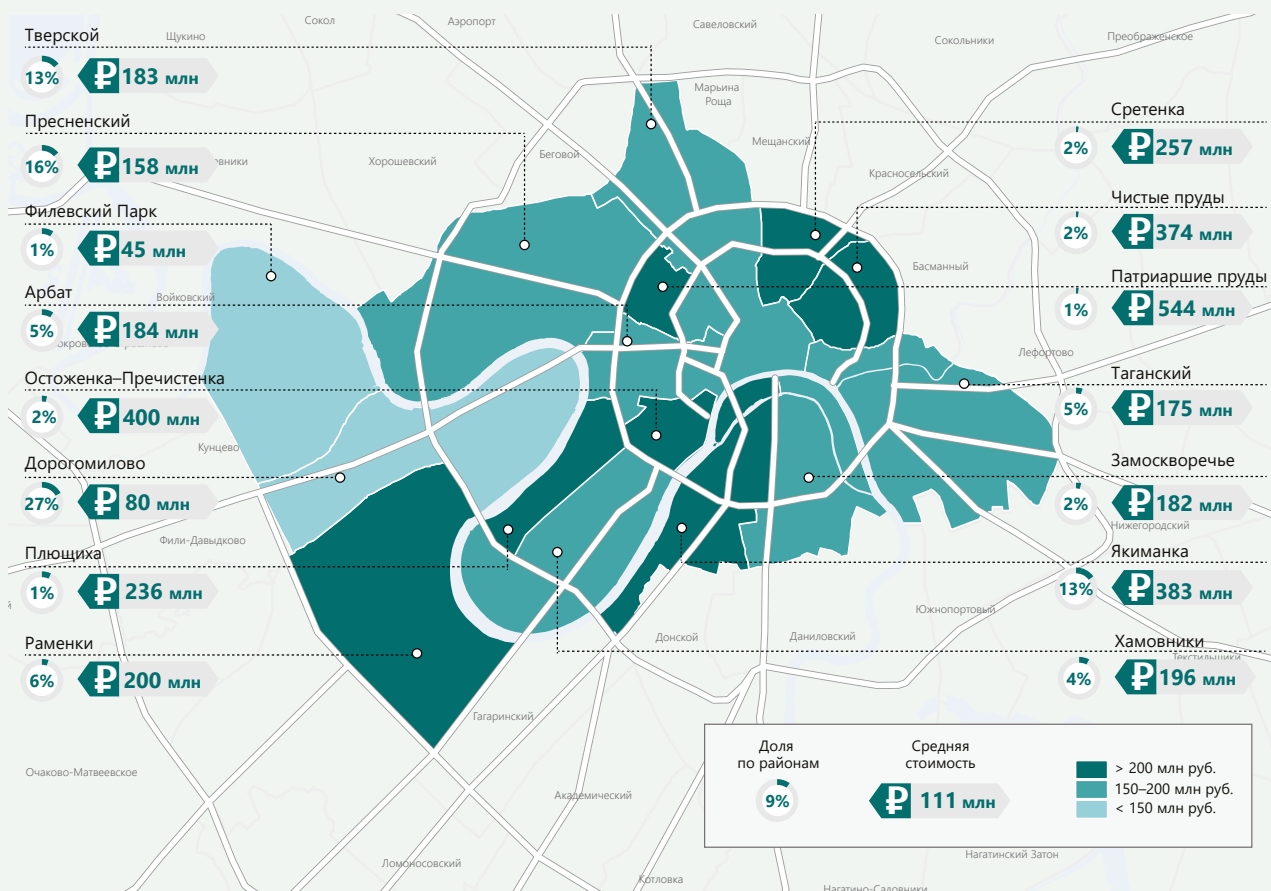
ками, а также новым корпусом в уже реализуемом проекте. Для сравнения: за весь прошлый 2021 год в продажи вышли 8 комплексов и 1 новая очередь. При этом на рынке по-прежнему сохраняется формат закрытых продаж, многие девелоперы используют такую практику как на начальном этапе, так и в отдельных случаях на протяжении всего периода реализации проекта.

В структуре предложения лидерство по количеству экспонируемых лотов сохранил район Дорогомилово, при этом за квартал его доля выросла с 19 до 27 п. п. за счет нового масштабного проекта «River Park Towers Кутузовский». На втором месте – Пресненский район, где сосредоточено 16% элитных квартир и апартамен-

тов, среди новинок локации – комплекс ONEST от компании «Интеко». Девелопер также объявил о начале закрытых продаж проекта «Ильинка, 3/8» в Тверском районе, который разделит третье место с районом Якиманка – в обеих локациях представлено по 13% предложения. Кроме того, стоит отметить расширение географии рынка: в списке премиальных локаций появился район Филевский парк за счет выхода на рынок комплекса AHEAD.

Тенденция чистой и предчистой отделки остается актуальной на рынке элитной жилой недвижимости, несмотря на некоторое снижение ее доли в течение прошлого года за счет выхода ряда масштабных проектов с отсутствием данной опции.

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: Knight Frank Research, 2022

Комплексы, в которых начались продажи в I полугодии 2022 г.

Название	Адрес	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Число лотов по проекту	Старт продаж	Наличие отделки
AHEAD	Василисы Кожиной ул., вл. 25/1 (Филёвский парк)	Премиум	Vos'hod	Апартаменты	62	Май 2022	Финишная
Onest	Сергея Макеева ул., 11/9 (Пресненский)	Премиум	ИНТЕКО	Квартиры	475	Май 2022	Без отделки
River Park Towers Кутузовский	Кутузовский проезд, 16с1 (Дорогомилово)	Премиум	АЕОН Девелопмент	Квартиры	2 012	Апрель 2022	Финишная/ white box/ без отделки
The Patricks	Спирidonьевский переулок, 17 (Патриаршие пруды)	Делюкс	R4S Group	Апартаменты	10	Январь 2022	Финишная
VERNISSAGE	Щипок ул., 26, стр. 2 (Замоскворечье)	Премиум	Ziggurat Development	Апартаменты	26	Март 2022	White box
Ильинка 3/8	Ильинка ул., д. 3/8, стр. 3, 4 (Тверской)	Делюкс	ИНТЕКО	Апартаменты	68	Май 2022	Без отделки
Космо 4/22	Космодамианская набережная, д. 4/22 (Замоскворечье)	Делюкс	Галс-Девелопмент	Апартаменты	81	Июнь 2022	Без отделки
Красный Октябрь (предпродажи)	Болотная наб. (Якиманка)	Делюкс	Гута-Девелопмент	Квартиры	29	Апрель 2022	White box
Чистые Пруды	Потаповский пер., 5, стр. 4 (Чистые пруды)	Делюкс	Sminex	Квартиры	31	Январь 2022	Без отделки
<b>Новые корпуса</b>							
Vesper Tverskaya	Тверская-Ямская 1-я ул., д. 2	Делюкс	Vesper	Апартаменты	109	Апрель 2022	Финишная

Источник: Knight Frank Research, 2022

По итогам июня 54% всех экспонируемых квартир и апартаментов предлагается с отделкой. При этом в структуре как предложения, так и спроса значительно выросла доля с отделкой white box (+10 п. п. по сравнению с концом 2020 года). Для застройщиков в сложившихся условиях в первую очередь возник вопрос грамотного управления себестоимостью строительства, появилась необходимость решать задачи касательно поставок материалов, речь идет не только об отделке, но и об инженерных системах, лифтах и других деталях. В выигрышной ситуации сейчас оказались девелоперы с объектами на финишной стадии отделки, которые уже закупили материалы, а ограничения коснулись только части каких-то товаров. Другие начали активно налаживать цепочки поставок через Казахстан, Китай, Азию. А некоторые девелоперы решили полностью уйти от отделки в новых проектах.

Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	14,9%	16,0%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,8%	8,3%	8,3%	3,2%	0,6%	0,2%
150–200 м²	0,0%	5,1%	8,5%	5,3%	2,3%	1,7%
200–250 м²	0,0%	0,6%	1,8%	2,3%	1,9%	5,1%
Более 250 м²	0,0%	0,4%	0,6%	1,3%	0,7%	9,3%

Источник: Knight Frank Research, 2022

Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	9,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	18,3%	18,2%	1,8%	0,0%	0,1%	0,0%
100–150 м²	0,1%	8,8%	12,4%	4,2%	1,0%	0,3%
150–200 м²	0,0%	0,1%	3,4%	7,5%	4,0%	1,1%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	2,0%	6,7%

Источник: Knight Frank Research, 2022

**Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности. Делюкс**



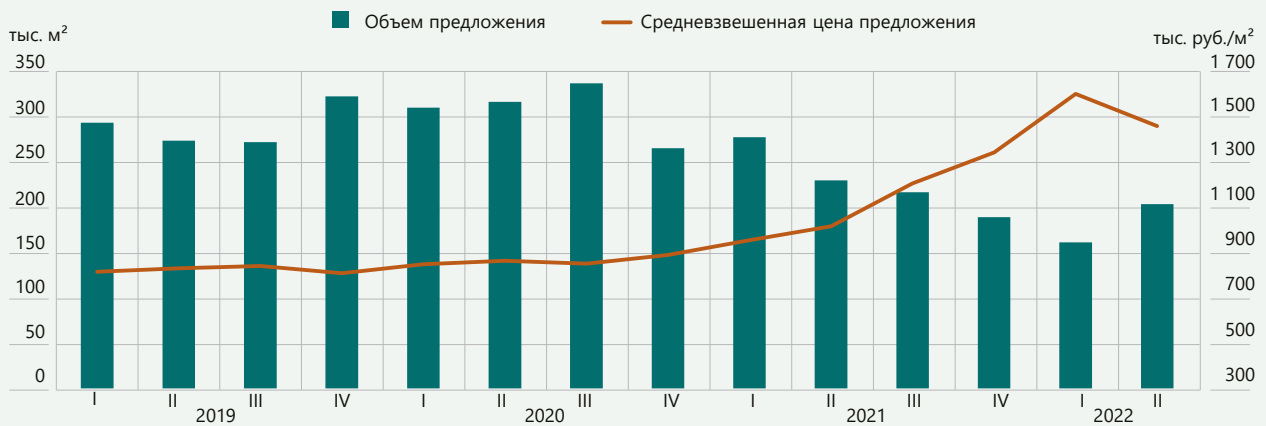
Источник: Knight Frank Research, 2022

**Структура предложения на первичном рынке в зависимости от стадии строительной готовности. Премиум**



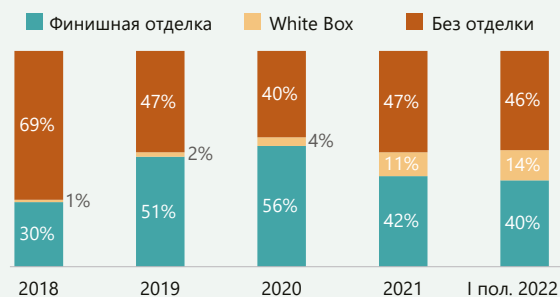
Источник: Knight Frank Research, 2022

**Динамика объема предложения и средневзвешенной цены на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы**



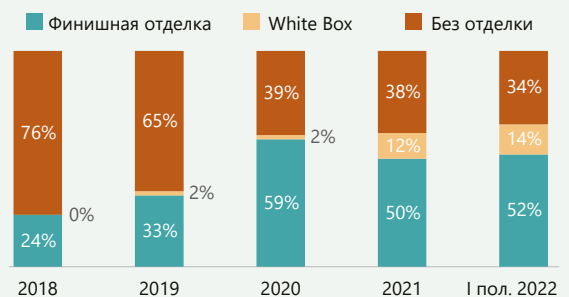
Источник: Knight Frank Research, 2022

**Доля предложения с отделкой**



Источник: Knight Frank Research, 2022

**Доля сделок с отделкой**



Источник: Knight Frank Research, 2022



## Спрос

На протяжении последних месяцев на первичном рынке элитной жилой недвижимости фиксировалось снижение уровня покупательской активности. Суммарно по итогам I полугодия 2022 г. было заключено порядка 490 сделок в сегменте. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, когда мы наблюдали нетрадиционно высокие значения для рынка, спрос сократился на 40%. При этом текущий показатель на 36% превысил значение пандемийного периода I полугодия 2020 года и оказался сопоставим с 2018 годом (+3% в сравнении с I полугодием 2018 г.).

В условиях неопределенности многие сейчас заняли выжидательную позицию, отложив покупку недвижимости на неопределенный срок. Кроме того, двукратный рост ставки ЦБ в марте и высокая волатильность рубля послужили толчком к переносу сбережений во вклады, держатели которых планируют войти в сделки в краткосрочной или среднесрочной перспективе.

Район Дорогомилово не только сохранил первое место в структуре спроса, но и достиг рекордной доли 42%, поскольку три объекта-лидера по числу проданных лотов расположены в данной локации («River Park Towers Кутузовский», «Поклонная, 9» и Victory Park Residences). На втором месте расположился Пресненский район, где было заключено 17% всех сделок в сегменте. И замыкает тройку район Раменки со значением 10%.

### Структура сделок на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м <sup>2</sup>	10,3%	17,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	4,3%	14,7%	11,8%	0,0%	0,0%	0,0%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	11,8%	11,8%	0,0%	2,9%	0,0%
200–250 м <sup>2</sup>	0,0%	2,9%	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%
Более 250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,8%

Источник: Knight Frank Research, 2022

### Структура сделок на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м <sup>2</sup>	15,0%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м <sup>2</sup>	18,1%	20,4%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	7,0%	15,8%	1,0%	0,9%	0,2%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,7%	5,9%	4,9%	0,7%	0,2%
Более 200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,2%	1,6%	1,9%	4,0%

Источник: Knight Frank Research, 2022



Onest

### Объекты-лидеры по числу проданных лотов



**River Park Towers Кутузовский**



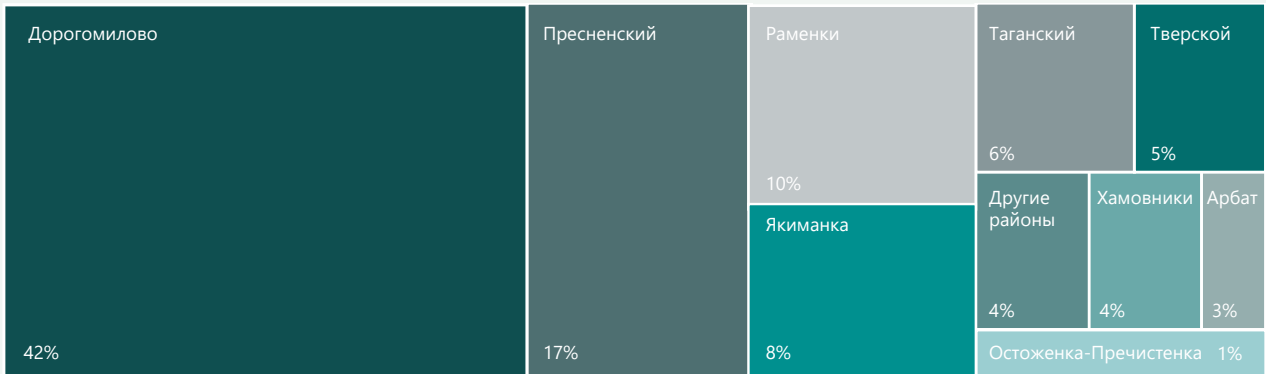
**Поклонная, 9**



**Victory Park Residences**

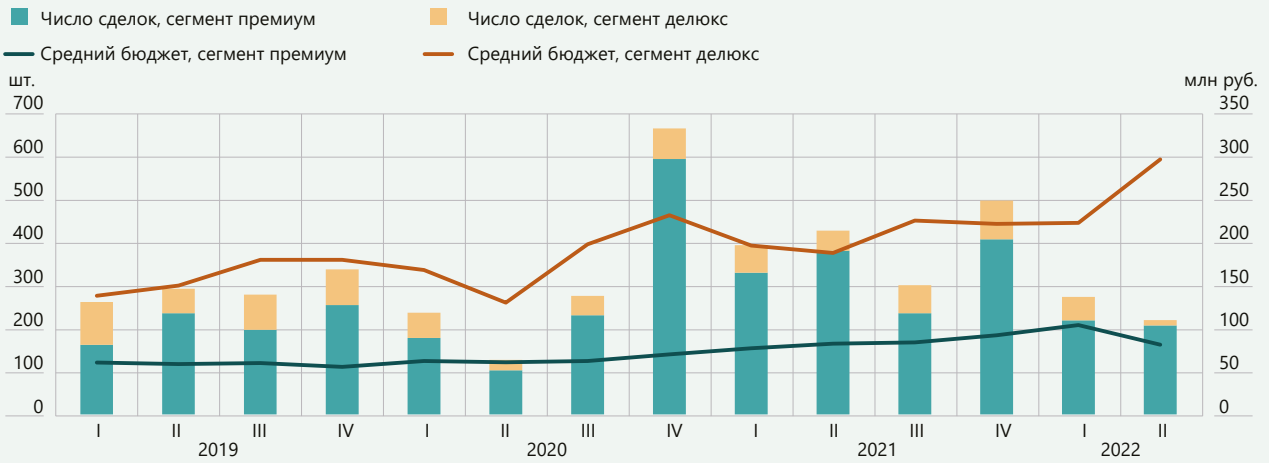
Источник: Knight Frank Research, 2022

Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам

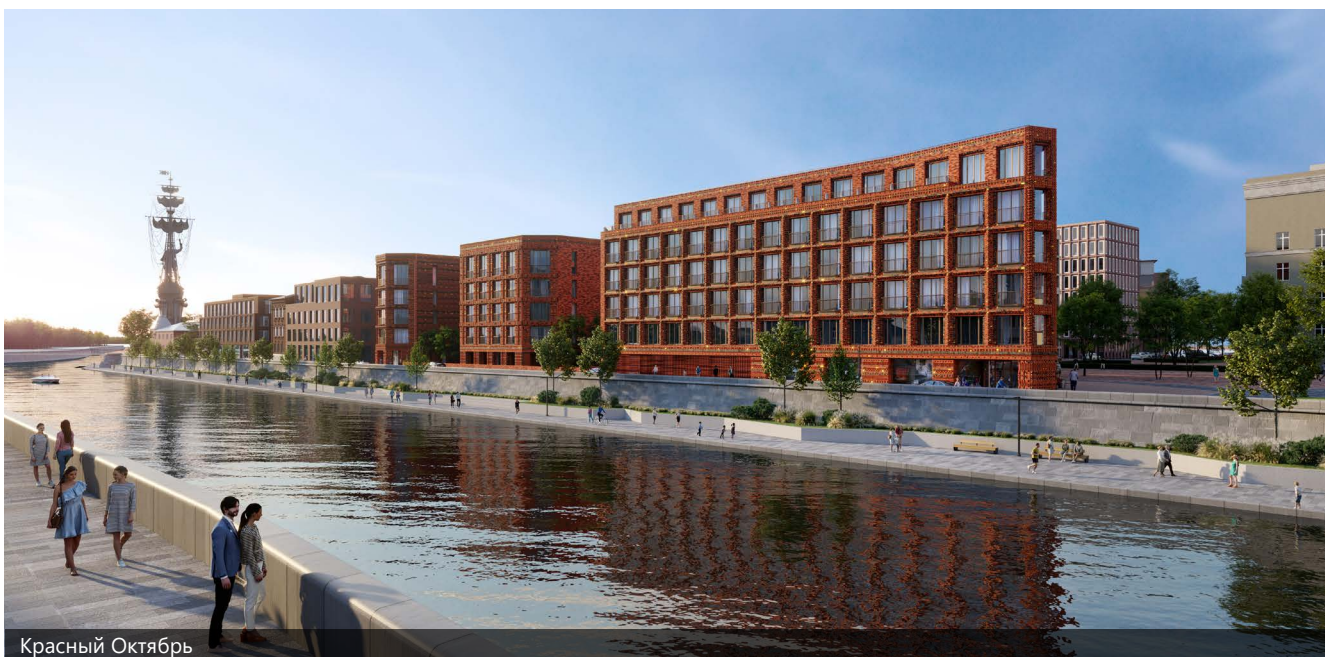


Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика числа и среднего бюджета сделки



Источник: Knight Frank Research, 2022



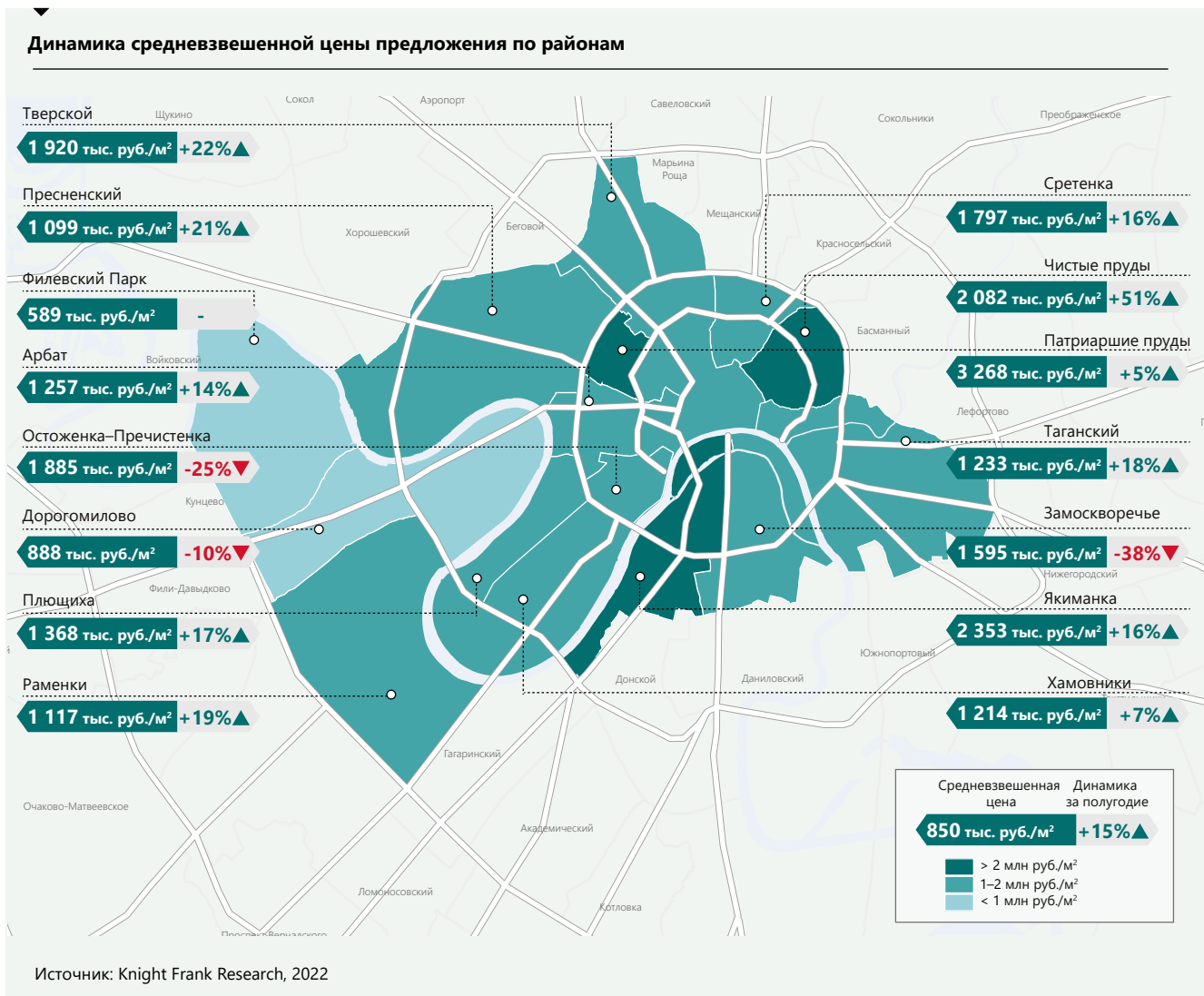
## Цены

По итогам I полугодия 2022 года средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составила 1 459 тыс. руб./м<sup>2</sup>, за полгода показав прирост в размере 9%. При этом в течение последних трех месяцев в сегменте фиксировалась отрицательная динамика (-9% за квартал). Корректировка показателя в первую очередь связана с изменением структуры предложения за счет выхода новых объемов, в том числе масштабных премиальных проектов по доступным ценам. Также частично оказало влияние укрепление позиций рубля за рассматриваемый период.

Сейчас полностью в долларах или евро цены представлены лишь в нескольких проектах, также часто в валюте экспонируются отдельные эксклюзивные лоты. В разрезе классов средневзвешенная цена предложения для «делюкса» составила 2 052 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+7% с начала года), а для премиальных новостроек – 1 067 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+11% с начала года).

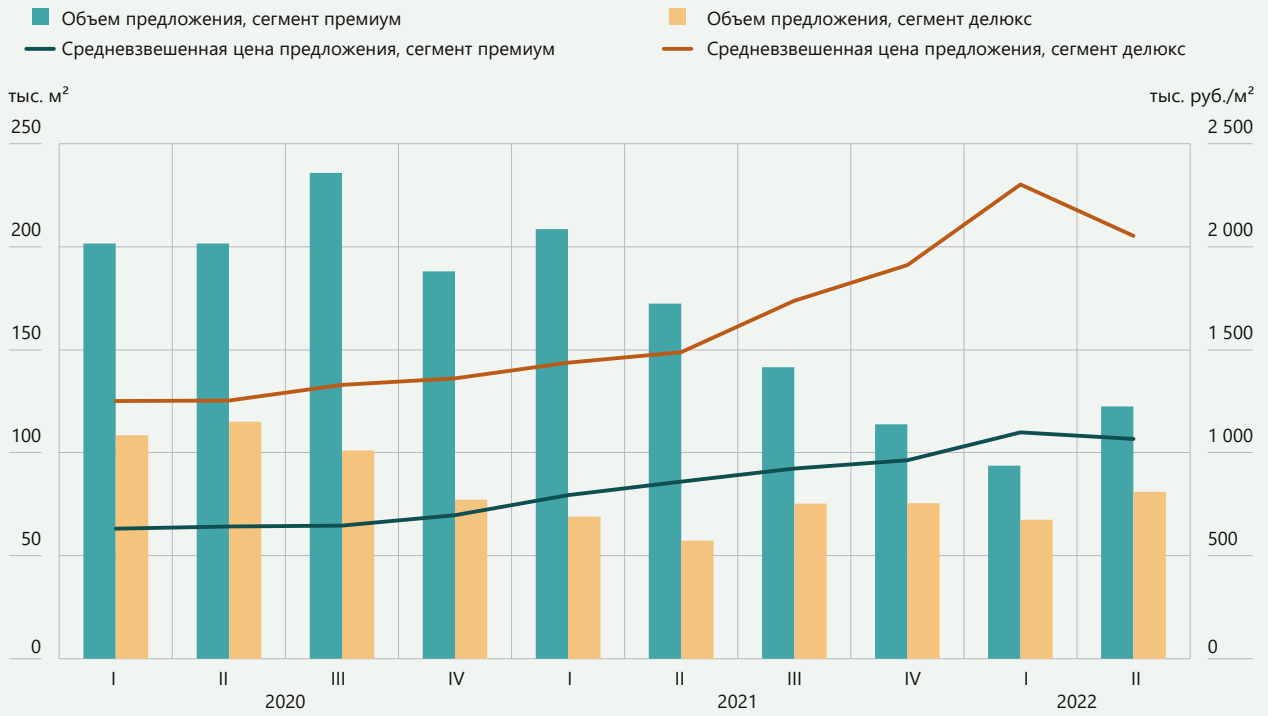
Также среди последствий значительного укрепления рубля – изменение рейтинга районов по цене квадратного метра. Долгое время на первичном рынке локация Остоженки-Пречистенки бесспорно занимала вто-

рое место, уступая лишь Патриаршим прудам. Предложение района представлено преимущественно в долларовом выражении, поэтому за II квартал средневзвешенная цена сократилась почти на треть – до значения 1 885 тыс. руб./м<sup>2</sup>, что сместило Остоженку на 5 место. Теперь среди самых дорогих районов столицы находятся Патриаршие пруды (3 268 тыс. руб./м<sup>2</sup>), Якиманка (2 353 тыс. руб./м<sup>2</sup>) и Чистые пруды (2 082 тыс. руб./м<sup>2</sup>). Наиболее бюджетное предложение по итогам I полугодия представлено в локациях Филёвский парк и Дорогомилово – менее 1 миллиона рублей за квадратный метр.





Динамика средневзвешенной цены и объема предложения по сегментам



Источник: Knight Frank Research, 2022



Ильинка 3/8

# Вторичный рынок\*

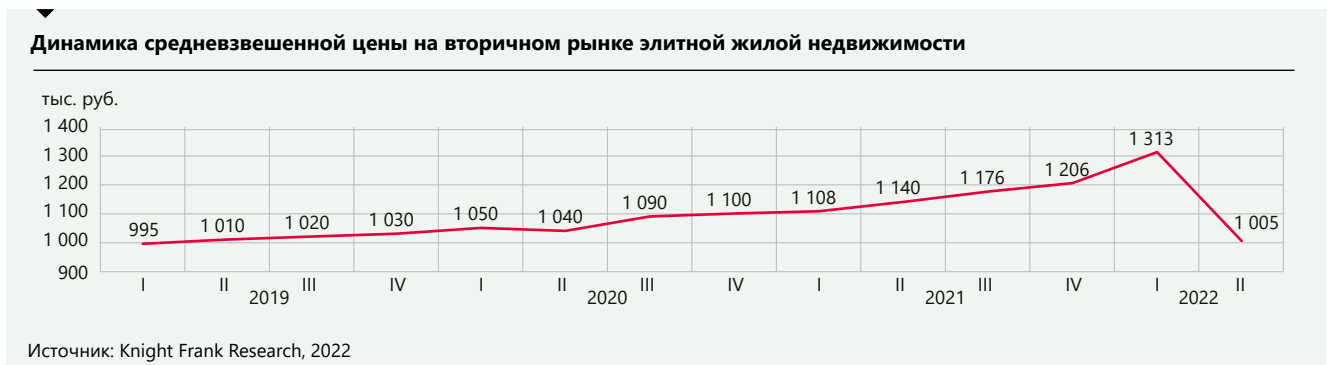
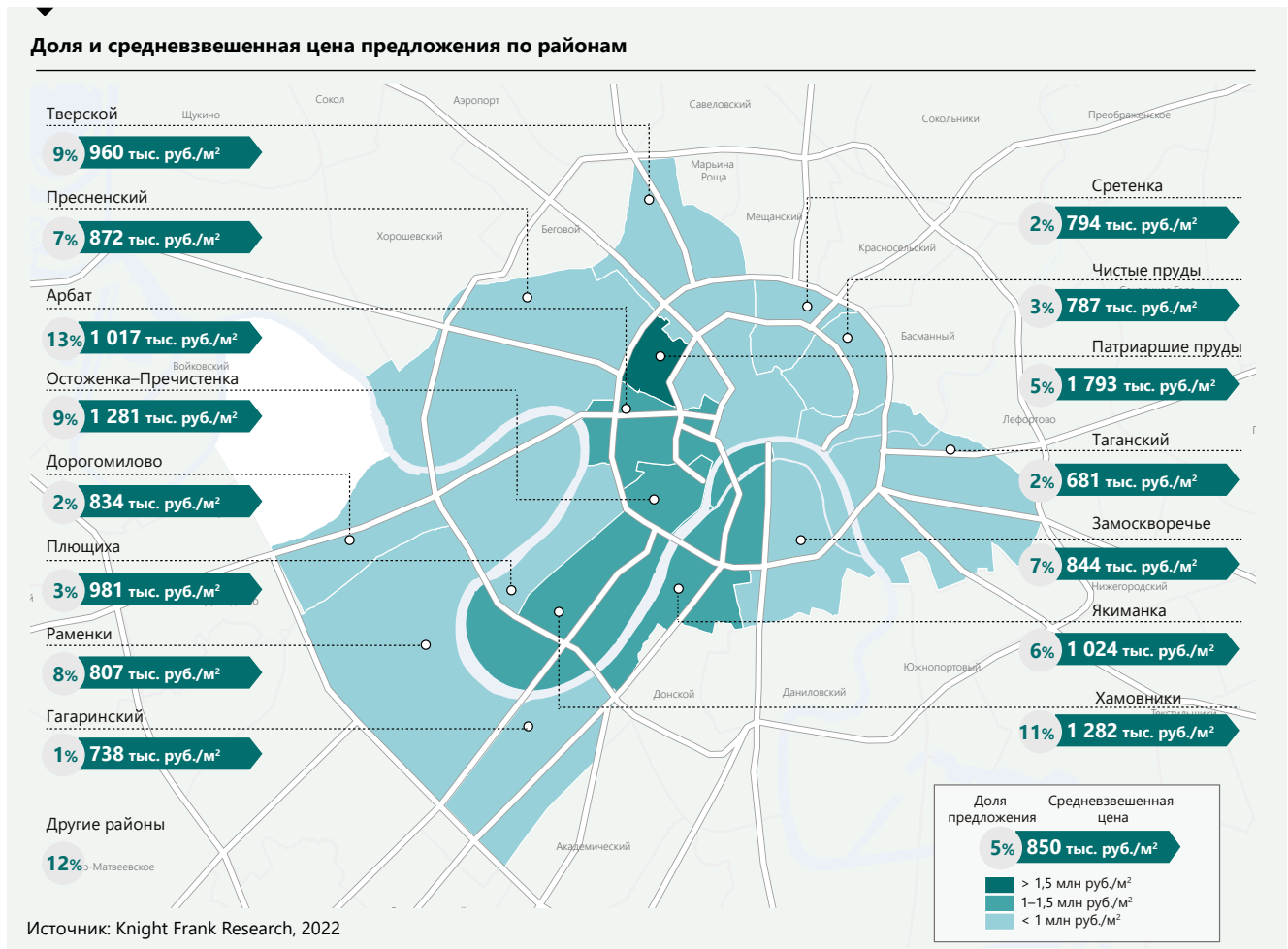
## Предложение

По итогам I полугодия 2022 года треть всех квартир и апартаментов на вторичном рынке элитной жилой недвижимости была сосредоточена в трех районах. Наибольшая доля предложения по-прежнему сконцентрирована

в районе Арбат, где представлено 13% доступных лотов. Далее следуют районы Хамовники и Тверской с долями 11% и 9% соответственно.

Средняя площадь предложения за полгода увеличилась на 2% и на конец июня

составила 213 м<sup>2</sup>. При этом в годовой динамике показатель снизился на 4% до значения 223 м<sup>2</sup> за счет увеличения доли более компактного предложения. Так, количество лотов площадью до 150 м<sup>2</sup> за год увеличилось на 9 п. п.



\*В разделе вторичного рынка рассматриваются совокупно новый фонд (дома постройки после 2000 г.) и старый фонд (дома постройки до 2000 г.)

На текущий момент наибольшая часть предложения сконцентрирована в диапазоне от 100 до 150 м<sup>2</sup> – практически четверть экспонируемых квартир и апартаментов на вторичном рынке (23%). Еще 20% приходится на лоты площадью от 150 до 200 м<sup>2</sup>, а на более просторные варианты (больше 300 м<sup>2</sup>) – 18% предложения.

Средний бюджет предложения на вторичном рынке составил 214 млн руб., за полгода продемонстрировав отрицательную динамику в размере 15%, а за последние три месяца – снизился почти на четверть (-22% за квартал). Наибольшая часть квартир и апартаментов по-прежнему сосредоточена в диапазоне от 50 до 100 млн руб., доля которого составила 23%. Также значительная часть предложения приходится на лоты стоимостью от 100 до 150 млн руб. (20%).

## Цены

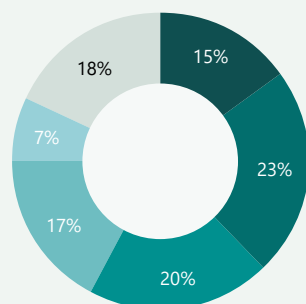
В отличие от первичного рынка, где преобладает рублевое ценообразование, в структуре предложения вторичного рынка в иностранной валюте представлено чуть более трети всех объявлений. В связи с этим корректировка средневзвешенной цены оказалась более существенной: показатель составил 1 005 тыс. руб./м<sup>2</sup> (-23% за квартал и -17% с начала года).

ТОП-3 самых дорогих районов:

- ♦ По итогам I полугодия 2022 года максимальная цена квадратного метра на уровне 1,8 млн руб. была зафиксирована на Патриарших прудах (-16% с начала года).
- ♦ На втором месте – район Хамовники со значением 1 282 тыс. руб./м<sup>2</sup> (-1% за полгода).
- ♦ И замыкает тройку кластер Остоженки-Пречистенки, где средневзвешенная цена предложения составила 1 281 тыс. руб./м<sup>2</sup>, что на 18% ниже, чем полугодием ранее.

### Распределение предложения на вторичном рынке по площади

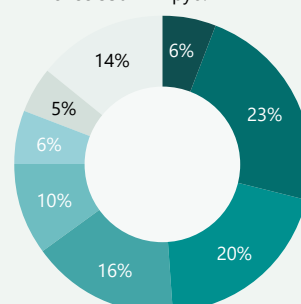
- До 100 м<sup>2</sup>
- 100–150 м<sup>2</sup>
- 150–200 м<sup>2</sup>
- 200–250 м<sup>2</sup>
- 250–300 м<sup>2</sup>
- Более 300 м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2022

### Распределение предложения на вторичном рынке по стоимости

- До 50 млн руб.
- 50-100 млн руб.
- 100-150 млн руб.
- 150-200 млн руб.
- 200-250 млн руб.
- 250-300 млн руб.
- 300-350 млн руб.
- Более 350 млн руб.



Источник: Knight Frank Research, 2022



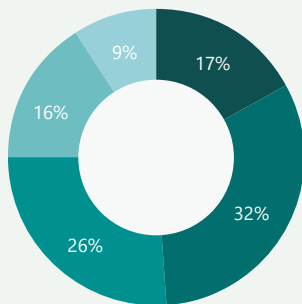
## Спрос

В структуре спроса вторичного рынка наиболее востребованными остаются квартиры и апартаменты площадью от 100 до 150 м<sup>2</sup>, на которые по итогам I полугодия 2022 года пришлось почти треть всех заявок (32%). При этом стоит отметить, что средняя площадь запрашиваемого лота составила 161 м<sup>2</sup>, что на 5% выше значения аналогичного периода прошлого года.

Также практически половина запросов в сегменте (49%) приходится на более бюджетные варианты – до 100 млн руб., в том числе наиболее востребованными оказались лоты стоимостью от 50 до 100 млн руб., доля которых в общей структуре распределения составила 35%. Средний запрашиваемый бюджет на вторичном рынке вырос на 17% и составил 132 млн руб. (против 105 млн руб. в I полугодии 2021 года).

### Наиболее запрашиваемые средние площади

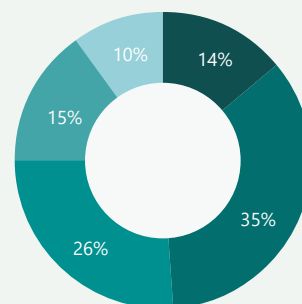
- До 100 м<sup>2</sup>
- 100–150 м<sup>2</sup>
- 150–200 м<sup>2</sup>
- 200–250 м<sup>2</sup>
- Более 250 м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2022

### Наиболее запрашиваемые средние бюджеты

- До 50 млн руб.
- 50–100 млн руб.
- 100–150 млн руб.
- 150–200 млн руб.
- Более 200 млн руб.



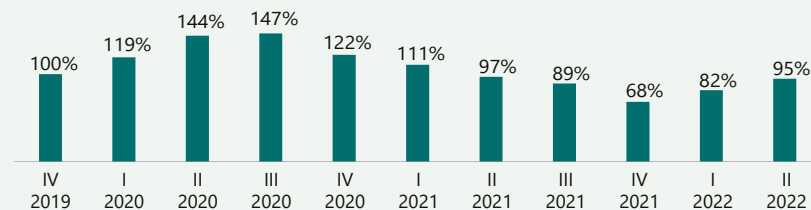
Источник: Knight Frank Research, 2022

## Аренда

Первая половина 2022 г. для рынка высокобюджетных квартир и апартаментов в аренду (от 150 тыс. руб./мес.) характеризовалась положительной тенденцией объемов предложения (+39% за 6 месяцев). Если в I квартале по причине оттока части как иностранных, так и российских арендаторов количество экспонируемых лотов в сегменте увеличилось на 20%, то за последние 3 месяца объем предложения вырос еще на 16%. Таким образом, на конец июня количество свободных для аренды лотов в столице вернулось на уровень аналогичного периода прошлого года. Тем не менее показатель по-прежнему ниже рекордных значений пандемийного 2020 года.

Активность арендаторов на рынке элитной аренды в рассматриваемый период оставалась на невысоком уровне. После довольно хороших итогов первого месяца текущего года в сложившихся условиях фиксировалось постепенное снижение количества заявок в сегменте, тенденция сохранялась до мая. В июне отмечался незначительный рост обращений – показатель смог вернуться на уровень января 2022 г. Таким образом, по результатам I полугодия

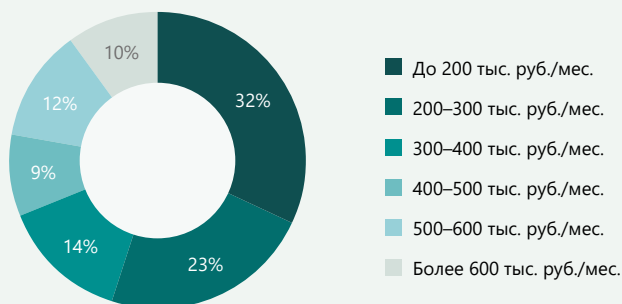
### Индекс объема предложения на рынке высокобюджетной аренды\*



\*100% – IV квартал 2019 года

Источник: Knight Frank Research, 2022

### Наиболее запрашиваемые ставки на рынке высокобюджетной аренды



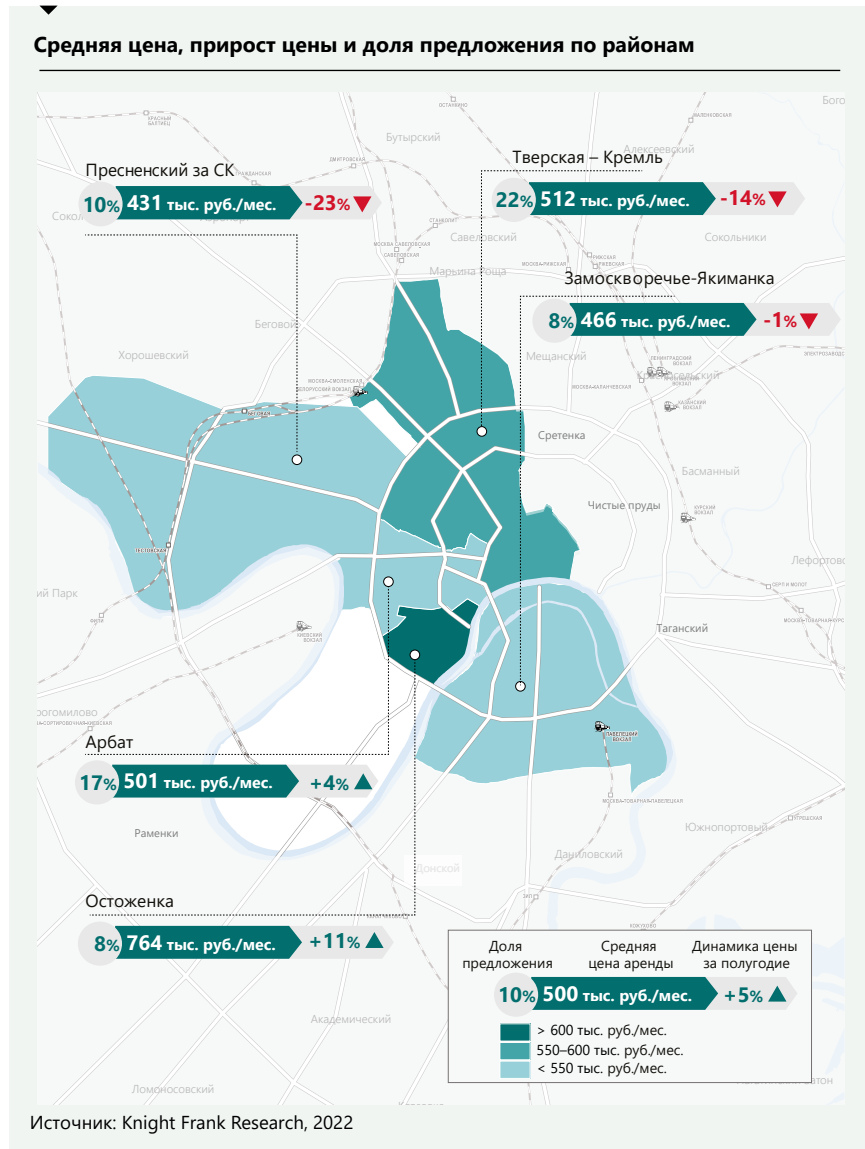
Источник: Knight Frank Research, 2022



совокупное число запросов по элитной аренде оказалось почти на 40% ниже аналогичного периода прошлого года. А объем сделок по причине оттока части потенциальных арендаторов оказался вдвое ниже прошлогодних показателей (-50% по сравнению с Н1 2021). В третьем квартале 2022 г. мы ожидаем более высокой активности в сегменте, связанной как с сезонностью, так и с постепенным возвращением российских граждан.

В структуре рынка каких-либо существенных изменений на протяжении первого полугодия 2022 г. не произошло. В географии распределения по объему предложения по-прежнему лидирует локация Тверская – Кремль, где сосредоточено 22% всех экспонируемых элитных квартир и апартаментов. Также в Топ-3 по количеству свободных для аренды лотов вошли Арбат (17%) и Пресненский район за пределами Садового кольца (10%). Далее по объему предложения следуют локации Замоскворечье – Якиманка и Остоженка (по 8% в каждом районе).

Линейка свободных лотов в столице постепенно расширяется, а средняя ставка предложения с начала года снизилась на 7%. Традиционно самые дорогие квартиры представлены в локации Остоженка: арендовать здесь недвижимость можно в среднем за 760 тыс. руб./мес., а в «соседних» районах Хамовники и Арбат ставка предложения фиксируется на уровне 600 тыс. руб./мес. и 500 тыс. руб./мес. соответственно.



## Классификация\* элитной жилой недвижимости Москвы

Критерии сравнения	Класс «делюкс»	Класс «премиум»
<b>Ключевые, отсекающие критерии</b>		
<b>Местоположение</b>	В пределах ЦАО.	Предпочтительно в границах ТТК, ЗАО (Раменки, Дорогомилово).
<b>Несущие и ограждающие конструкции</b>	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно-ж/б-каркасные дома.	
<b>Количество квартир на этаже</b>	до 4	до 6 (в редких случаях до 8)
<b>Высота потолков, в «чистоте»</b>	от 3,2 м	от 3 м
<b>Средняя площадь лота по проекту</b>	От 110 м <sup>2</sup>	От 90 м <sup>2</sup>
<b>Параметры паркинга</b>	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг, предпочтительно – с мойкой. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. 1,5 – 2,0 машиномест на квартиру.	Закрытый, наземный / подземный, отапливаемый паркинг. Доступ в паркинг для жителей: квартира - лифт – паркинг. 1,0-1,5 машиноместо на квартиру.
<b>Отделка МОП и лобби</b>	Высококачественная отделка с детальной авторской проработкой	
	Материалы: дерево редких пород, натуральный мрамор, травертин, керамогранит, витражное остекление, металлические панели.	Материалы: дерево, керамогранит, витражное остекление, металлические панели.
<b>Безопасность</b>	Современные системы охраны. Наличие систем пожарной безопасности, круглосуточной диспетчеризации всех инженерных сетей и систем, система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии.	
<b>Инженерные системы</b>	Современные инженерные системы с очисткой воздуха, поддержанием заданной температуры. Дополнительные уровни очистки воды и воздуха. Сложная многоступенчатая система фильтрации. Автономное отопление (котельная). Лифты от ведущих мировых производителей, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всей комплектации.	
<b>Остекление</b>	Современные профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол с высоким уровнем звукоизоляции. Повышенная площадь остекления (с учетом климатического пояса)	
<b>Факультативные критерии</b>		
<b>Архитектура</b>	Индивидуальный авторский проект. Архитектурный облик объекта с глубокой проработкой внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Участие известного архитектора / архитектурного бюро при создании фасадов, планировочных решений.	
<b>Объемно-планировочные решения</b>	Вариативность планировок. Евроформат - гостевые и private зоны. Гостевые зоны – прихожая/холл, гостевой санузел, кухня и гостиная – вблизи от входа.	
	Наличие санузла при каждой спальне, наличие гостевого санузла. Наличие гардеробных, постирочных, кладовых; для каждой спальни отдельная гардеробная.	
<b>Внутренняя отделка квартир</b>	Без отделки или с эксклюзивной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов).	Без отделки или с высококачественной отделкой (в соответствии с авторским дизайн-проектом).

\* В обзоре представлена краткая версия классификации элитной недвижимости Москвы. Полную версию можно запросить, заполнив форму на сайте [kf.expert](http://kf.expert).

# ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Knight Frank – единственная компания, предлагающая полный спектр консалтинговых и брокерских услуг на рынке жилой недвижимости.

С 1896 года в мире и с 1996 года в России мы помогаем клиентам найти свой дом и осуществить выгодные инвестиции.

## Департамент городской недвижимости это:

- Крупнейшая база объектов и клиентов, формируемая с 1996 года
- Сплоченная команда брокеров-профессионалов со стажем работы в отрасли от 5 лет
- Уникальный накопленный опыт в маркетинговом продвижении
- Технологичные бизнес-процессы
- Электронные формы отчетов для собственников.

**№ 1**  
по продажам жилой  
недвижимости  
в мире

## УСЛУГИ

- **Подбор недвижимости**, полностью соответствующей требованиям клиента
- **Представление интересов клиента** при покупке недвижимости, консультирование по всем вопросам сделки, включая юридические и налоговые аспекты и оформление объекта в собственность
- Независимая консультация по **оценке стоимости элитных жилых объектов**
- Консалтинг по **инвестициям в элитную недвижимость**
- Специальные условия для клиентов Knight Frank **по ипотечному и банковскому кредитованию**
- Индивидуальные консультации **от ведущих дизайнерских и архитектурных бюро**
- Полный комплекс консалтинговых услуг **для застройщиков:** от best-use анализа до брокериджа

**526**  
офисов в мире

**4**  
офиса  
в России

## КОНТАКТЫ



**Андрей Соловьев**  
Региональный директор  
департамента городской  
недвижимости,  
+7 (903) 130-8113  
[asolo@kf.expert](mailto:asolo@kf.expert)



**Ольга Богородицкая**  
Директор по работе  
с ключевыми клиентами  
+7 (985) 773-2173  
[Olga.Bogoroditskaya@ru.knightfrank.com](mailto:Olga.Bogoroditskaya@ru.knightfrank.com)



**Игорь Нечаев**  
Директор по работе  
с ключевыми клиентами  
+7 (926) 815-0916  
[Igor.Nechaev@ru.knightfrank.com](mailto:Igor.Nechaev@ru.knightfrank.com)

## ПУБЛИКАЦИИ ПОСЛЕДНИХ ОТЧЕТОВ

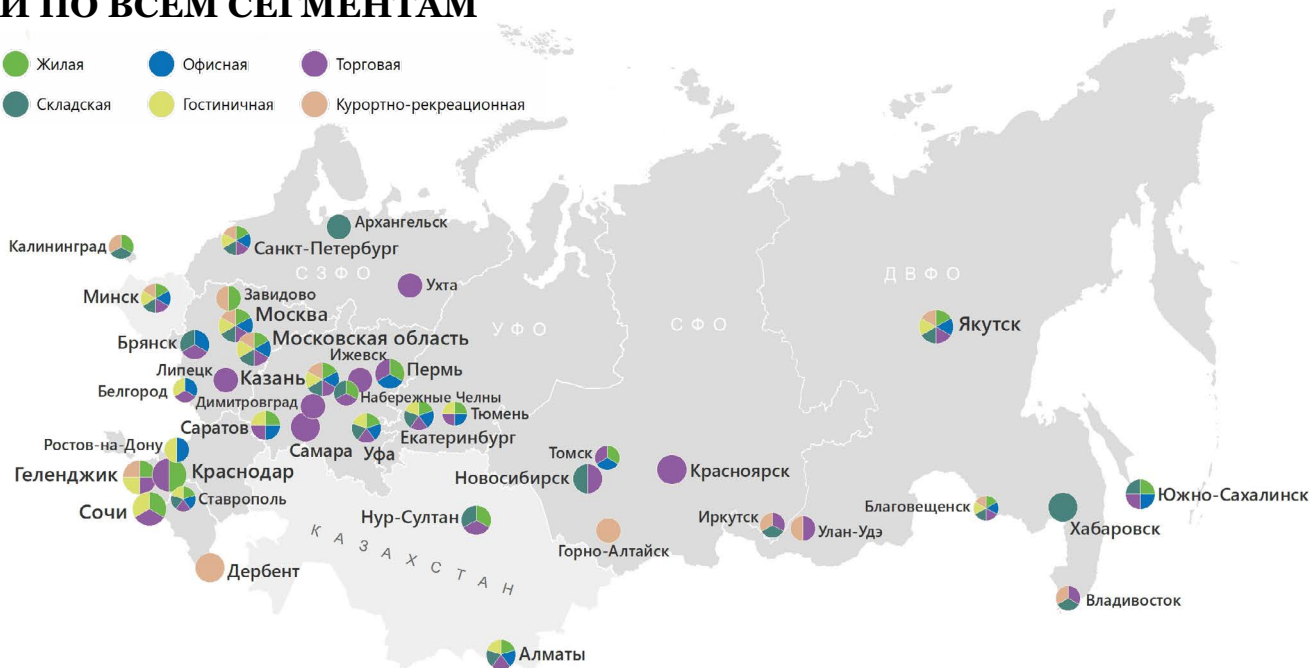


# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

### УСЛУГИ

#### КОНСАЛТИНГ

- ♦ Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- ♦ Концепция/реконцепция Проекта
- ♦ Аудит, оптимизация существующего Проекта
- ♦ Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- ♦ Бизнес-план Проекта
- ♦ Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- ♦ Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- ♦ Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- ♦ Проведение опросов потенциальных арендаторов

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- ♦ Коммерческая и жилая недвижимость
- ♦ Федеральные и Международные стандарты оценки
- ♦ Оценка для принятия управленческого решения
- ♦ Оценка для привлечения заемного финансирования
- ♦ Оценка для сделки купли-продажи
- ♦ Оценка для составления финансовой отчетности



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12  
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Региональный директор, Россия и СНГ  
[OS@kf.expert](mailto:OS@kf.expert)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

Директор, Россия и СНГ  
[OR@kf.expert](mailto:OR@kf.expert)



© Knight Frank LLP 2022 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.





Бадаевский  
Москва, Кутузовский просп., вл. 12/6, вл. 12/2



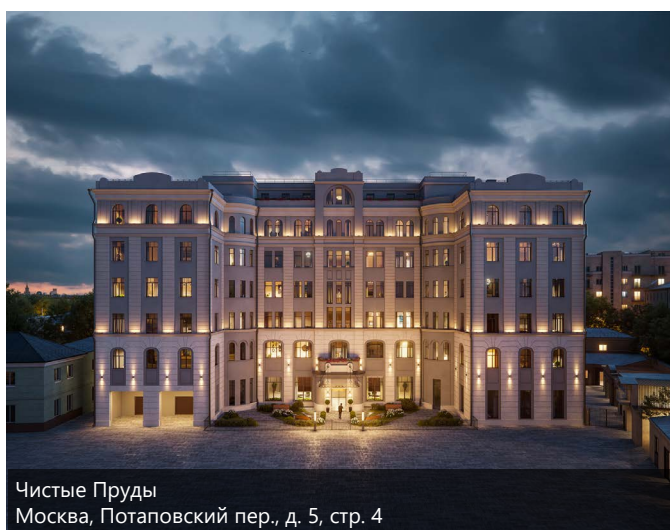
SkyView  
Москва, Дружинниковская ул., д. 15



Лаврушинский  
Москва, Толмачевский Б. пер., вл. 5



Русские Сезоны  
Москва, Пятницкая ул., д. 16, стр. 3



Чистые Пруды  
Москва, Потаповский пер., д. 5, стр. 4



Ильинка 3/8  
Москва, Ильинка ул., д. 3/8, стр. 3, 4