

# РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I полугодие 2023 г.



**Андрей Соловьев**

Партнер, региональный директор департамента городской недвижимости NF Group

«Несмотря на рост объема предложения в элитных новостройках, текущие показатели по-прежнему далеки от исторического максимума, наблюдавшегося в середине 2020 года. Сейчас основное внимание девелоперов сосредоточено на кастомизации конечного продукта и проработке качественных характеристик объектов, которые могли бы стать уникальными на рынке и создать дополнительный интерес со стороны покупателей недвижимости. Стимулирование спроса происходит в том числе за счет сохраняющихся скиндов, но возможно уменьшение размера скиндов при дальнейшем улучшении ситуации в сегменте. Вероятно, динамика средневзвешенной цены предложения до конца года сохранит умеренный характер, при этом возможна корректировка показателя в зависимости от общего баланса спроса и предложения.»

## Основные выводы

- > Оживление первичного рынка в апреле – июне и квартальный рост количества сделок впервые с конца 2021 года.
- > Возвращение средневзвешенной цены предложения в новостройках на уровень конца 2022 года – до значения 1 516 тыс. руб./м<sup>2</sup> (0% за полугодие и +4% за год).
- > Пополнение объемов первичного предложения до значения 2,1 тыс. лотов (+16% за полугодие и +36% за год).

## Первичный рынок

### Основные показатели. Динамика

Предложение	Сегмент «делюкс»	Динамика*	Сегмент «премиум»	Динамика*
Объем предложения, шт.	660	+5%	1 480	+22%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м <sup>2</sup> ***	2 254	+3%	1 083	0%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	158	2%	119	-1%
Средняя стоимость, млн руб.	356	+5%	129	0%
Спрос	Сегмент «делюкс»	Динамика**	Сегмент «премиум»	Динамика**
Число сделок, шт.	80	+10%	350	-18%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	1 747	+17%	904	+4%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	118	-26%	106	-1%
Средняя стоимость, млн руб.	205	-13%	96	+3%

\* I полугодие 2023 г. / IV квартал 2022 г.

\*\* I полугодие 2023 г. / I полугодие 2022 г.

Источник: NF Group Research, 2023

### Структура предложения по классу жилья



Источник: NF Group Research, 2023

### Структура предложения по формату жилья



Источник: NF Group Research, 2023

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

## Предложение

По итогам I полугодия 2023 года объем предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости составил 2,1 тыс. квартир и апартаментов, показав положительную годовую динамику в размере 36%. При этом в сравнении с показателем на конец 2022 года количество экспонируемых лотов выросло на 16 п. п. Среди ключевых трендов элитного сегмента стоит отметить сохранение высокого уровня девелоперской активности: всего с начала 2023 года рынок пополнился 8 новыми проектами, в том числе одним жилым комплексом в формате закрытых продаж, а также одной новой очередью в уже реализуемом объекте. Таким образом, суммарный объем предложения уже приблизился к значениям конца 2020 – начала 2021 годов, однако показатель еще далек от исторического максимума, наблюдавшегося в середине 2020 года.



Vesper Tverskaya

Комплексы, в которых начались продажи в I полугодии 2023 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Число лотов по проекту	Старт продаж	Наличие отделки
Brusov	Брюсов пер., 2/14, стр. 10 (Тверской)	Делюкс	Vos'hod	Квартиры	21	Январь 2023	Финишная
Runovsky 14	Руновский пер., вл. 14 (Замоскворечье)	Премиум	Ziggurat Development	Апартаменты	38	Март 2023	Без отделки
Обыденский №1	3-й Обыденский пер., д. 1 (Остоженка–Пречистенка)	Делюкс	Sminex-ИНТЕКО	Квартиры	26	Март 2023	Без отделки
Хамовники 12	1-й Тружеников пер., вл. 12 (Плющиха)	Делюкс	Coldy	Квартиры	51	Март 2023	Без отделки
D'oro Mille	1-й Можайский тупик, 8А/1 (Дорогомилово)	Премиум	IQ Estate	Апартаменты	156	Апрель 2023	White box
Forum	Садово-Сухаревская ул., д.14 (Сретенка)	Премиум	MR Group	Квартиры	48	Апрель 2023	Финишная
DUO	Софийская наб., д. 34/3 (Якиманка)	Делюкс	Hutton Development/ V2GROUP	Квартиры	49	Май 2023	Без отделки
Закрытые продажи	Тверской			Апартаменты			
Новые очереди, корпуса							
Вишневый сад (3-я очередь)	Мосфильмовская ул. / Косыгина ул. (Раменки)	Премиум	AB Development	Квартиры	124	Февраль 2023	Финишная / Без отделки

Источник: NF Group Research, 2023

В разрезе районов ТОП-3 по количеству экспонируемых лотов сохранил свои позиции: как и полгода назад, первое место в структуре предложения занял Пресненский район, где сейчас сосредоточено 23% от всех элитных квартир и апартаментов, при этом за 6 месяцев его доля выросла на 4 п. п. Вторая строчка была закреплена за районом Дорогомилово, доля которого составила 15% (-2 п. п. за полугодие). Замыкает тройку лидеров район Якиманка, доля которого за полгода также сократилась на 2 п. п. – на конец июня здесь экспонировалось 12% от всех доступных лотов.

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	15,2%	13,7%	1,4%	0,2%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,6%	7,0%	9,6%	4,6%	0,8%	0,2%
150–200 м²	0,0%	2,9%	7,2%	7,0%	3,0%	2,3%
200–250 м²	0,0%	0,9%	0,5%	1,5%	3,4%	6,4%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,5%	1,1%	0,6%	9,6%

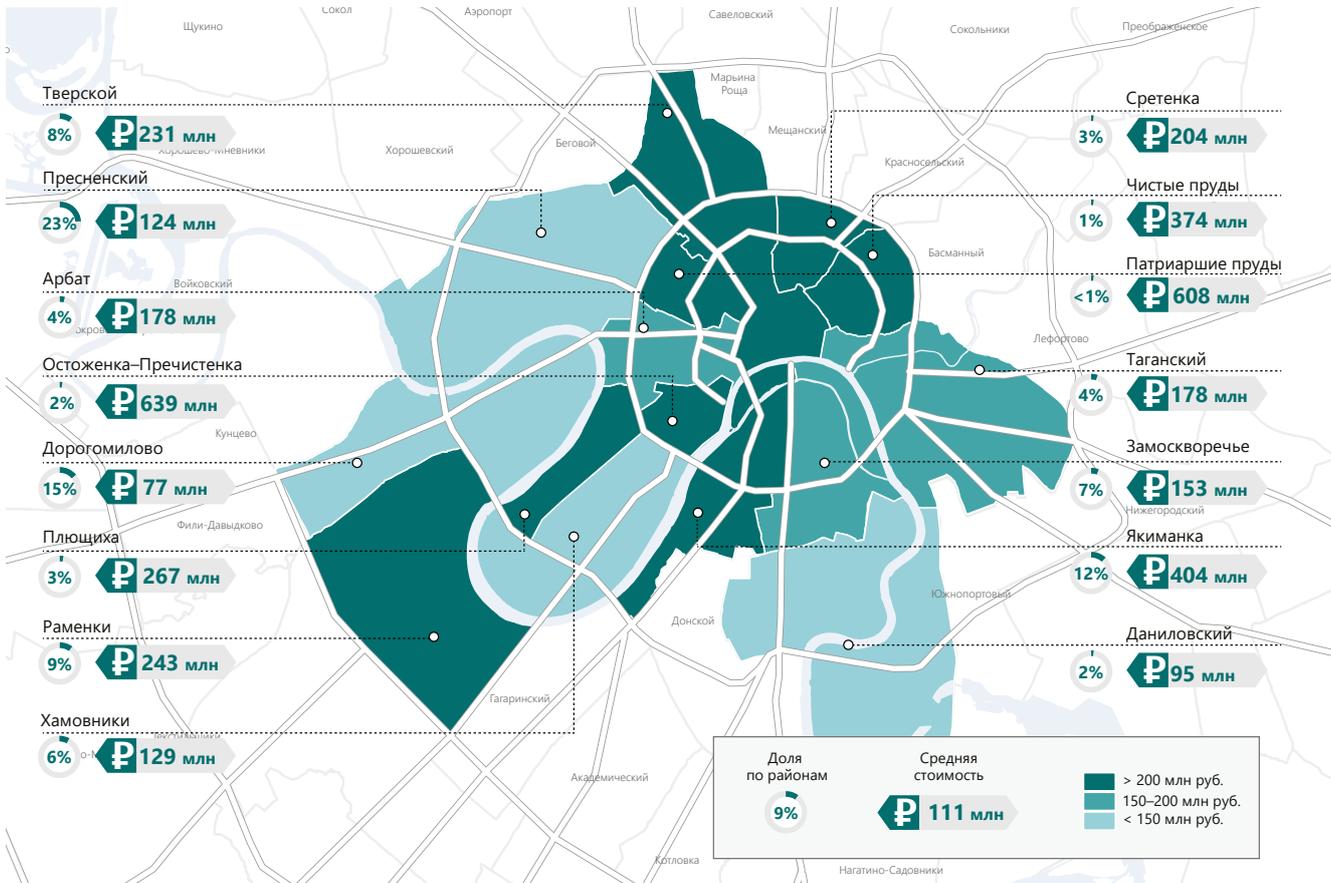
Источник: NF Group Research, 2023

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	7,8%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	11,9%	21,5%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	10,8%	14,8%	3,9%	1,5%	0,4%
150–200 м²	0,0%	0,1%	2,7%	5,5%	4,2%	1,1%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,1%	0,9%	2,1%	7,4%

Источник: NF Group Research, 2023

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023



## Спрос

Во II квартале 2023 года фиксировалось умеренное оживление первичного рынка элитной жилой недвижимости: за рассматриваемый период в сегменте было реализовано около 270 квартир и апартаментов. Впервые с конца 2021 года отмечается квартальный рост показателя, что сменило тенденцию снижения количества сделок. Однако за счет низких показателей спроса в первые месяцы суммарное количество сделок за I полугодие 2023 года составило около 430 шт., что на 14% ниже значения аналогичного периода прошлого года. В целом пока рано говорить о восстановлении покупательской активности, но при дальнейшем улучшении ситуации в сегменте объемы спроса могут постепенно вернуться на уровень стабильного допандемийного периода.

### 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>	26,7%	20,0%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	1,3%	4,0%	17,3%	4,0%	0,0%	0,0%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	1,3%	4,0%	6,7%	0,0%	2,7%
200–250 м <sup>2</sup>	0,0%	2,7%	1,3%	2,7%	1,3%	0,0%
Более 250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%

Источник: NF Group Research, 2023

### 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>	10,3%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м <sup>2</sup>	19,4%	21,4%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	14,9%	14,0%	3,7%	0,3%	0,0%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	2,9%	4,0%	2,3%	0,9%
Более 200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,9%	2,6%

Источник: NF Group Research, 2023

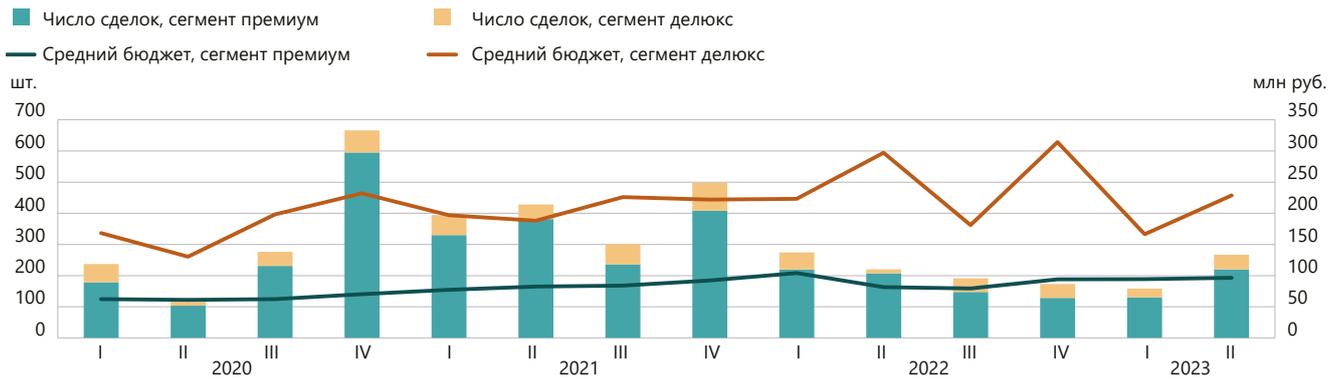


Следя за развитием геополитической ситуации, большинство клиентов уже приняло для себя решение остаться в России или уехать. Для многих решающим фактором сейчас является возможность быстрого приобретения объектов, поэтому особый интерес

наблюдается ко вторичному сегменту и готовым жилым комплексам. Для инвестирующих в недвижимость покупателей, которые готовы ждать окончания строительства, как и прежде, наибольшей популярностью пользуются интересные ликвидные проекты в зна-

ковых локациях. Безусловными объектами-лидерами по количеству заключенных сделок на первичном рынке стали River Park Towers Кутузовский и Luzhniki Collection, суммарно формирующие практически половину спроса сегмента в I полугодии 2023 года.

### Динамика числа и среднего бюджета сделки



Источник: NF Group Research, 2023

### Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



Источник: NF Group Research, 2023

### Объекты-лидеры по числу проданных лотов



**River Park Towers**  
Кутузовский



**Luzhniki Collection**



**Vesper Tverskaya**

Источник: NF Group Research, 2023

## Цены

Средневзвешенная цена предложения в элитных новостройках на протяжении последнего года оставалась относительно стабильной, демонстрируя незначительные квартальные колебания в пределах 4%, которые в большей степени были связаны со структурными изменениями рынка. По итогам июня показатель вернулся на уровень конца 2022 года и составил 1 516 тыс. руб./м<sup>2</sup>, а в годовом выражении отмечается умеренный прирост в размере 4%. При рассмотрении сегмента в разрезе проектов или иногда даже отдельных лотов в рамках одного объекта фиксируется разнонаправленная динамика: в большинстве случаев девелоперы придерживаются ранее установленного ценообразования, однако присутствуют как положительные, так и отрица-

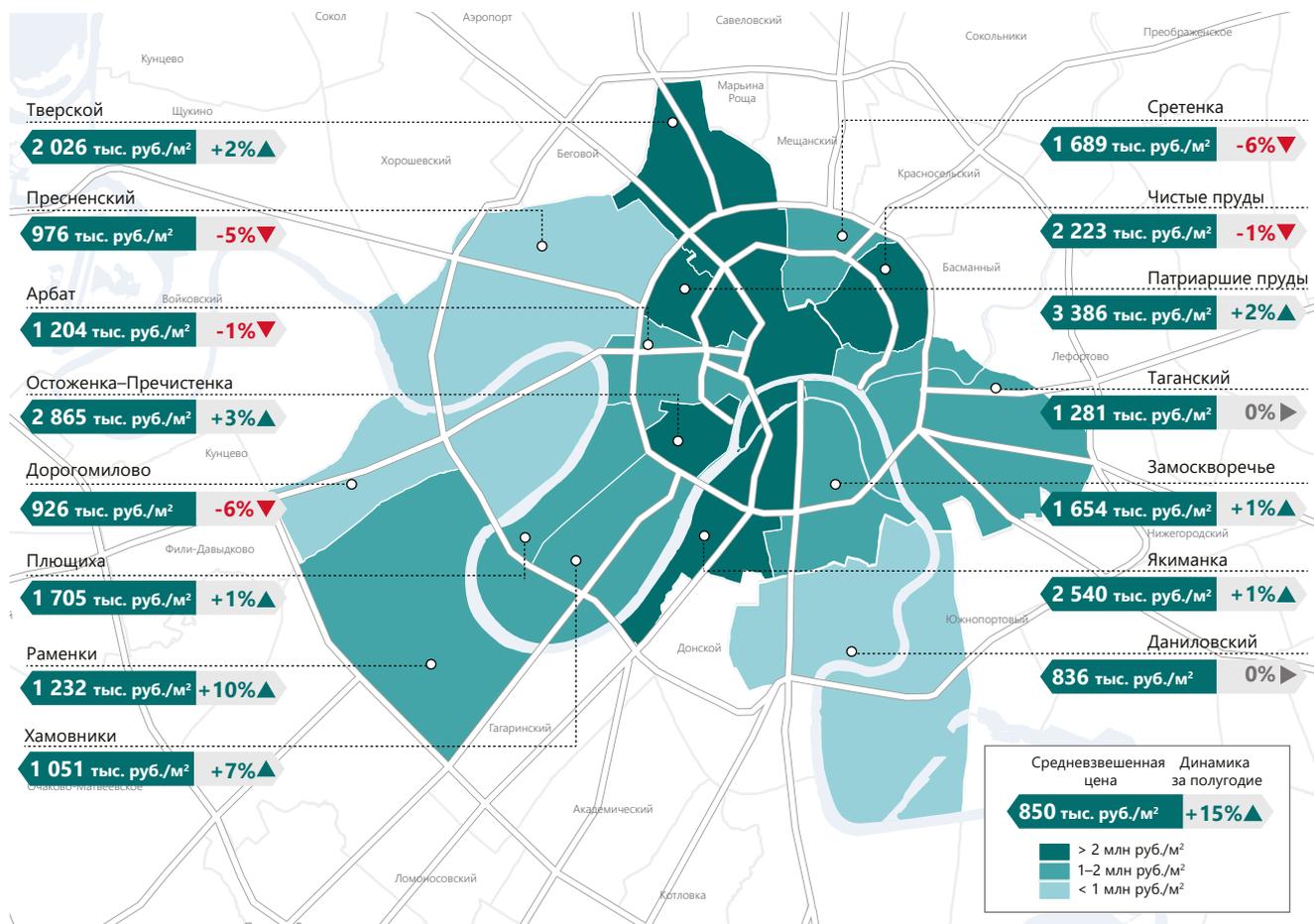
тельные корректировки прайс-листов. В некоторых комплексах сохраняются ранее предоставленные скидки, а различные программы скидок и специальных условий приобретения пока что не теряют своей актуальности.

При этом более выраженная динамика отмечается в классе «делюкс»: цена квадратного метра здесь достигла 2 254 тыс. руб. (+3% за полугодие и +10% за год). Основное влияние оказывает выход новых проектов по высоким ценам, поддерживающих уверенные темпы прироста показателя. В премиум-классе цена практически не изменилась и составила 1 083 тыс. руб./м<sup>2</sup> (0% за полугодие и +2% за год).

Среди районов динамика средневзвешенной цены предложения за

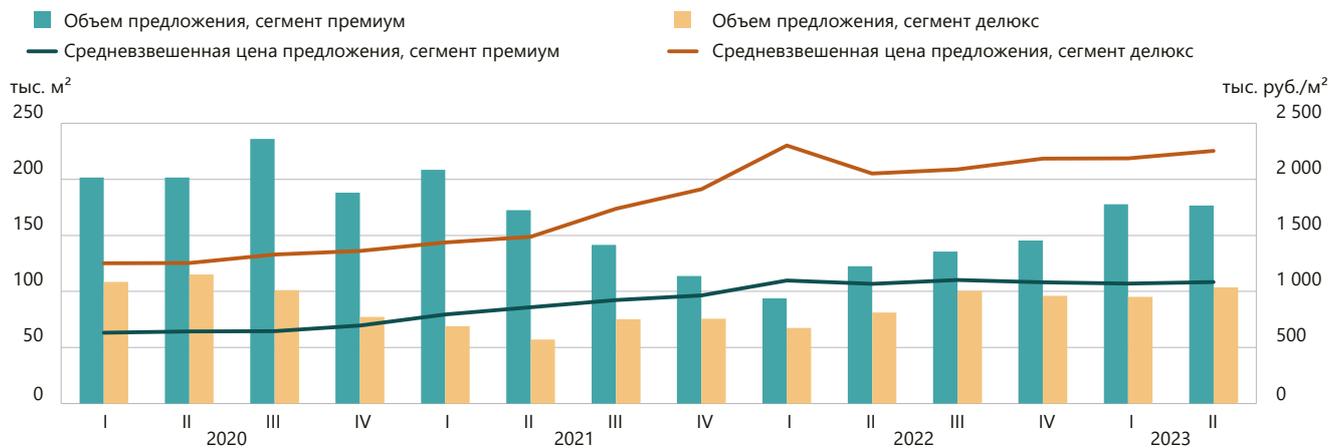
полугодие была разнонаправленной. Максимальное изменение было зафиксировано в районе Раменки, где показатель достиг значения 1 232 тыс. руб./м<sup>2</sup>, продемонстрировав прирост в размере 10% за 6 месяцев. Основной причиной стал старт продаж 3-й очереди проекта «Вишневы сад». Впрочем, самым дорогим кластером Москвы, где представлено элитное жилье, по-прежнему остаются Патриаршие пруды: по итогам июня стоимость 1 м<sup>2</sup> здесь достигла 3,4 млн руб. (+2 п. п. за полугодие). А наиболее бюджетное предложение, ниже 1 млн руб./м<sup>2</sup>, можно найти в Даниловском районе (836 тыс. руб./м<sup>2</sup>) и Пресненском районе (976 тыс. руб./м<sup>2</sup>).

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам

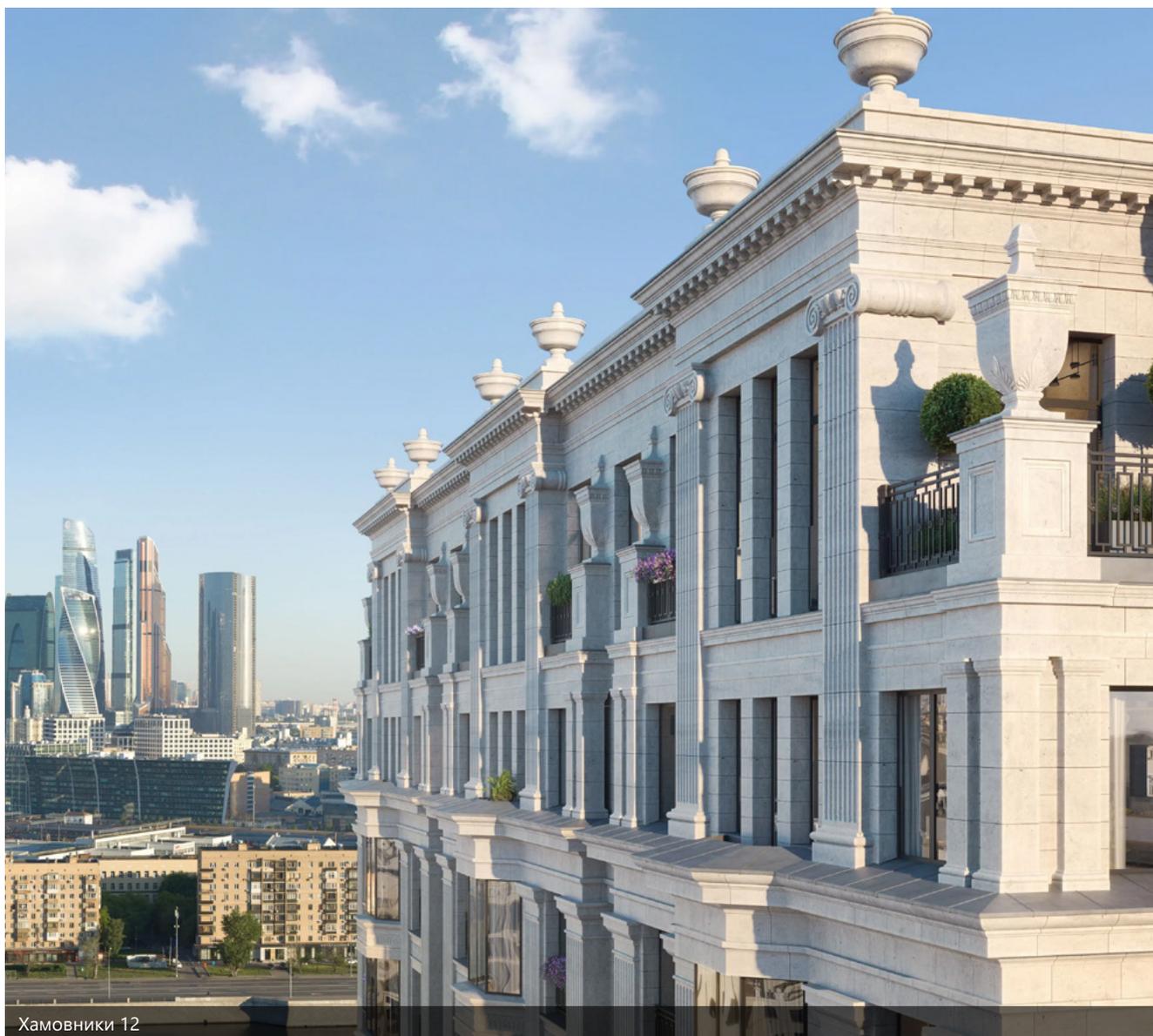


Источник: NF Group Research, 2023

Динамика средневзвешенной цены и объема предложения по сегментам



Источник: NF Group Research, 2023



Хамовники 12

# Вторичный рынок\*

## Предложение

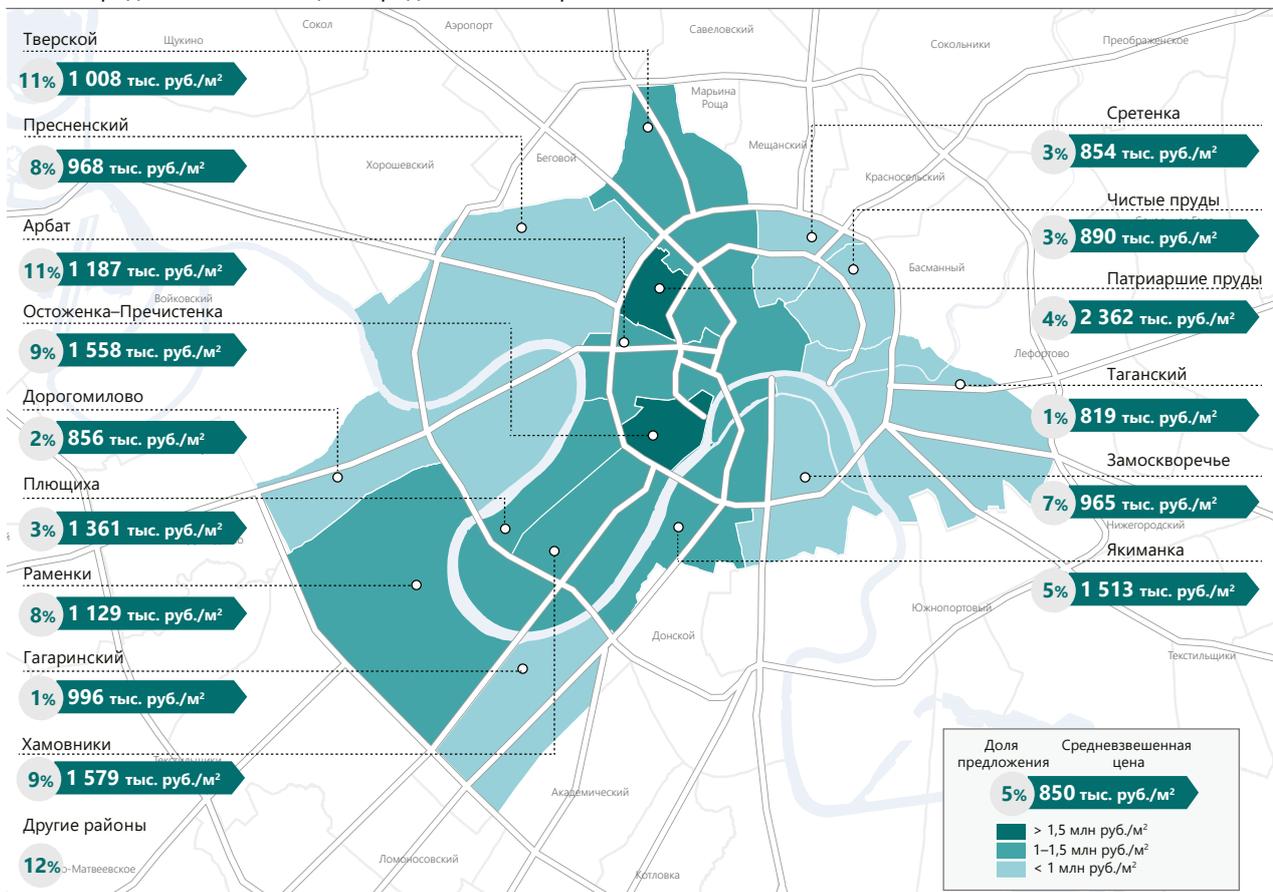
По итогам I полугодия 2023 года на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы был отмечен очередной рост количества квартир и апартаментов – за первые шесть месяцев объем предложения увеличился на 13 п. п., при этом годовой прирост составил 23%. Продолжая тренд прошлого года, элитное жилье вторичного сегмента не теряет своей актуальности и привлекательности. Некоторые покупатели

недвижимости отдают предпочтение готовым объектам, которые реализуются на рынке по более привлекательным ценам в сравнении с новостройками, а также зачастую обладают наиболее значимыми качественными характеристиками.

Примечательно, что в тройке районов-лидеров по количеству экспонируемых элитных квартир и апартаментов каждое из мест делят между собой две

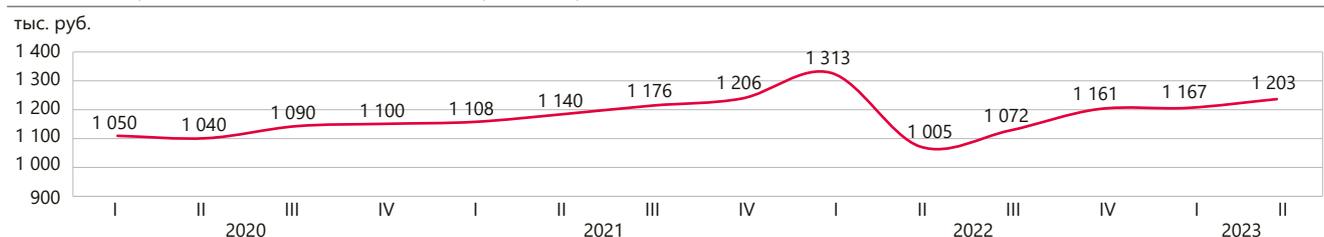
локации. Так, наибольшая доля свободного предложения была зафиксирована на Арбате и в Тверском районах – по 11% в каждом. Второе место разделили между собой локации Остоженка-Пречистенка и Хамовники: по итогам июня там было сосредоточено по 9% всех экспонируемых лотов. Замыкают рейтинг районы Раменки и Пресненский, где доля всех доступных квартир и апартаментов составила 8% в каждом.

### Доля и средневзвешенная цена предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2023

### Динамика средневзвешенной цены на вторичном рынке элитной жилой недвижимости



Источник: NF Group Research, 2023

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

На протяжении I полугодия структура предложения вторичного рынка практически не претерпела изменений. Так, по итогам июня средняя площадь предложения составила 210 м<sup>2</sup> (+1% за полугодие и -1% за год), а средний бюджет экспонируемого лота на рынке с конца 2022 года увеличился на 4% и достиг 253 млн руб. (при этом в годовом выражении прирост составил 18%). Тем не менее наибольшая доля квартир и апартаментов по-прежнему сосредоточена в диапазонах от 100 до 150 м<sup>2</sup> (24%) и от 150 до 200 м<sup>2</sup> (22%). Более того, как и шесть месяцев назад, основной объем предложения реализуется в бюджетах от 50 до 100 млн руб. (20%) и от 100 до 150 млн руб. (19%).

## Цены

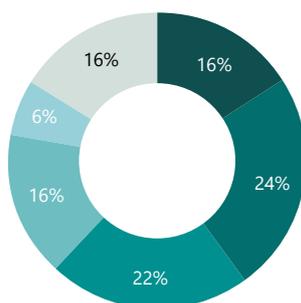
Вторичный рынок элитной жилой недвижимости по-прежнему остается более «доступным» с точки зрения ценообразования, однако среди тенденций отмечаются положительная динамика средневзвешенной цены предложения и некоторое сокращение ценового разрыва с сегментом новостроек. По итогам I полугодия 2023 года «квадратный метр» здесь достиг отметки в 1 203 тыс. руб./м<sup>2</sup>, показав прирост в размере 4% за полугодие и 20% за год. Основной причиной таких изменений стала значительная волатильность курса рубля по отношению к мировым валютам, особенно в годовом выражении. Несмотря на постепенное сокращение объектов, номинированных в долларах и евро, доля такого предложения на вторичном рынке остается довольно высокой: по итогам июня 2023 года она составляет порядка 20% от всех лотов, в то время как год назад фиксировалась на уровне 30%, а в конце 2021 года – более 40%.

ТОП-3 самых дорогих районов:

- > Максимальная цена квадратного метра – на уровне 2 362 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+9% за полугодие) – была зафиксирована на Патриарших прудах.
- > На втором месте – район Хамовники со значением 1 579 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+11% за полугодие).
- > И замыкает тройку кластер Остоженки-Пречистенки, где средневзвешенная цена предложения составила 1 558 тыс. руб./м<sup>2</sup>, что на 7 % выше, чем 6 месяцев назад.

### Распределение предложения на вторичном рынке по площади

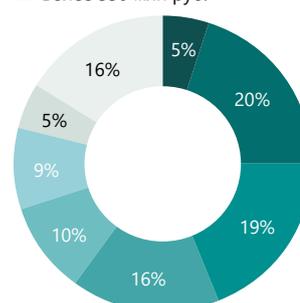
- До 100 м<sup>2</sup>
- 100–150 м<sup>2</sup>
- 150–200 м<sup>2</sup>
- 200–250 м<sup>2</sup>
- 250–300 м<sup>2</sup>
- Более 300 м<sup>2</sup>



Источник: NF Group Research, 2023

### 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: NF Group Research, 2023



## Спрос

На протяжении I полугодия 2023 года на вторичном рынке элитной жилой недвижимости фиксировалось увеличение количества обращений по вопросу покупки: объем спроса на вторичное жилье элитного сегмента вырос более чем на 40% в сравнении с показателем аналогичного периода прошлого

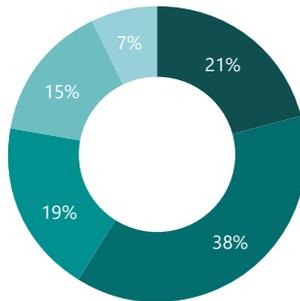
года. Учитывая общую тенденцию к смещению покупательского интереса к готовым объектам, сейчас все больше покупателей недвижимости рассматривают вторичный рынок как альтернативу новостройкам. Среди предложений элитного сегмента все чаще можно встретить качественные объекты, реализуемые по более привлекательным ценам, особенно с учетом возможности получения дополнительных дисконтов.

Основной фокус внимания покупателей вторичной недвижимости в первом полугодии 2023 года по-прежнему был нацелен на более компактные лоты. Наибольшее число заявок было сконцентрировано в диапазоне 100–150 м<sup>2</sup> – на них пришлось 38% обращений. При этом если рассматривать структуру запросов покупателей совокупно до 150 м<sup>2</sup>, данная категория формирует более половины объема спроса (59%). Таким образом, средняя площадь запрашиваемого лота составила 149 м<sup>2</sup>, сократившись на 7% по сравнению с I полугодием 2022.

Практически аналогичная отрицательная динамика была замечена и в отношении среднего запрашиваемого бюджета, который составил всего 112 млн руб., что на 8% ниже показателя аналогичного периода прошлого года. Как и прежде, наибольшая доля заявок (39%) была сконцентрирована в диапазоне от 50 до 100 млн руб., а также практически четверть (23%) всех заявок пришла на лоты в бюджете 100–150 млн руб.

Наиболее запрашиваемые средние площади

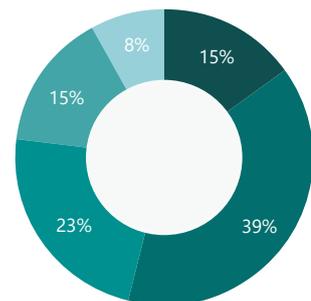
- До 100 м<sup>2</sup>
- 100–150 м<sup>2</sup>
- 150–200 м<sup>2</sup>
- 200–250 м<sup>2</sup>
- Более 250 м<sup>2</sup>



Источник: NF Group Research, 2023

Наиболее запрашиваемые средние бюджеты

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



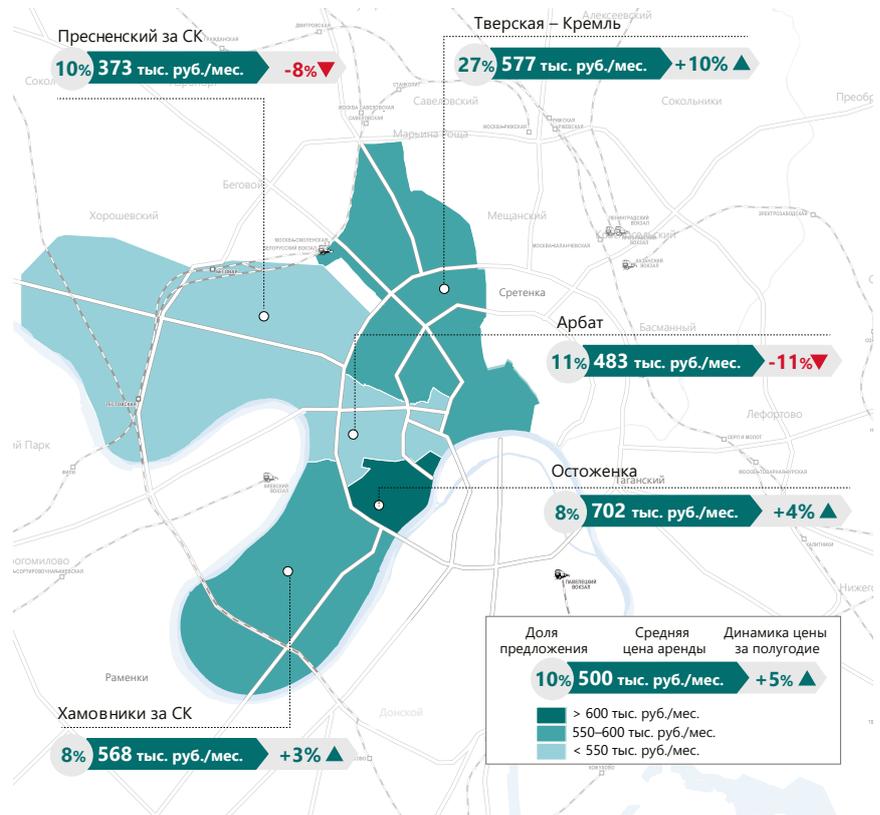
Источник: NF Group Research, 2023

## Аренда

Демонстрируя традиционную сезонность сегмента, пиковая активность арендаторов в I полугодии 2023 года фиксировалась в весенние месяцы март – апрель. В то время как в прошлом году под влиянием геополитических факторов и оттока клиентов отмечалось значительное снижение обращений на протяжении данного периода. За счет такой низкой базы 2022 года и некоторого оживления текущего рынка, связанного с возвращением из-за рубежа части обеспеченных россиян, суммарное количество запросов по вопросам элитной аренды по итогам первых 6 месяцев 2023 года показало положительную годовую динамику в размере 11%. Однако объем фактических сделок пока остается сопоставимым с показателем аналогичного периода прошлого года.

По итогам I полугодия 2023 года наибольшая часть запросов арендаторов на рынке элитных квартир и апартаментов в аренду, как и на протяжении аналогичного периода прошлого года, пришла на самые бюджетные варианты – до 200 тыс. руб./мес. (28% всех обращений).

Средняя цена, прирост цены и доля предложения по отдельным районам



Источник: NF Group Research, 2023

При этом в сегменте отмечалось смещение запросов в сторону средних ставок: на 7 п. п. увеличилось количество заявок в диапазоне 300–400 тыс. руб./мес. и на 6 п. п. – в диапазоне 400–500 тыс. руб./мес. Однако доля запросов в самых высоких бюджетах (от 500 тыс. руб./мес.) сократилась вдвое.

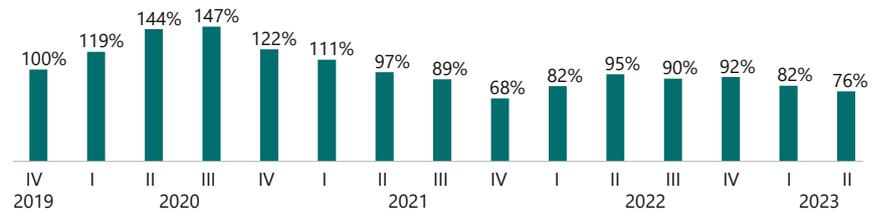
В структуре распределения запросов по площади максимальную долю формируют заявки площадью от 60 до 120 м<sup>2</sup>, на которые пришлось 43% всех обращений (+15 п. п. за год). При этом год назад основная часть запросов (49%) была сосредоточена в диапазоне 120–180 м<sup>2</sup>, доля которого снизилась на 10 п. п. – до значения 39%.

Таким образом, текущий фокус запросов сместился в сторону более компактных вариантов, однако клиенты готовы арендовать их по более высоким ставкам. В целом такая тенденция обусловлена потребностью в качественных характеристиках объекта, в том числе особое внимание уделяется наличию современного ремонта, состоянию мебелировки, техническому оснащению, а также общему состоянию жилого дома и доступности необходимой инфраструктуры города. При этом если клиент не находит идеальную для себя квартиру в своем бюджете, удовлетворяющую всем параметрам, он либо откладывает решение о переезде/съеме, либо рассматривает лоты в соседних, в том числе более высоких, бюджетах.

В связи с ростом количества запросов арендаторов и постепенным оживлением рынка после потрясений прошлого года на протяжении I полугодия 2023 года отмечалась тенденция снижения количества доступных элитных квартир и апартаментов в аренду. Кроме того, около 20% от всех ушедших лотов были сняты с реализации по различным причинам. Таким образом, по итогам июня объем предложения оказался на 17% ниже показателя на конец 2022 года, а в годовом выражении показатель сократился на 20%. При этом сегмент продолжает регулярно пополняться новыми объектами: практически четверть текущего экспонируемого предложения – это квартиры и апартаменты, вышедшие на рынок на протяжении января – июня. Однако на 1 выставленный в аренду лот приходится около 2,1 ушедших с рынка.

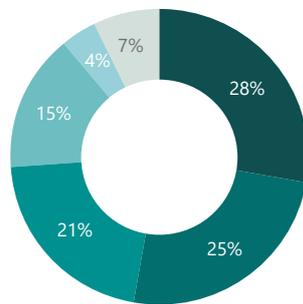
География распределения свободного предложения по аренде элитных квартир и апартаментов не претерпела зна-

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



\*100% – IV квартал 2019 года  
Источник: NF Group Research, 2023

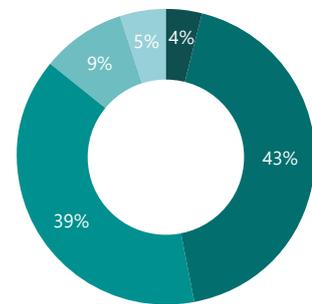
### Наиболее запрашиваемые ставки на рынке высокобюджетной аренды



- До 200 тыс. руб./мес.
- 200–300 тыс. руб./мес.
- 300–400 тыс. руб./мес.
- 400–500 тыс. руб./мес.
- 500–600 тыс. руб./мес.
- Более 600 тыс. руб./мес.

Источник: NF Group Research, 2023

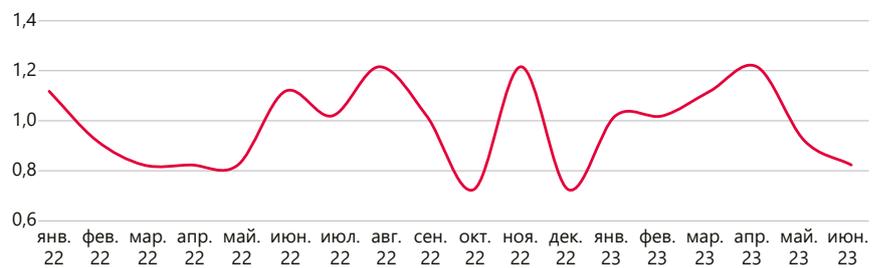
### Наиболее запрашиваемые площади на рынке высокобюджетной аренды



- До 60 м<sup>2</sup>
- 60–120 м<sup>2</sup>
- 120–180 м<sup>2</sup>
- 180–240 м<sup>2</sup>
- Более 240 м<sup>2</sup>

Источник: NF Group Research, 2023

### Индекс активности арендаторов на рынке высокобюджетной аренды\*



\*1 - декабрь 2021 года  
Источник: NF Group Research, 2023

чительных изменений. Так, лидирующую позицию по числу экспонируемых лотов по-прежнему занимает локация Тверская-Кремль, где по итогам I полугодия 2023 года сосредоточено 27% предложения. Второе место сохраняет

за собой Арбат с долей 11%. Замыкает тройку лидеров с небольшим отрывом Пресненский район за пределами Садового кольца, где сосредоточено 10% лотов от общего числа всех доступных лотов.

## 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

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

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.

## 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 NF Group **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



## КОНТАКТЫ



**Андрей Соловьев**  
Партнер, региональный директор  
департамента городской недвижимости  
+7 (903) 130-8113  
[Asolo@nfgroup.ru](mailto:Asolo@nfgroup.ru)



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

## ПУБЛИКАЦИИ ПОСЛЕДНИХ ОТЧЕТОВ







Саввинская 27  
Москва, Саввинская наб., вл. 27



Luzhnik Collection  
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4



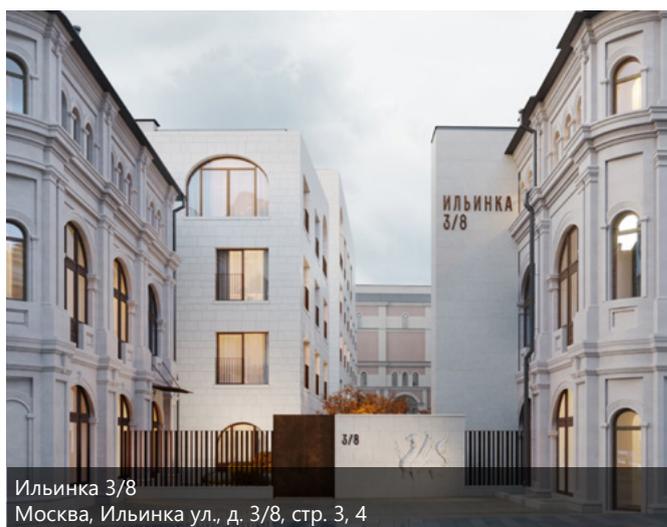
LUCE  
Москва, Крестовоздвиженский пер., д. 4



Le Dome  
Москва, Соймоновский пр-д, д. 3



Обыденский №1  
Москва, 3-й Обыденский пер., д. 1



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



© NF Group 2023 – 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 NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.