

НОВОСТРОЙКИ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В 2019 ГОДУ В СТАРЫХ ГРАНИЦАХ МОСКВЫ							
ПРОЕКТ	ТИП НЕДВИЖИМОСТИ	РАЙОН	ОКРУГ	ЗОНА 1	ЗОНА 2	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР / ЗАСТРОЙЩИК
THE BOOK	АПАРТАМЕНТЫ	АРБАТ	ЦАО	ВНУТРИ СК	ВНУТРИ ЦДР	БИЗНЕС	CAPITAL GROUP
ARTISAN	КВАРТИРЫ	АРБАТ	ЦАО	ВНУТРИ СК	ВНУТРИ ЦДР	ЭЛИТ	VALARTIS
ALLEGORIA MOSCA	АПАРТАМЕНТЫ	ХАМОВНИКИ	ЦАО	ВНУТРИ СК	ВНУТРИ ЦДР	ЭЛИТ	«СТРОЙТЕКС»
«БАХРУШИНА 11»	АПАРТАМЕНТЫ	ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ	ЦАО	ВНУТРИ СК	ВНУТРИ ЦДР	ПРЕМИУМ	ACCOR
KUZNETSKY MOST 12	АПАРТАМЕНТЫ	МЕЩАНСКИЙ	ЦАО	ВНУТРИ СК	ВНУТРИ ЦДР	ЭЛИТ	KR PROPERTIES
STOLESHNIKOV 7	АПАРТАМЕНТЫ/КВАРТИРЫ	ТВЕРСКОЙ	ЦАО	ВНУТРИ СК	ВНУТРИ ЦДР	ЭЛИТ	«ВМС ДЕВЕЛОПМЕНТ»
LIONGATE	КВАРТИРЫ	МЕЩАНСКИЙ	ЦАО	ВНУТРИ СК	ВНУТРИ ЦДР	ЭЛИТ	ARDEVELOPMENT
«ДОЛГОРУКОВСКАЯ 25»	АПАРТАМЕНТЫ	ТВЕРСКОЙ	ЦАО	СК—ТТК	ВНУТРИ ЦДР	ПРЕМИУМ	«БЭЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ»
CAMEO	АПАРТАМЕНТЫ	ТВЕРСКОЙ	ЦАО	СК—ТТК	ВНУТРИ ЦДР	ЭЛИТ	STONE HEDGE
«РОГОЖСКИЙ ВАЛ 12»	АПАРТАМЕНТЫ	ТАГАНСКИЙ	ЦАО	СК—ТТК	ЗА ЦДР	БИЗНЕС	«СПЕКТРСТРОЙ»
LUCKY	КВАРТИРЫ	ПРЕСНЕНСКИЙ	ЦАО	СК—ТТК	ЗА ЦДР	ПРЕМИУМ	VESPER
RIVERSKY	КВАРТИРЫ	ДАНИЛОВСКИЙ	ЮАО	СК—ТТК	ЗА ЦДР	БИЗНЕС	«ИНГРАД»
VITALITY	КВАРТИРЫ	ЮЖНОПОРТОВЫЙ	ЮВАО	СК—ТТК	ЗА ЦДР	БИЗНЕС	LARUS CAPITAL
«КОМПОЗИЦИЯ»	КВАРТИРЫ	ДАНИЛОВСКИЙ	ЮАО	СК—ТТК	ЗА ЦДР	БИЗНЕС	UDEVELOPMENT
SAVVIN RIVER RESIDENCE	КВАРТИРЫ	ХАМОВНИКИ	ЦАО	СК—ТТК	ЗА ЦДР	ПРЕМИУМ	АО «ГАРДТЕКС»
«СОБЫТИЕ»	КВАРТИРЫ	РАМЕНКИ	ЗАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	БИЗНЕС	«ДОНСТРОЙ»
«КУТУЗОВГРАД II»	КВАРТИРЫ	МОЖАЙСКИЙ	ЗАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	БИЗНЕС	«ИНГРАД»
«ТОПОЛЯ»	КВАРТИРЫ	МАРЬИНО	ЮВАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	КОМФОРТ	АО «МОСКАПСТРОЙ-ТН»
«ДВИЖЕНИЕ.ТУШИНО»	АПАРТАМЕНТЫ	ПОКРОВСКОЕ-СТРЕШНЕВО	СЗАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	КОМФОРТ	ФСК «ЛИДЕР»
«СКАЗОЧНЫЙ ЛЕС»	КВАРТИРЫ	ЯРОСЛАВСКИЙ	СВАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	КОМФОРТ	SEVEN SUNS DEVELOPMENT
«МОЛОДОГВАРДЕЙСКАЯ 36»	КВАРТИРЫ	КУНЦЕВО	ЗАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	КОМФОРТ	ПИК
«ТЕАТРАЛЬНЫЙ КВАРТАЛ»	КВАРТИРЫ	ЩУКИНО	СЗАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	БИЗНЕС	«КРОСТ»
«БАЛТИЙСКИЙ»	КВАРТИРЫ	ВОЙКОВСКИЙ	САО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	КОМФОРТ	«РГ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
«ВЕСТЕРДАМ»	КВАРТИРЫ	ОЧАКОВО-МАТВЕЕВСКОЕ	ЗАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	КОМФОРТ	«ИНТЕКО»
«ИСТОК»	КВАРТИРЫ	ВОЙКОВСКИЙ	САО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	БИЗНЕС	«КОРУНДСТРОЙ»
«МАНИФЕСТ»	КВАРТИРЫ	МОЖАЙСКИЙ	ЗАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	БИЗНЕС	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КРАСНЫЕ ЗОРИ"»
«РЕКА»	КВАРТИРЫ	РАМЕНКИ	ЗАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	ПРЕМИУМ	«ДОНСТРОЙ»
«ПРИЗМА»	КВАРТИРЫ	ОБРУЧЕВСКИЙ	ЮЗАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	БИЗНЕС	«ФЛЭТ И КО»
WEST GARDEN	КВАРТИРЫ	РАМЕНКИ	ЗАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	БИЗНЕС	«ИНТЕКО»
«ИЛЬМЕНСКИЙ 17»	КВАРТИРЫ	ЗАПАДНОЕ ДЕГУНИНО	САО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	КОМФОРТ	ГК ПИК
«БОЛЬШАЯ СЕМЕРКА»	КВАРТИРЫ	БОГОРОДСКОЕ	ВАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	КОМФОРТ	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БЕЛСТРОЙ"»
«ИЗМАЙЛОВСКИЙ ПРОЕЗД 22-1»	КВАРТИРЫ	ИЗМАЙЛОВО	ВАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	КОМФОРТ	ЖСК «ИЗМАЙЛОВСКИЙ ПРОЕЗД 22-1»
«БУЛЬВАР МАТРОСА ЖЕЛЕЗНЯКА 11»	КВАРТИРЫ	КОПТЕВО	САО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	КОМФОРТ	ЖСК «БУЛЬВАР МАТРОСА ЖЕЛЕЗНЯКА 11»
«ТРИНИТИ»	КВАРТИРЫ	ЗАПАДНОЕ ДЕГУНИНО	САО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	КОМФОРТ	«ГРАНЕЛЬ»
«NOW. КВАРТАЛ НА НАБЕРЕЖНОЙ»	КВАРТИРЫ	ДАНИЛОВСКИЙ	ЮАО	ТТК—МКАД	ЗА ЦДР	БИЗНЕС	ТЕКТА GROUP
STELLAR CITY	КВАРТИРЫ	МОЖАЙСКИЙ	ЗАО	ЗА ТТК	ЗА ЦДР	КОМФОРТ	«ТАШИР»

Данные: Colliers International.

Павелецкий деловой район — это часть Центрального делового района (ЦДР), ограниченного Садовым кольцом. К сложившимся локациям с деловой репутацией относят также «Москва-Сити» и Ленинградский район (ограничен Белорусским вокзалом на юго-востоке, далее вдоль Ленинградского шоссе до МКАД на северо-западе, на юге граница проходит вдоль проспекта Маршала Жукова, Хорошевского шоссе и Беговой улицы). До переезда «Газпрома» в Санкт-Петербург консультанты выделяли еще Юго-Западный деловой район, где базировались штаб-квартира монополии и офисы контрагентов. По мере роста количества бизнес-центров в Москве консультанты рынка коммерческой недвижимости частично стали пользоваться радиально-кольцевой структурой города, оценивая динамику развития бизнес-центров между ЦДР и Третьим транспортным кольцом (ТТК), ТТК—МКАД по направлениям сторон света и за МКАД.

Дом—работа—дом

Павелецкий и «Москва-Сити» выделяются среди других деловых районов тем, что известны преимущественно как деловые, а новое жилье появилось здесь в результате естественного развития спроса. В 2004 году, когда открылась первая башня в «Москва-Сити», «Башня на набережной», планируемый объем строительства в ММДЦ составлял 2,4 млн кв. м, из них на жилье отводилось 140 тыс. кв. м, говорит руководитель отдела стратегического консалтинга компании JLL Юлия Никуличева. «Мэрия планировала „Москва-Сити“ как деловой район, а не место для жизни. Ориентиром были классические деловые центры La Defense в Париже и Canary Wharf в Лондоне, где тогда не было жилья», — напоминает Юлия Никуличева. В начале нулевых кроме офисов в «Москва-Сити» планировался транспортный узел, на том месте, где сейчас башня «IQ-квартал». А вместо «Империи» на участке №4 собирались строить аквапарк с большой го-

стиницей. «По мере интенсивного роста рынка и подключения к проекту коммерческих девелоперов стали появляться проекты с апартаментами. Застройщики стали считать экономичку, а город больше интересовала красота пространства», — продолжает госпожа Никуличева, добавляя, что сдача в аренду офисов обеспечивает окупаемость в более длительной перспективе по сравнению с продажей площадей конечным пользователям. В 2013 году общий объем застройки ММДЦ упал до 2,2 млн кв. м, из которых 570 тыс. кв. м — апартаменты. С тех пор доля апартаментов не изменилась, но недавно построенные объекты преимущественно офисные. «Уровень вакансий в офисах в ММДЦ два года подряд обновляет минимумы — по итогам первого полугодия 2019 года он составляет 9%, что ниже среднегогородского показателя. А интерес министерств к этому району в перспективе может сохранить дефицитное положение и поддержать арендные ставки», — объясняет Юлия

Никуличева, добавляя, что для девелоперов стоимость продажи апартаментов перестала быть привлекательной — они выросли в цене и дольше находятся в экспозиции. Управление проектом, в котором совмещены офисы и апартаменты, оказалось сложным. Функции жилых и офисных помещений перемешались — в некоторых зданиях апартаменты используются покупателями как офисы, а в офисах, напротив, некоторые владельцы живут. «Это дополнительно нагружает инженерные системы здания», — отмечает госпожа Никуличева. В остальных локациях, которые сейчас относят к деловым, наоборот: в сложившихся жилых районах стали строить офисы, когда на них был высокий спрос, так как площадки для девелопмента в ЦДР никогда не были массовым, доступным предложением. ЦДР стоит особняком — Садовое кольцо в Москве всегда было центром и для деловой, и для повседневной, бытовой активности. Так, на фоне об-