

The background of the book cover is a composite image. The top half is a solid dark blue gradient. Below this, a semi-transparent blue rectangle contains the author's name and subtitle. The bottom half of the cover features a city skyline at sunset or sunrise, with silhouettes of skyscrapers and a large planet or moon in the sky. The city lights are reflected in a body of water at the bottom.

Александр Халитов

Купить квартиру в Москве. Пособие для инвестора

12+

# **Александр Мансурович Халитов**

# **Купить квартиру в Москве.**

# **Пособие для инвестора**

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=68251487](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=68251487)*

*SelfPub; 2022*

## **Аннотация**

Дорогие друзья, если Вы думаете о приобретении квартиры в Москве и не знаете с чего начать – обратите внимание на эту книгу. За пару часов Вы узнаете всё о районах Москвы, классах жилья и способах оценки инвестиционной привлекательности.

**Александр Халитов**

**Купить квартиру в Москве.**

**Пособие для инвестора**



Светлана Улицкая, владелица агентства недвижимости C21 Diamond (г. Москва)

Книг о российском рынке недвижимости бесконечно ма-

ло.

Книг о московском рынке нет вообще.

Вернее, не было раньше.

Книга Александра Халитова – первая.

И тем приятнее то, что она очень полная по информации, полезная по применимости и невероятно структурная.

Если вы хотите купить квартиру в Москве, особенно с инвестиционной целью, вам не обойтись без этой книги.

Здесь вы найдёте не только описание серий домов, список основных застройщиков, рекомендации по инвестиционной привлекательности проектов, но и много другой полезной информации.

Нет сомнений в том, что книга может, должна и обязательно будет настольной для всех агентов по недвижимости и инвесторов, которые ставят перед собой большие инвестиционные цели.



Артём Цогоев, инвестиционный директор компании «Тринфиико», ведущий эксперт по инвестициям в недвижи-

Книга прежде всего для инвесторов в московскую жилую недвижимость и покупателей, имеющих «на заднем плане» мысль о возможности перепродажи жилой недвижимости в будущем.

## Предисловие

Дорогие друзья, если Вы планируете покупку квартиры в Москве, Вам предстоит проанализировать огромное количество информации.

Москва – крупнейший европейский мегаполис с 13 миллионами жителей и огромным жилым фондом, насчитывающим более 40 000 многоквартирных домов. Город разделен на 125 районов, часть из которых расположена за МКАД. Есть дома

построенные еще до революции, «сталинки», «хрущёвки», «брежневки» и т.д. Найти лучший вариант среди всего этого многообразия крайне непросто.

Я предлагаю Вам применить другой подход. В книге описаны 6 основных классов жилья, 4 городских зоны и 93 московских локации. Книга составлена как конструктор и Вы за пару часов научитесь самостоятельно определять класс жилья, сравнивать различные московские локации и проверять свой выбор доходным и сравнительным методами оценки.

Вы сможете профессионально инвестировать в московскую недвижимость, выбирая наиболее интересные варианты.  
Хорошего дня и успешных сделок!



*Искренне ваши, Александр Халитов*

География Москвы

Друзья, Вы никогда не задумывались почему Москва появилась там, где она появилась? Что необычного в ее распо-

ложении?

Москва находится внутри сплошного лесного массива, как и вся территория в радиусе 100 км во все стороны от нее. Но есть 3 существенных различия между местоположением самой Москвы и окружающими ее территориями:

**Холмистая местность.** По легенде, Москва, как и Рим, построена на 7 холмах. Главный и самый значимый для Москвы холм – Боровицкий, стал местом расположения Московского Кремля, обеспечив контроль над всей соседствующей местностью;

**Река.** Московский Кремль находится в излучине Москва-реки. Москва-река делает несколько изгибов в границах города. В древности, когда по рекам осуществлялись основные перевозки товаров, именно такая местность предоставляла максимальные преимущества для хозяйственной деятельности;

**Центральное положение.** Если посмотреть на карту, мы убедимся, что Москва расположена в точке, от которой кратчайшее расстояние до двух основных рек Центральной России – Оки и Волги. До XIX века большая часть торговли велась по рекам, это расположение сделало Москву естественным торговым и логистическим центром достаточно большой области

Москва-река течет с северо-запада на юго-восток, в границах города начинаясь с Химкинского водохранилища и за-

канчиваясь самой низкой точкой Москвы в районе Капотни

## **7 холмов Москвы**

Боровицкий Холм – Кремль

Чертольский Холм – Храм Христа Спасителя

Сретенский Холм –  
Сретенский Монастырь

Ивановская горка – Ивановский Монастырь

Тверской Холм – площадь Пушкина

Швивая Горка – Дом на Котельнической набережной

Три Горы – Храм Святителя Николая

Наивысшая точка города находится на северо-западе в районе Крылатских Холмов. Низшая точка – на юго-востоке Москвы – в районе Бесединских мостов (район Капотня). Русло Москва-реки в пределах города, естественно, повторяет карту высот и течет с северо-запада на юго-восток, начинаясь с Химкинского водохранилища и заканчиваясь Люберецкими полями аэрации. Роза ветров также повторяет эту тенденцию: ветры дуют преимущественно с северо-запада на

ЮГО-ВОСТОК.

Исторически основу производства Москвы составляли кузницы. Так как огонь от кузниц мог перекинуться на Кремль, учитывая направление ветра, было запрещено ставить кузницы к западу от Кремля. Именно поэтому, первый «промышленный» район Москвы появился в районе современной Таганки – к востоку от Кремля.

Несмотря на то, что Москва сильно выросла в размерах, географические и природные условия остались прежними. Поэтому и сейчас, характер жилой застройки сильно различается на Востоке и Западе Москвы.

**Правило 1: Особенности ландшафта Москвы определяют ценообразование. Недвижимость в районах, находящихся к Западу от Кремля, стоит дороже недвижимости в районах, расположенных на аналогичном расстоянии к Востоку.**

Радиально-кольцевое развитие Москвы

Исторически Москва развивалась по радиально-кольцевой схеме, которая характерна и для современного города. Радиальную структуру создавали главные дороги города, а кольцевую – кольца, опоясывавшие его. На различных исторических этапах развития города преобладал либо кольцевой, либо радиальный принцип развития территории.

Первым появилось поселение на Боровицком Холме, позже превратившееся в Московский Кремль.

К Востоку от него сложился посад торговцев и ремесленников – Китай Город.

Город рос и местности к северу и западу от Кремля также были заселены – появился так называемый Белый Город.

Белый город был окружен мощными крепостными стенами, оснащенными башнями с воротами.

В конце XVII века крепостные стены были снесены, а на их месте разбили мощные бульвары. Первым, в 1796 году появился Тверской бульвар, после 1812 остальные 9 бульваров Москвы. На месте снесенных башен расположились 13 площадей, которые по привычке называли «воротами» – Никитские ворота, Покровские ворота и другие. Так появилось первое московское кольцо – **Бульварное**.

За крепостными стенами Белого Города были расположены **сады** горожан, защищенные с внешней стороны земляными валами. Местность внутри земляного вала называлась Земляным Городом. К концу XVII века земляной вал перестал нести оборонительные функции, а после пожара 1812 года было принято решение о радикальном переустройстве города. Валы были срыты и на их месте появилось второе московское кольцо – Садовое.

Улицы, составляющие Садовое кольцо зачастую сохранили прежние названия. Названия Крымский Вал, Земляной

Вал и Валовая говорят сами за себя.

**Центром Москвы считается территория внутри Садового кольца.**

Большую часть XVIII, XIX и начало XX века развитие Москвы было более медленным, чем развитие Санкт-Петербурга, ставшего столицей Российской империи в 1712 году. В это время Москва по сравнению с Питером оставалась «большой деревней», местом, где проживали характерные персонажи Островского. Были и объективные предпосылки – Москва была вододефицитным регионом: рост населения тормозился банальным отсутствием питьевой воды.

После революции 1917 года, все правительственные учреждения были возвращены в Москву. Спустя 200 лет Москва вновь стала столицей. В 20-ые и 30-ые годы XX века в городе произошел взрывной рост населения и промышленности, еще более усугубившей проблему нехватки воды. Этот вопрос был решен в 30-ые годы постройкой канала им. Москвы, перебросившей в Москву воду из Волги. В 1935 году стало понятно, что рост города больше ничего не сдерживает и было принято распоряжение о расширении территории города и строительстве «Паркового Кольца», которое со временем превратилось в Третье кольцо Москвы – ТТК (Третье Транспортное Кольцо).

Годы Великой отечественной войны замедлили рост города, однако уже в 1956 году было принято решение о расширении площади города и строительстве Московской Кольцевой Автомобильной Дороги (МКАД). **МКАД стал четвертым** и на данный момент последним **кольцом Москвы**.

В 1961 году в состав города Москвы вошло значительное количество различных поселений, внутри МКАД. Территория города резко выросла после включения в состав Москвы крупных подмосковных городов Тушино, Люблино, Перово, Бабушкин и Кунцево, превратившихся в районы Москвы. Внешней границей Москвы на долгое время стал МКАД.

В 1965 году в состав Москвы вошел населенный пункт Зеленоград, который находился далеко за пределами МКАД, включение которого задавало опережающее ускоренное развитие кластера Москвы, расположенного вдоль Ленинградского шоссе.

В 2012 году было произошло последнее значительное расширение границ города. В состав Москвы вошли значительные территории к Югу и Юго-Западу от МКАД. Эти территории получили название «Новая Москва».

Площадь Москвы увеличилась с 900 кв. км до 2500 кв. км. Было задано новое направление развития города – на юг и юго-запад – вдоль Киевского, Калужского и Симферопольского шоссе. В состав новых территорий вошли только 2 города – Щербинка и Троицк; основные территории – это ма-

лонаселенная сельская местность и леса.

За прошедшие 8 лет Новая Москва активно развивались, но масштабная застройка велась в основном на территориях, напрямую прилегающих к МКАД, а также расположенных вдоль Калужского и Киевского шоссе. В рамках данной книги, нас будут интересовать объекты недвижимости «Большой Москвы», поэтому мы с Вами будем рассматривать не административные границы районов, а фактическую застройку и глубину интеграции районов, расположенных за МКАД с традиционной Москвой.

**Помимо территорий Новой Москвы, в состав Москвы за пределами МКАД входят следующие районы:**

На юго-западе: Солнцево, Новопеределкино, Внуково

На западе: Инновационный Центр Сколково (часть Можайского района); Пос. Рублево, Мякинино и Рублево-Успенский эксклав (части района Кунцево)

На северо-западе: Митино, Куркино, Молжаниновский

На севере: Северный

На востоке: Восточный, Новокосино

На юго-востоке: Некрасовка, Жулебино (часть района Выхино-Жулебино за пределами МКАД), Косино-Ухтомский

На юге: Северное Бутово, Южное Бутово;

Каждый из районов, расположенных за пределами МКАД имеет свои специфические особенности, но зачастую они формируют зоны сплошной застройки с городами ближнего Подмосковья, создавая единую транспортную и социальную среду, поэтому с точки зрения оценки недвижимости, мы будем рассматривать укрупненные локации, включающие как административные районы Москвы, так и города Подмосковья. В рамках данной книги, районы Москвы. Районы Куркино и Молжаниновский будут рассматриваться вместе с городом Химки, Жулебино и Некрасовка – с городом Люберцы, Митино – с Красногорском и т.д.

Внутри МКАД в основном преобладает кольцевой принцип формирования территорий, составленный 4 основными московскими «кольцами»:

Бульварное

Садовое

ТТК

МКАД

За пределами МКАД преобладает радиальный характер формирования территорий. Вдоль основных шоссе – Ленинградского, Киевского, Калужского, Дмитровского, Ярославского, Горьковского, Новорязанского, Минского – формируются смешанные территории, состоящие из районов Москвы и населенных пунктов Московской области.

Эти территориальные формирования получили название **кластеры**.

В Москве сформировалось 11 кластеров, вытянутых вдоль основных шоссе:

**Западный кластер** вытянут вдоль 3 шоссе: Кутузовский проспект-Можайское шоссе, Рублевское шоссе – Рублево-Успенское шоссе, Звенигородское шоссе – проспект Маршала Жукова – Новорижское шоссе;

**Северо-западный** кластер вытянут вдоль двух шоссе – Волоколамского и Пятницкого;

«**Ленинградка**» – кластер вдоль Ленинградского проспекта-Ленинградского шоссе;

**Северный** – кластер, расположенный вдоль Дмитровского и Алтуфьевского шоссе;

**Северо-восточный** кластер расположен вдоль Проспекта Мира – Ярославского шоссе и Енисейской улицы – Осташковское шоссе;

**Восточный** кластер расположен вдоль шоссе Энтузиастов и Щелковского шоссе;

**Юго-восточный кластер** расположен вдоль 2-х шоссе: Рязанский проспект – Октябрьский проспект и Волгоградский проспект – Новорязанское шоссе;

**Южный** – кластер, расположенный вдоль трассы М4 "Дон" и Каширского шоссе;

«**Варшавка**» – кластер, расположенный вдоль Варшавского шоссе;

«**Калужка**» – кластер, расположенный вдоль двух шоссе: Ленинский проспект – Киевское шоссе и Профсоюзная улица – Калужское шоссе;

**Юго-западный** – кластер, расположенный вдоль двух шоссе: Ленинский проспект – Киевское шоссе и Мичуринский проспект-Боровское шоссе.

**Правило №2. Центр Москвы – это территория внутри Садового Кольца. Московская недвижимость – это недвижимость, расположенная внутри МКАД. Недвижимость в районах Москвы, расположенных за пределами МКАД целесообразно рассматривать вместе с соседними населенными пунктами Московской области.**

Основы районирования

На конец 2018 года официальное количество москвичей составило 12 635 500 человек. Это делает Москву самым крупным мегаполисом России и Европы. Радиально-кольце-

вая структура города отражена в административном делении. Город (без учета территорий Новой Москвы и Зеленоградского АО) разделен на 9 административных округов, названных по сторонам света – Центральный, Северный, Северо-Восточный, Юго-Восточный и т.д. Обычно применяют аббревиатуры – ЦАО, ЮВАО, ЮЗАО, СВАО.

При поиске недвижимости перед Вами встанет вопрос, какую карту использовать. В основном, Вы сможете найти карты с указанием административных округов и районов.

Такие карты правильны с точки зрения администрирования города, но бесполезны для нас.

Более полезны карты с указанием природных зон и основных магистралей.

Для правильного инвестиционного анализа, нам будет необходимо использовать следующие термины:

**Массив** – район, обладающей однородностью (невысокий разброс цен, однородный социальный состав, похожие типы жилья) и связностью (население данного района совершает большую часть социальной активности внутри своего района). В риэлторском сообществе уже давно прижился термин «**жилой массив**», и мы для определения таких районов будем использовать именно его.

**Граница** – в случае города границы между жилыми массивами обычно проходят по улицам, магистралям, или по Москва-реке.

**Барьер** – железные дороги в черте города, промышлен-

ные зоны, лесные массивы, Москва –река.

**Канал проницаемости** – в некоторых случаях, дороги и Москва-река служат не барьерами, а «каналами проницаемости», т.е. дорога/река не разделяет жилой массив, а соединяет его.

Обратите самое пристальное внимание на железные дороги! На обычных картах их, в отличии от МКАД и ТТК, обычно не показывают, но железные дороги выступают аналогом горной гряды в природе (барьер) – они всегда разделяют местность.

Вдоль железных дорог в Москве как правило находятся промышленные зоны. Промышленные зоны также являются барьером. С 2013 года правительство Москвы начало программу жилой застройки промышленных зон. Как только промышленная зона превращается в жилой комплекс, мы фиксируем изменение ландшафта – **аналог осушения болот**. Новый жилой комплекс становится частью прилегающего жилого массива.

Для правильной оценки недвижимости, руководствуемся следующим алгоритмом:

Определения зоны города;

Определение жилого массива;

Оценка объекта жилой недвижимости (жилой комплекс, многоквартирный дом или что-то другое);

Оценка лота – рассматриваемой квартиры или другого объекта недвижимости.

Для иллюстрации такого подхода давайте рассмотрим формирование жилых массивов на примере Пресненского района.

Часть Пресненского района расположена внутри Бульварного Кольца, часть – между Бульварным и Садовым кольцом, самая значительная часть района – между Садовым Кольцом и ТТК и, наконец, последняя часть – за ТТК.

Но непосредственно Пресней считается только центральная часть этого района – часть между Садовым кольцом и ТТК.

Несмотря на то, что локация Москва-Сити полностью находится на территории Пресненского района, она выделяется как отдельный жилой массив со своей неповторимой архитектурой, равно как и район Патриарших Прудов, расположенный в Северо-Восточной части Пресненского района. Улицы Пресненского района, непосредственно примыкающие к Тверскому Бульвару, считаются частью Тверского района, а переулки к югу от Малого Никитского – частью Арбата.

Также обратите внимание, что часть Пресненского района, расположенная за ТТК (Шелепиха). относится к совершенно другой локации – формирующемуся жилому массиву «Большой Сити».

**Правило №3. Для анализа объекта недвижимости нам требуется определить не административный район города, а жилой массив, в котором он расположен.**

**Железные дороги являются барьером между жилыми массивами – аналог гор в природе. Промышленные зоны – аналог болот в природе – являются препятствием, но после осушения становятся обычными городскими территориями и входят в состав соседних жилых массивов.**

История административного деления Москвы

К концу XIX века Москва довольно сильно вышла за пределы Садового кольца. Город теперь состоял из 17 районов (в то время называемых частями) и на Северо-Западе и Северо-Востоке границы города простирались далеко за пределы ТТК. Численность населения приблизилась к 1 миллиону.

**Список частей (районов) Москвы 1888 год:**

Городская

Тверская

Мясницкая

Пятницкая

Якиманская

Пречистенская

Арбатская

Сретенская

Яузская

Басманная

Рогожская

Серпуховская

Хамовническая  
Пресненская  
Сущевская  
Мещанская  
Лефортовская

Обратите внимание на ярко выраженный кольцевой принцип районирования. 3 района находятся полностью внутри Бульварного Кольца (Белый город); 7 – между Бульварным и Садовым Кольцом (Земляной город), причем территория 5 из них не пересекает Садовое кольцо.

Радиальное развитие города очевидно на север – вдоль Дмитровского шоссе, в меньшей степени на северо-запад и северо-восток.

Границы районов существенно отличаются от границ одноименных современных районов: Хамовники включают в себя часть современного Дорогомилово, но самая премиальная часть Хамовников – Остоженка – входит в состав Пречистенского района;

Арбатская часть район включает в себя территории Патриарших Прудов, которые сейчас входят в состав Пресненского района;

Сретенка и Яузский районы после революции 1917 года были ликвидированы и так и не возродились в каком бы то ни было виде.

Дореволюционные карты будет нам очень полезны\*.

Во-первых, Москва в пределах Садового кольца была полностью застроена к концу XIX века и сложившийся характер застройки до сих пор сохраняется;

Во-вторых, районы дореволюционной Москвы обладали большей внутренней однородностью, чем районы советского и современного периода;

В-третьих, изучая топонимику, сможете выяснить для себя много интересного. Возможно, жилые дома, построенные в местности, прежде называемой «Сукино Болото» или занятое «Холерным кладбищем» автоматически выпадут из поля Вашего интереса.

После революции 1917 года, административное деление Москвы приобрело ярко выраженный радиальный характер. Это было связано с тем, что районы формировались не по географическому принципу, а на основе существующих подпольных партийных ячеек. В 1917 году – во время революции – их было всего 8, соответственно город поделили на 8 новых советских районов. Так как партийные ячейки существовали в рамках крупных промышленных предприятий, расположенных на окраинах города, впервые в мировой истории, районы начали формироваться не от центра, а к центру. Число районов до 1935 года менялось от 6 до 10.

Значительное увеличение территории города произошло в период первых пятилеток в связи с развитием промышленности и приростом населения. К 1936 году население Москвы достигло 4 млн человек. Число районов увеличилось до

23.

Границы многих районов пересекли ТТК и вплотную приблизились к МКАД.

Радиальное развитие города направлено на юг, где появилось 2 новых шоссе – Ленинский и Мичуринский проспекты.

Список районов Москвы в 1936 году:

Ленинский

Фрунзенский

Москворецкий

Кировский

Пролетарский

Таганский

Киевский

Молотовский

Первомайский

Краснопресненский

Красногвардейский

Советский

Свердловский

Куйбышевский

Коминтерновский

Ростокинский

Железнодорожный

Бауманский  
Сталинский  
Ленинградский  
Октябрьский  
Дзержинский  
Сокольнический

В советское время изменились практически все названия районов и улиц – Хамовники стали Фрунзенским районом, Воробьевы Горы превратились в Ленинские Горы и т.д.

Обратите внимание на ярко выраженный радиальный принцип районирования. Значительная часть районов начинаются вблизи Кремля и тянутся до самых границ города.

К 1961 году было завершено строительство МКАД и границы города приобрели знакомые очертания. В состав Москвы вошло несколько десятков населенных пунктов, включая довольно крупные города Тушино, Люблино, Перово, Бабушкин и Кунцево. Численность населения превысила 5 миллионов человек.

Последнее значительное изменение границ города произошло в 2014 году. Город увеличился до **125 районов** в составе 12 административных округов. Численность современной Москвы составляет 12,6 млн человек.

Внутри МКАД расположено 107 районов, разделенных на 9 административных округов.

Административные районы названы по сторонам света:

ЦАО (Центральный Административный Округ);  
ЗАО (Западный Административный Округ);  
СЗАО (Северо-Западный Административный Округ);  
САО (Северный Административный Округ);  
СВАО (Северо-Восточный Административный Округ);  
ВАО (Восточный Административный Округ);  
ЮВАО (Юго-Восточный Административный Округ);  
ЮАО (Южный Административный Округ);  
ЮЗАО (Юго-Западный Административный Округ).

Обратите внимание на кольцевой принцип формирования ЦАО и радиальный – других административных округов.

Так как карты интересуют нас исключительно как прикладной инструмент оценки недвижимости, в последующем, мы будем пользоваться не административными картами, а риэлторскими. Мы будем искать «жилые массивы», определять их характеристики, уточнять характер застройки и прогнозировать ценовые тренды.

**Правило №4. Всегда, когда возможно, определяйте положение жилого массива и дома в том числе и на дореволюционных картах Москвы, так как именно тогда административные районы в максимальной степени совпадали с характером жилых массивов.**

Зонирование. Большая Москва.

Вместе с районами «старой Москвы», расположенный

внутри МКАД, мы будем рассматривать районы г. Москвы, расположенные с внешней стороны МКАД, а также отдельные города ближнего Подмосковья, которые по своим характеристикам сходны с соседними районами Москвы или составляют с ними сплошную застройку.

В число подмосковных населенных пунктов, составляющих сплошную застройку с районами Москвы за пределами МКАД входят: Химки, Красногорск, Одинцово, Долгопрудный, Мытищи, Реутов, Видное, Люберцы, Котельники, а также территории вдоль Рублевского и Новорижского шоссе.

Мы рассматриваем не полностью города/городские округа, а их основные жилые массивы со сложившейся социальной инфраструктурой, схожие по характеристикам со смежными районами Москвы.

Это территориальное объединение мы будем называть **«Большая Москва»**. Процесс формирования Большой Москвы не закончен. Ее территория постоянно расширяется за счет появления новых жилых массивов вдоль границ и развития транспортной инфраструктуры.

Население Большой Москвы на 2022 год оценочно составляет 15 млн человек. Общее количество жилых объектов (многоквартирных жилых домов и коттеджных поселков) превышает 40 000.

Вся территория Большой Москвы делится на 4 зоны:

1 зона – наиболее престижные районы Центра Москвы –

зона исторической и современной премиальной застройки. В 1 зоне расположены почти все исторические достопримечательности Москвы. Большая часть 1 зоны расположена внутри Садового кольца;

2 зона – престижные районы Москвы, расположенные за пределами Садового кольца. Отличаются высоким уровнем социальной инфраструктуры и однородностью социального состава. В новой застройке преобладают жилые комплексы «бизнес-класса». Большая часть 2 зоны расположена внутри ТТК;

3 зона – бывшие индустриальные и «спальные» районы Москвы. Представлены в основном типовой советской застройкой, в новой застройке преобладают жилые комплексы классов «эконом» и «комфорт». Большая часть 3 зоны расположена между ТТК и МКАД;

4 зона – районы Москвы за МКАД и центральные жилые районы прилегающих к Москве городов-спутников. Наиболее разнородная зона, представленная как наиболее бюджетным жильем эконом-класса, так и премиальными коттеджными поселками. Расположена за пределами МКАД.

**Первая зона** – центральные районы Москвы. В эту зону входит вся застройка внутри Садового кольца и практически полностью территория районов ЦАО, за исключением частей Басманного, Красносельского и Таганского районов за железной дорогой. Помимо районов ЦАО к первой зоне также относятся части районов Дорогомилово и Раменки. В

первой зоне значительный объем построек классов «элит» и «премиум». Практически все исторические особняки, городские усадьбы, доходные дома (многоквартирные дома постройки 1880-1917 годов) и сталинские дома индивидуальных проектов находятся именно здесь.

**Вторая зона** – районы качественной застройки, примыкающие к первой зоне. К этой зоне относится большая часть районов в Западном и Юго-Западном административных округах. Преобладающая застройка – дома классов «бизнес» и «комфорт-плюс», а также “сталинки” и “брежневки» типовых серий.

**Третья зона** – спальные и рабочие районы Москвы в пределах МКАД. Районы с преобладающей застройкой классов «эконом» и «комфорт». Значительную часть составляют районы, вошедшие в состав Москвы в 1960 году. В этой зоне размещено много промышленных предприятий, очистных сооружений и прочих индустриальных объектов. В эту зону входят практически все районы Восточного, Юго-Восточного и Южного административных округов.

**Четвертая зона.** Районы Москвы за МКАД и центральные жилые массивы отдельных городов ближнего подмосковья (Химки, Красногорск, Одинцово, Долгопрудный, Мытищи, Реутов, Люберцы, Котельники, Видное), имеющие высокую связность с Москвой. Значительную часть составляют районы, вошедшие в состав Москвы в 80-90ые годы XX ве-

ка, а также в 2012 году после присоединения Новой Москвы. Нет четко выраженного характера застройки – варьирует от класса «премиум» в районе Рублевского и Новорижского шоссе до типовых серий класса «эконом» в районах к востоку и Юго-Востоку от МКАД.

В некоторых случаях, рассматриваемые жилые массивы имеют несколько искусственный характер. Это связано с двумя важными факторами:

Необходимость единой методологии для рассмотрения всей недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. Главным критерием в силу радиального характера застройки имеет все-таки расположение относительно ТТК и МКАД. Поэтому относительно дорогой и благоустроенный район Митино отнесен к 4ой зоне (за МКАД), а район Капотня, цены на недвижимость в котором уступают практически всем крупным городам Подмосковья – к 3ей зоне (в пределах МКАД).

Есть несколько районов города, в которых в силу обилия промышленных предприятий и железных дорог не произошло формирование полноценных жилых массивов. Оставлять серые пятна на карте или описывать каждую отдельно стоящие дома не представлялось правильным, поэтому они были объединены в рамках одного жилого массива по критериям географической близости и средневзвешенной цены. Фактор высокой транспортной связности и однородности со-

циального состава в таких жилых массивах отсутствует.

При описании районов Вы часто будете видеть следующие сокращения:

**МКАД** – Московская Кольцевая Автодорога

**ТТК** – Третье Транспортное Кольцо

**МЦК** – Московское центральное кольцо (наземная линия метро)

**СВХ** – Северо-восточная хорда (новая сквозная автомагистраль, связывающая районы севера, востока и юго-востока Москвы)

**СЗХ** – Северо-западная хорда (новая сквозная автомагистраль, связывающая районы севера, северо-запада, северо-востока и запада Москвы)

Сокращения административных округов – **ЦАО, ЗАО, ЮЗАО, ЮАО, ЮВАО, ВАО, СВАО, САО, СЗАО.**

## **10 основных направлений железных дорог:**

Ленинградское – в направлении города Химки

Рижское – Красногорск

Киевское – Апрелевка

Белорусское – Одинцово

Ярославское – Мытищи

Савеловское – Долгопрудный

Горьковское – Реутов

Казанское – Люберцы

Курское – Щербинка

Павелецкое – Домодедово

Прошу Вас еще раз обратить внимание на то, что в пределах города железнодорожные магистрали всегда разделяют жилые массивы.

Все промышленные зоны Москвы также расположены вдоль железных дорог. Вместе жд + промзоны образуют естественные границы жилых массивов.

В настоящее время промышленные зоны являются главным земельным активом для строительства новых жилых комплексов внутри МКАД. Значительная часть новых жилых комплексов строится на территории бывших промзон.

Первая зона Москвы – Центр

Китай-город  
Остоженка  
Патриаршие пруды  
Тверской  
Арбат  
Замоскворечье  
Плющиха  
Хамовники

Москва Сити  
Пресня  
Чистые Пруды  
Южное Замоскворечье  
Таганский  
Мещанский  
Дорогомилово  
Воробьевы горы

Так как наша основная цель – изучение инвестиционного потенциала недвижимости, здесь и далее нумерация жилых массивов 1-3 зон будет приводиться в соответствии со средневзвешенной ценой квадратного метра недвижимости. Соответственно, самый дорогой район 1 зоны – Китай-город, самый бюджетный – Воробьевы Горы. Самый дорогой район Москвы в пределах МКАД – Китай-город, самый бюджетный – Капотня.

## **Китай-Город**

**Описание.** Китай-город – самый старинный район Москвы. Оформился как район Москвы в 1538 году. На территории современного Китай-города расположен Кремль, Старая Площадь (администрация Президента РФ), Парк Зарядье, Политехнический музей. Занимает центральную часть Тверского, Басманного, Красносельского и Мещанского административных районов. Совпадает с Городской, Мясницкой и Сретенской частями дореволюционной России.

**Границы района.** Маасив расположен полностью внутри Бульварного кольца. По ул. Неглинной граничит с Тверским районом, по Моховой – с Арбатским, по Бульварному кольцу с районами Басманный и Чистые Пруды.

**Основные улицы:** Мясницкая, Маросейка, Кузнецкий Мост, Старая Площадь, Большая Лубянка

**Станции метро:** Охотный ряд, Лубянка, Китай-город

**Главные архитектурные достопримечательности:** Московский Кремль, Политехнический Музей, ГУМ, Сретенский Монастырь, Исторический Музей, гостиница Метрополь.

**Рекреационные зоны:** Александровский Сад, Парк Зарядье, Кремлевская и Москворецкая набережная Москва реки.

**Жилой фонд:** В основном представлен дореволюционными особняками и доходными домами постройки XIX – начала XX века классов «элит» и «премиум», постройками

сталинского периода и современными жилыми комплексами

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Дореволюционный период** – дом страхового общества «Россия», доходный дом князя Гагарина, Дом под ангелами, Дом со зверями, доходный дом Заварской, доходный дом Микини, доходный дом Фалеевых

**Постройки сталинской эпохи** – гостиница и комплекс апартаментов Four Seasons hotel (реконструкция памятника раннего сталинского классицизма гостиницы «Москва»), Дом со статуями (Дом военно-инженерной академии)

**Современный период** – St Nicholas (реконструкция дореволюционного комплекса «Шереметьевское подворье»), Moss Apartments, Zvonarsky Deluxe, Неглинная Plaza, Metropolis Loft

### **Строящиеся проекты:**

Кузнецкий Мост 12 Lalique (реконструкция торгового пассажа), Lumin, Дом Абрикосова (реконструкция особняка), Сады Зарядья, Ильинка 3/8, Клубный дом «Чистые пруды»

## **Остоженка**

**Описание.** Остоженка – самый известный район элитной застройки Москвы. Символ фешенебельности и успеха. Оформился как жилой район в середине XVI века, после постройки дороги от Кремля к Новодевичьему Монастырю (улица Пречистенка). В 2000-х годах район носил название

«Золотая Миля». Массив расположен в северной части района Хамовники ЦАО. Находится в восточной половине Пречистенской части дореволюционной Москвы.

**Границы района.** Массив расположен полностью внутри Садового кольца. По Соймоновскому проезду и Пречистенке граничит с массивом Арбат, по Садовому кольцу – с Хамовниками. Массив расположен полностью внутри Садового кольца.

**Основные улицы:** Остоженка, Пречистенская набережная, Пречистенка.

**Станции метро:** Кропоткинская

**Главные архитектурные достопримечательности:** Храм Христа Спасителя

**Рекреационные зоны:** Пречистенская набережная Москва-реки.

**Жилой фонд:** В основном представлен современными домами премиум и элит-класса и доходными домами XIX – начала XX века

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Дореволюционный период** – доходный дом Бройдо, доходный дом Рекка (полная реновация в 2006), Дом под рюмкой (доходный дом Филатова), доходный дом Улих

**Сталинский период** – Дом сотрудников милиции

**Брежневский период** – Дом Рыжкова

**Современный период** – Остоженка Парк Палас, Copper House, Barkli Plaza, Nabokov, Crystal House, Noble Row, Кле-

новый Дом, Резиденция на Всеволжском

**Строящиеся проекты:** Golden Mile private residence

## **Патриаршие Пруды**

**Описание.** Патриаршие Пруды – главный «клубный» район Москвы. Название также сокращают до «Патриаршие» и «Патрики». Лучшие рестораны и самая оживленная nightlife именно здесь. Район вошел в состав Москвы в начале XIX века (Арбатская часть). Занимает центральную часть Пресненского района ЦАО. Занимает север Арбатской части дореволюционной Москвы.

**Границы района.** Массив расположен полностью внутри Садового кольца. По ул. Малая Никитская граничит с районом Арбат, по Тверскому бульвару и Тверской улице – с Тверским районом, и по Садовому Кольцу с Пресней.

**Основные улицы:** Гранатный переулок, Малая Никитская улица, Малая Бронная улица.

**Станции метро:** Маяковская, Пушкинская

**Главные архитектурные достопримечательности:** Патриарший Пруд, Музей Булгакова, Сад Аквариум

**Рекреационные зоны:** Патриарший Пруд, Сад Аквариум.

**Жилой фонд:** Активная застройка района началась с 60-х годов XIX века. Жилой фонд представлен зданиями всех архитектурных периодов – дореволюционными доход-

ными домами, домами эпохи «конструктивизма», лучшими образцами сталинского и брежневского периодов, а также современными жилыми комплексами классов «премиум» и «элит». С 2016 года район вышел на первое место в Москве по уровню цен на недвижимость, опередив Остоженку.

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Дореволюционный период:** Клубный дом на Малой Бронной, доходный дом Скопника, Дом с рысью, Дом с чайками, Доходный дом Святополк-Мирской

**Конструктивизм:** Работник Льноторга, дом работников Госстраха, дом Теплобетон

**Сталинский классицизм:** Дом Шульженко (дом Наркомата путей сообщения), Генеральский Дом (Дом со львами), Дом министерства обороны

**Брежневский период:** ведомственные дома на улицах Большая Бронная и Спиридоновка

**Современный период:** Гранатный 6, Булгаков, Грантальный Палас, Патриарх, Сад Лабиринт, Сытинский, Спиридоновка 19, У Патриарших, Малая Бронная 15, Дом Бакст,

### **Строящиеся проекты:** The Patricks

## **Тверской**

**Описание.** Тверской – элитный район Москвы, вытянутый вдоль главной улицы столицы – Тверской. Тверская улица – одна из 2х самых старинных улиц Москвы, известная с XII века. Район в составе Москвы с середины XVI века.

Совпадает с границами Тверского района ЦАО. Расположена в рамках Тверской, Арбатской, Сретенской и Сущёвской частей дореволюционной Москвы.

**Границы района.** Границы района достигают ТТК. По Тверской улице граничит с Патриаршими Прудами, по 2-ой Брестской – с Пресней, по Большой Никитской – с Арбатом, По Охотному ряду и Неглинной – с Китай городом, по Цветному бульвару и Екатерининскому скверу – с Мещанским районом, по улицам Тихвинской и Достоевской – с районом Марьино Роща.

**Основные улицы:** Тверская, Тверские-Ямские, Дмитровка, Петровка, Долгоруковская

**Станции метро:** Пушкинская, Маяковская, Менделеевская, Достоевская

**Главные архитектурные достопримечательности:** Большой Театр, гостиница «Ритц Карлтон», гостиница «Националь», Пушкинская площадь, Площадь Маяковского, Дом Голицына (здание Мэрии Москвы), бизнес-центр «Дом на Оружейной»

**Жилой фонд:** Застройка района активно велась с XVIII века. Жилой фонд представлен премиальной дореволюционной и «сталинской» застройкой, ведомственными домами индивидуальных серий и современными жилыми комплексами классов «премиум» и «элит». С точки зрения инвестиционного анализа уместно рассматривать отдельно наиболее премиальную часть Тверского района в пределах Садового

кольца и часть, расположенную между Садовым кольцом и ТТК.

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Дореволюционный период:** Дом Нирнзее («Тучерез» – первый московский небоскреб), Дом песни, доходный дом Спиридоновой, доходный дом князя Горчакова, Дом с рыцарем, доходный дом Петровских линий

**Конструктивизм:** Дом писательского кооператива

**Сталинский период:** Тверская 9, Дом артистов балета, дом артистов Большого театра, дом актеров МХАТ, дом НКВД, дом «под Юбкой», дом 100 роялей

**Брежневский период:** Дом работников ЦК КПСС

**Современный период:** Итальянский квартал, Брюсов 19, Резиденция Тверская, Шведский тупик 3, 4 Ветра, Тверская Плаза, Советник, Каретный Плаза, Depre Loft, Респект, Махаон, Реномэ, Maison Rouge, Дмитровка 9, Villa Cameo, Долгоруковская 25

**Строящиеся проекты:** Fairmont Vesper Residence, Столешников 7, Большая Дмитровка 9, La Rue, Камергер

### **Арбат**

**Описание.** Арбат – наверное, самый известный район Москвы. В составе столицы с конца XVI века. Название происходит от одной из древнейших улиц Москвы. Сейчас район расположен к северу и югу от улицы Новый Арбат. Занимает район Арбат и часть Пресненского района. Занимает

центр Арбатской, юг Тверской и север Пречистенской частей дореволюционной Москвы.

**Границы района.** Район полностью находится внутри Садового кольца. По ул. Пречистенка и Соймаоновскому проезду граничит с Остоженкой, по Садовому Кольцу с Плющевой и Пресненским районом, по Малой Никитской – с Патриаршими, по Большой Никитской – с Тверским районом.

**Основные улицы:** Новый Арбат, Арбат, Большая Никитская, Воздвиженка, Гоголевский бульвар

**Станции метро:** Арбат

**Главные архитектурные достопримечательности:** МИД РФ, церковь Симеона Столпника, прогулочная зона Арбата, дома-книжки на Новом Арбате, Lotte Plaza

**Рекреационные зоны:** Гоголевский бульвар, Пречистенская набережная Москва реки

**Жилой фонд:** Активная застройка района началась в XIX веке. Жилой фонд представлен дореволюционными доходными домами, премиальной застройкой сталинского и брежневского периодов, а также современными жилыми комплексами классов «премиум» и «элит».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Дореволюционный период:** Доходный дом графа Шереметева, Дом с писателями, доходный дом Вильнера-Калиновского, Дом Гельриха, Дом со львами, доходный дом Баскакова, жилой дом служащих Госбанка, дом Кальмеера

**Сталинский период:** Новинский бульвар 18, дом Мор-

флота, дом Полярников, дом работников Гидрометеослужбы

**Брежневский период:** ведомственные дома в переулках Сивцев Вражек, Денежный и Плотников

**Современный период:** Стольник, Дворянское гнездо, Русский модерн, Помпейский дом, Филипповский 8, Plotnikoff, Театральный дом, Turandot residences, Звезды Арбата, Artisan

**Строящиеся проекты:** The Book, Carre Blanc, Пречистенка 8, Bulgari hotel & residences, Дом Связи, Пречистенка 8

## **Замоскворечье**

**Описание.** Замоскворечье – элитный район столицы, расположенный к югу от Кремля на противоположном берегу Москва реки. В составе Москвы с конца XVI века. Традиционно этот район делился на 2 части, названные по главным улицам района – Якиманку и Пятницкую, граница между которыми проходила по ул. Большая Ордынка. В современное время Якиманка сохранила свое название, а Пятницкая часть превратилась в район «Замоскворечье». И Якиманка и Замоскворечье вытянуты от Москва реки на юг, практически до ТТК. С точки зрения сложившегося характера застройки, сейчас правильно делить район не радиальным, а кольцевым способом – северная часть Замоскворечья, включая остров Балчуг, это один жилой массив, а застройка за Садовым Кольцом – другой. Поэтому в рамках данной книги

мы с Вами будем рассматривать Замоскворечье как 2 жилых массива: непосредственно Замоскворечье внутри Садового кольца и южную часть Замоскворечья – за его пределами.

Массив занимает северные части современных районов Якиманка и Замоскворечье в пределах Садового кольца. Расположен на севере Пятницкой и Якиманской частей дореволюционной Москвы.

**Границы района.** Район полностью находится внутри Садового кольца. С севера, запада и востока ограничен Москва-рекой.

**Основные улицы:** Якиманка, Пятницкая, Большая Ордынка, Софийская набережная

**Станции метро:** Третьяковская, Полянка

**Главные архитектурные достопримечательности:** Третьяковская галерея, памятник Петру Первому, дом Игумнова

**Рекреационные зоны:** Софийская и Раушская набережные Москва реки, парк Музеон

**Жилой фонд:** Активная застройка района началась с первой декады XX века. Жилой фонд представлен дореволюционными доходными домами и особняками, премиальной застройкой сталинского периода и современными жилыми комплексами классов «премиум» и «элит».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Дореволюционный период:** доходный дом Бони, доходный дом Нейштадта, доходный дом Эберлина, доходный

дом Дурилина, доходный дом Третьякова

**Сталинский период** – Дом на Набережной, Дом Писателей, дом завода «Геодезия», жилой дом Электродного завода

**Современный период** – Имперский дом, Коперник, Полянка 44, Barkli Gallery, Онегин, Mon Cher, Wine House, Balchug Viewpoint, Меценат, Balchug Residence, Софийский, Wine House, Cloud Nine, 4 Солнца, Золотое Руно, Малая Ордынка 19, Ордынка, Moscow Residences (Mandarin Hotel)

**Строящиеся проекты:** A Residence, Лаврушинский, Золотой, Царев Сад, Vogenhouse, Космо 4.22, Русские Сезоны

## **Площина**

**Описание.** Площина – элитный район Москвы на берегу Москва реки. В составе Москвы с 1649 года. В 2000-х годах район носил название «Серебряная Миля». Занимает северо-западную часть Хамовнического района Москвы. Находится в западной половине Пречистенской части дореволюционной Москвы.

**Границы района.** Массив выходит за пределы Садового кольца. Расположен на западе современного района Хамовники и исторической Хамовнической части. По улицам Погодинской и Большой Пироговской граничит с Хамовниками, по Садовому Кольцу и Новому Арбату – с Арбатом.

**Основные улицы:** Площина, Смоленская Набережная, Ростовская набережная.

**Станции метро:** Смоленская

**Главные архитектурные достопримечательности:**  
посольство Великобритании

**Рекреационные зоны:** Смоленская, Ростовская и Саввинская набережные Москва реки, сквер Девичьего поля.

**Жилой фонд:** Активная застройка началась в первой декаде XX Века. Жилой фонд представлен дореволюционными доходными домами, премиальной застройкой сталинского и брежневского периодов и современными жилыми комплексами классов «премиум» и «элит».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Дореволюционный период:** доходный дом Баумгартена, доходный дом Щербаковой

**Сталинский период:** дом Архитекторов, дом НКВД, Генеральский дом на Смоленской набережной, Дом геологов

**Брежневский период:** ведомственные дома в Ружейном и Новоконюшенном переулках

**Современный период:** Смоленский Делюкс, Новый Арбат, Bunin (реновация доходного дома Шауба), Grand Deluxe на Плющихе, Смоленская Застава, Gruber House, Дом на Бурденко, High Garden, Brodsky

**Строящиеся проекты:** Savvin River Residences

**Хамовники**

**Описание.** Хамовники – элитный район Москвы, расположенный к юго-западу от Кремля. Вошел в состав Москвы

в середине XVIII века. Занимает южную часть одноименного района. Выходит за пределы ТТК. Расположен на территории Хамовнической части дореволюционной Москвы.

**Границы района.** По Садовому кольцу граничит с Остоженкой, по Большой Пироговской и Погодинской улицами – с Плющихой.

**Основные улицы:** Комсомольский проспект, Фрунзенская набережная

**Станции метро:** Фрунзенская, Спортивная

**Главные архитектурные достопримечательности:** Спорткомплекс Лужники, Новодевичий монастырь

**Рекреационные зоны:** Лужнецкая и Фрунзенская набережные Москва реки

**Жилой фонд:** Активная жилая застройка началась в сталинское время. Жилой фонд представлен премиальной застройкой сталинского и брежневского периодов и современными жилыми комплексами классов «бизнес» и «премиум»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Период конструктивизма:** рабочий поселок Усачевка

**Сталинский период:** жилой массив на Фрунзенской набережной

**Брежневский период:** ведомственные дома в Несвижском переулке и на ул. Хользунова

**Современный период:** Садовые кварталы, Barrin House, Fusion Park, Литератор, Дом на Трубецкой, Clerkenwell House, Андреевский дом, Спорт Хаус,

Knightsbridge private park, White Hamovniki, Magnum

**Строящиеся проекты:** Roza Rossa, Eight Yards, Пировская 14

## **Москва Сити**

**Описание.** Москва Сити – деловой квартал Москвы. Концепция застройки была разработана архитектором Борисом Тхором в 90-х годах 20го века. Строительство стартовало в 1998г. На данный момент введено в эксплуатацию 11 башен, в 6 из них есть жилые апартаменты.

**Границы района.** Находится в юго-западной части Пресненского района ЦАО.

**Основные улицы:** Краснопресненская набережная, 1ый Красногвардейский проезд

**Станции метро:** Выставочная, Международная

**Главные архитектурные достопримечательности:** Mercury Tower, ОКО, Афимлол Сити, башня «Эволюция»

**Рекреационные зоны:** Краснопресненская набережная

**Жилой фонд:** Застройка района с 1998 года. Жилой фонд представлен премиальной высотной застройкой в стиле «hi-tech». В сданных жилых комплексах представлены исключительно апартаменты, в настоящее время строится комплекс «Капитал Тауэрс» с квартирами

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Око, Федерация, Город Столиц, IQ квартал, Башня Меркурий, Башня Империя, Neva Towers, Capital Towers.

**Строящиеся проекты:** Ожидается старт проектов Tower One, Grand Tower

## **Пресня**

**Описание.** Пресня – часть Пресненского района, расположенного между Садовым кольцом и ТТК. В составе Москвы с середины XVIII века. Занимает центральную часть одноименного района. Расположен на территории Пресненской части дореволюционной Москвы.

**Границы района.** По Садовому кольцу граничит с Арбатом и Патриаршими Прудами, по 2ой Брестской улице с Тверским и по 1-му Красногвардейскому проезду -с Москва Сити. С севера ограничен жд белорусского направления.

**Основные улицы:** ул. Красная Пресня, Шмитовский проезд, ул. 1905 года, Большая Грузинская улица, ул. Климашкина, Большая Тишинская

**Станции метро:** ул. 1905 года, Баррикадная

**Главные архитектурные достопримечательности:** Дом Правительства РФ (Белый Дом), Высотное здания на Кудринской площади, Московский Зоопарк, Планетарий, Посольство США

**Рекреационные зоны:** Парк «Красная Пресня», Парк Декабрьского восстания, Краснопресненская набережная Москва-реки

**Жилой фонд:** Активная застройка района началась в 20х годах XX века. Жилой фонд представлен домами эпо-

хи советского конструктивизма (рабочий поселок «Нижняя Пресня», «Дом Наркомфина»), премиальной сталинской застройкой, «ведомственными» и «кооперативными» домами брежневского периода, типовой советской застройкой (серии I-511, П-18-01/09, П-29, «Тишинская Башня», «Башня Вулыха», П30, П44, П44Т) и современными жилыми комплексами классов «бизнес» и «премиум».

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Период конструктивизма:** рабочий поселок «Нижняя Пресня», Дом Наркомфина (полная реновация в 2019 году)

**Сталинский период:** Дом на Кудринской площади (сталинская высотка), Дом Наркомата Оборона

**Современный период:** Агаларов Хауз, Панорама, Дом на Тишинке, Трилогия, Пресня Сити, Сити Парк, Ред Сайд, Солнечный Город, Рассвет, Резиденция МОНЭ, Синатра

**Строящиеся проекты:** Lucky, Eleven, Fantastic House, Клубный Дом на Тишинке, Sky View, Republic

## **Чистые Пруды**

**Описание.** Чистые Пруды – район, расположенный к востоку от Бульварного Кольца. В составе Москвы с середины XVIII века.

Занимает центральные части Басманного и Красносельского районов. Соответствует Яузской части дореволюционной Москвы.

**Границы района.** По Бульварному кольцу граничит с Китай-городом, по проспекту Академика Сахарова – с Мещанским районом. На востоке заканчивается жд путями Курского направления.

**Основные улицы:** Чаплыгина, Мясницкая, Воронцово поле

**Станции метро:** Красные Ворота, Чкаловская, Курская

**Главные архитектурные достопримечательности:** Высотка у Красных ворот, Курский вокзал, Дом-яйцо

**Рекреационные зоны:** Чистые Пруды, Парк усадьбы Усачевых-Найденовых, Серебряническая и Полуярославская набережные Москва-реки

**Жилой фонд:** Активная застройка началась в последней четверти XIX века. Жилой фонд представлен дореволюционными доходными домами, домами сталинского периода и современными комплексами классов «бизнес» и «премиум»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Дореволюционный период:** доходный дом хлеботорговца Рахманова, доходный дом братьев Грибовых, доходный дом Макаева, дом Крумбюгель

**Сталинский период:** Административно-жилое здание на Красных Воротах (сталинская высотка), дом офицеров МГБ

**Современный период:** Современник, Резиденция на Покровском, Il Ricco, Royal House on Yauza, Дом-Яйцо, Art House, Дом на Покровском бульваре, NV9 Artkvartal

## **Строящиеся проекты:** Чкалов, Titul, Тессинский 1

Южное Замоскворечье

**Описание.** Южное Замоскворечье – часть районов Якиманка и Замоскворечье за пределами Садового кольца. Расположен в южной части районов Якиманка и Замоскворечье ЦАО. В составе Москвы с начала XIX века.

**Границы района.** По Садовому кольцу граничит с районом Замоскворечье

**Основные улицы:** Мытная, Люсиновская, Кожевническая

**Станции метро:** Серпуховская, Октябрьская

**Главные архитектурные достопримечательности:** Парк Горького

**Рекреационные зоны:** Парк Горького, Нескучный Сад, Пушкинская набережная

**Жилой фонд:** Активная застройка района началась в 30-ые годы XX века. Жилой фонд представлен застройкой сталинского периода, советской типовой застройкой (серии П-08, П30, П55) и современными комплексами классов «бизнес» и «премиум»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Сталинский период:** Дом Академиков

**Современный период:** Английский квартал, Дом на Добрынинском, Гm на Садовом, Резиденции Замоскворечье,

Созвездие Капитал 1, Созвездие Капитал 2, Sky House, Медный 3,14, Резиденции Замоскворечье,

**Строящиеся проекты:** Амарант, Cult, Vernissage

## **Таганский**

**Описание.** Таганский – район Москвы, расположенный к юго-востоку от Кремля. Назван в честь «тагана» – большого треножника для котла, производившегося в местных кузницах. В составе Москвы с середины XVIII века. Находится на северо-западе Таганского района ЦАО и Рогожской части дореволюционной Москвы.

**Границы района.** Границы массива проходят по Яузе и Москва-реке, выходят за пределы Садового кольца. На севере граничит с районом Чистые пруды.

**Основные улицы:** Марксистская, Новоспасский проезд, Таганская, Николоямская

**Станции метро:** Таганская, Марксистская

**Главные архитектурные достопримечательности:** Новоспасский монастырь, Крутицкое подворье, Бункер-42 (Музей холодной войны)

**Рекреационные зоны:** Таганский парк, Котельническая и Гончарная набережная Москва-реки, Берниковская и Николоямская набережные Яузы

**Жилой фонд:** Активная застройка района началась в первой декаде XX Века. Жилой фонд представлен премиальной сталинской застройкой, типовым жильем советского

периода (серии П-08, П-18-01/12, П-29, П-68) и современными жилыми комплексами классов «бизнес» и «премиум». Большая часть премиального жилья расположена в западной части жилого массива на Котельнической набережной.

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Сталинский период:** Дом Наркомата Оборона, дом Наркомлегпрома, жилой дом на Котельнической набережной (сталинская высотка), дом Министерства ВС СССР

**Современный период:** Симфония Набережных, Дом на Котельнической набережной, Шоколад, 11 Станиславского, Клубный дом на Рогожском

### **Строящиеся проекты:**

## **Мещанский**

**Описание.** Мещанский – район в Северо-Восточной части ЦАО, расположенный между Бульварным кольцом и ТТК. В составе Москвы с 1671 года. Территориально соответствует Мещанскому району ЦАО и Сретенской и Мещанской частям дореволюционной Москвы.

**Границы района.** По Бульварному кольцу граничит с Китай-городом, по проспекту Сахарова с Чистыми Прудами, по Цветному Бульвару и Екатерининскому скверу – с Тверским районом.

**Основные улицы:** Проспект Мира, Олимпийский проспект, улицы Дурова, Гиляровского

**Станции метро:** Сухаревская, Проспект Мира

**Главные архитектурные достопримечательности:**

Спорткомплекс Олимпийский, Армянский кафедральный храм, Московская соборная мечеть, дом-музей Васнецова

**Рекреационные зоны:** Ботанический Сад МГУ, Екатерининский Парк, Екатерининский Сквер, Фестивальный парк

**Жилой фонд:** Активная застройка с первой декады XX века. Жилой фонд представлен доходными домами, премиальной сталинской застройкой, типовым советским жильем (серии П-18/01-12, П-68, И209А, «Башня Вулыха», П22, П55, П43, П44, П3), «ведомственными» домами брежневского периода и современными жилыми комплексами классов «бизнес» и «премиум».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Дореволюционный период:** доходный дом Колесова, Цветной бульвар 22, дом Перловых

**Сталинский период:** Дом сотрудников Наркомсвязи, проспект мира 76, проспект мира 78

**Брежневский период:** ведомственные дома на Олимпийском проспекте и в Протопоповском переулке

**Современный период** – Barkli Plaza, Пик Мира, Хортус Гармония, Созвездие, Клубный дом на Сретенке, Manor, Цвет 32, Volga

**Строящиеся проекты:** Red 7, Тургенев, Dialog

## **Дорогомилово**

**Описание.** Дорогомилово – маассив, расположенный вдоль Кутузовского проспекта. В составе Москвы со второй половины XVIII века. Занимает центральную часть района Дорогомилово ЗАО, между Москва-рекой и ТТК. Расположен на западе Хамовнической части дореволюционной Москвы.

**Границы района.** По Москва реке граничит с Плющевой, Пресней и Москва Сити.

**Основные улицы:** Кутузовский проспект, набережная Тараса Шевченко

**Станции метро:** Киевская, Студенческая

**Главные архитектурные достопримечательности:** гостиница Украина, памятник Багратиону

**Рекреационные зоны:** набережная Тараса Шевченко

**Жилой фонд:** Активная застройка района велась с первой половины XIX века, однако, в связи с перестройкой района в 30-40ые годы XX века, практически не сохранилась. Жилой фонд представлен премиальной сталинской застройкой и современными жилыми комплексами классов «бизнес» и «премиум»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Сталинский период:** гостиница «Украина» (сталинская высотка с квартирами и апартамантеми), дом Нефтяников, Кутузовский проспект 12

**Современный период:** Кутузов, Атлантик Апартаментс,

Кутузовский 12, Студенческая 20

## **Строящиеся проекты:** Бадаевский

### **Воробьевы Горы**

**Описание.** Район Воробьевы Горы находится за ТТК к юго-западу от Кремля. Занимает северную часть района Раменки ЗАО и западную часть Гагаринского района ЮЗАО. Один из самых зеленых районов Москвы. На территории Воробьевых Гор расположено большое количество посольств и резиденций дипломатов. В составе Москвы с 1930 года (как часть Ленинского района).

**Границы района.** По Москва-реке граничит с Хамовниками

**Основные улицы:** Косыгина, Мосфильмовская, Мичуринский проспект, проспект Вернадского

**Станции метро:** Воробьевы Горы, Ломоносовский проспект, Минская

**Главные архитектурные достопримечательности:** МГУ, Воробьевы горы, Посольские городки, концерт Мосфильм, Московский гольф-клуб

**Рекреационные зоны:** ландшафтный заповедник Воробьевы горы, Ботанический сад МГУ, Андреевская и Воробьевская набережные Москва реки

**Жилой фонд:** Застройка района началась в конце 50-х годов. Жилой фонд представлен позднесталинскими кирпичными домами, типовым жильём (серии П-14, I-511, П-29,

П-18/01, И209А, 1МГ-601Д, П-68), «ведомственными» домами брежневского периода (Царское село на Мосфильмовской) и современными жилыми комплексами классов «бизнес» и «премиум»

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** правительственные дома на ул. Косыгина, «ведомственные» дома на ул. Мосфильмовская

**Современный период:** Монолит, Воробьев дом, Дом на Мосфильмовской, Долина Сетунь, Золотые Ключи-1, Золотые Ключи-2, Снегири Эко, Режиссер, Депутатский дом, Lake House, Green Hills, Семейный Дом Воробьево

**Строящиеся проекты:** Вишневый Сад, West Garden, Astris, Ambassador Golf Club Residence, Hide, Will Towers, Lunar

### **Вторая зона Москвы – Средний Пояс**

Во вторую зону входит 29 жилых массивов, сосредоточенных в основном на юго-западе, западе и северо-западе Москвы.

### **Список районов 2ой зоны:**

Донской

Раменки

Хорошёвский

Сокольники

Басманный  
Аэропорт/Сокол  
Черемушки  
Большой Сити  
Алексеевский  
Фили  
Крылатское  
Хорошево-Мневники  
Савеловский  
Преображенское  
Академический

Останкинский  
Нижегородский  
Марьино  
Коньково  
Тропарево-Никулино  
Темирязевский  
Свиблово  
Очаково-Матвеевское  
Щукино, Покровское-Стрешнево  
Южнопортовый  
Фили-Давыдково  
Зюзино, Нагорный, Котловка  
Кунцево  
Коптево

## **Донской**

**Описание.** Жилой массив на юге Москвы. На севере граничит с Замоскворечьем, южная граница проходит по ТТК, восточная по Москва-реке. В составе Москвы с 1910 года. Расположен в северной части районов Донской и Даниловский ЮАО.

**Основные улицы:** Дубининская, Орджоникидзе, Шаболовка, Мытная, Дербеневская и Даниловская набережные

**Станции метро:** Тульская, Шаболовская

**Главные архитектурные достопримечательности:** Шуховская башня, Донской монастырь

**Рекреационные зоны:** Дербеневская и Донская набережные Москва-реки

**Жилой фонд:** Активная застройка началась в 20-ые годы XX века. Жилой фонд представлен домами эпохи конструктивизма (Хавско-Шаболовский жилмассив), типовой застройкой (серии I-511, I-515, II-29, II-68, II-209А) и современными комплексами классов «премиум» и «бизнес»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Период конструктивизма:** Хавско-Шаболовский жилмассив

**Сталинский период:** Городская 1, Мытная 50

**Современный период:** Донской Олимп, Barkli Residence, Счастье на Серпуховке, Байконур, Вавилова 4, Co-Loft, Резиденция Композиторов, Riverdale Apartments,

Донское Подворье, Play, Данилов Дом, Композиция 24, Mitte

**Строящиеся проекты:** Левел Донской, Level Павелецкая, Донской квартал, 20&20, Павелецкая Сити, Little, Voxhall, High Life, Opus

## **Раменки**

**Описание.** Расположен на юго-западе Москвы. На севере граница проходит по Ломоносовскому проспекту, на востоке – Ленинскому проспекту, на юге по улице Лобачевского, на Западе по реке Сетунь. В составе Москвы с 1935 года. Расположен в южной части административного района Раменки.

**Основные улицы:** проспект Вернадского, Мичуринский проспект, ул. Удальцова, ул. Коштоянца

**Станции метро:** Раменки, Проспект Вернадского, Университет, Мичуринский проспект

**Рекреационные зоны:** парк 50-летия Октября, река Сетунь

**Главные архитектурные достопримечательности:** МГУ

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 60-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии I-515, II-08, П-68, II-18/01-09, И-209А, П-57, 1605АМ, П-3, П-3м, П44, КОПЭ, П44Т), индивидуальным проектом застройки советского периода «Новая Олимпийская деревня» и современными проектами классов «премиум», «бизнес» и «комфорт».

## **Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** комплекс ведомственных домов «Царское село на ул. Удальцова»

**Современный период:** Шуваловский, Доминион, Мосфильмовский, Мичуринский, Квартал на Ленинском, Вест Сайд, Дом на Удальцова, Лобачевский, Наука

**Строящиеся проекты:** Небо, Огни, Крылья, Событие, Река, Legacy, Will Towers, Инооватор, Лофт на Вернадского

**Дома по программе реновации ветхого жилья:** Проспект Вернадского 54, 56, 58, 61, 73 (даты ввода в эксплуатацию 2016-2019), Ленинский проспект 134 (2019); 3 проектируемые площадки на ул. Лобачевского и проспекте Вернадского (после 2022).

## **Хорошёвский**

**Описание.** Расположен на **северо-западе** Москвы. В составе Москвы с 1958 года (восточная часть района Беговой – с конца XIX века). На юге ограничен железной дорогой Белорусского направления, на востоке граница района проходит по Ленинградскому проспекту, на севере по реке Ходынка, на Западе по МЦК. Расположен на территории Хорошевского района и восточной части района Беговой САО.

**Основные улицы:** Ленинградский проспект, Хорошевское шоссе, ул. Авиаконструктора Сухого, ул. Зорге, ул. Авиаконструктора Микояна

**Станции метро:** Беговая, Полежаевская, Хорошевская, ЦСКА, Зорге

**Рекреационные зоны:** парк Ходынское Поле, парк Березовая Роща

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 30-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серия «Хорошёвская» и другие позднесталинские серии повышенной комфортности, I-511, П-29, П-68, П-18/01-12, И-209А, П-49Д, П-30,111М) и современными жилыми комплексами классов «премиум» и «бизнес».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Сталинский период:** Жилой дом «Управления парходства канала Москва-Волга», жилой район на улицах Песчаная-Куусинена

**Современный период:** Гранд Парк, Лица, Дом на Беговой, Династия, Суббота, Оливковый Дом, Лайнер, Большевик, Искра Парк, Царская Площадь

**Строящиеся проекты:** Зорге 9, Рихард, Прайм Парк, Авиатика

**Сокольники**

**Описание.** Жилой массив на **северо-востоке** Москвы. Район Москвы с 1890 года. На западе граница проходит по жд Ярославского направления, на севере по парку Сокольники, на востоке по реке Яуза, на юге по жд Казанского направления. Расположен на территории района Сокольники и восточной части Красносельского района ЦАО.

**Основные улицы:** Русаковская, Стромынка, Гастелло, Сокольнический Вал

**Станции метро:** Сокольники, Красносельская

**Главные архитектурные достопримечательности:** парк Сокольники, Алексеевский монастырь

**Рекреационные зоны:** парк Сокольники, Преображенская и Русаковская набережные Яузы

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 20-х годов XX века. Жилой фонд представлен домами эпохи советского конструктивизма, типовой застройкой (позднесталинские кирпичные дома, I-511, II-18/01-12, И-209А, Башня Вулыха, II-29, П-49Д, П-57, П44), современными жилыми комплексами классов «бизнес» и «комфорт-плюс»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Дом в Сокольниках, Arco di Sole, Tivoli, Красная Стрела

**Строящиеся проекты:** Ренессанс, Резиденция Сокольники, Сокольнический Вал 1

**Программа реновации:** Русаковская 2 (2021), Русаковская 6 (2021), Гаврикова 3 (после 2022), Леснорядская 7 (после 2022)

## **Басманный**

**Описание.** Жилой массив на **востоке** Москвы. В составе Москвы с середины XVIII века. Басманный жилой массив на севере ограничен жд Казанского направления, на юго-востоке граница проходит по реке Яуза, на западе по жд Курского направления. Занимает восточную часть одноименного района ЦАО.

**Основные улицы:** Новая Басманная, Старая Басманная, Спартаковская, Бакунинская и Доброслободская улицы

**Станции метро:** Бауманская, Курская

**Главные архитектурные достопримечательности:** Елоховская церковь (место крещения А.С. Пушкина), Лефортовский дворец

**Рекреационные зоны:** Рубцовская наб. Москва-реки, сад им. Баумана

**Жилой фонд:** Активная застройка со второй половины XIX века. Представлен особняками и доходными домами дореволюционной постройки, домами эпохи советского конструктивизма, типовой застройкой (серии П-18/01-12, П-68, И-209А, 1МГ-601, П-57, П-44, П-44Т), современными жилыми комплексами классов «премиум», «бизнес» и «комфорт+».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Дореволюционный период:** доходный дом Аминезарба

**Сталинский период:** Новорязанская 30, Спартаковская 6

**Брежневский период:** Нижняя Красносельская 43, Старая Басманная 46

**Современный период:** Каскад, Русская Венеция, Резиденции Архитекторов, Tribeca Apartments, Klein House, Гороховский 12, Loftec, Tatlin Apartments

**Строящиеся проекты:** Kazakov Grand Loft

**Программа реновации:** Бакунинская 60 (2021), Бауманская 47 (2022), Посланников переулок 18 (после 2022), Большая почтовая 61 (после 2022)

## **Аэропорт-Сокол**

**Описание:** Жилой массив на **севере** Москвы. На юге граничит с Хорошевским районом по реке Ходынка, на западе граница проходит по МЦК, на севере и востоке ограничен жд Рижского направления. Входит в состав Москвы с 1917 года. Расположен на территории районов Сокол и Аэропорт САО Москвы.

**Основные улицы:** Ленинградский проспект, ул. Усиевича, Черняховского, Новопесчаная

**Станции метро:** Сокол, Аэропорт

**Главные архитектурные достопримечательности:** Триумф-Палас, поселок Художников

**Рекреационные зоны:** Чапаевский парк, парк Героев Первой Мировой войны

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 50-х годов XX века. Жилой фонд представлен легендарным «Поселком Художников», домами сталинского периода, типовой застройкой (позднесталинские серии повышенной комфортности, I-511, II-03, II-14, II-18/01-09, П-68, П-44, И-209А) и современными жилыми комплексами классов «премиум», «бизнес» и «комфорт-плюс».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Период конструктивизма:** поселок художников – первый в Москве жилой поселок (предтеча современных коттеджных поселков), основанный в 1923 году

**Сталинский период:** Ленинградский проспект 44, 48, 60, 65, 66, 67, 69, 71, 75

**Брежневский период:** Алабяна 15, Лизы Чайкиной 4

**Современный период:** Триумф Палас, Прайм Тайм, Поселок художников, Аэробус, Соколиное гнездо, Счастье на Соколе, Черняховского 19, Весна на Балтийской, Aerolofts

**Строящиеся проекты:** Врубеля 4, Прайм Тайм (2-я очередь)

### **Черемушки**

**Описание:** Жилой массив на юго-западе Москвы. На севере ограничен Нахимовским, на западе – Ленинским, на востоке – Севастопольским проспектами, на юге граница проходит по улицам Обручева, Профсоюзной и Академика Пилюгина. В составе Москвы с 1958 года. Включает в себя административный район Черемушки, северо-восточную часть района Обручевский и восточную часть района Ломоносовский.

**Основные улицы:** Наметкина, Вавилова, Гарибальди, академика Пилюгина

**Станции метро:** Новые Черемушки, Профсоюзная

**Главные архитектурные достопримечательности:** штаб-квартира РАО Газпром

**Рекреационные зоны:** парк 70-летия Победы

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 50-х годов стал первым московским районом, застроенным «хрущевками». Опыт комплексной застройки района был потом многократно повторен в о многих крупных городах СССР, где появились свои «черемушки». Жилой фонд представлен типовым жильем (I-510, I-515, I-515/9, П-29, П-68, П-18/01-12, П-49Д, «Башня Вулыха», П-30, П-44, П-3м, П44-т, КОПЭ) и современными жилыми комплексами классов «бизнес» и «комфорт».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** «Царское село в Новых Черемушках»

**Современный период:** Vavilove, Вавилово, Дирижабль, Розмарин, Нахимов, Три Капитана, Виктория, Леонард, Академдом

**Строящиеся проекты:** Опух Deluxe, Нахимов, Nametkin Tower

**Программа реновации:** Севастопольский проспект 28к9 (2021), Гарибальди 17 и 18 (2021), Профсоюзная 32 (2021), Новочеремушкинская 56 (после 2022), Вавилова 76 (после 2022).

**Большой Сити**

**Описание:** Жилой массив, расположенный на западе Москвы. В составе Москвы с 1931 года. Большой Сити – но-

вая локация Москвы, формирующаяся в рамках обустройства набережных Москва-реки к северу от Москва Сити. На востоке ограничен МЦК, на западе промзоной завода им. Хруничева, на юге жд Белорусского направления, на севере граница проходит по Москва реке и Звенигородскому шоссе. Состоит из западной части Пресненского района (Шелепиха) и восточной части района Филевский Парк. Комплексная современная застройка района началась в 2013 году. Представлен большим количеством новых жилых проектов бизнес-класса. Район представлен, пожалуй, лучшими проектами по программе реновации – высотками на Мукомольном и Береговом проездах, лишь немного уступающим соседним жилым комплексам «Headliner» и «Береговой»

**Основные улицы:** единственный район Москвы, главной магистралью которого является Москва река. Шелепихинская набережная, Береговой проезд, Филевский бульвар, Новозаводская

**Станции метро:** Шелепиха, Фили

**Главные архитектурные достопримечательности:** Храм Покрова Пресвятой Богородицы в Филях

**Рекреационные зоны:** Филевский парк, обширные обустроенные набережные Москва реки по всей протяженности района

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 50-х годов. Жилой фонд представлен несколькими домами эпохи советского конструктивизма (вошли в программу реновации), ти-

повой застройкой (серии П-18, П-30, П-43, П-47, И-209А, П-44, П-44Т, КОПЭ) и современными жилыми комплексами классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Фили Град 1 и 2, Headliner, Only, Новая Пресня, Утесов, Сердце Столицы, Ривер Хаус, Гусарская Баллада

**Строящиеся проекты:** Freedom, Западный Порт, Headliner (3-ая очередь), Level Причальный, Sydney City, Cosmopolit

**Программа реновации:** Мукомольный 2 (2019), Береговой проезд влд 2 (2020)

**Алексеевский**

**Описание:** Жилой массив на **севере** Москвы. Вошел в состав Москвы в первой декаде XX века. Алексеевский район на западе ограничен Проспектом Мира, на юге и востоке жд путями Рижского направления, на севере граница проходит по ул. Космонавтов. Расположен в южной и центральной частях одноименного района СВАО.

**Основные улицы:** проспект Мира, Новоалексеевская, Маломосковская

**Станции метро:** Алексеевская

**Главные архитектурные достопримечательности:** Тихвинский храм

**Рекреационные зоны:** сквер на Ракетном бульваре

**Жилой фонд:** Активная застройка с начала 50-х годов XX века. Жилой фонд представлен сталинскими домами индивидуальных проектов, ведомственными домами, типовой застройкой (серии I-511, I-515, П-18/01-09, П-18/01/12, П-68, «Башня Вулыха», И-209А, П-49Д, П-57, КОПЭ, П-44Т) и современными комплексы классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Сталинский период:** Дом Жолтовского, проспект Мира 108А, проспект Мира 118, проспект Мира 118А, проспект Мира 120

**Современный период:** Парк Мира, Эгодом, Космос, Lime, 1147, Nova Алексеевская

**Строящиеся проекты:** Серебряный Фонтан

**Программа реновации:** Староалексеевская 3 (2021)

**Фили**

**Описание:** Жилой массив на западе Москвы. Фили, ограниченный с севера Филевским Парком и с юга жд Минского направления, протянулся узкой полосой от ТТК до Кунцево. В составе Москвы с 1960 года. Состоит из западной части района Филевский Парк, западной части района Дорогомилово и северной части района Фили-Давыдково.

**Основные улицы:** Кутузовский проспект, Большая Филевская, Олеко Дундича, Кастанаевская, Малая Филевская, Сеславинская

**Станции метро:** Парк Победы, Багратионовская, Пионерская, Филевский Парк

**Рекреационные зоны:** Филевский Парк

**Жилой фонд:** Активная застройка с 1966 года. Жилой фонд представлен ведомственными домами («Царское село в Кунцево»), типовой застройкой (позднесталинские серии повышенной комфортности, П-08, I-510, I-511, СМ-06, I-515/9, 1605-АМ, П-18-01/12, П-18/01/09, П-68-02, КПД-4570, «Смирновская Башня», «Тишинская Башня», П-29, П-29Б, П-30, П-44, П-46, П-46М, КОПЭ, серии и современными проектами классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** Царское село в Кунцево

**Современный период:** Суворов Парк, Изумруд, Фили Парк, Фили Чета, Park Place Fili, На Филевской, Кастанаевская 17, Match Point, Баркляя 14

**Строящиеся проекты:** Фили Сити (Noble), Поклонная 9, Wood House, Main Street, Shome, Victory Park Residences, River Park Kutuzovskiy, Баркляя 6, Ahead

**Программа реновации:** Малая Филевская 22 (2018), Кастанаевская 46 (2021), Кастанаевская 63 (2021), Пивченкова 1 (после 2022), Пивченкова 14 (после 2022), Олеко Дундича 29 (после 2022), Олеко Дундича 31 (после 2022), Кастанаевская 32 (после 2022)

**Крылатское**

**Описание:** Жилой массив на западе Москвы. В соста-

ве Москвы с 1960 года. Крылатское – самый зеленый и экологически чистый район Москвы. Район с трех сторон окружен Москва-рекой, более 65% всей территории занято лесными массивами. Совпадает с границами одноименного района ЗАО.

**Основные улицы:** Крылатская, Осенняя, Осенний бульвар, проспект Маршала Жукова

**Станции метро:** Крылатское

**Рекреационные зоны:** парк Крылатские Холмы, Большой Крылатский пруд, Гребной канал, Крылатский парк

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 80-х годов. Жилой фонд представлен ведомственными домами, типовой застройкой (серии П-3, П-22, П-44, КОПЭ) и современные комплексы классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** Чазовский дом

**Современный период:** Дом Ельцина, Остров Фантазий, Крылатские Огни, Долина грёз, Крылатская Панорама, Осенний Бульвар, Альстар, Осенний Бульвар, Крылатский, КП «Сосновка», КП «Екатериновка»

**Хорошево Мневники**

**Описание:** Жилой массив на северо-западе Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На Востоке граница района проходит по МЦК, на юге – по ул. Мневники, на севере – по ул. Берзарина. В состав района входит одна из самых премиальных локаций Москвы – остров Серебряный Бор. Совпадает

с границами одноименного района ЗАО.

**Основные улицы:** Маршала Жукова, ул. Народного Ополчения, бульвар Генерала Карбышева, Карамышевская набережная, Живописная, набережная Новикова-Прибоя

**Станции метро:** Хорошево

**Рекреационные зоны:** набережные Москва-реки

**Жилой фонд:** Активная застройка началась в начале 60х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии П-05, П-14, I-510, I-515, I-515/09, 1МГ-601, П-18/01-12, «Башня Вулыха», П-29, И209А, И521А, П-49Д, П-42, П-57, П-46, П-55, П-30, П-44), современными комплексами классов «бизнес» и комфорт и премиальными проектами индивидуального и многоквартирного жилья на острове Серебряный Бор.

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Серебряный Парк, Континенталь, Веллтон Парк, Вилланж, Счастье на Мневниках, Живописная 2, Дом Серебряный Бор, КП «Годуново», Хорошевский, Big Time, Серебряный Квартет, КП «Silver Place», КП «River Residences»

**Строящиеся проекты:** Клубный дом «Октябрь», Union Park, Crystal, Вереск, Остров

**Программа реновации:** квартал в Нижних Мневниках (2022), Новикова-Прибоя 6 (после 2022), Демьяна Бедного 17(после 2022), Демьяна Бедного 22(после 2022), Демьяна Бедного 24(после 2022), Новохорошёвский проезд 6 (после

2022), Генерала Глаголева 9 (после 2022)

## **Савеловский**

**Описание:** Жилой массив на **севере** Москвы. В составе Москвы с 1767 года. С востока ограничен Ленинградским проспектом, с севера жд Рижского направления, на юге и юго-востоке жд Савеловского направления. Состоит из одноименного района, северо-западной части района «Марьи-на Роща», северо-восточной части района «Беговой», южной части района «Бутырский» и юго-западной части района «Аэропорт».

**Основные улицы:** Ленинградский проспект, Нижняя Масловка, Петровско-Разумовская аллея.

**Станции метро:** Савеловская , Петровский Парк, Динамо

**Главные архитектурные достопримечательности:** Петровский путевой дворец, ВТБ Арена

**Рекреационные зоны:** Петровский парк.

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 50х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (позднесталинские серии повышенной комфортности, I-510, I-511, I-515, II-14, II-29, II-18/01/09, II-18/01/12, II-68,И209А, П-37, П-57,П-49, С-222 и современными проектами классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** ВТБ Арена Парк, Савеловский Сити, Арт Резиденс, Manhattan House, Аалто, Счастье на

Масловке, Петровский Парк, Старопетрово, Петровский Замок, Карамель, Юннаты, Soho&Noho,

**Строящиеся проекты:** Шереметьевский, Din House, Alcon Tower, Правда, Слава, Symphony 34, Verdi, Aura Belorusskaya

## **Преображенское**

**Описание:** Преображенское – жилой массив, расположенный на **северо-востоке** Москвы. В составе Москвы с 1864года. Восточная граница района проходит по ТТК, западная – по МЦК, на юге район ограничен жд малого московского кольца, на севере – улицами Просторная, Богородский вал и Открытое шоссе. Соответствует одноименному району ВАО. Может рассматриваться как бюджетная альтернатива району Сокольники.

**Основные улицы:** Большая Черкизовская улица, Краснобогатырская ул., Преображенская набережная

**Станции метро:** Преображенская площадь, Локомотив

**Рекреационные зоны:** Черкизовский детский парк, набережная реки Яуза

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 60х годов XX века. Жилой фонд представлен домами эпохи советского конструктивизма, типовой застройкой (серии I-510, I-511, I-515/9, 1МГ-601, П-29, П-18/01/09, П-18/01/12, П-68, И209А, П-44, С222) и современными проектами классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Преображенская застава, Наследие, Хромова 5, Re:Form, Green Fort, Преображение, Время

**Строящиеся проекты:** Талисман на Рокоссовского, Преображенская площадь

**Программа реновации:** Большая Черкизовская 22-24 (после 2022)

## **Академический**

**Описание:** Жилой массив, расположенный на юге Москвы. В составе Москвы с 1958 года. Из-за особенностей расположения промышленных зон и транспортных артерий, в некоторых местах Москвы большие жилые массивы не сложились. Одно из таких мест расположено в районе, ограниченном ТТК, Ленинским, Нахимовским и Севастопольским проспектами. Жилой массив не обладает внутренней однородностью, а состоит как бы из отдельных кусочков близлежащих административных районов, с которыми у них также отсутствует внутренняя однородность. В то же время оставлять 4 или 5 маленьких районов представляется еще менее целесообразным. Жилой массив назван Академическим, так как полностью включает в себя Академический район ЮЗАО, вместе с частями Котловки, Донского и Гагаринского районов. В целом, по характеристикам жилой застройки является аналогом жилого массива Черемушки и может рассматриваться как более бюджетная альтернатива жилого массива Донской.

**Основные улицы:** Профсоюзная, Дмитрия Ульянова, Большая Черемушкинская, Вавилова, Шверника, Гримау

**Станции метро:** Профсоюзная, Академическая, Крымская

**Рекреационные зоны:** Усадьба Черемушки-Знаменское, парк Новые Черемушки, Академический парк

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 50х годов XX века. Жилой фонд представлен отдельными домами сталинского периода, типовой застройкой (серии I-410, П-03, П-14, П-05, I-511, I-515, П-28, П-18/01-09, П-18/01-12, П-20, П-29, 1МГ-601, И-209А, «Башня Смирновская», «Башня Вулыха», П-32, П-43, П-55М, П-44, П-3М, П-44Т, КОПЭ, И155) и современными проектами классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Сталинский период:** ул. Дмитрия Ульянова 24

**Брежневский период:** ведомственный дом Большая Академическая улица 20Б

**Современный период:** Вавилов Дом, Академическая Жемчужина, Даниловская Мануфактура, Пирамида, Губкина 6, Fortepiano

**Строящиеся проекты:** Новочеремушкинская 17, Eniteo, Новоданиловская 8

**Программа реновации:** Дмитрия Ульянова 23к1 и к2 (2015), Дмитрия Ульянова 27 (2018), Дмитрия Ульянова 27к1 (2019), Севастопольский проспект 22 (2019),

Дмитрий Ульянова 45 (2019), Севастопольский проспект 7 (2021), Шверника 6(2021), Малая Тульская 55(2021), Новочеремушкинская 35(2022), Дмитрия Ульянова 47-49(2022), Новочеремушкинская 27(2022), Большая Черемушкинская 25Б(после 2022), Кедрова 16к4(после 2022), Новочеремушкинская 10к1(после 2022)

## **Останкинский**

**Описание.** Останкинский жилой массив расположен на севере Москвы. В составе Москвы с 1917 года. На юге ограничен жд Рижского направления, на востоке – Ботаническим садом, на север МЦК, на востоке жд Ярославского направления. Включает в себя районы Останкинский, Ростокино и северную часть района Алексеевский. Может рассматриваться как бюджетная альтернатива района Мещанский и аналог районов Савеловский, Алексеевский, Марьино Роща.

**Основные улицы:** проспект Мира, Академика Королева, Большая Марьинская

**Станции метро:** ВДНХ, Ростокино

**Главные архитектурные достопримечательности:** ВДНХ, Музей Космонавтики

**Рекреационные зоны:** ВДНХ, Ботанический Сад

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 50х годов XX века. Жилой фонд представлен отдельными домами сталинского периода, типовой застройкой (серии П-04, П-08, I-511, I-515, П-18/01-12, И-209А, «Башня Вулыха», П-42, П-44Т) и

современными проектами классов «бизнес» и «комфорт»

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Сталинский период:** Проспект Мира 81, 85, 89, 99, 103, 184к1

**Брежневский период:** Поселок космонавтов (таунхаусы, построенные для семей отряда космонавтов СССР)

**Современный период:** Триколор, Yes Ботанический Сад, Седьмое Небо, Сельскохозяйственная 16, Проспект Мира 167, Мирный, I Love, Hill 8

**Строящиеся проекты:** Режиссер, Дом Достижение, Турист, Сенатор, Союз

**Программа реновации:** Сельскохозяйственная 14 (2020), Годовикова 10 (после 2022)

## **Нижегородский**

**Описание.** Жилой массив, расположенный на **востоке** Москвы. В составе Москвы со второй половины XIX века. Нижегородский жилой массив состоит из юго-восточной части Таганского района ЦАО и северной части Южнопортового района ЮВАО. На юге ограничен жд Курского направления, на востоке Калитниковским кладбищем, на западе Москва рекой.

**Основные улицы:** Нижегородская, Марксистская, Волгоградский проспект, Симоновский Вал, Рогожский Вал

**Станции метро:** Крестьянская Застава, Римская

**Главные архитектурные достопримечательности:**

Крутицкое патриаршее подворье, Покровский Монастырь, Новоспасский монастырь

**Рекреационные зоны:** Крутицкая набережная Москва-реки

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 50х годов XX века. Жилой фонд представлен домами периода конструктивизма (рабочие поселки «Дубровка» и «Абельмановская застава»), типовой застройкой (серии П-14, П-29, П-68, П-18/01-09, 1МГ-601, И-209А, «Башня Смирновская», «Башня Вулыха», П-3, П-44, П-3М, П-44Т, И1782) и современными проектами классов «премиум», «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Период конструктивизма:** Рабочий поселок «Дубровка», рабочий поселок «Абельмановская застава»

**Сталинский период:** Новоспасский 3к1, Воронцовская ул. 36с1

**Брежневский период:** Лавров переулок 5

**Современный период:** «На Мельникова», «На Симоновском», Счастье на Таганке, Клубный дом на Таганке, Лофт ФМ, Лавров 8, МФК 3215

**Строящиеся проекты:** N'Ice Loft

**Программа реновации:** Мельникова влд 2

**Марьино Роща**

**Описание:** Марьино Роща – жилой массив, расположен-

ный на **севере** Москвы. В составе Москвы с 1917 года. С севера, запада и востока ограничен жд Рижского и Савеловского направлений. Соответствует одноименному району СВАО.

**Основные улицы:** Сущевский Вал, Шереметьевская, Октябрьская, Стрелецкая

**Станции метро:** Марьина Роща

**Рекреационные зоны:**

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 50х годов XX века. Жилой фонд представлен домами периода конструктивизма, типовой застройкой (серии I-510, II-14, I-515/9, II-29, II-68, II-18/01-12, II-68, И-209А, И-522А, П-47, П-3М) и современными проектами классов «премиум», «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** Институтский пер. 8, Институтский пер. 12

**Современный период:** Двинцев 14 , Марьина Роща, Диамант, Тихвинский Дворик, Журналист-3, Марьина Роща, Jazz

**Строящиеся проекты:** MOD, Pride

**Программа реновации:** 5-й Рощинский проезд 1 (2021), Октябрьская улица влд 105 (2020)

**Коньково**

**Описание:** Коньково – жилой массив, расположенный на юго-западе Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На западе граница проходит по проспекту Вернадского, на востоке по Битцевскому лесопарку, на севере по улице улицам Наметкина и академика Пилюгина и на юге – по улице Островитянова. Состоит из района Коньково и частей районов Обручевский и Теплый стан ЮЗАО.

**Основные улицы:** Обручева, Миклухо-Маклая, проспект Ленина, Профсоюзная, Новаторов

**Станции метро:** Калужская

**Рекреационные зоны:** Воронцовский парк, Юго-западный лесопарк

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 60х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии П-68, П-18/01-09, И-209А, 1МГ-601, П-47, П-3, П-44, П-55, П-3М, КОПЭ, ИП46С, И155) и современными проектами классов «премиум», «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** Park Place Moscow

**Современный период:** Воронцово, Эмеральд, Квартал 38а, Родной Город Воронцовский Парк, Well House, The Mid, Светлый Город, Букинист, Ландыши, Аркада Хаус, Счастье на Ленинском, Воронцовский Хаус

**Строящиеся проекты:** Призма, Архитектор, Afi Park Воронцовский

**Программа реновации:** Профсоюзная 96к1 (2018),

Профсоюзная 98к6 (2020), ул. Введенского 5(после 2022), ул. Введенского 9(после 2022), ул. Введенского 13(2021), Севастопольский проспект 60(2021)

## **Тропарево-Никулино**

**Описание:** Тропарево-Никулино жилой массив на юго-западе Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На западе граница района проходит по Мичуринскому проспекту, на севере по парку Олимпийской Деревни и реке Смородинка, на востоке – по проспекту Вернадского и на юге – по Тропаревскому лесопарку. Соответствует одноименному району ЗАО.

**Основные улицы:** Академика Анохина, проспект Вернадского, Никулинская, Покрышкина, Олимпийской Деревни

**Станции метро:** Юго-западная, Тропарёво

**Рекреационные зоны:** парк Олимпийской деревни, Тропаревский лесопарк

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 70х годов XX века. Обладает одним из самых современных жилфондов Москвы. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии П-68, П-3, П-44, П-3М, КОПЭ, П-44Т, П-44М, 111М, И-155) и современными проектами классов «премиум», «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Mirax Park, Корона, Корона Эйр, Квартал на Никулинском, Счастье в Олимпийской де-

ревне, Академия Люкс, Олимп, Citymix

## **Строящиеся проекты: Full House**

### **Тимирязевский**

**Описание:** Тимирязевский – жилой массив на севере Москвы. В составе Москвы с 1905 года, как отдельный район – с 1941 года. На северо-востоке граница проходит по жд Ленинградского направления, на юге – по жд Рижского направления, на западе – по Тимирязевскому парку, на севере – по улице Прянишникова и Лиственничной аллее. Состоит из одноименного района САО, северо-восточной части Марьиной Рощи и северной части Бутырского района СВАО.

**Основные улицы:** Дмитровское шоссе, Милашенкова, Тимирязевская, Огородный проезд

**Станции метро:** Тимирязевская, Бутырская, Фонвизинская

**Рекреационные зоны:** Тимирязевский парк, Гончаровский парк

**Жилой фонд:** Активная застройка с начала 50х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии I-510, II-03, II-14, I-510, I-511, II-29, II-18/01-09, II-18/01-12, 1605-AM, П-55, П-44, П-44Т, КОПЭ) и современными проектами классов «бизнес» и «комфорт»

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** Бутырская 2, Бутырская 18

**Современный период:** Дыхание, Тимирязевский Парк,

Кверкус, на Дмитровском, Отражение, Студио 12, Милашенкова 12, Руставели 14, D1

**Строящиеся проекты:** Фонвизинский, Шереметьевский

**Программа реновации:** Тимирязевская 8 (2019), Шереметьевская 5к1 (2020), Шереметьевская 13к1 (2020), Яблочкова 18к3 (2020), Руставели 3к4 (2021), Астарадамская 9А (2021), Анненская 6 (после 2022), Милашенкова 7к3 (после 2022), Яблочкова 26к2 (после 2022)

## **Свиблово**

**Описание:** Свиблово – жилой массив на **севере** Москвы. Вошел в состав Москвы в 1960 году. На юге граница проходит по МЦК, на востоке – жд Ярославского направления, на востоке – рекой Яуза, на севере – по ул. Кольская. Соответствует аналогичному району СВА.

**Основные улицы:** Снежная, проезд Серебрякова, Седова

**Станции метро:** Свиблово

**Главные архитектурные достопримечательности:**

**Рекреационные зоны:** Капустинский парк

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 60х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии I-511, I-515, II-18/01-12, II-29, И-209А, П-44, П-44Т) и современными проектами классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Life Ботанический Сад, Снеж-

ная 19к2, Снежная 23, Снежная 28, Silver

**Строящиеся проекты:** Afi Tower, Кольская 8

**Программа реновации:** Нансена 8 (2021), Тенистый проезд 6 (2021), Лазоревый проезд (после 2022)

## **Очаково-Матвеевское**

**Описание:** Очаково-Матвеевское – жилой массив на юго-западе Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На севере ограничен природным заказником долины реки Сетунь, на востоке – жд Киевского направления, на западе и юге – промзонами. Соответствует одноименному району ЗАО. Из-за обилия промышленных зон, которые занимают 65% его территории и жд Киевского направления, не является однородным жилым массивом и может рассматриваться как 2 независимых жилых массива – на севере и юге района. Северная часть по потребительским свойствам жилой недвижимости сравнима с премиальной недвижимостью 1ой зоны Москвы и является аналогом района Воробьевы Горы и Дорогомилово.

**Основные улицы:** Нежинская, Староволынская, Матвеевская, Веерная

**Станции метро:** Минская, Озерная

**Главные архитектурные достопримечательности:**

**Рекреационные зоны:** природный заказник долины реки Сетунь, сквер Анны Герман

**Жилой фонд:** Активное строительство с начала 70-х го-

дов. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии I-515, I-515/9, П-49Д, 1МГ-601, П-68, П-30, П-55, И-209А, 1605-АМ, П-46М, П-44Т, 111М) и современными проектами классов «премиум», «бизнес», «комфорт» и «эконом»

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Кутузовская Ривьера, Волынский, Ближняя Дача, Капитал Хаус, Нежинский Ковчег, Нежинская 14, О7, Резиденции Spires

**Строящиеся проекты:** Westerdam, Большая Очаковская 2, Мичуринский Парк, Матвеевский Парк, Level Мичуринский, Новое Очаково

**Программа реновации:** Матвеевская 11 (2017), Большая Очаковская 35А (2020), Веерная 26А (2021), Большая Очаковская 45А (после 2022), Веерная 28А (после 2022)

### **Щукино, Покровское-Стрешнево**

**Описание:** Щукино, Покровское-Стрешнево – жилой массив на **северо-западе** Москвы, расположенный к северу от Хорошёво-Мневники. В составе Москвы с 1949 года. На юге граница проходит по ул. Берзарина, на западе вдоль Волоколамского шоссе до МКАД, на севере по реке Сходня и Сходненскому каналу, на востоке – по МЦК и парку Покровское-Стрешнево. Один из самых экологически чистых районов Москвы. Состоит из районов Покровское-Стрешнево и Щукино СЗАО. Наиболее премиальные локации жилого массива расположены на берегу Москва-ре-

ки (ЖК Алые Паруса), на южном берегу Химкинского водохранилища и рядом со станцией метро «Октябрьское поле».

**Основные улицы:** Маршала Бирюзова, Маршала Соколовского, Маршала Василевского, Щукинская, Волоколамское шоссе, Живописная

**Станции метро:** Щукинская, Тушинская, Спартак, Октябрьское поле

**Рекреационные зоны:** набережная Москва-реки, набережная Химкинского водохранилища, Щукинский парк, парк Покровское-Стрешнево, Всехсвятская роща

**Жилой фонд:** Активная застройка с начала 60-х годов. Жилой фонд представлен сталинскими домами индивидуальных проектов, «ведомственными» домами, типовой застройкой (серии СМ-01, I-510, I-511, I-447, П-03, П-14, П-29, 1605-АМ, П-18-01/12, И-209А, П-68, «Башня Вулых», П-49Д, П-31, П-57, П-46, П-44, КОПЭ и современными комплексами классов «премиум», «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** Маршала Конева 12, Маршала Конева 16

**Современный период:** Алые Паруса, Маршал, Северная Звезда, Новая Звезда, Эльсинор, Две Башни, Дом в сосновой роще, Tweed Park, Покровские Холмы, Покровский Берег, Чайка, Покровское Глебово, Алиса, Зодиак, Город на реке Тушино, Лофт Ривер, Движение, Пехотный, Родной Город Октябрьское поле

**Строящиеся проекты:** Левел Стрешнево, Алия, Театральный квартал, Holland Park, City Bay, B'aires, Интонация, Primavera

**Программа реновации:** Новошукунинская 8к1 (2021), Авиационная 61к2 (2023), Вишневого 11 (после 2022), Авиационная 61к1 (после 2022)

## **Южнопортовый**

**Описание:** Южнопортовый – жилой массив на юго-востоке Москвы. В составе Москвы с 1923 года. На юге и западе ограничен Москва рекой, на севере – жд малого московского кольца, на востоке – промышленной зоной. Состоит из одноименного района ЮВАО, восточной части Даниловского района и северо-восточной части района Нагатинский Затон ЮАО. В последние 5 лет район получил активное развитие за счет девелопмента территории бывшего АЗЛК.

**Основные улицы:** Южнопортовая, Велозаводская, проспект Лихачева

**Станции метро:** Автозаводская, Дубровка, Технопарк, Кожуховская, Волгоградский проспект

**Рекреационные зоны:** Симоновская набережная Москва-реки,

**Жилой фонд:** Активная застройка с 1925 года. Жилой фонд представлен домами эпохи конструктивизма («рабочий поселок Дубровка, типовой застройкой (дома сталинского периода, серии П-03, I-511, I-515, П-29, 1МГ-601Д,

П-18-01/09, П-68, «Башня Вулыха», «Башня Смирновская», «Башня Тишинская», П-3, П-44, П-44Т, 111М) и современными проектами классов «бизнес» и «комфорт»

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Сталинский период:** Велозаводская 6, Велозаводская 11, Автозаводская 3, 4, 5, 9

**Современный период:** Зиларт, Парк Легенд, Дубровская Слобода, Крутицкая набережная 23, Yes Технопарк, Story, Now

**Строящиеся проекты:** Метрополия, Central Park, Vitality, River Sky, Nagatino-i-Land, Foriver, Первый Дубровский, WOW, Dream Towers, Shagal, Level Южнопортовая, MyPriority Dubrovka, Forst,

**Программа реновации:** Ленинская слобода влд 3 (2021), Пересветов переулок 5 (2021), Восточная влд 1 (после 2022)

### **Фили Давыдково**

**Описание:** Жилой массив на западе Москвы, вытянутый вдоль Можайского шоссе. В составе Москвы с 1960 года. Ограничен жд Минского направления на севере, рекой Сетунь на юге, улицей Минской на востоке и МКАД на западе. Состоит из районов Фили Давдково и Можайский ЗАО. По потребительским свойствам жилой застройки – аналог районов Филевский Парк и Кунцево.

**Основные улицы:** Можайское шоссе, Аминьевское шоссе, Кременчугская, Ватутина, Давдковская, Гжатская,

Верейская, Кутузова

Станции метро: Славянский бульвар, Давыдково

Рекреационные зоны: Козловский лес, лесопарковая зона в районе реки Сетунь

Жилой фонд: Активная застройка с начала 60-х годов

Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии I-511, I-447, П-14, I-515/9, П-29, «Башня Вулыха», П-68, 1605-АМ, П-18-01/12, 1МГ-601, И-209А, «Башня Москворецкая», П-30, П-43, П-49Д, П-3, КОПЭ, П-44Т, Айсберг, ГМС-1 ) и современными комплексами классов «премиум», «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** Вересаева 17

**Современный период:** Эдельвейс, Форт Кутузов, Дом на Давыдковской, Аристократ, Кунцево, Level Кутузовская, Редан, Green House, Западное Созвездие, Аврора, Малая Земля, Loft 151, Life Кутузовский, Манифест, Концепт Хаус, Свой, КутузовГрад 2

**Строящиеся проекты:** Дом на Барвихинской, Верейская 41

**Программа реновации:** Гжатская 16к1 (2016), Красных Зорь 59Б (2016), Кубинка 18к2 (2020), Петра Алексеева 12 (2021), Давыдовская 16 (2021), Гродненская 7-9 (после 2022), Говорова 14-16 (после 2022), Горбунова 11 (после 2022), Красных Зорь 23-25 (после 2022)

## **Зюзино, Нагорный, Котловка**

**Описание:** Жилой массив на юге Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На западе граница проходит по Севастопольскому проспекту, на севере – по реке Коршуниха и промзоне, на востоке – по жд Павелецкого направления, на юге – по Балаклавскому проспекту. Состоит из одноименного района и восточной части района Котловка ЮЗАО, а также южной части района Нагорный ЮАО .

**Основные улицы:** Варшавское шоссе, Каховка, Чонгарский бульвар, Криворожская

**Станции метро:** Севастопольская, Варшавская, Нахимовский проспект, Нагорная

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 60-х годов. Жилой фонд представлен представлен типовой застройкой (серии П-03, П-14, I-510, I-511, I-515, П-18-01/09, П-18-01/12, П-29, П-68, П-49Д, П-46, И-209А, «Башня Вулыха», 1605-АМ, П-57, П-44, КОПЭ, П-44Т, П-44М, ПД-4, И-155) и современными комплексами классов «бизнес» и «комфорт»

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Вершинино, Кант, V-House, Примавера, Приоритет, Родной Город Каховская, Коктебель, Горизонт, Каховка 25

**Строящиеся проекты:** Life Варшавская, Новоданиловская 8, Top Hills, Loft Нагорная

**Программа реновации:** Большая Юшуньская 7 (2021),

Каховка 23к5 (2021), Зюзино 14 кв-л корп. 3, (2021), Одесская 10 (2021), Болотниковская 43 (2021), Симферопольский проезд 7с1 (2021), Варшавское шоссе 100 (2021), Черноморский бульвар 22 (2022), Керченская 30к1 (2022), Керченская 26к1 (2022), Керченская 20к1(2022), Севастопольский 79 (2022)

## **Кунцево**

**Описание:** Жилой массив на **западе** Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На юге ограничен жд Белорусского направления, на востоке – Рублевским шоссе, на севере и западе – лесным массивом. Состоит из одноименного района ЗАО.

**Основные улицы:** Молодогвардейская, Ивана Франко, Ярцевское, Рублевское шоссе

**Станции метро:** Молодежная, Кунцевская

**Жилой фонд:** Активная застройка с начала 60-х годов. Жилой фонд представлен «ведомственными домами» начала 70-х годов, типовой застройкой (серии П-03, П-14, I-511, I-515/9, I-447, П-18-01/12, П-29, П-68, П-49, 1605-АМ, П-30, П-55, П-57, П-44, П-3М, П-44Т, ИП-46С, С-222) и современными комплексами классов «премиум», «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** ведомственные дома на улице Молодогвардейская

Современный период: Vander Park, Достояние, Ярцевская 24, Французский дом, Академика, Охуген, Катрин Хаус, Изумрудная Долина, Солнце, Пальмира, Рублевские Огни, Клуб 56, Павлова 40, Молодогвардейская 36

**Строящиеся проекты:** Mainstreet, Twice, Академика Павлова

**Программа реновации:** Молодогвардейская 44 (2020), Бобруйская 15 (после 2022)

## **Коптево**

**Описание:** Жилой массив на **северо-западе** Москвы, расположенный к северу от районов Сокол и Тимирязевский. В составе Москвы с 1927 года. На юге граница проходит по жд Рижского направления, на западе и севере – по МЦК, на востоке – по Большой Академической улице. Составляет из района Коптево и южной части района Войковский САО.

**Основные улицы:** Большая Академическая, Клары Цеткин, Коптевская, Михайловская

**Станции метро:** Войковская, Балтийская, Коптево

**Рекреационные зоны:** парк им. Воровского, сквер Космодемьянских

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 50-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии I-511, II-14, I-515/9, «Башня Вулыха», II-18-01/12, II-209А, «Башня Смирновская», П-49Д, КОПЭ, П-44Т,

П-46М, ГМС-1, И-1782) и современными комплексами классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Сталинский период:** 1-ый Новоподмосковный пер. 2, Космонавта Волкова 3

**Современный период:** Коптево Парк, Клары Цеткин 18, Новомихалковский 2к1, PetrovSky, Исток, Балтийский

**Строящиеся проекты:** Кларнет, UNO,

**Программа реновации:** Соболевский проезд 20 (2021), 3-ий Михайловский переулок 17 (после 2022), генерала Рычагова 14 (после 2022), проезд Черепановых 56А (после 2022)

Третья зона – спальные и промышленные районы внутри МКАД

**Список районов 3ой зоны:**

Нагатино

Соколиная Гора

Строгино

Тушино

Ховрино- Левобережный

Чертаново Северное

Измайлово

Лефортово

Кузьминки

Бабушкинский, Медведково  
Ясенево  
Головинский  
Марфино  
Чертаново Южное  
Богородское, Метрогородок  
Гольяново

Отрадное  
Царицыно  
Бибирево, Алтуфьевский  
Перово, Новогиреево, Ивановское  
Марьино, Люблино  
Дегунино, Дмитровский  
Лианозово  
Рязанский  
Теплый Стан  
Орехово-Борисово  
Печатники  
Лосиноостровский, Ярославский  
Братеево, Зябликово  
Выхино, Вешняки  
Бирюлево  
Капотня

**Нагатино**

**Описание:** Жилой массив на юге Москвы. С юга, востока и севера окружен Москва-рекой, на западе граница проходит по Варшавскому шоссе. Состоит из районов Нагатинно-Садовники и Нагатинский Затон ЮАО. В составе Москвы с 1960 года.

**Основные улицы:** проспект Андропова, Нагатинская, Затонная, Коломенская, Каширское шоссе, Высокая, Варшавское шоссе, Нагатинская набережная, Новинки

**Станции метро:** Коломенская

**Главные архитектурные достопримечательности:** Музей-заповедник Коломенское

**Рекреационные зоны:** Нагатинская набережная, Музей-заповедник Коломенское

**Жилой фонд:** Активная застройка началась в конце 60-х годов. Жилой фонд представлен типовой советской застройкой 60-80х годов (I-515/9, II-18, П-49Д, 1МГ-601, П-30, П-47), несколькими домами проекта П44Т и современными комплексами классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Скай Форт, Ривер Парк, Счастье в Садовниках, Счастье на Нагатинской, Коломенская 21, Высокая 21

**Строящиеся проекты:** Level Нагатинская, Второй Нагатинский, Романтик, Newton Apartments

**Программа реновации:** Судостроительная 17 (2018),

Судостроительная 3 (2019), Судостроительная 11к3 (2021), Речников 22 (2021), Коломенская 3 (2021), Речников 18-20 (после 2022), Варшавское шоссе 47к2 (после 2022), Каширское шоссе 9к2 (после 2022), Судостроительная 5 (после 2022), Судостроительная 15 (после 2022)

## **Соколиная Гора**

**Описание:** Жилой массив на **северо-востоке** Москвы. На востоке ограничен МЦК, на юге – Шоссе Энтузиастов, на западе – промзоной и жд Казанского направления, на севере – промзоной. Состоит из одноименного района ВАО. В составе Москвы с 1864 года.

**Основные улицы:** Измайловское шоссе, Щербаковская, Уткина, Тацкая, проспект Буденного

**Станции метро:** Семеновская, Электrozаводская, Соколиная гора

**Жилой фонд:** В районе – 344 жилых дома. Активная застройка началась в середине 50х годов. Жилой фонд представлен типовыми проектами сталинского периода, типовой застройкой (сталинского периода, серии I-510, I-511, II-08, II-29, II-18 И-209А, П-49Д) и современными комплексами классов «бизнес» и «комфорт»

## **Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** ЭКО, Измайлово Lane, Семеновский Парк, Буденного 9, Буденного 26, Мироновский, Золотая Звезда, Лофт Вольный

## **Строящиеся проекты: Измайловский парк**

### **Строгино**

**Описание:** Жилой массив на **северо-западе** Москвы. На юге граница проходит по проспекту Маршала Жукова, на западе – по МКАД, на востоке и юге – по набережной Москва-реки. Состоит из одноименного района СЗАО. Вошел в состав Москвы в 1975 году.

**Основные улицы:** Строгинское шоссе, ул. Маршала Ка-тукова, Кулакова, Исаковского, Таллинская

**Станции метро:** Строгино

**Главные архитектурные достопримечательности:** усадьба Троице-Лыково

**Рекреационные зоны:** многочисленные набережные Москва-реки и лесопарки

**Жилой фонд:** Активная застройка с 1977 года. Жилой фонд представлен типовой застройкой 70-80х годов (серии 1605-АМ, ПЗ, ПЗ0, П-49Д, П-68, П47, П46, П44, КОПЭ) и современными комплексами классов «бизнес», «комфорт» и «эконом»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Олимпия, Янтарный Город, Твардовского 4, Подсолнухи

### **Тушино**

**Описание:** Жилой массив на **северо-западе** Москвы. В

составе Москвы с 1960 года. На юге граница проходит по жд Рижского направления и Сходненскому каналу, на западе – по МКАД, на севере ограничен Алешкинским лесом, на востоке – каналом им. Москвы. Состоит из районов Южное Тушино и Северное Тушино СЗАО.

**Основные улицы:** Химкинский бульвар, Яна Райниса, героев Панфиловцев, Свободы, Фабрициуса

**Станции метро:** Сходненская, Планерная

**Главные архитектурные достопримечательности:**

**Рекреационные зоны:** парк Северное Тушино, Алешкинский Лес, парк Братцево, набережная канала им. Москвы

**Жилой фонд:** Активная застройка с начала 60-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой годов (серии I-447, I-511, I-515/9, II-18-01, II-68, И-209А, 1МГ-601, 1605-АМ, II-49Д, П-4, П-43, П47, П46, И-700, И-700А, КОПЭ, ПД-4, П-3М, 1Айсберг, И-155Б, ГМС-2001) и современными комплексами классов «бизнес», «комфорт» и «эконом»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Вишневы Сад (комплекс таунхаусов), Счастье в Тушино, Счастье на Сходненской, Сходненская 35, Балтийский Квартет, Звезда Фабрициуса, Свободы 75, Свободы 99к1

**Строящиеся проекты:** Апартаменты на реке, Sky Garden

**Программа реновации:** Свободы 67к5 (2020), Вилиса Лациса 42 (2021), Туристская 14 к1 и к2 (2021), Светлогорский проезд 7 (2021), Сходненская 12 (2021), лодочная 11 (2021), Героев Панфиловцев 31 (после 2022)

## **Ховрино-Левобережный**

**Описание:** Жилой массив на **севере** Москвы. На востоке граница проходит по СВХ (северо-восточной хорде), на севере по Химкинскому лесопарку, на западе по набережной Химкинского водохранилища, на юге – по улице Фестивальной. Состоит из районов Ховрино и Левобережный САО. Части бывшего Ленинградского района, вошедшего в Москву в 1936 году.

**Основные улицы:** Ленинградское шоссе, Фестивальная, Дыбенко, Лавочкина, Смольная, Беломорская, Клинская, Петрозаводская

**Станции метро:** Речной Вокзал, Ховрино

**Главные архитектурные достопримечательности:** Северный речной вокзал

**Рекреационные зоны:** набережная канала им. Москвы, Химкинский лесопарк, парк Левобережный, парк Дружбы

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 60-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (I-511, II-18-01, II-68, П-49Д, П-57, И-209А, П-3М, П-44, П-44Т, КОПЭ) и современными комплексами классов «биз-

нес» и «комфорт»

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** Лавочкина 42, Лавочкина 46к2, Лавочкина 50к2, Лавочкина 54к2

**Современный период:** Корона Севера, Кристалл, Белый Парк 2, комплекс новостроек на Ленинградском шоссе (Ленинградское шоссе 118, 124, 130), Северный парк, ЖК на Смольной, Кристалл, Белый Парк, Дискавери, Дискавери Парк, Янтарь Апартаментс

**Строящиеся проекты:** Фестиваль парк-2, Акватория

### **Чертаново Северное**

**Описание:** Жилой массив на юге Москвы. На севере ограничен Балаклавским проспектом, на юге граница проходит по реке Городня, на востоке по Варшавскому Шоссе, на западе граничит с Битцевским лесопарком. Состоит из одноименного района и северной части района Чертаново Центральное ЮАО. В составе Москвы с 1960 года.

**Основные улицы:** Чертановская, Сумская, Кировоградская, Варшавское шоссе

**Станции метро:** Чертановская, Южная, Пражская

**Рекреационные зоны:** Битцевский лесопарк

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 1960-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой 70-00х годов (I-515/9, 1605-АМ, 1МГ-601, ПЗ, П-49Д, И209А, ПЗ0, П42, П43, П44, П47, ПЗМ, КОПЭ) и современ-

ными комплексами классов «бизнес», «комфорт» и «эконом». В преддверие Московской Олимпиады (конец 70-х годов) в Северном Чертаново был построен «Образцово-Перспективный Жилой Район», состоящий из панельных домов повышенной комфортности.

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Avenue 77, «В Чертаново», Чертановская 38, Галактика, Горизонт, Станция

**Строящиеся проекты:** Parkside

### **Измайлово**

**Описание:** Жилой массив на востоке Москвы. В составе Москвы с 1935 года. На юге граница походит по Измайловскому парку, на севере – по Щелковскому шоссе, на востоке по 16ой парковой улице, на западе – по СВХ (северо-восточной хорде). Состоит из одноименного района и районов Северное и Восточное Измайлово ВАО.

**Основные улицы:** Первомайская, Измайловский бульвар, Сиреневый бульвар

**Станции метро:** Первомайская, Измайловская

**Рекреационные зоны:** Измайловский ПКИО, Серебряно-Виноградный Пруд, лесопарк Измайлово

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (П-03, П-29, I-510, I-511, П-18-01/09, П-18-01/12, П-49Д, «Башня Вулыха», «Смирновская Башня», П-30, И-209А, И-522А,

П-43, П-46, П-3, П-44, П-44Т, П-44К) и современными комплексами классов «бизнес», «комфорт» и «эконом».

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Виноградный, Парковая апартаменты, Измайловский, Первомайская 26, Хозяин Измайлова, апарт-отель «Токио»,

**Строящиеся проекты:** ИзМайЛово (Константа)

**Программа реновации:** Щелковское шоссе 74 (2015), Щелковское шоссе 90к1 (2018), 5-я Парковая 62Б (2018), Константина Федина 13-19 (2020), 15-я Парковая 27 (2020), 13-я Парковая 16А (2020), Константина Федина 5 (2021), 15-я Парковая 46А (2021), 15-я Парковая 42А (2021), 16-я Парковая 12 (2021), Сиреневый бульвар 4 (2021), Измайловский бульвар 5 (2021), Щелковское шоссе 92к3 (после 2022), 11-я Парковая 45 (после 2022), 7-я Парковая 19-21 (после 2022), Никитинская 21 (после 2022), Никитинская 21к1, 1-я прядильная 3 (после 2022), 3-я Прядильная 14 (после 2022), 3-я Прядильная 13 (после 2022), 3-я Прядильная 10 (после 2022)

### **Лефортово**

**Описание:** Жилой массив на **востоке** Москвы. В составе Москвы с 1699 года. На западе ограничен ТТК, на севере и востоке жд казанского направления, на юге промзоной. Состоит из одноименного района ВАО.

**Основные улицы:** шоссе Энтузиастов, Красноказармен-

ная, Авиамоторная

**Станции метро:** площадь Ильича, Авиамоторная

**Рекреационные зоны:** набережная реки Яуза, Лефортовский парк

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 20-х годов XX Века. Жилой фонд представлен «рабочим поселком» в стиле советского конструктивизма Дангауэровка, типовой советской застройкой (сталинские кирпичные дома, П-03, П-08, П-14, И-511, И-515, П-29, П-49Д, П-68, П-18-01/09, «Башня Вулыха», И-209А, И-522А, П-44, П-44Т) и современными комплексами классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Золоторожский, Геометрия, Символ, Лефортово Парк, Петр 1

**Строящиеся проекты:** Бауман Хаус, Лофт на Подъемной

**Программа реновации:** 2-я улица Синичкина влд 7 (2020), Шепелюгинская влд 16 (2021)

## **Кузьминки**

**Описание:** Жилой массив на юго-востоке Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На западе граница проходит по жд Курского направления, на востоке – по ул. Академика Скрябина, на севере – по Волжскому бульвару и улице Федора Полетаева, на юге – по улице Юных Ленинцев и Люб-

линским Прудам. Состоит из одноименного района ЮВАО и южной части района Текстильщики.

**Основные улицы:** Волгоградский проспект, Волжский бульвар, Люблинская, Юных ленинцев

**Станции метро:** Текстильщики, Кузьминки, Волжская

**Рекреационные зоны:** парк Шкулёва, Люблинские пруды

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 50-х годов. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии П-01, П-03, П-14, I-511, I-515, I-515/9, П-29, П-18-01/09, П-18-01/09, «Башня Вулыха», «Башня Смирновская», П-55, П-57, П-44, П-3М, П-46М, И-155, П-111М) и современными комплексами класса «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Счастье в Кузьминках, Life Волжская, Грани

**Строящиеся проекты:** Волжский Парк

**Программа реновации:** Волгоградский проспект 97к3 (2018), Артюхиной 24к1 (2018), Артюхиной 28А (2019), Волгоградский проспект 103 (2020), Шумилова 24А (2020), Волгоградский проспект 163 (2020), Юных Ленинцев 42 (2020), Юных ленинцев 99 (2020), Чистова 3А (2020), Жигулевская 3 (2021), Шумилова 4 (2021), Юных Ленинцев влд 73 (2021), Юных Ленинцев 117к1 (2021), Грайвороново 90А (после 2022), Зеленодольская 30 (после 2022)

**Бабушкинский, Медведково**

**Описание:** Жилой массив на **севере** Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На западе граница проходит по промзоне, на севере – по МКАД, на востоке по улицам Осташковской, Летчика Бабушкина и Анадырскому проезду, на юге по ул. Верхоянская. Состоит из районов Бабушкинский, Южное Медведково и Северное Медведково СВАО.

**Основные улицы:** Енисейская, Летчика Бабушкина, Широкая, Полярная, проезд Шокальского

**Станции метро:** Бабушкинская, Медведково

**Рекреационные зоны:** сквер по Олонецкому проезду

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 50-х годов XX Века. Жилой фонд представлен типовой советской застройкой (серии I-447, I-511, I-515/9, II-03, II-29, II-68, IМГ-601, II-18-01/09, 1605-АМ, «Башня Вулыха», II-46, II-55, II-3, II-44, II-46М, II-3М, II-44К) и современными комплексами классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Широкая, В Медведково, Коминтерна 10, Енисейская 12

**Строящиеся проекты:** Полярная 25, Polar

**Программа реновации:** Заревый проезд 9 (2017), Шокальского 27к2 (2017), Полярная 22 (2017), Полярная 1к2 (2017), Дежнёва 26, Летчика Бабушкина 41 (2017), Летчика Бабушкина 39 (2017), Летчика Бабушкина 29к2 (2017), Шокальского 33 (2019), Молодцова 33к1 (2021), Молодцова 17к1 (2021), Молодцова 25к1 (2022), Полярная 17к1 (2022),

Шокальского 28А (после 2022), Дежнёва 30к3 (после 2022), Полярная 4 (после 2022), Полярная 3к1 (после 2022), Дежнёва 32 (после 2022), Осташковская 9/2 (после 2022), Печорская 7 (после 2022), Радужная 14-16 (после 2022), Радужная 15 (после 2022)

## **Ясенево**

**Описание:** Жилой массив на **юго-западе** Москвы. На юге ограничен МКАД, на севере, востоке и западе окружен лесными массивами Битцевского и Голубинского лесопарков. Состоит из одноименного района ЮЗАО. Вошел в состав Москвы в 1960 году.

**Основные улицы:** Новоясеневский проспект, Паустовского, Голубинская, Тарусская, Айвазовского

**Станции метро:** Ясенево, Новоясеневская, Битцевский Парк

**Рекреационные зоны:** Голубинский лесопарк, Битцевский лесопарк

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 70х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (ПЗ, П49, И-700А «Ясенево», П-3М, КОПЭ) и современными комплексами классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Новоясеневский

**Строящиеся проекты:** Лес

## **Головинский**

**Описание:** Жилой массив на **севере** Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На юге ограничен МЦК, на западе – Химкинским водохранилищем, на севере граница по СВХ (северо-восточная хорда). Состоит из одноименного района САО и северной части района Войковский.

**Основные улицы:** Ленинградское шоссе, Кронштадтский бульвар, Онежская, Флотская, Лавочкина, Выборгская

**Станции метро:** Водный стадион

**Рекреационные зоны:** набережная Химкинского водохранилища, Головинские пруды, парк «У Головинских прудов»,

**Жилой фонд:** Активная застройка с начала 60-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (П-03, П-14, I-447, I-510, I-511, I-515, I-515/9, П-29, П-18-01/09, П-18-01/12, П-49Д, «Башня Вулыха», П-30, П-31, П-22К, П-44, И-209А, КОПЭ, П-44Т, П-3М) и современными комплексами классов «бизнес» и «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Брежневский период:** Флотская 14, Выборгская 4к1

**Современный период:** Город Яхт, Северный Парк, Водный, Маяковский, Парк Плаза, Фортуна, Флотилия, Янтарный, Кронштадтский, Невский, Нарва Лофт, Ленинградка 58, Му Space на Фестивальной

**Строящиеся проекты:** Талисман на Водном, Михалковский,

**Программа реновации:** Авангардная 10А (2020), Смольная 21А (2020), Флотская 68к1 и к2 (2020), Онежская 35к5 и к6 (2020), Нарвская 5 (2021), Пулковская влд 3 (2021), Кронштадтский бульвар 55А (2021), Нарвская 5к1 (после 2022), Кронштадтский бульвар 27 (после 2022), Смольная 23 (после 2022), Лавочкина з/у 4, 7, 8, 9, 10 (после 2022)

## **Марфино**

**Описание:** Жилой массив на **севере** Москвы. В составе Москвы с 1927 года. На востоке ограничен жд Ленинградского направления, на севере – МЦК, на юге – промзоной, на востоке – Ботаническим садом. Состоит из одноименного района СВАО.

**Основные улицы:** Комдива Орлова, Станционная, Дмитровское шоссе

**Станции метро:** Петрово-Разумовская, Окружная

**Рекреационные зоны:** Ботанический сад, парк «Останкино»

**Жилой фонд:** Активная застройка с начала 60х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (П-03, П-08, П-14, I-510, I-511, I-515, I-447, П-18-01/09, П-29, И-209А, «Башня Вулых», П-43, КОПЭ, П-3М, П-44Т, ГМС-2001 ПЗ, П49, И-700А «Ясенево», П-3М, КОПЭ) и современными комплексами классов «комфорт» и «эконом»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Марфино, апарт-комплекс «Восток», Altai, Cleverland

**Строящиеся проекты:** Большая Академическая 85, Very

**Программа реновации:** Академика Комарова 11 (2021), Гостиничный проезд 8А (2021), Дмитровское шоссе 55 (2021), Литейный проезд 8А (2022), Дмитровское шоссе 55А (после 2022)

## **Чертаново Южное**

**Описание:** Жилой массив на юге Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На юге ограничен МКАД, на севере граница проходит по реке Городня, на востоке жд Курского направления, на западе Битцевским лесопарком. Состоит из одноименного района и южной части района Центральное Чертаново ЮАО.

**Основные улицы:** Варшавское шоссе, Чертановская, Кировоградская, Россошанская

**Станции метро:**, Аннино, Лесопарковая

**Рекреационные зоны:** парк «Каскад Кировоградских прудов», Битцевский лесопарк

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 70-х годов. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии I-510, I-515/9, П-49Д, П-18-01/12, П-68, И-209А, П-43, П-3, П-47, П-44, И-700, КОПЭ, П-44Т) и современными комплексами классов «комфорт» и «эконом»

## **Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Аннино Парк, Варшавское шоссе 141, М House, Чертановский, Счастье в Чертаново, Зеленый Берег, Аннинский, Лесопарковый

**Строящиеся проекты:** Зеленая Вертикаль

**Программа реновации:** район Чертаново-Южное, мкр.26, корп. 81-82 (2021)

## **Богородское-Метрогородок**

**Описание:** Жилой массив на **северо-востоке** Москвы. В составе Москвы с 1879 года. На юге граница проходит по улице Просторная, на севере парком Лосиный Остров, на западе парком Сокольники, на востоке промзоной. Состоит из одноименных районов ВАО.

**Основные улицы:** Краснобогатырская, Бойцовая, Бульвар маршала Рокоссовского, Открытое шоссе

**Станции метро:** Бульвар Рокоссовского

**Рекреационные зоны:** Парк Сокольники, национальный парк Лосиный отсров

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 50-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (П-03, П-14, I-511, I-515, I-515/9, I-510, П-28, П-29, П-18-01/09, П-18-01/12, П-68, П-49Д, П-30, П-3, П-44, П-46М, И-522А, С-222) комплексами классов «бизнес» и «комфорт»

## **Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Соколиный Форт, Лосиный Остров, Яуза Парк, Богородский

**Строящиеся проекты:** Большая Семерка, Сиреневый Парк, Вдохновение, Self, Просторная 7, Лосиноостровский Парк

**Программа реновации:** Открытое шоссе 26к6 (2020), Миллионная 3 (2021), Открытое шоссе 28-30 (2022), Погонный проезд (после 2022), Краснобогатырская 38(после 2022), Николая Химушина влд 19 (после 2022)

## **Гольяново**

**Описание:** Жилой массив на **востоке** Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На востоке ограничен МКАД, на юге граница проходит по Щелковском шоссе, на западе – по СВХ (северо-восточной хорде), на севере – по промзоне и парку Лосиный Остров. Состоит из одноименного района ВАО.

**Основные улицы:** Сиреневый Бульвар, Щелковское шоссе, Амурская, Хабаровская, Уссурийская

**Станции метро:** Щелковская

**Рекреационные зоны:** Гольяновский сквер

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 60-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (I-447, I-510, I-511, I-515, I-515/9, II-18-01/12, II-68, II-29, II-49Д, «Башня Вулыха», И-209А, П-32, П-43, П-46, П-55, П-57, П-46М, П-44, КОПЭ, П-44Т, П-111М, И-522А, И-155, И-1782) и современными комплексами классов «комфорт»

## **Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** ЖК на Байкальской, Дом на Щелковском, Чусовская 5к2, Левел Амурская

**Строящиеся проекты:** Амурский Парк

**Программа реновации:** площадь Белы Куна влд 1 (2021), Щелковское шоссе 71 (2021)

## **Отрадное**

**Описание:** Жилой массив на **севере** Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На юге ограничен МЦК, на западе Алтуфьевским шоссе, на востоке граница проходит по Юрловскому проезду, на севере по промзоне. Состоит из одноименного района СВАО.

**Основные улицы:** Декабристов, Римского-Корсакова, Алтуфьевское шоссе, Березовая Аллея

**Станции метро:** Отрадное

**Рекреационные зоны:** сквер Отрадное

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 70х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (I-511, I-515/9, II-68, II-49Д, П-30, П-43, П-46, П-47, П-55, П-3, П-44, И-209А, П-44Т, П-111М) и современными комплексами класса «комфорт»

## **Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Поколение, Березовая Аллея, Римского-Корсакова 11, Легендарный квартал, Римского-Корсакова 18

**Строящиеся проекты:** Green Park, Сигнальный 16, Dom Malevich

**Программа реновации:** Олонецкая 21 (после 2022)

## **Царицыно**

**Описание:** Жилой массив на юге Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На севере, западе и юге ограничен пром-зонами, на востоке жд Курского направления. Состоит из районов Царицыно и Москворечье Сабурово ЮАО.

**Основные улицы:** Кавказский бульвар, Каспийская, Бакинская, Пролетарский проспект

**Станции метро:** Каширская, Кантемировская, Царицыно

**Главные архитектурные достопримечательности:**

**Рекреационные зоны:** Аршиновский парк

**Жилой фонд:** Активная застройка с начала 60-х годов. Жилой фонд представлен типовой застройкой (I-510, I-515, 1МГ-601, П-68, П-18-01/12, П-49Д, «Башня Вулыха», П-30, П-43, П-46, П-55, П-3, П-44, КОПЭ, И-155, П-44Т) и современными комплексами класса «комфорт».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Счастье в Царицыно, Миллион Алых Роз, Севанская 3, Весёлая 35, Царицыно-1

**Строящиеся проекты:** Каширка.Like

**Программа реновации:** Кавказский бульвар 40 (2020), Ереванская 6 (2020), Бехтерева 3 (2021), Кантемировская 39

(2021), Кантемировская 27 (2021), Каспийская 28к4 (2021), Каширское шоссе влд 76А (после 2022), Пролетарский проспект влд 16 (после 2022), Кантемировская 43 (после 2022), Кантемировская 35 (после 2022), Ереванская 4 (после 2022)

## **Бибирево-Алтуфьевский**

**Описание:** Жилой массив на **севере** Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На западе граница проходит по Алтуфьевскому шоссе и жд Савеловского направления, на севере и востоке, на юге граница проходит по промзоне. Состоит из районов Алтуфьево и Бибирево САО.

**Основные улицы:** Лескова, Плещеева, Костромская, Конёнкова

**Станции метро:** Бибирево, Алтуфьево

**Рекреационные зоны:** пруд Марс, парк «Этнографическая деревня Бибирево», Лианозовский питомник

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 70-х годов. Жилой фонд представлен типовой застройкой (П-03, I-511, I-515/9, П-68, П-49Д, 1605-АМ, П-30, П-43, П-46, П-47, И-209А, П-44Т, И-209А) и современными комплексами классалосино «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Резидент 77, Барбарис, Черского 15, Черского 13, Клубный дом на Пришвина

**Строящиеся проекты:** Clementine

**Программа реновации:** Белозерская 3-5 (после 2022)

## **Перово, Новогиреево, Ивановское**

**Описание:** Жилой массив на **востоке** Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На востоке ограничен МКАД, на севере граница проходит по шоссе Энтузиастов и Измайловскому лесопарку, на западе – по СВХ (северо-восточной хорде), на юге – по жд Горьковского направления. Состоит из районов Перово, Новогиреево, Ивановское ВАО.

**Основные улицы:** Новогиреевская, Зеленый проспект, Свободный проспект, Кусковская, Metallургов

**Станции метро:** Перово, Новогиреево

**Рекреационные зоны:** Терлецкий парк, Перовский парк, Перовский сквер, Перовский пруд

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 50-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (П-03, П-14, I-511, I-515, П-18-01/09, П-18-01/12, П-68, «Башня Вулыха», 1МГ-601-441, И-209А, П-29, П-49Д, П-43, П-46, П-55, П-47, П-46, КОПЭ, П-44, П-44Т, И-700, П-46М, П-3М, И-1782/1, И-02/98-НМ) и современными комплексами класса «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** PerovSky, Плющева 16к1, Федеративный проспект 36

**Строящиеся проекты:** Терлецкий Парк

**Программа реновации:** Плеханова 22 (2020), Плеханова 18 (2020), 2-ая Владимирская влд 30 (2020), Зеленый

проспект 27А(2020), Плющева 12А(2021), Плющева 15к3 (2021), Зеленый проспект 99А (2021), 2-я Владимирская 13 (после 2022), Металлургов 56 (после 2022), Металлургов 30 (после 2022), Перовская 6А (после 2022), 3-я Владимирская 23 (после 2022), 1-я Владимирская 47 (после 2022), Утренняя 3 (после 2022), Утренняя 20 (после 2022), Свободный проспект 25-27 (после 2022), 1-ый проспект Новогиреева 89к5 (после 2022), Зеленый проспект 101 (после 2022)

## **Марьино, Люблино**

**Описание:** Жилой массив на **юго-востоке** Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На западе ограничен жд Курского направления, на юге – Москва-рекой, на востоке – промзонами, на севере – территорией Люблинского парка. Составляет из одноименных районов ЮВАО. Районы Марьино и Люблино составляют сплошной жилой массив с самым большим населением среди жилых массивов Москвы.

**Основные улицы:** Люблинская, Перерва, Верхние Поля, Краснодарская

**Станции метро:** Люблино, Братиславская, Марьино

**Главные архитектурные достопримечательности:**

**Рекреационные зоны:** Парк 850-летия Москвы, набережная Москва-реки, Дюссельдорфский парк

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 70-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (П-03, Ш-511, I-515, I-515/9, П-29, П-49Д, П-30, П-46, П-55,

П-3, П-46, 1605-АМ, П-47, П-44, КОПЭ, И-1820 (Колос), Берерон, П-3М, Айсберг, ГМС-2001, П-46М, И-155Б) и современными комплексами классов «комфорт»

### **Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Домашний, Атмосфера, Возрождение, Первый Деловой Дом, Совхозная 49, Люблинский, Тополя, Влюблено, L'Club,

**Строящиеся проекты:** Светлый Мир Станция L, Расцветай в Люблино, Люблинский Парк, Friends

**Программа реновации:** Люблинская 109 (2019), Люблинская 113 (2020), Краснодонская 46/1 (2020), Верхние поля 19к2 (2020), Люблинская 111к2 (2021), Ставропольская влд 23 (2021), Люблинская 111с3 (2022), Ставропольская 4к2 (после 2022), Люблинская 113к3 (после 2022), Краснодарская 6 (после 2022), Верхние поля 19 (после 2022)

### **Дегунино-Дмитровский**

**Описание:** Жилой массив на севере Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На западе ограничен жд Октябрьского направления, на востоке – жд Савеловского направления, на севере ограничен МКАД, на юге граница проходит по промзоне. Состоит из районов Восточное Дегунино, Западное Дегунино, Бескудниковский и Дмитровский САО.

**Основные улицы:** Дмитровское шоссе, Коровинское шоссе, Дубнинская, 800-летия Москвы

**Станции метро:** Селигерская

**Рекреационные зоны:** Парк им Святослава Федорова, Ангарские пруды

**Жилой фонд:** Активная застройка с начала 60-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (I-447, I-510, I-511, I-515, II-18-01/12, II-68, II-49Д, II-29, «Башня Вулыха», П-30, П-42, П-43, П-3, П-44, КО-ПЭ, П-3М, П-44Т, ГМС-2001) и современными комплексами классов «бизнес», «комфорт» и «эконом»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Дуэт, Город, Летний Сад, На Базовской, Дмитровский Парк, Северный город, Дом в Бескудниково, Апартаиль, Любовь и Голуби, Селигер Сити, Тринити, Талисман на Дмитровском, Счастье на Дмитровке, My Space на Дегуниной, Дегунин

**Строящиеся проекты:** Тринити 2, Ильменский 17, Бусиновский Парк, Дмитровское Небо, Level Селигерская, Кинетик, Город Daily

**Программа реновации:** Бескудниковский б-р 13 (2016), Бескудниковский б-р 11к1 и к2 (2016), Бескудниковский б-р 5 (2016), Бескудниковский б-р 3 (2016), Дмитровское шоссе 68 (2017), Дмитровское шоссе 70 (2018), Долгопрудная 12 (2018), Бескудниковский квартал 8,9 к1 (2021), Коровинское шоссе 10 (2021), Бескудниковский квартал 8,9 к32 (2021), Базовская 15 (2021), Талдомская (2021), Клязьминская 28А (2021), Бескудниковский бульвар 52 (после 2022), Дмитровское шоссе 93к2 (после 2022), Дмитровское

шоссе 89 (после 2022), Базовская 22-24 (после 2022), Базовская 24-26 (после 2022), Коровинское шоссе 29 (после 2022), Дмитровское шоссе 127 (после 2022), Карельский бульвар 14/16 (после 2022), Долгопрудная 10 (после 2022)

## **Лианозово**

**Описание:** Лианозово – жилой массив на севере Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На севере граница жилого массива проходит по МКАД, на юге – по улице Илимская, на востоке – по жд Савеловского направления и Дмитровскому шоссе, на западе – по Алтуфьевскому шоссе. Соответствует одноименному району СВАО.

**Основные улицы:** Череповецкая, Абрамцевская, Угличская, Новгородская

**Станции метро:** нет

**Рекреационные зоны:** Лианозовский парк культуры и отдыха, парк Алтуфьево

**Жилой фонд:** Активная застройка началась в середине 70-х годов. Жилой фонд представлен 128 многоквартирными домами типовой застройки (I-515/9, ПЗ, ПЗ0, П43, П47, П44) и современными комплексами класса «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Магнолия Парк, Дубовая Роща, Счастье в Лианозово, Новгородская 5, Шоколад

**Строящиеся проекты:** В стремлении к свету

**Программа реновации:** Илимская 1 (2021)

## **Рязанский**

**Описание:** Рязанский – жилой массив на юге-востоке Москвы. В составе Москвы с 1960 года. Несмотря на сравнительную близость к центру, 70% территории жилого массива заняты промышленными зонами и жд путями, также отсутствуют зоны рекреации, поэтому средняя стоимость кв.м значительно ниже, чем у соседних районов. В последнее время, в связи с началом застройки промзоны Грайвороново, в жилом массиве появились новые жк комфорт и даже бизнес-класса. В случае улучшения транспортной доступности и связности, возможен значительный рост цен в данной локации. На востоке граница проходит по жд Казанского направления, на севере и западе – по промзоне, на юге – по улице Федора Полетаева и Академика Скрябина. Состоит из одноименного района и восточной части района Нижегородский ВАО.

**Основные улицы:** Рязанский проспект, Михайлова, Окская, Паперника

**Станции метро:** Рязанский проспект

**Жилой фонд:** Активная застройка с конца 50-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (I-447, I-510, I-511, I-515, I-515/9, II-68, II-29, II-49, II-18-01/9, II-18-01/12, П-55М, П-44Т, П-46, П-3М, И-209А, Айсберг) и современными комплексами классов «бизнес» и «комфорт».

## **Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Среда, Город на Рязанке, Квартал 21/19, Михайлова 31, квартал 126, Счастье на Волгоградке

**Строящиеся проекты:** Михайловский парк, Balance, My Space на Фрезерной, Соседи 21/19, Profit, Новохохловская 15

**Программа реновации:** Паперника 12к2 (2020), Нижегородская влд 76 (2021), Зеленодольская 28к4 (2021), Новохохловская 1 (после 2022), Нижегородская 94к4 (после 2022)

## **Теплый Стан**

**Описание:** Теплый Стан – жилой массив на юго-западе Москвы. На юге граница жилого массива проходит по МКАД, на западе – по улице Профсоюзная, на севере и востоке массив граничит с лесопарковой зоной Теплый Стан. Соответствует одноименному району ЮЗАО. Район вошел в состав Москвы в 1960 году.

**Основные улицы:** Теплый Стан, Профсоюзная, Академика Варги, Генерала Тюленева

**Станции метро:** Теплый Стан

**Рекреационные зоны:** ландшафтный заказник Теплый Стан

**Жилой фонд:** застройка началась в 1972 году. Жилой фонд представлен типовой застройкой 70-00х годов (П-68,

П-49Д, П57, П30, П44, П111М) и современными комплексами класса «комфорт».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Теплый Край, Дом 128

## **Орехово-Борисово**

**Описание:** Орехово-Борисово – жилой массив на юге Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На юге граница жилого массива проходит по МКАД, на севере – по реке Городня, на востоке – по Борисовскому, а на западе – по Шипиловскому проездам. Состоит из районов Южное и Северное Орехово-Борисово ЮАО.

**Основные улицы:** Каширское шоссе, Ореховый бульвар, Домодедовская, Ясенева, Шипиловская

**Станции метро:** Домодедовская, Красногвардейская

**Рекреационные зоны:** парк Борисовские пруды, музей-заповедник «Царицыно», горнолыжная база «Звездочка»

**Жилой фонд:** Активная застройка с начала 70х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (I-515/9, П-49Д, 1605-АМ, П-57, П-3, П-44, И-700, КОПЭ, И-522А, П-3М, П-44Т, И-1279) и современными комплексами классов «бизнес» и «комфорт».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Ясный, Грильяж, Орехово. Дом у Парка, Маршала Захарова 7, Орехово-Борисово, Дом на

Шпиловской, Ясенева 14

**Строящиеся проекты:** Fresh

## **Печатники**

**Описание:** Печатники – жилой массив на юго-востоке Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На востоке граница жилого массива проходит жд Курского направления, на западе – ограничена Москва-рекой, на юге и севере – промзонами. Соответствует одноименному району ЮВАО.

**Основные улицы:** Шоссейная, Гурьянова, Полбина, Батаянская

**Станции метро:** Печатники

**Рекреационные зоны:** парк Печатники, набережная Москва-реки

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 70-х годов. Жилой фонд представлен типовой застройкой (I-447, I-511, I-515, I-515/9, II-18-01/12, “Башня Смирновская, II-68, II-49Д, П-43, П-44, И-209А, И-700, И-700А, П-44Т, П-111М, Айсберг).

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Шоссейная 50

## **Лосиноостровский, Ярославский**

**Описание:** Лосиноостровский/Ярославский – жилой массив на северо-востоке Москвы. В составе Москвы с

1960 года. На севере граница массива проходит по МКАД, на востоке – по Национальному парку Лосиный Остров, на западе – по улице Тайнинской, на юге – по промзоне. Состоит из районов Лосиноостровский и Ярославский СВАО.

**Основные улицы:** Ярославское шоссе, Анадырский проезд, Изумрудная, Палехская

**Станции метро:** нет

**Рекреационные зоны:** парк Торфянка, Джамгаровский парк, Национальный парк Лосиный Остров

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 70-х годов. Жилой фонд представлен типовой застройкой (П-03, I-511, П-18-01/12, П-49П, П-49Д, 1605-АМ, П-68, П-43, П-46, П-47, П-57, П-55, И-522А, И-209А, П-44, КОПЭ, ГМС-2001) и современными комплексами классов «ком-форт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Изумрудная 24, Счастье на Изумрудной, Президент, Ярославское шоссе 122, Таёжный, Настроение, Ты и Я

**Строящиеся проекты:** Нормандия, Сказочный Лес, Я51

**Программа реновации:** Изумрудная 26 (2019), Тайнинская 13 (2020), Норильская 9 (2020), Изумрудная 34 (2021), Тайнинская 11 (после 2022), Тайнинская 9 (после 2022), Шушенская влд 5 (после 2022)

## **Братеево, Зябликово**

**Описание:** Братеево/Зябликово – жилой массив на юге Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На севере и востоке граница жилого массива проходит по Москва-реке, на юге и западе – по Ореховому бульвару.

**Основные улицы:** Бесединское шоссе, Шипиловская, Мусы Джалиля, Братеевский проезд, Борисовские Пруды

**Станции метро:** Борисово, Шипиловская, Алма-Атинская

**Рекреационные зоны:** Братеевский парк, набережная Москва-реки

**Жилой фонд:** массовая застройка началась в середине 70-х годов. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии П-49Д, П-68, 1605-АМ, П-46, П-47, И-700, П-3, П-44, П-44Т, КОПЭ, И-1731, 111М) и современным комплексом класса «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Борисовские Пруды 5

**Строящиеся проекты:** Wave

**Программа реновации:** Борисовские пруды 7к2

## **Выхино, Вешняки**

**Описание:** Выхино, Вешняки – жилой массив на юго-востоке Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На востоке граница жилого массива проходит по МКАД, на севере – по жд Горьковского направления, на западе – по улицам Юно-

сти и академिका Скрябина, на юге – по паркам Кузьминки и Двенадцать лучей. Состоит из западной части района Выхино-Жулебино ЮВАО и района Вешняки ВАО.

**Основные улицы:** Рязанский проспект, Вешняковская, Молдагуловой, Ферганская, Ташкентская

**Станции метро:** Выхино

**Рекреационные зоны:** парк Радуга, парк Кузьминки

**Жилой фонд:** Активная застройка с середины 60-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (I-515, I-515/9, П-18-01/12, П-68, И-209А, П-49Д, П-30, П-55, П-44, КОПЭ, П-3, П-3М, П-44Т, И-522Акузьминки) и современными комплексами класса «комфорт».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Счастье в Вешняках, Счастье в Кусково, Рязанский проспект 60к2, Вешняковская 3к1, Вешняковская 24

**Строящиеся проекты:** Апартаменты в Кусково

**Программа реновации:** Академика Скрябина 3 (после 2022), Самаркандский бульвар 15 (после 2022), Самаркандский бульвар влд 14 (после 2022)

## **Бирюлево**

**Описание:** Бирюлево – район на юге Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На востоке граница жилого массива проходит по Липецкой улице, на севере и западе по промзонам, на юге – по МКАД. Состоит из районов Бирюлево За-

падное и Бирюлево Восточное ЮАО.

**Основные улицы:** Бирюлёвская, Липецкая, Харьковская, Востряковский проезд

**Станции метро:** нет

**Рекреационные зоны:** Бирюлёвский лесопарк

**Жилой фонд:** Активная застройка с 1971 года. Жилой фонд представлен типовой застройкой (И-515/9, П-3, П-30, П-46, П-47, П-44, П-3МП-49Д, П-68, «Башня Вулыха», П-44, КОПЭ, П-44Т, И-522А, ИП-46С, И-155Б) и современными комплексами класса «комфорт»

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Современный период:** Загорье, Царицыно 1

**Строящиеся проекты:** Царицыно-2

**Программа реновации:** Загорьевская 2/1 (2020), Харьковский проезд 1к1 (2021), Касимовская 39 (после 2022), Загорьевская 3 (после 2022), Булатниковский 16 (после 2022)

## **Капотня**

**Описание:** Капотня – район на юго-востоке Москвы. В составе Москвы с 1960 года. На севере жилой массив ограничен промзоной, на юго-востоке граница проходит по МКАД, на юго-западе – по Москва-реке. Состоит из одноименного района. Считается районом с наименее благоприятной экологической обстановкой из-за расположенного здесь нефтеперерабатывающего завода.

**Основные улицы:** Капотня, 1-ый Капотниковский проезд

**Станции метро:** нет

**Рекреационные зоны:** нет

**Жилой фонд:** Активная застройка с начал 60-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии I-447, I-515, I-515/9, II-68, II-18-01/09, П-46, П-47) и современной типовой панельной застройкой класса «эконом».

**Известные дома и жилые комплексы:**

**Программа реновации:** Капотня 1-ый квартал 8 (после 2022), Капотня, 2-ой квартал 21 (после 2022)

Четвертая зона – жилые массивы за МКАД

**Список районов 4ой зоны\*:**

Рублевка

Новая Рига

Красногорск, Митино, Путилково

Химки, Куркино, Молжаниновский

Солнцево, Внуково

Новая Москва

Бутово, Щербинка

Сколково, Одинцово, Мещерский

Мытищи

Долгопрудный, Северный

Зеленоград

Реутов, Новокошино

Люберцы, Котельники, Некрасовка, Жулебино, Косино-Ухтомский

Троицк

Видное

Восточный

## **Рублевка**

**Описание.** Рублевкой называют жилой массив, расположенный к **западу** от МКАД, тянущийся вдоль Рублево-Архангельского шоссе. В районе расположена самая дорогая загородная недвижимость Москвы, сосредоточенная в премиальных коттеджных поселках. Жилой массив расположен на территории Одинцовского района МО и включает в свой состав населенные пункты Ромашково, Барвиха, Раздоры, Жуковка, Усово, Горки. Символом фешенебельной московской жизни является Барвиха – населенный пункт, расположенный в 9 км от МКАД, рядом с которым расположены самые высокобюджетные коттеджные поселки Москвы. На востоке граница района проходит по МКАД, на Западе тянется до Горки 10 и Николиной Горы, на севере и юге ограничена обширными лесными массивами.

**Основные улицы:** Рублево-Успенское шоссе

**Станции метро:** отсутствуют

**Главные архитектурные достопримечательности:** Парк Малевича

**Рекреационные зоны:** набережная Москва реки

**Жилой фонд:** жилой массив активно застраивается с середины 90-х до настоящего времени. Представлен многочисленными коттеджными поселками и несколькими многоквартирными жилыми комплексами классов «премиум» и «бизнес»

**Современный период:**

**Жилые комплексы:** Жуковка Шале, Жуковка 61, Level Barvikha Residence, Горки-Фаворит, Успенские кварталы, Ур-квартал Западное Кунцево,

**Коттеджные поселки:** Сады Мейендорф, Барвиха Вилладж, Барвиха Клуб, Флоранс, Park Ville, Жуковка 2, Барвиха Хиллз, Ильинские дачи

**Строящиеся проекты:** Лайково, Точка Отсчета

## **Новая Рига**

**Описание.** Жилой массив, расположенный к западу от МКАД, тянущийся вдоль Новорижского шоссе. Второй по значимости район Москвы с премиальной загородной застройкой. В последние годы, также стали появляться многоквартирные комплексы. На востоке граница района проходит по МКАД, на Западе тянется до деревни Липки, на

севере и юге ограничена обширными лесными массивами. Жилой массив расположен на территории Красногорского и Истринского районов МО.

**Основные улицы:** Новорижское шоссе

**Станции метро:** отсутствуют

**Главные архитектурные достопримечательности:** музей-усадьба Архангельское

**Жилой фонд:** жилой массив активно застраивается с середины 90-х до настоящего времени. Представлен многочисленными коттеджными поселками и несколькими многоквартирными жилыми комплексами классов «премиум», «бизнес» и «комфорт+».

**Жилые комплексы:** Архангельское, Рублевское предместье, Ильинские луга, Новорижский, Новая Рига

**Коттеджные поселки:** Ильинский квартал, Rubin Estate, Архангельское, Горки 6, Ильинка, Кленовая Роща, Коровино, Третья Охота, Усадьбы Архангельское

**Строящиеся проекты:** Новая Рига, Ильинские Луга, Nuyge House

## **Красногорск, Митино, Путилково**

**Описание.** Жилой массив, расположенный к северо-западу от МКАД, включающий в себя городской округ Красногорск (город Красногорск, деревня Путилково и микрорайон Опалиха) и район ЗАО Москвы Митино. На восто-

ке ограничен МКАД, на севере граничит с жилым массивом Химки, на юге и западе ограничен лесными массивами. Красногорск по ряду параметров считается лучшим городом Подмосковья и отличается развитым жилым фондом, представленным в основном жилыми многоквартирными комплексами классов «Бизнес» и «комфорт+».

**Район Митино** вошел в состав Москвы в 1984 году. Активная застройка началась в 1992 году. Один из районов Москвы с самым новым жилфондом.

**Основные улицы:** Волоколамское шоссе, Пятницкое шоссе, Павшинская, Мякининская, Путиловская

**Станции метро и жд:** Мякинино, Волоколамская, Митино, Пятницкое шоссе

**Главные архитектурные достопримечательности:** Крокус Сити

**Рекреационные зоны:** Павшинская пойма, Опалиховский лесопарк

**Жилой фонд:** Активная застройка с начала 90-х годов. Жилой фонд представлен современной типовой застройкой (серии П44, П44Т, П46, П46М, ПД4, ПЗ, ПЗ0, КОПЭ) и современными ЖК классов «бизнес», «комфорт» и «комфорт+».

**Современный период:**

**Жилые комплексы:** Red Hills, Арт, Парк Рублево, Изумрудные Холмы, Юит Парк, Опалиха Village, Красногорская Ривьера, Павшино Бэст, Life- Митинская, Митинский

Парк, Ур-квартал новое Тушино, Мир Митино, Красногорье Deluxe, Опалиха, Миниполис Серебрица, Лесобережный, Спутник, Митино Парк,

**Коттеджные поселки:** Резиденция Рублёво, Вишневый Сад, Корабельные сосны, Красногорская усадьба, Никольский парк

**Строящиеся проекты:** Аквилон Митино, Мякинино Парк, Большое Путилково, Ильинойс, Перец

**Программа реновации:** Парковая влд 31 (2021), Парковая влд 7 (после 2022)

Химки, Куркино, Молжаниновский

**Описание.** Жилой массив, расположенный к **северо-западу** от МКАД, включающий в себя городской округ Химки, район Куркино СЗАО и Молжаниновский САО Москвы. На юге ограничен МКАД, на севере – аэропортом Шереметьево, на востоке – каналом им. Москвы, на западе – граничит с жилым массивом Химки, на юге и западе – лесным массивом.

**Район Куркино** вошел в состав Москвы в 1985 году. Активная застройка началась в конце 90-х годов. Практически весь жилфонд создан по индивидуальным проектам, причем преобладает малоэтажная застройка бизнес-класса. Один из районов Москвы с самым новым жилфондом.

**Район Молжаниновский** вошел в состав Москвы в 1984

году. Активная застройка с 2012 года. Один из наименее населенных районов Москвы. Жилфонд представлен частным сектором и микрорайоном Молжаниново ( типовые дома серии И-155 и И-155М).

**Город Химки** приобрел статус города в 1939 году. Активная застройка с конца 50-х годов. Жилой фонд представлен типовым жильем (серии I-447, П-49, П-18-01/12, П-3, П-44, КОПЭ-М-Парус, П-111М) и современными жк классов «бизнес», «комфорт+» и «комфорт».

**Основные улицы:** Ленинградское шоссе, проспект Мира, ул. Маяковского, Юбилейный проспект

**Станции метро:** нет

**Главные архитектурные достопримечательности:**

**Рекреационные зоны:** ПКиО им. Толстого, набережная канала им. Москвы

**Современный период:**

**Жилые комплексы:** Маяк, Две Столицы, Солнечная система, Новокуркино, Авентин, Wellton Park Новая Сходня, Город набережных, Васко да Гама, Олимпийская деревня Новогорск, Новая Пальмира, Левобережный, River Street, Химки 2018-2019, Миниполис Рафинад

**Коттеджные поселки:** Машкинские холмы, Олимпийская деревня. Новогорск

**Строящиеся проекты:** Молжаниново, Первый Ленинградский

## **Солнцево, Внуково**

**Описание.** Жилой массив, расположенный к юго-западу от МКАД. На севере ограничен МКАД, на востоке – Киевским шоссе, на юге – аэропортом Внуково, на востоке – жд Киевского направления. Расположен на территории районов Солнцево и Внуково Москвы.

**Район Солнцево** вошел в состав Москвы в 1984 году. Активная застройка началась в 1985 году. Жилой фонд представлен в основном новой типовой застройкой (П-3, П-44, КОПЭ, П-44Т, П-3М, П-111М) и отдельными домами старого жилфонда (I-447, I-515, П-18-01/12, П-49Д, 1605-АМ).

**Район Внуково** вошел в состав Москвы в 1984 году. Район представлен значительным объемом частной застройки, старым типовым жилфондом (П-14, I-511, П-29, П-18-01/12) и отдельными домами серий П-3 и П-44Т.

**Основные улицы:** Киевское шоссе, Боровское шоссе, Родниковая, Чоботовская

**Станции метро:** Говорово, Солнцево, Новопеределкино, Рассказовка

**Главные архитектурные достопримечательности:**

**Рекреационные зоны:** Говоровский лес, Ульяновский лесопарк

**Жилой фонд:** жилой фонд представлен типовой серийной застройкой, современными жилыми комплексами клас-

сов «комфорт» и «эконом», а также многочисленными поселками с частной застройкой (дачи в Переделкино) и современными коттеджными поселками «бизнес-класса» (КП «Бристоль»)

### **Современный период:**

**Жилые комплексы:** Татьянин Парк, Мещерский Лес, Переделкино Ближнее, ФоРест, Лучи, Позитив, Румянцево Парк, Рассказово, Внуково 2017, Городские Истории,

**Коттеджные поселки:** Бристоль

**Строящиеся проекты:** Солнцево Парк, Homesity

**Программа реновации:** Щорса влд 15 (2021), Скульптора Мухиной 11/1 ((2021), Родниковая влд 5а (2022) Родниковая 4 (после 2022), Боровский проезд влд 1 (после 2022)

## **Новая Москва**

**Описание.** Жилой массив, расположенный к югу от МКАД. Вошел в состав Москвы в 2012 году. На севере ограничен МКАД, на юге доходит до города Троицк, на западе граница проходит по Киевскому шоссе, на востоке граничит с жилым массивом Бутово. Расположен на территории Новомосковского административного округа.

**Основные улицы:** Калужское шоссе, Киевское шоссе, ул. Адмирала Корнилова, Ул. Александры Монаховой

**Станции метро:** Саларьево, Филатов Луг, Прокшино, Ольховая, Коммунарка

**Жилой фонд:** Активная застройка с 2013 года. Основная застройка велась вдоль строящейся линии метро (ответвление «красной» Сокольнической линии метро). Представлен исключительно современным жилым фондом классов «комфорт+», «комфорт» и «эконом».

### **Современный период:**

**Жилые комплексы:** Саларьево парк, Испанские кварталы, Николин Парк, Филатов Луг, Первый Московский, Новая Звезда, Москвичка, Спортивный Квартал, Марьино Град, Рутаун, Москва А101, Легенда 18, Дубровка

**Коттеджные поселки:** Бельгийская деревня, Кронбург, Бунин Парк

**Строящиеся проекты:** Испанские кварталы-2, Цветочные Поляны, Аквилон Парк, Прокшино, Средневский Лес, Бунинские Луга, Южное Бунино, МелисСад

**Программа реновация:** пос. Мосрентген, Мамыри

## **Бутово, Щербинка**

**Описание.** Жилой массив, расположенный к югу от МКАД. Районы Северное и Южное Бутово вошли в состав Москвы в 1984 году. На севере ограничен МКАД, на востоке – Варшавским шоссе, на юге доходит до жд станции Силикатная, на западе граничит с жилым массивом «Новая Москва». Расположен на территории районов Южное и Северное Бутово ЮЗАО Москвы и города Щербинка, входяще-

го в состав НАО Москвы.

**Основные улицы:** Варшавское шоссе, Симферопольское шоссе, Новобутовская, Чечёрская, Грина, Старокачаловская, Знаменские Садки, Скобелевская, Адмирала Лазарева, Изюмская

**Станции метро:** Бульвар Дмитрия Донского, Улица Скобелевская, Бульвар Адмирала Ушакова, Улица Горчакова, Бунинская Аллея

**Главные архитектурные достопримечательности:**

**Рекреационные зоны:** парк Южное Бутово, Бутовский лесопарк, Качаловский Парк, парк Дмитрия Донского, Ботанический сад Вилар

**Жилой фонд:** Активная застройка районов стартовала в 1994 году. Жилой фонд представлен типовой застройкой 1990х-2000-х годов (серии П44, П44Т, П46, П46М, ПД4, ПЗ, ПЗ0, КОПЭ, И1414, ИП-46С, «Призма») и современными жилыми комплексами классов «комфорт» и «эконом»

**Современный период:**

**Жилые комплексы:** Эталон Сити, Столичные Поляны, Гринада, Прима Парк, Каллипсо-3, Life-Лазаревское, Новомосковский

**Коттеджные поселки:** Потапово

**Строящиеся проекты:** Новое Бутово, Квартал Остафьево, Белая Звезда

**Программа реновации:** Изюмская 55к1 (2017), Изюм-

ская 49к2 (2020), Феодосийская влд7 к1 (2020), Краснолиманская влд 29 (2020), Краснолиманская влд 21 (2021), п. Знамя Октября влд 3 (2021), Ливенская влд 1 (после 2022)

*\*к востоку от Варшавского шоссе начинается территория Ленинского района Московской области. В целом, они сопоставимы по потребительским свойствам и транспортной доступностью с жилой недвижимостью Щербинки. Единственное реальное отличие – отсутствие московской прописки. В случае, когда этот фактор не является решающим – можно рассматривать жилые комплексы Бутово Парк, Южная Битца, Восточное Бутово*

## **Сколково, Одинцово, Мещерский**

**Описание.** Жилой массив, расположенный к западу от МКАД. На востоке ограничен МКАД, на севере – трассой М1, на юге – Минским шоссе, на востоке – лесными массивами. Расположен на территории города Одинцово и Одинцовского района МО и восточной части Можайского района ЗАО Москвы.

**Сколково (западная часть Можайского района)** вошел в состав Москвы в 2012 году. Жилой массив создается вокруг инновационного центра Сколково (Российская Кремниевая долина». Активно застраивается с 2014 года.

**Основные улицы:** Минское шоссе, Можайское шоссе

**Станции метро:** нет

## **Рекреационные зоны:**

**Жилой фонд:** жилой фонд представлен типовой застройкой 60-80х годов и современными жилыми комплексами классов «бизнес» и «комфорт»

## **Современный период:**

**Жилые комплексы:** Тихомирово, Русский Авангард, Одинбург, Одинцовский Парк, Ур-квартал Сколковский, Грюнвальд, Резиденции Сколково, Мещерский, Да Винчи, Одинград, Сердце Одинцово,

**Коттеджные поселки:** Довиль

**Строящиеся проекты:** Каштановая Роща, Инновация, Stellar City, Инновация, М1 Сколково, Одинцово 1, Союзный, Заречье Парк, Заречный Квартал, Грибовский Лес

## **Мытищи**

**Описание.** Жилой массив\*, расположенный к **северо-востоку** от МКАД. На юге ограничен МКАД, на западе – жд Ярославского направления, на севере и востоке – Волковским шоссе. Расположен на территории городского округа Мытищи Мытищинского района МО.

**Основные улицы:** Новомытищинская, Мира, Юбилейная, Олимпийский проспект

**Станции метро:** нет

**Рекреационные зоны:** Мытищинский парк, набережная реки Яуза

**Жилой фонд:** жилой фонд представлен типовой застройкой 50-80х годов и современными жилыми комплексами классов «бизнес», «комфорт» и «эконом»

**Современный период:**

**Жилые комплексы:** 9-18, Ньютон, Декарт, Комфортный квартал, Губернатор, Берег, Ярославский, Новое Медведково, Лидер парк, Цветочный Город, 33 богатыря, Бриз, Новое Медведково, Лидер парк, Ярославский

**Коттеджные поселки:** Форт Роз

**Строящиеся проекты:** Мытищи Холл, Кит, DomSmile

*\*к западу и северу от основной области городской застройки города Мытищи расположен ряд жилых комплексов, обладающих сравнимыми потребительскими характеристиками. Основным отличием является худшая социальная инфраструктура: Датский Квартал, Скандинавия, Бартон, Мытищи Лайт, Императорские Мытищи, Афродита, Пироговская Ривьера, Bravo, Олимпийский, Мытищи Парк*

**Долгопрудный**

**Описание.** Жилой массив, расположенный к северу от МКАД. На юге ограничен МКАД, на западе – жд Ярославского направления, на севере и востоке – Волковским шоссе. Расположен на территории города Долгопрудный МО и

района Северный САО Москвы.

**Район Северный** вошел в состав Москвы в 1995 году. Активная застройка района с 2005 года.

**Основные улицы:** Дмитровское шоссе, Лихачевское шоссе, Московская, Первомайская

**Станции метро:** нет

**Главные архитектурные достопримечательности:** МФТИ

**Рекреационные зоны:** парк Долгие Пруды, канал им. Москвы

**Жилой фонд:** жилой фонд представлен типовой застройкой 60-80х годов и современными жилыми комплексами классов «комфорт» и «эконом»

**Современный период:**

**Известные дома и жилые комплексы:** Nord, микрорайон Северный, Московские Водники, Центральный, на Дмитровском 169, В Северном, Admiral Watrerhouse, Хлебниково

**Коттеджные поселки:** Береговой, Северная Слобода, Набережный

**Строящиеся проекты:** Бригантина, МФК «ФизТех Сити»

**Программа реновации:** Дмитровское шоссе влд 167, корпуса 3А, 4А, 5А, 8А, 9А (2019)

**Зеленоград**

**Описание.** Жилой массив, расположенный на расстоянии 20 км к северо-западу от МКАД. В составе Москвы с 1991 года. На юге граничит с жилым массивом Химки, на востоке граница проходит по Ленинградскому шоссе, на севере – по лесному массиву, на востоке – по жд Ленинградского направления и улице Андропова. Расположен на территории Зеленоградского административного округа Москвы.

**Основные улицы:** Панфиловский проспект, Кутузовское шоссе, Центральный проспект

**Станции метро:** нет

**Рекреационные зоны:** Парк Победы

**Жилой фонд:** Активная застройка с 1960 года

**Современный период:**

**Жилые комплексы:** Зеленый Бор, В Зеленограде, Лесное Озеро, Серебряные Росы, Зеленоград Сити

**Коттеджные поселки:** Андреевский парк

**Строящиеся проекты:** Жемчужина Зеленограда, Зеленый квартал

**Программа реновации:** Георгиевский проспект 1934, 1935, 1936 (2020), Солнечная аллея 934 (2020), мкр. №9 корп 935, 936 (2022), Зеленоград влд 927 (после 2022), Заводская влд 8 (после 2022), Заводская влд 14 (после 2022)

*\*г. Зеленоград со всех сторон окружен поселениями Солнечногорского района МО. В целом, они сопоставимы по по-*

*требительским свойствам и транспортной доступностью с жилой недвижимостью Зеленограда. Единственное реальное отличие – отсутствие московской прописки. В случае, когда этот фактор не является решающим – можно рассматривать жилые комплексы Андреевка, Первый Андреевский, Андреевская Ривьера, Уютный, Флайт Сити, Зеленый Квартет*

## **Реутов, Новокосино**

**Описание.** Жилой массив, расположенный к **востоку** от МКАД. На западе ограничен МКАД, на севере и юге – лесными массивами, на востоке – промзоной. Расположен на территории города Реутов МО и района Новокосино ВАО Москвы.

**Район Новокосино** вошел в состав Москвы в 1986 году. Район был полностью застроен с 1987 по 1997 годы. Жилой фонд представлен типовыми сериями (П-3, П-30, П-46, П-55, П-46, П-44, КОПЭ, П-44М, ПД-4, П-46М).

Основные улицы: Носовихинское шоссе, Победы, Ленина, Юбилейный проспект, Салтыковская

**Станции метро:** Новокосино

**Главные архитектурные достопримечательности:**

**Рекреационные зоны:** Центральный Городской парк, Фабричный пруд

**Жилой фонд:** жилой фонд представлен типовой застройкой 60-80х годов и современными жилыми комплексами

ми классов «бизнес», «комфорт» и «эконом»

### **Современный период:**

**Жилые комплексы:** Штат 18, Лесная 11, Маяк, Новокосино, Новокосино 2, Юбилейный, Рациональ, Гагарина 23

**Строящиеся проекты:** Измайловский Лес

## **Люберцы, Котельники, Жулебино, Косино-Ухтомский, Некрасовка**

**Описание.** Жилой массив, расположенный к юго-востоку от МКАД. На западе ограничен МКАД, на севере – лесным массивом, на востоке – очистными сооружениями, на юге – жд Казанского направления. Расположен на территории городов Люберцы и Котельники МО, района Косино-Ухтомский ВАО, восточной части района Выхино-Жулебино и района Некрасовка ЮВАО.

**Люберцы** – город с 1925 года. Активная застройка с середины 50-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовым жильем (серии I-447, I-511, П-46, П-57, П-44, КОПЭ, П-44Т, П-3М, ИП-46С, П-111М, ДомКон) и современными жилыми комплексами классов «комфорт» и «эконом».

**Котельники** – город с 2004 года. Активная застройка с конца 50-х годов XX века. Жилой фонд представлен типовым жильем (серии I-447, П-68, П-46, П-44Т, П-3М, П-46М, П-111М) и современными жилыми комплексами классов «комфорт» и «эконом».

**Район Жулебино** вошел в состав Москвы в 1985 году. Активная застройка с середины 90х годов XX века. Жилой фонд представлен новым типовым жильем (серии П-46, П-55, П-44, КОПЭ, П-3М, П-46М, П-111М) и современными жилыми комплексами класса «комфорт».

**Район Косино-Ухтомский** вошел в состав Москвы в 1981 году. Активная застройка с середины 00х годов XXI века. Жилой фонд представлен новым типовым жильем (серии П-3, П-46, П-44Т, П-44М, И-155, ИП-155Б, ГМС-2001, П-46М).

**Район Некрасовка** вошел в состав Москвы в 2002 году. Активная застройка с середины 00х годов XXI века. Жилой фонд представлен новым типовым жильем (серии П-44Т, П-44К).

**Основные улицы:** Новорязанское шоссе, Дзержинское шоссе, Юбилейная, Комсомольский проспект

**Станции метро:** Косино, Жулебино, Лухмановская, Улица Дмитриевского, Некрасовка

**Рекреационные зоны:** Жулебинский парк, озеро Святое, озеро Белое

**Жилой фонд:** жилой фонд представлен типовой застройкой 60-80х годов и современными жилыми комплексами классов «комфорт» и «эконом»

**Современный период:**

**Жилые комплексы:** Некрасовка, Некрасовка Парк, Дмитриевский, Первый Клубный Дом, Мой адрес Некрасов-

ка-2,

**Строящиеся проекты:** Кузьминский Лес, Люберцы Парк, Гоголь Парк, Twin House, Облака, Первый Лермонтовский, Pilot 9/18, Квартал Некрасовка, Жулебино Парк, Pilot 9/18, Оранж Парк,

**Программа реновации:** Черное Озеро влд 3 (2020), Черное Озеро влд 4 (2020), Каскадная улица влд 21 зу 1 и зу 2(2020), Оренбургская влд 3 (2020), Оренбургская влд 4 (после 2022), Черное Озеро влд 7 (после 2022), Черное Озеро влд 8 (после 2022), Камова влд 1 (после 2022)

*\*Помимо перечисленных комплексов, в незначительном удалении от этого жилого массива находятся схожие по потребительским свойствам жилые комплексы Люберцы Самолет, Белая Дача парк, Зеленый Остров, Новые Котельники, Карамельный*

## **Троицк**

**Описание.** Жилой массив, расположенный в 17 км к югу от МКАД. Троицк – анклав, вошедший в состав Москвы в 1960 году. С 2012 года является административным центром ТАО (Троицкого Административного Округа) Москвы. В состав жилого массива входит также деревня Ватутинки, расположенная в южной части НАО (Новомосковского Административного Округа) Москвы. На севере граничит с жи-

лым массивом Новой Москвы, на юге, западе и востоке окружен лесными массивами. Троицк получил развитие в послевоенное время как «академгородок».

**Основные улицы:** Калужское шоссе, Чароитовая, Московская, Текстильщиков

**Станции метро:** нет

**Жилой фонд:** В составе Москвы с 1960 года. Активная застройка с начала 60-х годов. Жилой фонд представлен типовой застройкой (серии I-447, I-515, II-29, II-68, II-57, II-44Т, II-2076) годов и современными жилыми комплексами классов «комфорт» и «эконом»

**Современный период:**

**Жилые комплексы:** Троицкая Ривьера, Солнечный, Новые Ватутинки

**Коттеджные поселки:** Изумрудный, Андерсен

**Строящиеся проекты:** Кленовые Аллеи, Russian Design District

## **Видное**

**Описание.** Жилой массив, расположенный к юго-востоку от МКАД. На севере граница проходит по МКАД, на юге, востоке и западе – окружен лесными массивами. Расположен на территории города Видное – административного центра Ленинского района МО.

**Основные улицы:** Трасса М4 «Дон», проспект Ленин-

ского комсомола, Тинькова, Заводская

**Станции метро:** нет

**Жилой фонд:** жилой фонд представлен типовой советской застройкой сталинского периода и 60-80х годов и современными жилыми комплексами классов «комфорт» и «эконом»

**Современный период:**

**Жилые комплексы:** Завидное, Резиденция 9-18, Краски Жизни, Зеленые Аллеи, Березовая Роща, Южное Видное

**Строящиеся проекты:** Квартал, Suhanovo Spa Deluxe, Три Квартала, Пригород Лесное, Миловидное, Живописный, Светлый мир Biopolis

*\*За пределами города Видное расположены аналогичные по потребительским свойствам жилые комплексы: Государев Дом, Эко Видное, Видный Берег, Первый квартал, Миниполис Дивное, Ур-квартал Римский*

## **Восточный**

**Описание.** Жилой массив, расположенный в 2 км к **северо-востоку** от МКАД. На севере граница проходит по Щелковскому шоссе, на востоке и юге окружен лесными массивами, на западе граница проходит по промзоне. Расположен на территории района Восточный ВАО и микрорайонов Щитниково, Янтарный и Изумрудный города Балашиха МО.

**Основные улицы:** Щелковское шоссе, Акуловский проезд, Западная, Кольцевая

**Станции метро:** нет

**Жилой фонд:** жилой фонд представлен типовой застройкой 50-80х годов и современными жилыми комплексами класса «эконом»

**Современный период:**

**Жилые комплексы:** микрорайон Янтарный, микрорайон Изумрудный

**Строящиеся проекты:** в настоящее время строительство новых проектов не ведется

**Программа реновации:** ул. 9 Мая влд 28 (2021)

История жилой недвижимости Москвы

В рамках развития история жилой недвижимости Москвы, мы рассмотрим следующие этапы:

Дореволюционный, представленный «доходными домами» и «городскими усадьбами»;

Советский, делящийся на 4 этапа:

Период 1923-1930 годов, представленный, в основном течением «русского конструктивизма»;

Сталинский – 1930-1955, представленный в основном «сталинским классицизмом и «сталинским ампиром», а также отчасти стилями «конструктивизм» и «ар деко»;

Хрущевский -1955-1963, представленный «функционализмом»;

«Позднесоветский» период – 1963-1991, продолживший традиции «функционализма»

Текущий период, который также делится на 2 этапа  
Лужковский период 1992-2011  
Современный – с 2011 года по настоящее время

Основная цель данной книги определить идеальный объект для инвестиций. Но, к сожалению, на данный момент в Москве сложился достаточно разрозненный рынок «новостроек» и «вторичного жилья». Поэтому, прежде чем мы перейдем непосредственно к оценке жилых объектов, нам нужно найти своеобразный «общий знаменатель» всей жилой недвижимости Москвы, построенной в разные периоды. С начала 2000-х годов, риэлторы привыкли делить весь жилфонд на «новый» и «старый», «первичку» и «вторичку». Всё, что было построено ранее середины 90-х годов, называлось «старым жилфондом» и делилось без присвоения классов. Деление старого жилфонда происходило либо по времени постройки – «сталинки», «брежневки» и т.д., либо по материалу строительства – «панельки», «кирпичные» и т.д. Т.е., при оценке Вам будет нужно сравнить, скажем, брежневскую панель и строящийся жилой комплекс типового проекта компании ПИК. Равнозначны ли они друг другу? Какой из типов жилья дороже? Насколько? Из-за чего?

При выборе недвижимости Вам будет необходимо сравнивать различные объекты, построенные в разные периоды с использованием различных материалов и делать обоснованный выбор. Вдобавок к различным видам квартир, в послед-

ние годы на рынке появился большой объем нежилых помещений – апартаментов и лофтов – которые, несмотря на название, с точки зрения потребительских свойств являются полным аналогом квартир. Следующий фактор – появление большого количества реконструированных домов конца 19-го начала 20-го века. Каким образом их оценивать? Сравнить с новостройками в этой же локации или со старым жилфондом?

Т.е., для корректной оценки, нам необходимо либо оценивать каждый жилой объект индивидуально, либо требуется найти единый критерий оценки, применимый абсолютно для любых помещений, используемых для постоянного проживания (квартиры, апартаменты, лофты), вне зависимости от года постройки, материала строительства и других факторов.

Таким единым критерием является **«класс» объекта.**

Мы будем рассматривать 6 основных классов:

«Эконом»

«Комфорт

«Комфорт+»

«Бизнес»

«Премиум»

«Элит»

Некоторые объекты не могут быть четко отнесены к опре-

деленному классу и занимают промежуточное положение. Их необходимо оценивать по совокупности факторов – в случае когда больше 50% критериев соответствует определенному классу – присваивается этот класс.

В рамках каждого периода мы будем отдельно рассматривать «**массовое жильё**» типовых серий и «**премиальное жильё**» индивидуальных проектов, а также делать различие между **многоквартирными домами**, изначально спроектированными и построенными для проживания нескольких семей в рамках одного дома и **индивидуальных домов**, спроектированных и построенных для проживания одной семьи.

**Массовое жильё**

**Бизнес-класс**

**Премиальное жильё**

Эконом

Комфорт

Комфорт+

Бизнес

Премиум

Элит

Локация

Везде

Везде

Везде

1-ая и 2-ая зоны Москвы, центральные части жилых массивов 4 зоны

1-я и 2-я зоны Москвы плюс отдельные проекты в 4ой зоне Западного и Северо-западного кластеров

Внутри Садового кольца (плюс отдельные проекты с внешней стороны Садового кольца)

Архитектура

Типовой проект

Типовой проект

Индивидуальный проект

Индивидуальный проект

Индивидуальный проект известного архитектора

Индивидуальный проект известного архитектора

Материал стен

Жб панели, некоторые кирпичные проекты ранних серий

Жб панель, кирпичные проекты ранних серий

Монолит

Монолит

Кирпич, монолит

Кирпич, монолит

Количество квартир на площадке

Не регламентируется, возможна коридорная систем

До 8

До 6

До 5

До 3

До 2

Высота потолков

От 2,5

От 2,7

От 2,8

От 2,9

От 3,2

От 3,5

Преобладающие марки лифтов

Щербинка, КМЗ

Щербинка, КМЗ

Otis, Sigma

Schindler, Kone

ThyssenKrupp

ThyssenKrupp

Остекление

Не регламентируется

Бюджетные пластиковые стеклопакеты

Трехкамерные пластиковые стеклопакеты

Трехкамерные пластиковые стеклопакеты с повышенный коэффициентом энергосбережения

Деревянный профиль, высококачественные стеклопакеты, повышенная площадь остекления

Деревянный профиль, высококачественные стеклопакеты, повышенная площадь остекления

Вентиляция

Квартирография

Не регламентируется, обычно максимальное количество комнат не превышает 3

Студии, 1-4 комн квартиры

Студии, 1-5 комн квартиры

Студии, 1-5 комн квартиры

Нет студий, 1-6 комн квартиры

Только квартиры большой площади

Площадь кухни

До 8

От 8

От 12

От 12

От 20

От 25

## Площади квартир

Студия – от 14 кв.м

1-комн – от 28

2-комн – от 44

3-комн – от 56

Студия – от 28 кв.м

1-комн – от 34

2-комн – от 50

3-комн – от 65

4-комн – от 85

Студия – от 30 кв.м

1-комн – от 40

2-комн – от 65

3-комн – от 85

4-комн – от 100

Студия – от 32 кв.м

1-комн – от 45

2-комн – от 65

3-комн – от 85

4-комн – от 120

1-комн – от 60

2-комн – от 80

3-комн – от 110

4-комн – от 150

Многокомнатные – от 200 кв.м

2-комн – от 100 кв.м

3-комн – от 150

4-комн – от 200

Многокомнатные – от 300 кв.м

Двор

Не регламентируется

Двор с элементами благоустройства и оборудованными детскими площадками

Закрытая охраняемая территория с благоустройством, «двор без машин»

Закрытая охраняемая территория с благоустройством, «двор без машин»

Благоустроенный внутренний двор, обустроенный по проекту известного архитектора, малые архитектурные формы, оригинальные насаждения

Благоустроенный внутренний двор, обустроенный по проекту известного архитектора, малые архитектурные формы, оригинальные насаждения

Паркинг

Не регламентируется

Возможна придомовая парковка

Подземный паркинг, коэффициент не менее 0,7 машиномест на 1 жилое помещение

Подземный паркинг, коэффициент не менее 1 машиноме-

ста на 1 жилое помещение

Подземный паркинг, коэффициент не менее 1,5 машино-мест на 1 жилое помещение

Подземный паркинг, коэффициент не менее 2 машино-мест на 1 жилое помещение

Этажность

Не регламентируется

Не регламентируется

Не регламентируется

Не регламентируется

Не более 14 этажей

Не более 7 этажей

Консьерж

Нет

Нет

Да

Да

Да

Да

Перечень критериев неполный, но даёт понимание какие характеристики необходимо оценивать.

**Правило 5. Мы будем считать жилыми объектами**

**все объекты, построенные для постоянного проживания, в том числе, апартаменты и лофты. Все жилые объекты делятся согласно главному критерию оценки – классу объекта. Классов объектов 6 – эконом, комфорт, комфорт плюс, бизнес, премиум и элит. В случае, если мы не можем однозначно отнести объект к определенному классу, мы относим его к классу, к которому относится большая часть параметров оценки.**

### **Дореволюционный период (1880-1917)**

В дореволюционный период жилое строительство в Москве было представлено индивидуальными «городскими усадьбами» и многоквартирными «доходными домами».

Все городские усадьбы относятся к премиальному жилью. В настоящее время этот тип построек обычно называют «особняки». На данный момент, практически все известные особняки Москвы используются в коммерческих целях. Старинные особняки в качестве индивидуального премиального жилья практически не используется (за исключением резиденций послов).

Однако всё может измениться. В 2018 году на продажу вышел старинный особняк после реконструкции по адресу улица Большая Ордынка дом 29/10 стр. 3. Собственник приобрел его с торгов и превратил в комфортный жилой особняк. Возможно, в Москве возродится культура жизни в го-

родских усадьбах, и мы увидим еще не одно подобное здание, используемое в качестве постоянного жилья.

Особняки в первой зоне Москвы относятся к классам «элит» и «премиум».

**Доходные дома** – многоквартирные дома, строившиеся собственниками для дальнейшей сдачи в аренду. Бум строительства доходных домов пришелся на начало 20-го века, хотя в Москве есть сохранившиеся многоквартирные дома и 1880-1890-х годов.

В проектировании московских домов принимали участие выдающиеся архитекторы той эпохи – Эрнст Нирнзее, Лев Кекушев, Фёдор Шехтель, Иван Кондратенко, Александр Мейснер, Густав Гельрих, Валентин Дубовский, Николай Проскурнин. Преобладающие стили московских доходных домов **классицизм и модерн**.

**Доходный дом графа Шереметева**, 3 дома расположенные в закрытом дворике по адресу Романов переулок дом 3, стр. 1,6,7.

1898 год постройки. Архитектор Александр Мейснер. Стиль – французское барокко. После революции стал называться «5ый Дом Советов». В доме проживали видные партийные и военные деятели СССР – Н.С. Хрущев, А.А. Жданов, Л.М. Каганович, Г.М. Маленков, М.В. Фрунзе, В.М. Молотов, С.М. Буденный, К.Е. Ворошилов, Г.К. Жуков и многие другие.

**Дом хлеботорговца Рахманова** (Дом с колосьями), расположенный по адресу улица Покровка, 19

1899 год постройки. Архитектор Петр Дриттенпрейс. Стиль – русский модерн. Известен как первое жилое здание, построенное в стиле модерна.

**Доходный дом Рекка**, расположенный по адресу улица Пречистенка 13, строение 1

1911 год постройки. Архитектор Густав Гельрих. Стиль – неоклассицизм. Дом описан в «Мастере и Маргарите» Михаила Булгакова под названием «Калабуховский дом». Был полностью реконструирован в 2006 году и на данный момент считается одним из самых дорогих жилых домов Москвы класса «элит».

**Доходный дом страхового общества Россия**, расположенный по адресу Сретенский бульвар дом 6/1, стр. 1 и 2.

1902 год постройки. Архитектор Николай Проскурнин. Стиль – поздний итальянский ренессанс. В течение 30 лет считался наиболее красивым жилым домом Москвы.

Всего за период 1880-1920 в Москве было построено порядка 550 доходных домов, но в качестве жилых в настоящее время используется менее 200. Большая часть доходных домов расположены в жилых массивах Арбат, Остоженка, Тверской, Мещанский и Патриаршие Пруды.

Многие доходные дома, как например известный «Дом-Сказка» (Доходный дом Перцовой), сейчас используются в

качестве офисных помещений или дипломатических резиденций, поэтому выпадают из нашего обзора.

В современный период значительное количество доходных домов получило новую жизнь за счет полной реновации объектов. К числу наиболее известных стоит отнести жилые комплексы: Bunin, Дом Рекка, Дом Гельриха, Дом Вильнера-Калиновского, Saint Nickolas, Дом Исакова. Такие объекты в исследованиях могут причисляться и к категории «доходным домов» и к категории «современных жилых комплексов».

Также в современный период были реконструированы и превращены в жилые комплексы дореволюционные здания, использовавшиеся в индустриальных и торговых целях (жилые комплексы «Большевик», «Дом Депрэ», «Artisan» и ряд других).

**Важно!** При покупке квартиры в доходном доме обязательно смотрите на год постройки. Избегайте домов с годом постройки 1918-1922 – это дома, достройка которых пришлось на время революции и гражданской войны – с закономерным ухудшением качества строительства. Больше всего домов этого периода датировано датой 1917 года – это не год строительства, а год, когда новые власти поставили жилые дома на учет – фактические эти дома были построены в период 1905-1915 годов.

Изучайте историю дома. Изначально, доходные дома делились на 3 класса в зависимости от предполагаемых аренда-

торов. Отдавайте предпочтение высшему классу, изначально предназначенному для сдачи в аренду высокопоставленным чиновникам и богатым купцам.

Старайтесь избегать домов с деревянными перекрытиями и давним годом капитального ремонта.

Благодаря расположению в наиболее премиальных локациях Москвы, доходные дома до реконструкции в основном относятся к классу «бизнес», а после реконструкции попадают в зависимости от характеристик дома в классы «премиум» и «элит». Представляют значительный инвестиционный интерес и рекомендуются к покупке.

### **Период конструктивизма (1923-1930)**

В течение 5 лет после революции 1917 года, жилищное строительство в Москве практически не велось. Новый период жилищного строительства стартовал в 1923 году, продлился до 1930 и вошел в историю под названием «советский конструктивизм». Наиболее известными архитекторами-конструктивистами были братья Веснины, Борис Великовский, Аркадий Лангман, Георгий Олтаржевский, Моисей Гинзбург, Владимир Кильдишев, Владимир Маяк, Константин Мельников, Евгений Шервинский, Илья Голосов, Иван Леонидов, Лазарь Чериковер, Владимир Татлин, Алексей Щусев и Борис Иофан.

Выдвинув лозунг: «Пространство, а не камень – материал архитектуры», конструктивисты первыми в мире предло-

жили концепцию жилых районов взамен точечной застройки отдельных зданий. Новый подход заключался в формировании комфортного пространства для жизни – районов с жилыми зданиями и объектами культуры и быта.

Второй тезис конструктивистов «Функция определяет форму» задало вектор развития жилищного строительства на весь 20 век, породив необъятные кварталы прямоугольных коробок для размещения максимального количества людей.

Настоящим прорывом конструктивистов стало создание **Хавско-Шаболовского жилого массива**, сохранившегося до сих пор. Жилые дома необычной формы, стоявшие на фоне гигантской Шуховской башни, создавали футуристический пейзаж и были олицетворением коммунистического будущего в глазах москвичей.

В период конструктивизма индивидуальные жилые дома практически не строились, единственным исключением, сохранившимся до наших дней, был «**Поселок Художников**» на Соколе – кооперативный поселок, основанный в 1923 году.

Многоквартирные дома были представлены типовыми постройками в так называемых «рабочих поселках» и отдельными премиальными проектами.

**Рабочие поселки.** В Москве было построено около 40 «рабочих поселков», значительная часть которых сохранилась до настоящего времени. Большинство из этих домов

попали под программу реновации, но некоторые «рабочие поселки» будут сохранены в качестве памятников исторического наследия: Дубровка, Абельмановская застава, Нижняя Пресня (Мантулинская), Усачевка, Русаковка, Дангуэровка.

### **Премиальные проекты:**

Дом на Набережной (улица Серафимовича 2);

Дом артистов МХАТ в Брюсовом переулке;

Дом Госстраха на Малой Бронной;

Дом Наркомфина (Новинский бульвар 25 полностью реконструирован – дом «премиум-класса»);

Гостиница Москва (Охотный ряд 2, полностью реконструирована с сохранением прежней архитектуры, в продаже апартаменты «премиум-класса»);

Дом Моссельпрома (в настоящее время нежилой);

Административно-жилое здание спортивного общества «Динамо» (в настоящее время нежилое).

### **Сталинский период (1930-1955)**

Новый период в истории жилищного строительства Москвы начался в 1935 году с постановления правительства «О генеральном плане реконструкции Москвы». В соответствии с генпланом, территория города увеличилась более чем вдвое (с 285 до 600 кв.км). В состав города вошли значительные территории на Юго-Западе (современные Раменки, Черемушки, Очаково-Матвеевское), Западе (Кунцево, Фили-Давыдково, Хорошёво, Щукино), Востоке (Измайлово).

Значительную роль в формировании нового градостроительного облика сыграла программа обводнения Москвы. Начатая в 1932, программа была полностью реализована в 1937 году. Окончание программы позволило Москве полностью избавиться от дефицита воды для промышленных и бытовых нужд. Реализация программы сильно изменила существующий ландшафт: на карте Москвы появились Химкинское водохранилище и канал им. Москвы, Северный и Южный речные порты, сильно изменились границы Москва-реки.

В архитектуре сталинский период обычно известен как «сталинский ампир», хотя непосредственно к «ампиру» относятся дома послевоенного периода (1945-1955 гг.). Довоенная сталинская архитектура представляла собой в основном возвращение к дореволюционному русскому классицизму, хотя строились отдельные дома и в других стилях (в основном, конструктивизма и ар-деко).

Архитектурными символами сталинской архитектуры стали всемирно известные **7 сестер** – 7 величественных небоскребов, возведенных в послевоенное время – здание МИД, здание МГУ, Здание на площади Красных Ворот, гостиницы «Ленинградская» и «Украина», дома на Кудринской Площади и Котельнической набережной. 4 из 7 сталинских высоток – являются жилыми и в них можно приобрести квартиры или апартаменты.

Сталинский период продлился с 1935 по 1955 годы, а

«позднесталинские» серии типовых кирпичных домов возводили до начала 60-х годов.

Премиальные проекты домов делились на 2 класса «номенклатурные» (для представителей органов государственной власти, Министерства Обороны, видных деятелей науки и искусства) и «директорские» – для руководства предприятий. Каждый из этих домов возводился по индивидуальному архитектурному проекту.

**«Номенклатурными» домами»** ( т.е. премиальной застройкой сталинского периода) наиболее активно застраивались Тверская улица, Ленинский и Кутузовский проспекты, Фрунзенская, Смоленская и Ростовская набережные, Садовое кольцо и Проспект Мира. Этот тип домов также зачастую называют «фасадными», так как дома в основном строились вдоль оживленных автомагисталей и имели богато украшенные фасады

**«Директорские»** дома строились на Варшавском шоссе, в Алексеевском районе, на Северо-Западе Москвы.

**Наиболее известные архитекторы жилых домов сталинского периода:**

Аркадий Мордвинов – Гостиница «Украина», «Дом под юбкой» (Тверская 17), Тверская 2, Тверская 4, ряд домов на Ленинском проспекте и Фрунзенской набережной;

Дмитрий Чечулин – Жилой дом на Котельнической набережной, Кутузовский проспект 18, Ленинский проспект 12, Ленинский проспект 16;

Иван Жолтовский – Дом НКВД (Смоленская площадь 11/13), Ленинский проспект 11, Рижский проезд 3;

Алексей Шусев – Дом Академика (Ленинский проспект 13), Дом Архитекторов (Ростовская набережная 5);

Лев Руднев – «Генеральский дом» (Дом Министерства Вооруженных сил СССР по адресу Гончарная 26);

Александр Жуков – «Дом Знаменитостей» (Тверская 9);

Евгений Рыбицкий – Дом офицеров МГБ (Земляной Вал 46-48);

Алексей Душкин – административно-жилое здание на Красных Воротах;

Зиновий Розенфельд – ряд домов на Кутузовском проспекте и Варшавском шоссе;

Леонид Поляков – дома на набережной Тараса Шевченко;

Константин Джус-Даниленко – дома на Фрунзенской набережной, проспекте Мира и улице Авиамоторной.

**Список наиболее известных и престижных сталинских домов выглядит следующим образом:**

Дом знаменитостей (Тверская 9)

Гостиница «Украина» (Кутузовский проспект 2/1с1)

Кутузовский проспект 18

Дом офицеров МГБ (Земляной Вал 46-48)

Дом под юбкой (Тверская 17)

Дом писателей (Лаврушинский переулок 17)

Тверская 4

Жилой дом Министерства ВС СССР (Гончарная 26/32)

Жилой дом Наркомата обороны (Гончарная 38)

Жилой дом на Кудринской площади (Кудринская площадь 1)

Жилой дом Военно-Инженерной академии (Подколокольный переулок 16/2)

Жилой дом на Котельнической набережной (Котельническая набережная 1/15)

Дом НКВД (Смоленская площадь 11/13)

Дом архитекторов (Ростовская набережная 5)

Дом академиков (Ленинский проспект 13)

Ленинский проспект 11

Административно-жилое здание на площади Красных Ворот (Садовая-Спасская ул. 21)

Смоленская набережная 5/13

Дом работников министерства геологии (Смоленская набережная 2А)

Дом управления пароходства канала Волга-Москва (Ленинградский проспект 1)

Дом Полярников (Никитский бульвар 9)

Генеральский дом на Патриарших прудах (Ермолаевский переулок 9)

2 дома, построенных в сталинский период можно отнести к классу «премиум» – **Дом знаменитостей** (Тверская 9) и **Генеральский дом** (Ермолаевский переулок 9).

В общей классификации сталинские дома, расположен-

ные в премиальных локациях (Кутузовский проспект, Смоленская и Фрунзенская набережные, проспект Мира, Садовое кольцо, набережная Тараса Шевченко) относятся к «бизнес-классу». Также к «бизнес-классу» относятся квартиры и апартаменты в 4 сталинских высотках – **Дом на Котельнической набережной, Дом на Кудринской Площади, гостиница «Украина», административно-жилое здание на Красных Воротах.**

Типовое довоенное жильё продолжало традицию «рабочих поселков» эпохи конструктивизма. Эти дома расположены в районах Южнопортовый, Соколиная Гора и ряде других рядом с крупными промышленными предприятиями того времени.

В 1939 году был реализован интересный проект, известный как **«Ажурный дом»** (Ленинградский проспект 27).

Дом был построен методом крупноблочного строительства и мог стать первым серийным проектом массового комфортного жилья. К сожалению, начало войны не позволило реализовать эти планы. К планам развития типового серийного жилья вернулись в послевоенное время – были начаты работы по разработке типовых кирпичных и крупнопанельных проектов (**серии П-01, П-02, П-03 (САКБ), П-04, П-08, СМ-6, МГ-1, МГ-2, П-14**). Эти серии известны под объединенным названием **«позднесталинские»**.

Директорские дома, а также схожие с ними «позднесталинские» кирпичные дома типовых серий П-02, СМ-6, П-08

относятся к классу «комфорт».

Серии П-01, П-03 (САКБ), П-04, П-05, П-14, МГ-1, МГ-2 относятся к классу «эконом».

Типовое жильё «позднесталинских» серий распространено в районах: Хорошёвский, Раменки, Алексеевский, Фили, Кунцево, Аэропорт-Сокол, Нагатино, Текстильщики, Лефортово, Соколиная Гора, Измайлово, Савёловский, Сокольники, Даниловский

**Индивидуальное жильё** было представлено индивидуальными домами в дачных поселках, землю в которых предоставляли видным деятелям государственной власти науки и культуры. В настоящее время эти поселки называются «стародачными местами» . Наиболее известные из них: Переделкино, Николина Гора, Абрамцево, Жуковка, Голицино, Жаворонки, «Советский Писатель», Кратово, Валентиновка. С точки зрения инвестиционной привлекательности, это типовые поселки, не отличающиеся от своих аналогов в данных локациях. Единственное «стародачное место», которое представляет из себя значительный инвестиционный интерес – **Серебряный Бор** (жилой массив Хорошёво-Мневники).

Стиль сталинской архитектуры пережил второе рождение уже в современной России. В стилизации под «сталинский ампир» созданы жилые комплексы: **Триумф Палас, Суббота, Мирный, Редан** и строящиеся в настоящее время ; жилые комплексы **Alcon Tower** и **Театральный квар-**

**тал.**

Часть зданий сталинского периода после реконструкции превратились в современные жилые комплексы – например ЖК «Sinatra» (Большой Тишинский переулок 38).

Квартиры в премиальных домах, расположенные в первой зоне Москвы, а также квартиры в типовых сериях класса «комфорт» являются интересными инвестиционными объектами и рекомендуются к покупке.

## **Первый период индустриального домостроения – «хрущёвский функционализм» (1955-1964)**

Новая глава в развитии жилищного строительства Москвы началась в 1955 году с выхода постановления ЦК КПСС «Об устранении излишеств в проектировании и строительстве». Было полностью прекращено строительство домов по индивидуальным проектам. Достроенные дома лишались элементов внешней отделки и получили название «обдирных». Строительство типовых «позднесталинских» серий продолжалось, но было признано экономически нецелесообразным и полностью прекратилось к началу 60-х годов. Перед архитекторами и строительными организациями поставили задачу разработки проектов массового строительства, которое было возможно только при радикальном сокращении бюджета строительства.

История архитектуры сделал очередной зигзаг и, если архитектура сталинского периода была по сути возрожден-

ем дореволюционного классицизма, то период Хрущёва стал возвратом к идеям советского конструктивизма в максимально утилитарной форме «функционализма» (т.е. отказа от любых архитектурных «излишеств» в пользу основных «функций» жилья).

Ставка была сделана на комплексную застройку районов быстровозводимым бюджетным массовым жильём. Первым и самым известным проектом такого рода стала **серия К7** архитектора В.П. Лагутенко (деда известного российского певца). С точки зрения потребительских свойств, проект отличался ухудшением всех значимых параметров:

- высота потолков 2,48,
- площадь кухонь – 6 метров,
- кардинальное сокращение площадей комнат,
- отказ от балконов.

Несмотря на снижение качества, строительство К-7 решило главный вопрос того времени – массовое строительство и решение острого «квартирного вопроса». Опыт был признан успешным и задал основной вектор жилищного строительства – бюджетные быстровозводимые серии. За несколько лет было разработано и внедрено 23 типовых серии. Основную объем составили серии из ж/б плит: **К-7, П-32, П-35, 1605-АМ/05, 1МГ-300, П-28, I-515**. Помимо них были разработаны новые проекты кирпичных (серии **I-511, I-447**) и блочных (серия **I-510**) домов.

Отличительными характеристиками новых проектов, ко-

которые вошли в историю под названием «хрущёвки», стали:

- уменьшенная высота потолков 2,48-2,55 м,
- минимальные размеры комнат,
- плохие характеристики тепло- и шумоизоляции,
- отсутствие балконов и лифтов,
- маленькие кухни и прихожие,
- совмещенные санузлы,
- маленькие размеры и некачественная отделка мест общего пользования.

Отдельные серии жилья «хрущёвского периода» возводилось в Москве до 1972 года и в течение долгого времени квартиры в этих домах определяли нижнюю ценовую границу в каждой локации. Все дома этого периода относятся к классу «эконом». Мы не делаем тщательного анализа жилья этого периода, так как в связи с программой сноса ветхого жилья до 2017 года было снесено 1772 дома, а по программе «Реновации ветхого жилья» до 2025 года будет снесено еще более 4 000 домов «хрущёвского периода» – т.е. большая часть домов «хрущёвского периода» будет выведена из эксплуатации до конца 2025 года.

На данный момент большая часть серий «хрущёвского периода» попадают под снос в рамках программы реновации. В данной книге будут рассмотрены только 2 серии, спроектированные в этот период, но активно строившиеся уже в следующий «брежневский» период – **II-18/09** и **I-515/9**. Они

не попали в программу реновации; квартиры в домах этих серий в течение ближайших 25-30 лет будут формировать нижнюю ценовую границу своих жилых массивов.

Остальные серии «хрущевского периода» рассматриваются обычно только в целях получения жилья по программе реновации, инвестиционной ценности не представляют и к покупке не рекомендуются. Полный список построенных, строящихся и проектируемых домов по программе реновации смотрите в разделе «Современный период».

Строительства премиальных проектов и индивидуального жилья (за исключением частного дачного строительства) в «хрущёвский период» не велось.

## **Брежневский период (1965-1991)**

Последний советский период называется «брежневским» в честь Л.И. Брежнева, возглавлявшего страну с 1965 по 1982 год. Данный период запомнился массовым строительством типовых серий панельного жилья, которые также называются «брежневками».

С точки зрения жилищного строительства «брежневский период» продолжил тенденции предыдущего периода и запомнился в основном массовым строительством типового панельного жилья. Вместе с тем, есть и ряд отличий:

- потребительские свойства квартир «брежневского» периода значительно выше;
- произошла дифференциация в рамках типового жилья.

Начиная с «брежневского периода» типовое жильё можно подразделять на классы «эконом» и «комфорт»;

- возобновилось строительство «премиального» жилья (так называемые «цэковские» и «ведомственные» дома);

- функционализм «хрущёвского периода» бал дополнен идеями «неоконструктивизма» и «брутализма» (жилые комплексы Park Place, «Дом-корабль», «Дом-сороконожка»);

- фактически впервые с дореволюционного периода были реализованы проекты «городской усадьбы» (правительственные дачи на Воробьевых горах, «Поселок космонавтов») и «клубного дома» («Дом Рыжкова»);

- появилось определенное пространство для творчества, и обезличенная архитектура «хрущевского периода» сменилась узнаваемыми проектами известных архитекторов. Наибольшую лепту внесли М.В. Посохин (ОПЖР в Чертаново, комплексная застройка районов Москвы), А.Д. Меерсон (ЖК «Лебедь», «Дом-сороконожка»), Я.Б. Белопольский (ЖК «Park Place»).

В «позднесоветский период» Москва приобрела современный узнаваемый вид как с точки зрения границ города, так и с точки зрения массовой типовой панельной застройки.

Застроилась большая часть современных московских районов, расположенных между ТТК и МКАД (Чертаново, Крылатское, Печатники, Царицыно, Выхино, Вешняки, Ивановское, Гольяново, Бибирево, Лианозово, Медведково, Дегу-

нино, Дмитровский, Строгино, Очаково-Матвеевское, Северное Тушино, Ясенево, Бирюлёво, Орехово-Борисово, Братеево, Зябликово, Коньково, Тёплый Стан). Во второй половине 80-х годов появляется первая массовая застройка за пределами МКАД – в районах Северное Бутово, Новокосино, Солнцево и Новопеределкино.

Типовое жильё «позднесоветского периода» представлено в Москве более чем 35 типовыми проектами. Встречаются среди них и проекты из кирпича, но в целом позднесоветская типовая застройка ассоциируется с панельной застройкой. «Позднесоветский» период в целом продолжает идеи «функционализма» предыдущего периода, при этом значительно возрастает качество жилья. Также продолжается традиция застройки микрорайонами – значительная часть типовой застройки возводится «с нуля» в новых районах Москвы на бывших сельскохозяйственных землях.

По сравнению с предыдущим периодом, в квартирах типовых серий:

- увеличилась высота потолков (средняя высота потолков 2,7 м);
- увеличилась площадь кухонь;
- в квартирах появились лоджии;
- более широкие лестничные пролёты, более проработанные входные группы и места общего пользования;
- наличие лифтов.

Типовые серии панельного и блочного жилья «поздне-

советского периода» принято подразделять на «ранние» и «поздние» серии.

К «**ранним**» сериям типового жилья относятся серии: **П-18/9, П-18/12, П-49, П-57, I-515/9, 1605-АМ, 1МГ-600, 1МГ-601, П-68, И-209А**. Жильё в домах этих серий обладает худшими потребительскими свойствами и сохраняет ряд недостатков, присущих жилью «хрущёвского периода».

К «**поздним**» относятся серии: **И-700, И-700А, П-3, П-30, П-31, П-32, П-4, П-22, П-42, П-44, П-46, П-55, И-521А, КОПЭ**. Жильё в «поздних» сериях обладает достаточно высокими потребительскими свойствами и сравнимо с современными сериями класса «эконом». Усовершенствованные модификации «поздних» серий П44, КОПЭ, ПЗ строятся до сих пор.

Типовые кирпичные проекты «позднесоветского периода» представлены сериями **П-29, «Башня Вулыха» и П-67** (модификации «Смирновская», «Тишинская», «Москворецкая»).

Помимо типовых серий, стоит отметить отдельные проекты позднесоветского периода:

**Олимпийская деревня** (район Тропарёво-Никулино) – первый район массовой застройки домами серии П-3;

**Образцово-перспективный жилой район** в Чертаново (район Северное Чертаново), состоящий из домов с уникальной для позднесоветского периода архитектурой. Нова-

цией проекта стало строительство двухуровневых квартир и подземной автостоянки. Проект должен был стать типовым, но этим планам не удалось реализоваться. В итоге, за пределами Чертаново этот проект был реализован лишь однажды (так называемый «**Чазовский дом**» в жилом массиве Кралятское – ул. Осенняя 2 и 4к1);

«**Дом-корабль**» (Большая Тульская ул. 2) – 16-этажный дом, построенный в стиле «брутализма» с рекордными 980 квартирами в доме;

«**Дома-кольца**» – дома типовой серии I-515/9, построенные в необычной форме колец к Олимпиаде 1980 г. Изначально было запланировано 5 домов, но реализовано только 2 (ул. Нежинская 13 и ул. Довженко 6);

«**Дом-сороконожка**» (ул. Беговая 34) – дом, продолжающий идею домов-коммун в стиле советского конструктивизма;

**Жилой-комплекс «Лебедь»** (Ленинградское шоссе 29-35) – проект архитектора Меерсона, предвосхитившего идеи современных жилых комплексов, совмещающих несколько башен, вырастающих из единого стилобата. В проекте обыгрывалась идея организации «вертикального» жилого микрорайона. Нарботки, полученные при строительстве данного жилого комплекса, легли в основу типовой **серии «Лебедь»**, строящейся в Москве в различных модификациях до 2003 года.

Все типовые панельные серии «брежневского» периода принято относить к классу «эконом».

Типовые серии кирпичных домов (И-29, И-67, «Башня Вулыха») и каркасно-панельная серия «Лебедь» – к классу «комфорт».

В связи с активной программой реновации и сносом домов «хрущевского» периода, цены на типовое жилье позднесоветского периода теперь определяет нижний ценовой предел в каждой локации Москвы и может использоваться в этом качестве для инвестиционного анализа.

Типовое жильё «позднесоветского периода» в целом уступает по своим потребительским свойствам типовому жилью современного периода, но может рассматриваться для покупки в инвестиционных целях. В связи с большой разнородностью данного типа жилья, при покупке необходим более тщательный инвестиционный анализ.

**Важно: при покупке тщательно проверяйте серию дома. Делайте предпочтение «поздним» сериям. Также помните, что в период с 2025 по 2032 года в программу реновации попадут многие дома серий И-49, И-57 и 1605АМ – покупку жилья в домах этих серий лучше избегать.**

Премиальная застройка представлена наиболее престижными «цэковскими» домами (дома для сотрудников ЦК КПСС и членов их семей), а также многочисленными «ведомственными» домами (дома для руководства общесо-

юзных министерств и ведомств).

Наиболее известные «цэковские» дома располагались в жилых массивах Патриаршие Пруды, Воробьевы горы и Тверской: Косыгина 8, Косыгина 10, Спиридоновка 19, Гранатный переулок 10, Леонтьевский переулок 15, Плотников переулок 13.

Ведомственных домов было построено в Москве около 100. В отличие от «цэковских» они строились не только в первой, но и во многих районах второй зоны. Обычно строили не менее 3-4 дома рядом. Такие мини-кварталы премиальной застройки получили в народе название **«царские села»**.

В отличие от премиальной сталинской застройки, архитектура которой разительно отличалась от скромных построек рабочих кварталов, премиальная застройка «позднесоветского периода» внешне нарочито неброская. Как правило, это 5-12 этажные кирпичные дома с улучшенными характеристиками, внешне мало отличимые от соседствующей типовой застройки. Основные преимущества премиальной застройки по сравнению с типовой: высота потолков 3-3,2 м, увеличенные площади кухни и жилых комнат, качественные входные группы.

Во второй половине 80-х годов для космонавтов и членов из семей рядом с парком Останкино был построен первый советский поселок таунхаусов **«Поселок Космонавтов»**.

В конце 80-х в СССР в районе Остоженке был построен

первый по-настоящему клубный дом, рассчитанный всего на 15 квартир. Заказ на строительство дома разместил председатель Совета министров СССР Н.Н. Рыжков, поэтому дом вошел в историю под именем «**Дом Рыжкова**» (Пожарский переулок 7а).

В 1990 году было принято решение о строительстве специального жилого комплекса для размещения иностранных граждан. Комплекс, получивший название «**Park Place Moscow**», был построен турецким подрядчиком в стиле неоконструктивизма и стал прообразом современных многофункциональных комплексов: на территории комплекса помимо жилых зданий расположены бизнес-центр, рестораны и кафе, объекты социальной инфраструктуры.

Ведомственные дома в зависимости от расположения относятся к классам «бизнес» и «комфорт+». Отдельные «цэковские» дома могут быть отнесены к классу «премиум». Вся группа премиальной позднесоветской застройки представляет значительный инвестиционный интерес и рекомендуется к покупке.

### **Лужковский период (1992 – 2010)**

В 1992 году градоначальником Москвы стал Юрий Михайлович Лужков. Он занимал эту должность до 2010 года и по традиции данный период получил название «лужковский». Особенности лужковского периода стали:

– появление по-настоящему «премиального» квартала за-

стройки в Москве – Остоженки;

– начало строительство загородных домов, используемого в качестве постоянного жилья – активная застройка Рублево-Успенского и Новорижского шоссе;

– в премиальном сегменте произошло деление на классы «премиум» и «элит» (deluxe);

– начало строительства делового центра Москвы – Москва Сити;

– отход от функционализма и возрождение разнообразных стилей в архитектуре;

– в сегменте «массового» жилья – разработка на базе успешных типовых проектов новых серий: П-44Т, П-3М, П-111М, И-1414, ПД-4, Колос, Призма, КОПЭ-М;

– квартальная застройка типовым жильем районов внутри МКАД – Марьино, Люблино, Кузьминки, Тропарево-Никулино, Очаково-Матвеевское, Марфино и за МКАД – Южное Бутово, Митино, Жулебино, Павшинская Пойма, Путилково, Куркино.

### **Премиальный сегмент**

В течение лужковского периода Москва сильно изменилась. За этот период в Москве было построено более 200 жилых комплексов классов «премиум» и «элит», полностью преобразились жилые массивы Остоженка и Патриаршие Пруды. Лужковский период отмечен появлением плеяды талантливых архитекторов, изменивших лицо Москвы:

Сергей Скуратов – Copper House, Grand Prix и Belgravia

Юрий Григорян – Crystal House, Дом в Молочном

Михаил Белов – Монолит, Помпейский Дом, Имперский

дом, Английский квартал

Алексей Бавыкин – Брюсов 19

Сергей Чобан – Гранатный 6

Сергей Ткаченко – Патриарх, Респект, Коперник, Сад Лабиринт

Также в середине 90-х появились крупные компании-застройщики, многие из которых работают и сейчас: Донстрой, Capital Group, Интеко, Barkli Group, Rose Group, Mirax Group.

### **Самые известные премиальные жилые комплексы лужковского периода:**

Класс «элит»: Opera House, Copper House, Сад Лабиринт, Гранатный Палас, Онегин, Остоженка Park Palace

Класс «премиум»: Агаларов Хаус, Груббер Хаус, Триумф Палас, Алые паруса, Остров Фантазий

### **Средний ценовой сегмент – классы «Бизнес» и «комфорт+»**

Было построено более 300 жилых комплексов классов «бизнес» и «комфорт+». Новые комплексы «бизнес-класса» вышли за пределы МКАД и появились в Куркино, Химках, Сколково, Одинцово и Мытищах.

### **Самые известные жилые комплексы «бизнес-класса» лужковского периода:**

Квартал на Ленинском, Ласточкино Гнездо, Редан, Со-  
звездие, Кунцево, Пик Мира, Корона Эйр, Эдельвейс, Эль-  
синор, Алиса, Гранд Парк, Аэробус

Лужковский период запомнился активной застройкой но-  
вых микрорайонов за пределами МКАД:

Началась застройка в районах Некрасовка и Коси-  
но-Ухтомское;

Продолжилась застройка Северного Бутово и Нового Ко-  
сино;

Активно застраивались новые микрорайоны за предела-  
ми МКАД Южное Бутово, Митино, Жулебино, Павшин-  
ская Пойма, Путилково, Куркино, Люберцы (Красная Гор-  
ка), Красногорск (Антенные поля, Красногорье), Одинцово  
(Новая Трехгорка);

В пределах МКАД появляются большие массивы застрой-  
ки в Марьино-Люблино (Люблинские Поля, Марьинский  
Парк), Кузьминках (Новые Кузьминки), Тропарево-Никули-  
но, Очаково-Матвеевское и Марфино.

Новые кварталы застраивались типовыми панельными се-  
риями: П-44Т, П-44К, П-44М, П-44ТМ, П-3М, П-111М,  
И-1414, П-55М, П-46М, ПД-4, Колос, Призма, Айсберг,  
КОПЭ-2000, КОПЭ-М (Парус), КОПЭ-Башня, Юбилейный,  
ГМС-1, С-220, С-222, И-155, ИП-46С, Бекерон, Домкон.

**Современный период (2011 – настоящее время)**

21 октября 2010 года мэром Москвы стал Сергей Семёнович Собянин, занимающий эту должность до сих пор. Особенности современного периода стали:

– вовлечение в хозяйственный оборот промзон. С 2012 по 2020 год было реализовано более 40 жилых комплексов на территориях промзон. Появились совершенно новые жилые массивы: Большая Москва (редевелопмент промзоны в районе Филевский Парк), застройка территории завода ЗИЛ (южная часть жилмассива Южнопортовый), застройка территории завода «Серп и Молот» и т.д.;

– программа реновации ветхого жилья. Программа надстройки пятиэтажных домов в 9-ти этажные и расселения из ветхого жилья стартовала при Лужкове, но особый размах получила в текущий период. Программа предусматривает расселение жильцов **350 000** квартир из **5 175** домов. Расселение будет происходить в новое жилье, построенное на **489** перспективных площадках. К 2032 году будет полностью завершена. Исчезнут все дома «хрущевского» периода серий **К-7, П-32, П-35, 1605-АМ, 1МГ-300**, а также подавляющая часть домов серий **И-510, И-515, П-49, П-57**;

– появление новых крупных компаний-застройщиков: MR Group, Vesper, Sminex, KR Development, Самолет Девелопмент, Coldy и другие;

– возрождение формата «городской усадьбы» – проекты Noble Row, Villa Cameo, Mandarin Residences Moscow – роскошные проекты домов, расположенных в шаговой доступ-

ности от Кремля;

– начало активной работы на столичном рынке региональных застройщиков: ЛСР, Эталон, Seven Suns Development (Санкт-Петербург), Новая Жизнь (Ульяновск), Страна Девелопмент (Тюмень), Расцветай (Новосибирск), Брусника (Екатеринбург);

– развитие мощного муниципального строительного кластера, представленного компаниями КП УГС, АО «УЭЗ», Москапстрой, ГУП «Центр-Инвест», Мосреалстрой, Фонд Реновации;

– принятие новых требований к типовому жилью и появление новых панельных серий: Доммос, Домрик, Домнад, ГРАД, ПИК-1, ПИК-2, КУБ 2.5, ЛСР, Д8-1/17Н1;

– появление новых форматов жилья – нежилых помещений, предназначенных для постоянного проживания (апартаменты в составе МФЦ, апартаменты, лофты);

– появление «субстандартных» форматов – лофтов с маленькими площадями (от 10 кв.м), построенных в бывших административных и промышленных зданиях (проекты компании Altai и ряд других).

### **Премиальный сегмент**

Современный период продолжил тенденции предыдущего – с 2011 года было построено более 40 проектов класса «элит» и более 100 класса «премиум». Продолжили свою работу мэтры лужковского периода архитекторы Сергей Чобан и Сергей Скуратов. Появилось новое, пожалуй, самое успеш-

ное архитектурное бюро современного периода «Цимайло, Ляшенко и партнеры»

### **Самые известные премиальные жилые комплексы современного периода:**

Класс «элит»: Noble Row, Barkli Gallery, Mon Cher, Кленовый Дом, Булгаков, Palazzo Imperiale, Cloud Nine

Класс «премиум»: Knightsbridge Private Park, Долина Сетунь, Кутузовский XII, Вишневый Сад, Суббота, Neva Towers, Red Side

Было построено около 250 жилых комплексов классов «бизнес» и «комфорт+». Новые комплексы «бизнес-класса» появились по всей территории Большой Москвы – в гг. Видное, Люберцы, Зеленоград, Троицк и на территории Новой Москвы.

**Самые известные жилые комплексы бизнес-класса современного периода:** Скай Форт, Дыхание, Фили Град, Донской Олимп, Сердце Столицы, Искра Парк, Царская Площадь, Символ, Династия, IQ Квартал, Федерация

С 2011 по 2020 год было построено около 450 жилых комплексов классов «комфорт» и «эконом».

Наиболее активное строительство велось на территории жилых массивов Новая Москва и Некрасовка.

Безусловным лидером в строительстве жилых комплексов класса «комфорт» стала компания **ПИК** с панельными сериями ПИК-1 и ПИК-2.

В нижнем ценовом сегменте появились проекты, созданные путем перестройки административных и промышленных зданий. В первую очередь, это проекты, представленные компаниями **Altai** (проекты Алтай, Ботаник, Станция, 16 уровень, Аэровилла) и **My Space** (На Фрезерной, На Дегунинской, На Фестивальной), а также жилые комплексы Грачёвский, Лофт Вольный и другие.

Одним из главных событий современного периода стало принятие программы реновации. В период с 2015 по 2020 год было закончено строительство жилых домов на 90 площадках. Строящиеся комплексы за отдельными исключениями относятся к классам «комфорт» и «комфорт+». На начальном этапе (2015-2016 гг) строились дома серий И-155М и П-44К, с 2017 года стала превалировать серия ДомРИК и дома, построенные по индивидуальным проектам. Некоторые проекты, построенные в рамках программы реновации могут рассматриваться в качестве бюджетных аналогов соседних жилых комплексов бизнес-класса (Береговой проезд влд 2 как аналог ЖК «Береговой», Мукомольный 2 как аналог ЖК «Headliner»).

## Методы оценки недвижимости

Дорогие друзья, мы с Вами на финишной прямой. Теперь, когда Вы знаете все районы Москвы, все распространенные серии типового жилья и большую часть новостроек, мы мо-

жем переходить к главному – подбору квартиры. Мы с Вами рассмотрим отдельно подбор квартир в новостройке и на вторичном рынке.

Но, если позволите, до перехода к алгоритмам подбора, еще немного занудной теории.

Главным вопросом при подборе квартиры является вопрос «справедливой цены». Как оценить стоимость выбираемой квартиры? Возможно, она переоценена?

Есть специальная дисциплина, которая так и называется «Оценка объектов недвижимости». Она оперирует 3 основными методами оценки:

Доходный метод;

Затратный метод;

Сравнительный метод.

**Доходный метод** рассматривает объект недвижимости как источник получения постоянного дохода за счет сдачи в аренду. Данный способ используется в основном при покупке коммерческой недвижимости. Стоимость объекта определяются на основании арендной ставки. Давайте возьмем абстрактный пример. Мы рассматриваем покупку 2 квартир по одинаковой цене – 12 миллионов рублей. Первая из этих квартир сдаётся за 50 т.р. в месяц, вторая за 55 т.р. Это означает, что расходы на приобретение первой квартиры будут погашены за 20 лет ( $12\,000\,000/50\,000/12$ ), а расходы на вторую – за 18 лет и 2 месяца. Очевидно, что вторая квартира интереснее первой.

**Затратный метод** рассматривает объект недвижимости как покупку, на совершение которой была затрачена определенная сумма, соответственно все сделки с данным объектом недвижимости будут исходить из стоимости уже понесенных расходов. Типичный пример – покупатель хранил сбережения в валюте, в 2013 году поменял доллары на рубли и приобрел квартиру за 6 000 000 рублей (на тот момент эквивалент 200 000 долларов США). В 2020 выставил квартиру на продажу за 15 000 000 рублей (эквивалент 200 000 долларов при курсе 75 рублей за рубль).

**Сравнительный метод** рассматривает объект оценки в сравнении с аналогичными объектами. Сравнительный метод предполагает либо выбор самого бюджетного аналога, либо выбор лучшего по потребительским свойствам объекта недвижимости из аналогов, предлагаемых по одинаковой цене. Пример: покупатель выбирает квартиру в новостройке на этапе котлована. Есть 5 идентичных квартир по цене от 7 до 7,2 млн – выбирает квартиру за 7 млн. Второй покупатель выбирает из 5 вариантов квартир стоимостью 10 млн. Они все одинаковой площади, но только в одной из пяти – окна выходят на озеро – соответственно, останавливается на ней.

Главный конфликт на рынке недвижимости заключается в использовании различных методов оценки продавцами и покупателями. **Продавцы всегда пользуются расходным методом.** Т.е., продавец точно помнит, за какую сумму квартира была приобретена и, как правило, прибавляет к це-

не квартиры упущенную выгоду, равную средней ставке банковского депозита. С 2015 по весну 2020 в Москве из-за отъезда экспатов и сокращения спроса на арендное жильё был так называемый «рынок покупателя» – т.е. количество объектов недвижимости сильно превышало количество потенциальных покупателей. При этом, многие продавцы помнили стоимость цены своей квартиры, приобретенной до 2014 года, в долларах. Средневзвешенная стоимость квадратного метра московской недвижимости в 2014 году оценочно составляла 5 000 долларов. В 2015 она уменьшилась до минимального значения около 2 000 долларов США. В рублях разница была не настолько болезненной, но и в рублях цена снизилась. Выставляя квартиру на продажу, Продавец исходит из того, что он как минимум не должен понести убыток. Т.е., приобретая квартиру в 2013 году за **500 000** долларов, и приняв решение о продаже в 2018, продавец исходит из цены 500 000 долларов + желательно 4-5% годовых за долларовый депозит – 530 000 долларов. При переводе 530 000 долларов на рубли (по курсу 65 рублей за доллар в 2018 г.) получается цена **34 450 000** рублей. При покупке этой квартиры в 2013, квадратный метр в ней стоил 200 000 рублей (6 700 долларов) за кв.м. Т.е. за 500 000 долларов, была приобретена квартира площадью 75 кв.м. Однако из-за избыточного предложения в 2018 г., цена квадратного метра данной квартиры стала стоить дешевле даже в рублях, упав с 200 000 до 180 000 рублей. Т.е., в 2018 году аналоги дан-

ной квартиры можно было найти по цене  $75 \text{ кв.м} \cdot 180 \text{ 000} = 13 \text{ 500 000}$  рублей. Продавец, исходя из расходного метода оценки предполагает стоимость квартиры 34,5 млн, а покупатель, исходя из сравнительного метода оценки будет искать похожие предложения за 13,5 млн. Очевидно, что в ситуации «рынка покупателя» ожидания продавцов не оправдываются, и они массово снимают объекты с продажи, ожидая более благоприятной конъюнктуры.

С лета 2020 года ситуация на московском рынке изменилась, значительное снижение ставки ипотеки привело к тому, что потенциальных покупателей стало гораздо больше, чем ликвидных объектов в продаже. Соответственно, сейчас мы в ситуации «рынка продавца». Рублевая цена некоторых лотов в новостройках за 9 месяцев 2020 года выросла на 30%! Поставьте себя на место покупателя – Вы планировали покупку квартиры за 10 миллионов, но когда приняли решения о покупке, эта квартира стоит уже 13 млн. В данной ситуации, уже ожидания покупателей не могут быть удовлетворены, и они отказываются от покупки. Тем не менее, если интерес к покупке сохранится, покупатели будут исходить из новых рыночных реалий и, если раньше, они считали чрезвычайно интересными варианты стоимостью 9,5 млн, то теперь они с таким же интересом будут рассматривать квартиры стоимостью 12,5 млн.

Покупатели неосознанно исходят из принципа: максимальная цена объекта оценки определяется минимальной

суммой, за которую может быть приобретен объект-аналог. Это означает, что **покупатель всегда будет выбирать аналог с минимальной ценой.**

И, если определить минимальную цену для любого из нас не составляет труда, то вопрос со второй частью «как определить аналог» сложнее. Рынок устроен таким образом, чтобы затруднить сравнение. Является ли квартира в новостройке на этапе котлована аналогом квартиры в построенном доме? Как сравнить стоимость квартиры «в бетоне» со стоимостью квартиры с ремонтом? Является ли, к примеру, Марьино аналогом Медведково, корректно ли их сравнивать?

Обычно, покупатели при подборе квартиры исходят только из цены. У меня есть 7 млн – готов купить что-то за эту цену. Но, к сожалению, это неверный подход. Цена объекта недвижимости – это результирующая многих факторов – локации, класса объекта, индивидуальных характеристик и т.д. Продавец (владелец квартиры или Застройщик) могут определять ее неправильно. Наша задача – сформулировать требования к объекту недвижимости, найти его аналоги и выбрать наиболее интересный из них.

Давайте для решения этой задачи обратимся к опыту профессиональных оценщиков. Оценщики при формировании отчета об оценке выбирают **«объект оценки»** и **«объекты-аналоги»**. Т.е. у Вас есть какой-то объект недвижимости, стоимость которого нужно оценить. Для оценки, Вы должны **правильно идентифицировать объект, вы-**

**делить его главные характеристики (факторы) и важность каждой характеристики (вес).**

К примеру, Вам необходимо оценить квартиру в жилом комплексе на северо-западе Москвы. Прежде всего определяем жилой массив – Хорошёво-Мневники. Второй шаг – определение класса жилого комплекса – находим объект по адресу, смотрим его характеристики, понимаем, что перед нами жилой комплекс бизнес-класса. Дальше узнаем год постройки – 2005. Смотрим планировку квартиры и её площадь – фиксируем, что это 3-комнатная. Мы готовы идентифицировать объект – **3-комнатная квартира в современном жк бизнес-класса в Хорошёво-Мневники.**

Выясняем основные характеристики данного объекта. Жилой комплекс расположен в 5 минутах пешком от станции метро, в шаговой доступности – одна из лучших московских школ, квартира расположена на 15 этаже 21-этажного дома, вид на реку, квартира – распашная, часть окон выходит на юго-запад, часть на северо-восток, в квартире сделан ремонт. Отмечаем для себя, что часть характеристик (близость к метро и школе) – одинаковы для всех квартир данного жк, а также соседних жилых домов, другая часть (видовые характеристики, расположение комнат) – индивидуальные характеристики данной квартиры. Также отмечаем, что ремонт – это изменяемый фактор.

Сформированный «объект оценки» сравнивают с «объектами-аналогами». Полным аналогом данного объекта бу-

дет другая 3-комнатная квартира с идентичной планировкой и видовыми характеристиками, расположенная в этом же подъезде данного жилого комплекса. Допустим, мы находим объявление о продаже точно таких же 3-комнатных квартир в этом жилом комплексе, но расположенных на 10 и 20 этажах. Для упрощения предположим, что во всех 3 рассматриваемых нами квартирах – одинаковый ремонт. Стоимость квартиры на 10 этаже – 24 000 000, стоимость квартиры на 20 этаже – 26 000 000. Единственное, что отличает данные квартиры – этаж, разница в 10 этажей увеличивает стоимость квартиры на 2 миллиона, соответственно вес фактора «этаж» равен 200 000 рублей и квартира на 16 этаже должна стоить на 1 200 000 дороже квартиры на 10 этаже или **25 200 000**.

В обычной жизни, конечно, найти объекты-аналоги сложнее и требуется учитывать большее количество факторов, но смысл понятен.

Теперь, внимание! В случае подбора квартиры ситуация намного сложнее, чем при оценке сравнительным методом. У нас нет главного – **объекта оценки!** Потенциальный покупатель обладает определенными представлениями о том, какую квартиру он хочет приобрести, но целостный объект оценки отсутствует. Есть представления о некоторых характеристиках объекта, интересного для покупки и есть конкретный бюджет, который покупатель готов Потратить. В 80% случаев, подбор объекта по характеристикам заменяет-

ся выбором какого-то объекта по приемлемой цене. Но это ошибка. В результате этой ошибки покупатели **заменяют подбор «объекта оценки» на подбор «цены объекта»**. Т.е. вместо того, чтобы определить, что именно покупать, определяют за какую цену они готовы что-то купить. А так как объект оценки отсутствует, отсутствует и возможность поиска аналогово и определения «справедливой цены».

Мы с Вами не будем пользоваться ошибочным методом. Давайте, сформулируем алгоритм подбора недвижимости.

Сначала формируем описание «идеального объекта недвижимости» – уточняем требования к жилому массиву, классу объекта, возрасту дома, социальной и транспортной инфраструктуре и все другие характеристики, важные для нас;

Пытаемся определить вес каждого фактора – сколько в % от общей стоимости объекта Вы готовы заплатить за вид из окон, близость к парку, качественную отделку МОП и т.д.

Уточняем главные приоритеты – что является самым главным, а чем Вы готовы пожертвовать;

Сформированное описание нашего «идеального объекта недвижимости» и будет являться для нас «объектом оценки» под который мы будем осуществлять подбор «объектов-аналогов»;

После того как описание закончено – начинаем изучение характеристик жилых комплексов/домов в выбранном жилом массиве и квартир в них;

В случае, когда все объекты изучены и искомый объект не найден или его цена не соответствует нашим ожиданиям – возвращаемся к пункту 3 и переформулируем наши требования;

Помним, что Вы всегда можете значительно снизить стоимость объекта, меняя одну или несколько из основных характеристик:

Класс объекта – в случае несоответствия по цене спускаемся от «элит» к «премиум», от «бизнес» к «кофморт» и т.д.;

Площадь квартиры – выбираем меньшую площадь, сохраняя кол-во комнат;

Кол-во комнат – уменьшаем количество комнат;

Статус объекта – переходим от рассмотрения квартир к рассмотрению апартаментов и лофтов с аналогичными параметрами;

Жилой массив – начинаем поиск в более бюджетном соседнем жилом массиве, оставаясь в той же зоне – вместо Остоженки рассматриваем Хамовники, вместо Патриарших – Пресню и т.д.;

Жилой массив – начинаем поиск в более бюджетном жилом массиве, меняя зону, но оставаясь в своем кластере – двигаемся от Хорошёво-Мневники к Строгино, от Строгино к Красногорску;

Жилой массив – выходим за рамки «Большой Москвы» и продолжаем поиск в том же направлении – от Красногор-

ска к Нахабино, от Нахабино к Дедовску и т.д.

## **Определение объекта оценки – выбор квартиры на вторичном рынке**

Алгоритм действий:

Определяем все характеристики объекта недвижимости, который планируем приобрести. Начинаем с вопросов:

Цель покупки? Инвестиционная, покупка для проживания;

На какой срок Вы планируете покупку? Важен ли рост стоимости квартиры за это время? На какой рост цены рассчитываете? За счет каких факторов?

В каких жилых массивах рассматриваем покупку? Почему? Какие тренды характерны для данного жилого массива? Улучшается ли качество социальной инфраструктуры? Развитие транспортной инфраструктуры (новые станции метро, дополнительные дороги и развязки)? Социальный состав? Прогнозируемые изменения социального состава? Много ли в жилом массиве строящихся домов по программе реновации? Строительство скольких новых жилых комплексов запланировано? Как их ввод отразится на стоимости аренды? На стоимости квадратного метра;

Транспортная доступность. Важно ли наличие станции метро, как близко? Время поездки до работы на машине – загруженность трассы;

Социальная инфраструктура – школы (качество школ, на-

личие специализированных школ), ДОУ (муниципальный или коммерческий), спортивная инфраструктура. На каком расстоянии от жилого комплекса/дома расположены объекты социальной инфраструктуры;

Природно-рекреационные объекты – на берегу Москва-реки, рядом с прудом, рядом с парком, рядом с лесопарковой зоной, другое;

Соседство с какими объектами готовы/не готовы терпеть: действующие объекты промышленного назначения, промышленные зоны, ТЭЦ, ЛЭП, объекты электромагнитного излучения, крупные автомагистрали, жд пути, рынки, вокзалы, свалки ТБО, очистные сооружения и т.д.;

Характеристики жилого комплекса/дома – класс дома, год постройки (в случае старого жилфонда – год последнего капитального ремонта, попадает ли в программу реновации), состояние коммуникаций. Приоритетные параметры отбора (подземный паркинг, входная группа, благоустроенный закрытый двор, максимальная удаленность от метро и т.д.). Готовы ли рассматривать апартаменты? Лофты? Определяем приоритетные параметры жк/дома. В случае выбора объекта массового рынка, определяем рассматриваемые серии домов. Определяем параметры, исключающие рассмотрение данного жилого комплекса/дома (плохая звукоизоляция, сложный социальный состав, близость свалки ТБО и т.д.);

Характеристики квартиры. Определяем изменяемые (состояние ремонта, запах в квартире, состояние коммуника-

ций) и неизменяемые параметры. Изменяемые – игнорируем. Определяем приоритетные параметры – те, которые нам важно сохранить во что бы то ни стало (только распашная квартира, кухня не менее 14 кв.м, светлая квартира – окна выходят на юг, юго-запад или запад, этаж не ниже/выше и т.д.). Выбираем параметры, исключающие рассмотрение данной квартиры (окна выходят на жд пути, отсутствие балкона, большая площадь коридоров и т.д.).

Помним, что ключевым фактором является цена за квадратный метр, а не цена лота. Также всегда обращаем внимание на «полезную площадь» – переплачивать за неправильную коридоров, балконов в случае маленьких площадей квартиры, цена квадратного

В случае инвестиционной покупки обозначаем «портрет покупателя/арендатора» – клиента, который с наибольшей вероятностью будет вступать в сделку по данному объекту недвижимости;

В случае, если в результате поиска в данном жилом массиве не найдется подходящего варианта, какие ещё жилые массивы рассматриваем (рекомендуется определить остаемся в рамках данного кластера или зоны)?

Этот первый этап принятия решения о покупке является самым важным. Не жалейте времени на него и постарайтесь определить абсолютно все параметры. Также рекомендую привлечь к обсуждению всех заинтересованных участников. Очень часто, клиенты тратят по 6-8 месяцев на поис-

ки идеального варианта, но на последнем этапе сделка «разваливается», потому что «моей свекрови не понравилось, а муж слушает только мнение мамы». Не тратьте напрасно время, если свекровь является лицом, принимающим решение – привлечите её к обсуждению на этом этапе.

Важно! На этом этапе Вы не ищете конкретные варианты, Вы не изучаете цены на квартиры в выбранном жилом массиве, Вы формируете «объект оценки», на основании характеристик которого начнете подбор конкретных вариантов.

По практике, данный этап требует от 1 до 3 недель. Пожалуйста, найдите это время и вдумчиво проанализируйте все характеристики объекта недвижимости.

В случае покупки квартиры для инвестиций, а не для проживания, ответьте дополнительно на следующие вопросы:

Почему Вы выбираете жилую недвижимость как объект для инвестиций?

Какие еще инвестиционные инструменты Вы рассматривали (коммерческая недвижимость, банковские депозиты, акции, покупка золотых монет и т.д.);

Считаете ли Вы жилую недвижимость более привлекательной по сравнению с другими инструментами? Почему?

На какой срок Вы планируете вложить средства?

Рассчитываете ли Вы на увеличение стоимости актива за этот срок? Почему?

Планируете ли Вы сдавать объект недвижимости в аренду? Долгосрочная или посуточная аренда? На какой доход

рассчитываете?

Готовы ли проводить видоизменения? Какие (ремонт, разделение на студии, выселение зарегистрированного в квартире должника через суд и т.д.);

Какой % годовых Вам кажется привлекательным?

После того, как этап формирования «объекта оценки» закончен, начинаем поиск «объектов-аналогов» и выписываем все заинтересовавшие Вас варианты.

В случае выбора известного жилого комплекса ищем форум жильцов данного комплекса и изучаем всю имеющуюся информацию.

В случае обычного дома, ищем характеристики дома – проверяем серию дома, год постройки и год капитального ремонта – для объектов, расположенных в административных границах Москвы.

Совершаем виртуальные прогулки по окрестностям дома, используя вкладку «панорамы» инструмента Яндекс.карты

Проверяем транспортную доступность жилого комплекса/дома инструментом Навигатор.онлайн

Находим все объекты социальной инфраструктуры – школы, ДОУ, поликлиники, спортивные комплексы и т.д. В случае, если ребенку придется самостоятельно добираться до школы пешком – обращайтесь внимание на наличие автодороги между выбранным домом и школой.

В результате, Вы получаете список из 10-15 квартир, кото-

рые Вы можете начинать анализировать. Звоните собственникам, назначайте просмотры и тщательно изучайте выбранные объекты. На этом этапе, конечно, фиксируйте цену объектов, но не придавайте ей излишнего значения. Через 1-2 месяца поисков и просмотров, у Вас сформируется абсолютно твердое понимание, какая именно квартира Вам подходит. Можете останавливаться на ней и теперь именно её использовать в качестве объекта оценки. Теперь у Вас есть не описание абстрактного объекта с требуемыми характеристиками, а реально существующая квартира. Сделайте подробное описание этой квартиры с указанием всех характеристик, которые привлекли Ваше внимание. Постарайтесь оценить вес каждого значимого фактора.

Вы нашли идеальную во всех отношениях квартиру, но она оказалась значительно выше Ваших бюджетных ожиданий. Вернитесь к списку приоритетных для Вас характеристик. Вы понимаете, что готовы жить только в современном жилом комплексе бизнес-класса – отлично, начинайте искать ЖК бизнес-класса, двигаясь от центра, но оставаясь в рамках своего кластера. Вы нашли изумительную школу для ребенка, но современный жилфонд стоит слишком дорого – снизьте требования по классу и возрасту дома ради сохранения близости к школе.

**Определение объекта оценки – выбор квартиры в новостройке**

Во избежание терминологической путаницы, новостройкой мы с Вами будем называть объект недвижимости, еще не сданный в эксплуатацию. После того как новостройка сдана в эксплуатацию и заселена, она превращается в «новый жилфонд» вторичного рынка.

При оценке новостройки, мы вынуждены исходить не из реально существующих, а заявленных характеристик объекта. Каждый раз, когда Вы читаете описание объекта или слушаете презентацию менеджера отдела продаж, задавайте вопрос, где это зафиксировано. Прекрасный вид из окон исчезнет при строительстве второй очереди проекта, проект муниципального детского сада превращается в дорогой коммерческий, бразильский гранит для облицовки входной группы в итоге может быть заменен дешевым керамогранитом и т.д. Поэтому опирайтесь только на те характеристики объекта, которые закреплены в договоре. Внимательно проверяйте проектную декларацию объекта – её можно найти на сайте жилого комплекса;

Изучайте историю Застройщика и функционирование уже построенных им проектов. Если ранее допускались срывы сроков и ухудшение качества проектов, с большой вероятностью это произойдет и сейчас. В некоторых случаях целесообразно также отслеживать новости о владельцах компаний-застройщиков – если есть информация о финансовых трудностях или перспективе банкротства – целесообразно отказаться от покупки у данного Застройщика;

Очень осторожно относитесь к компаниям, запускающим первый проект на московском рынке (даже, если есть история проектов в других регионах);

Всегда обращайтесь внимание на квартиры с большим количеством окон и улучшенной инсоляцией (квартиры с панорамным остеклением, квартиры, окна которых выходят на юг, юго-запад, запад). Также стоит отдавать предпочтение «редким» планировкам – при последующей продаже Ваша квартира столкнется с меньшей конкуренцией;

Не верьте завышенным оценкам роста стоимости квадратного метра. Как правило, цена квартир в новостройках стабилизируется на уровне средневзвешенной цены в квартирах данного класса в данном жилом массиве. Обычно, это происходит не сразу после сдачи, а после благоустройства территории и заселения большей части квартир. Т.е. исходите из того, что средневзвешенная цена обычно достигается через 4 года после начала строительства объекта (обычно 2-2,5 года строительный цикл и 1-1,5 благоустройство). Делайте выборку домов соответствующего класса в выбранном жилом массиве, уточняйте средневзвешенную цену квадратного метра и исходите из неё;

Наблюдайте за динамикой роста цен – как правило, цены не растут линейно в течение срока строительства. При обычной длительности строительного цикла в 2 – 2,5 года обычно наблюдается быстрый рост при открытии продаж и за 4-5 месяцев до сдачи объекта в эксплуатацию.

С осторожностью относитесь к проектам, которые Застройщик строит в нехарактерном для него классе. К примеру, если Застройщик всё время строил объекты эконом-класса, то его новый проект бизнес-класса может столкнуться с большими сложностями в реализации;

Пытайтесь оценить ёмкость спроса в данном жилом массиве. В случае строительства нескольких объектов одновременно, к моменту сдачи домов в эксплуатацию Вы можете оказаться в ситуации отсутствия спроса.

Смотрите динамику продаж квартир в жилом комплексе. Если она невысокая – это должно Вас насторожить.

Используйте доходный способ при оценке – смотрите обычную ставку аренды в этом жилом массиве и делайте предположение о том по какой цене сможете сдавать свою квартиру. Если срок окупаемости получается выше, чем в существующем жилфонде – ищите другие варианты;

Помним, что доход снижет появится только после продажи объекта недвижимости. Поэтому при покупке, мы сразу формируем портрет потенциального покупателя и ищем ответы на вопросы:

Кому Вы планируете продать данный объект недвижимости?

В чём его преимущества для этого клиента?

Когда Вы планируете продать?

Вы планируете продать по уступке к ДДУ или дождаться

собственности?

В случае, если Вы планируете дождаться собственности, планируете ли Вы делать ремонт в квартире или продавать её «в бетоне»?

По какой цене планируете продать? На какой годовой доход рассчитываете?

Какие Ваши шаги, если расчет окажется ошибочным и квартира не вырастет в цене? Продадите и зафиксируете убыток? Сделаете ремонт и начнете сдавать в аренду?

## **Сравнение квартиры в новостройке и вторичном жилом фонде**

При сравнении квартир в новостройке и вторичке всегда возникают сложности адекватной оценки. Применяйте несколько простых правил для оценки «справедливой цены»:

**Правильная классификация объекта.** Новостройку позиционируют как «бизнес-класс», но она расположена в непрестижном районе третьей зоны, рядом с жд путями и промзоной. 25% представленных в новостройке помещений – студии небольших площадей, на площадке 12 квартир, высота потолков 2,8 метра. Несмотря на заявленный застройщиком «бизнес-класс», корректно оценивать данную новостройку как «комфорт» и искать объекты-аналоги именно этого класса.

**Приведение к единой базе.** Всегда считайте либо все объекты сравнения «с ремонтом», либо «в бетоне». Так как ремонт изменяемый признак, проще считать квартиру «в бетоне». Для приведения к общей базе, квартиры во вторичке дисконтируют на стоимость ремонта. Очень приблизительно в ценах 2020 года:

Эконом – 20 000

Комфорт – 30 000

Комфорт+ и Бизнес – 50 000

Премиальная недвижимость – всегда индивидуально.

Т.е. квартира 50 кв.м в доме бизнес-класса с ремонтом (чистовая отделка + сантехника, без мебели) должна стоить на 2,5 миллиона дороже, чем квартира в этом же доме «в бетоне».

**Обратное дисконтирование.** Главным принципом оценки является принцип замещения. Сколько денег Вы могли бы заработать, если бы не купили квартиру в новостройке, а положили деньги на депозит? Вы принимаете решение о покупке квартиры в новостройке в декабре 2020 г. Квартира будет Вам передана в декабре 2022. Сразу после покупки Вы планируете ее продать. Положив деньги в банк, вы бы за это время заработали 11% (при средней ставке банковского депозита 5,5%). Соответственно, в случае, если стоимость квартиры вырастет менее чем на 11% – она Вам менее интересна, чем банковский депозит. На самом деле, для равной доходности рост должен быть выше 11%, так как

при перепродаже Вы должны будете заплатить НДС 13% с разницы цены покупки и цены продажи, а также потратить определенную сумму на рекламу и услуги юриста/риэлтора.

**Проверка доходным методом оценки.** При выборе между «вторичкой» и новостройкой также учитывайте то, что «вторичка» сразу может приносить арендный доход, а по новостройке мы можем рассчитывать только на рост стоимости актива. Пример: вы выбираете между квартирой с ремонтом в доме 2005 года и покупкой квартиры в новостройке. Обе квартиры – класса «комфорт» площадью 50 кв.м. Стоимость первой квартиры 15 000 000 рублей. Она сдаётся в аренду за 50 000 в месяц. Стоимость второй – 12 000 000 со сроком сдачи через 2 года. Инвестиции – на 5 лет, через пять лет квартира будет продана. Какая квартира принесет больший доход в течение 5 лет? Первая квартира будет сдаваться все 5 лет (60 месяцев) и принесет дополнительный доход в размере 3 млн за счет арендного потока. Для того, чтобы сдать вторую квартиру в аренду, Вам будет необходимо сделать ремонт стоимостью 1 500 000 рублей. Вторая квартира будет сдана в аренду через 2 года 3 месяца (2 года до сдачи дома в эксплуатацию и 3 месяца на ремонт) и будет сдаваться 33 месяца по 50 000 рублей. Через 5 лет обе квартиры могут быть проданы за 18 млн. Инвестиционный доход по первой квартире составляет 6 000 000 рублей (3 млн – доход от аренды и 3 млн от увеличения стоимости актива) или 8% годовых (40% за 5 лет). Инвестиционный доход по

второй квартире составляет 6 150 000 рублей (1 650 000 доход от аренды и 4 500 000 увеличение стоимости актива) или 9,5% (47,3% за 5 лет). Вывод – в данной ситуации покупка второй квартиры интереснее.

Дорогие друзья, благодарю Вас за интерес. В последней части книги, Вы найдете таблицы и приложения, которые будут полезны при подборе недвижимости:

Инвестиционная привлекательность основных типовых серий

Распространение основных типовых серий

Квартирография основных типовых серий

Список основных застройщиков Москвы с реализованными и строящимися проектами

Список застройщиков, прекративших свою деятельность

### **Приложение №3 – инвестиционная привлекательность основных типовых серий**

<b>Серия/Тип</b>	<b>Годы строительства</b>	<b>Класс</b>	<b>Ма-</b>
<b>териал</b>	<b>Привлекательность</b>		
II-03 (САКБ) кирпичный С	Сталинки	1951-1960	эконом кир-
II-01 кирпичный С	Сталинки	1952-1959	эконом кир-
II-02 кирпичный В	Сталинки	1952-1958	комфорт кир-

П-04	Сталинки	1954-1960	эконом	блочный	С
П-05	Сталинки	1954-1959	эконом	блочный	С
МГ-1, МГ-2	Сталинки	1955-1960	эконом	кир-пичный	С
П-14	Сталинки	1956-1964	эконом	кир-пичный	С
СМ-6	Сталинки	1957-1963	комфорт	кир-пичный	В
П-08	Сталинки	1957-1962	комфорт	кир-пичный	В
I-515/9М	Хрущёвки/Брежневки		1957-1976	эконом	панельный С
П-18/9	Хрущёвки/Брежневки		1958-1968	эконом	блочный С
П-18/12	Брежневки	1962-1972	эконом	блочный	С
П-57	Брежневки	1963-1970	эконом	панельный	Д
1МГ-600	Брежневки	1964-1967	эконом	панельный	С
1МГ-601	Брежневки	1965-1975	эконом	панельный	С
П-49	Брежневки	1965-1985	эконом	панельный	Д
П-29	Брежневки	1965-1971	эконом	кир-пичный	С

Башня Вулыха	Брежневки	1967-1986	ком-
форт кирпичный В			
П-68	Брежневки	1970-1999	эконом
панельно-блочный С			па-
И-209А	Брежневки	1970-1980	эконом
ный С			блоч-
П-30 / П-31	Брежневки	1971-2005	эконом
панельный С			па-
П-46 / П-47	Брежневки	1971-1998	эконом
панельный С			па-
П-67 (Смирновская, Тишинская, Москворецкая)	Бреж-		
невки 1972-1991	комфорт	кирпичный В	
П-4	Брежневки	1973-1980	эконом
панельный С			па-
П-42	Брежневки	1974-1979	эконом
панельный С			па-
И-521А	Брежневки	1974-1994	эконом
панельный С			па-
П-3	Брежневки	1975-1998	эконом
панельный С			па-
П-44	Брежневки	1978-2001	эконом
панельный С			па-
П-55	Брежневки	1978-2002	эконом
панельный С			па-
КОПЭ-80,85,87	Брежневки	1980-1994	эко-
ном панельный В			

И-700 / И-700А	Брежневки	1980-1990	эконом	эко-
панельно-блочный С				
П-22	Брежневки	1982-1987	эконом	па-
нельный С				
И-1414	Лужковский	1990-1999	комфорт	без-
ригельный каркас В				
Бекерон	Лужковский	1994-2003	комфорт	па-
нельный В				
Призма (И-1630)	Лужковский	1994-2008	ком-	ком-
форт каркасно-кирпичный В				
П-46М	Лужковский	1994-2014	эконом	па-
нельный С				
ПД-4	Лужковский	1995-2008	комфорт	па-
нельный В				
Колос (И-1279)	Лужковский	1996-2002	эко-	эко-
ном сборный монолит С				
Айсберг	Лужковский	1996-2015	комфорт	па-
нельно-монолитный В				
П-111М	Лужковский	1996-2015	эконом	па-
нельный В				
П-44М	Лужковский	1997-2000	эконом	па-
нельный В				
П-55М	Лужковский	1997-2008	эконом	па-
нельный В				
П-3М	Лужковский	1997-2015	эконом	па-
нельный В				

П-44Т панельный	Лужковский В	1997-2016	комфорт	па-
И-1723 панельный	Лужковский В	1999-2015	Комфорт	па-
КОПЭ 2000 панельный	Лужковский В	2000-2014	комфорт	па-
ПБ-02 панельно-блочный	Лужковский С	2000-2015	эконом	па-
И-155 панельный	Лужковский В	2001-2015	эконом	па-
ИП-46С панельный	Лужковский В	2001-2015	эконом	па-
П-44ТМ / П44-ТМ/25 комфорт панельный	Лужковский В	2002-2015	ком-	ком-
КОПЭ-М панельный	Лужковский В	2003-2014	комфорт	па-
ГМС-1 / ГМС-3 комфорт панельный	Лужковский В	2003-2014	ком-	ком-
Юбилейный панельный	Лужковский А	2004-2006	комфорт	па-
П-44К панельный	Лужковский В	2005-2015	комфорт	па-
С-222 / С-220 панельный	Лужковский В	2006-2015	эконом	па-
КОПЭ-Башня комфорт панельный	Лужковский В	2008-2014	ком-	ком-

Домкон (Д-25)	Лужковский	2008-2016	ком-
форт панельный	В		
ЕвроПа	Современная панель	2009-2016	ком-
форт панельный	А		
Доммос	Современная панель	2015-настоящее вре-	
мя комфорт	панельно-каркасный	А	
ДомРИК / ДомНАД	Современная панель	2016-	
настоящее время	комфорт панельный	А	
ГРАД 1М / ГРАД 2М	Современная панель	2016-	
настоящее время	комфорт панельный	А	
ПИК-1	Современная панель	2016-настоящее	
время комфорт	панельный	В	
ПИК-2	Современная панель	2016-настоящее	
время комфорт	панельный	В	
КУБ 2.5	Современная панель	2016-настоящее вре-	
мя комфорт	панельный	А	
ЛСР	Современная панель	2016-настоящее	
время комфорт	панельный	А	

А -Рекомендуется к покупке – представляет значительный инвестиционный интерес

В – Рекомендуется к покупке – имеет определенный инвестиционный потенциал

С – можно рассматривать покупку, но инвестиционного интереса не представляет

D – Не рекомендовано к покупке

## **Приложение №4 – распространенность основных типовых серий**

### **Серия Кол-во построенных домов (оценка) Жилые массивы застройки**

П-03 (САКБ) 180 Сокол-Аэропорт, Хорошёво-Мнёвники, Сокольники, Покорвское-Стрешнево, Нагатино, Текстильщики, Лефортово, Соколиная Гора, Измайлово, Савёловский, Южнопортовый, Фили, Кунцево

П-01 100 Рязанский, Измайлово, Сокольники, Текстильщики, Коптево, Пресня, Нижегородский

П-02 8 Хорошевский, Раменки, Останкинский

П-04 35 Хамовники, Останкинский, Алексеевский, Марьяна Роща

П-05 77 Черёмушки, Щукино, Хорошёво – Мнёвники, Химки

МГ-1, МГ-2 105 Хорошёво-Мневники, Аэропорт-Сокол, Тимирязевский, Коптево, Сокольники, Богородский, Басманный, Лефортово, Новогиреево, Нижегородский и др.

П-14 752 В большинстве жилых массивов второй зоны, Реутов, Люберцы, Котельники, Химки

СМ-6 171 Зюзино, Раменки, Нахимовский проспекты, Пресня, Хорошёво-Мневники, Покровское-Стрешнево, Аэропорт-Сокол, Савёловский, Сокольники, Соколиная Гора, Южнопортовый

П-08 44 Дорогомилово, Фили, Пресня, Покров-

ское-Стрешнево, Савеловский, Рижская, Алексеевский, Со-  
колиная Гора, Южнопортовый

I-515/9М 329 Тушино, Можайский, Вой-  
ковский, Головинский, Солнцево, Кунцево, Чертаново, Ря-  
занский, Коньково, Покровское-Стрешнево, Капотня, Бес-  
кудниково, Дмитровский, Хорошёво-Мневники, Гольяново,  
Выхино, Ивановское, Нагатино, Троицк, Зеленоград

II-18/9 1029 Бескудниково, Дегунино, Коптево,  
Ховрино, Зеленоград, Тушино, Покровское-Стрешнево, Хо-  
рошево-Мневники, Кунцево, Солнцево, Коньково, Зюзино,  
Нагорный, Царицыно, Нагатино, Нижегородский, Капотня,  
Текстильщики, Кузьминки, Перово, Измайлово, Гольяново,  
Богородское, Метрогородок, Медведково-Бабушкинский

II-18/12 1617 Басманный, Нижегородский, Пресня,  
Кузьминки, Раменки, Коптево, Очаково-Матвеевское, Из-  
майлово, Видное

II-57 106 Измайлово, Южнопортовый, Зюзино,  
Кузьминки

1МГ-600 20 Нагатино, Академический

1МГ-601 189 Зюзино, Перово, Очаково-Матвеевское,  
Мещанский, Фили-Давыдково

II-49 1355 Бирюлёво, Капотня, Сокольники,  
Выхино-Вешняки, Лосиноостровский, Гольяново, Марьино

II-29 553 Ховрино, Тушино, Дмитровский, Го-  
льяново, Пресненский, Головинский, Новогиреево, Щуки-  
но, Хорошево-Мневники, Котловка, Академический, Один-

цово, Химки, Долгопрудный, Реутов

Башня Вулыха 284 Соколиная Гора, Южнопортовый, Кузьминки, Головинский, Пресненский, Покровское Стрешнево, Мещанский, Головинский, Алексеевский

П-68 813 Тёплый Стан, Коньково, Очаково, Кунцево, Строгино, Тушино, Зеленоград (мкр. 18), Ховрино, Головинский, Коптево, Дегунино, Бескудниково, Медведково, Отрадное, Бибирево, Останкино, Преображенское, Гольяново, Измайлово, Новогиреево, Рогожская застава, Текстильщики, Кузьминки, Выхино, Печатники, Нагатино, Чертаново, Орехово-Борисово, Капотня, Бирюлёво, Зюзино

И-209А 778 Черемушки, Беляево, Бирюлево, Вешняки, Хамовники, Медведково, Кузьминки, Люберцы, Химки, Одинцово, Красногорск

П-30 / П-31 388 Орехово-Борисово, Бибирево, Алтуфьевский, Отрадное, Ивановское, Южное Тушино

П-46 437 Гольяново, Красносельский, Чертаново Северное и Южное, Марьино Роцца, Южное Бутово, Бибирево, Котловка, Северное и Южное Тушино, Можайский, Москворечье-Сабурово, Хорошёво-Мнёвники, Замоскворечье, Покровское-Стрешнево, Нагатино-Садовники, Капотня, Дмитровский, Орехово-Борисово, Алтуфьевский, Люблино, Тёплый Стан, Одинцово, Химки, Реутов

П-67 (Смирновская, Тишинская, Москворецкая) 119 Нагатино, Фили, Кунцево, Пресня, Черемушки, Южнопортовый, Зеленоград, Покровское-Стрешне-

во, Перово, Тушино, Одинцово, Красногорск  
П-4 7 Раменки, Коньково, Тушино  
П-42 28 Северное Чертаново, Останкино, Ба-  
бушкин, Хорошево-Мневники  
И-521А 75 Коньково, Хорошёво-Мневники, Чер-  
таново  
П-3 652 Тропарево-Никулино, Черемушки, Ясе-  
нево, Теплый стан, Коньково, Новокосино, Выхино, Жуле-  
бино, Мытищи, Химки, Красногорск, Реутов, Люберцы, Бу-  
тово (Щербинка), Новая Москва  
П-44 1300 Крылатское, Строгино, Хорошев-  
ский, Хорошёво-Мнёвники, Митино, Зеленоград, Ховрино,  
Бескудниково, Дегунино, Отрадное, Свиблово, Измайлово,  
Новокосино, Выхино, Жулебино, Печатники, Марьино, Бра-  
теево, Орехово-Борисово, Царицыно, Москворечье-Сабуро-  
во, Нагатино, Чертаново, Зюзино, Северное Бутово, Конь-  
ково, Раменки, Солнцево, Ново-Переделкино, Черёмушки,  
Фили, Химки, Реутов, Люберцы, Одинцово  
П-55 203 Очаково-Матвеевское, Южное Бутово,  
Митино, Ховрино, Марьино-Люблино, Новокосино, Новогир-  
еево, Вешняки, Кунцево, Тушино, Строгино, Отрадное, За-  
москворечье, Раменки, Котловка, Академический, Хорошё-  
во-Мнёвники, Текстильщики, Царицыно, Зеленоград, Мы-  
тищи, Одинцово, Реутов  
КОПЭ-80,85,87, 2000 300 Бутово, Коньково, Ясене-  
во, Кунцево, Фили, Строгино, Митино, Тушино, Алтуфьево,

Отрадное, Останкинский, Некрасовка, Марьино, Братеево,  
Орехово-Борисово, Царицыно, Южное Чертаново  
И-700 / И-700А 76 Строгино, Печатники, Вешня-  
ки, Орехово-Борисово, Ивановское, Новогиреево, Нагатинo,  
Нагорный, Чертаново, Раменки, Марьино, Теплый Стан, Зе-  
леноград  
П-22, П-22К 22 Фили-Давыдково, Коньково, Черта-  
ново Северное, Сокольники, Крылатское  
П-44М 16 Митино, Некрасовка, Марьино,  
Басманный, Южное Замоскворечье  
П-44Т 741 Марьино, Люблино, Северное и Юж-  
ное Бутово, Митино, Новокосино, Южнопортовый, Жулеби-  
но, Некрасовка, Северный, Хорошевский, Ховрино, Копте-  
во, Бескудниково, Дегунино, Свиблово, Медведково, Алек-  
сеевский, Измайлово, Лефортово, Перово, Нагатинo, Юж-  
ное Чертаново, Зюзино, Черёмушки, Солнцево, Очаково,  
Кунцево, Фили, Щукино, Зеленоград, Пресня, Орехово-Бо-  
рисово, Медведково-Бабушкинский, Красногорск, Любер-  
цы, Новая Москва, Реутов, Одинцово, Химки  
П-44ТМ / П44-ТМ/25 30 Хорошевский, Лефортово,  
Свиблово, Медведково, Солнцево, Красногорск, Люберцы,  
Реутов  
П-44К 86 Медведково-Бабушкинское, Бескудни-  
ково, Некрасовка, Измайлово, Кузьминки, Ховрино, Бутово,  
Свиблово, Солнцево, Зеленоград  
И-1723 55 Преображенское, Красногорск, Химки,

Троицк, Одинцово

П-3М 356 Бутово, Ново-Переделкино, Жулебино, Люблино, Марьино, Раменки, Митино, Кузьминки, Некрасовка, Черёмушки, Зюзино, Коньково, Ясенево, Свиблово, Марфино, Кунцево, Тушино, Ховрино, Дегунино

П-111М 120 Хорошевский, Тропарево-Никулино, Кунцево, Гольяново, Текстильщики, Люблино, Печатники, Бирюлёво, Жулебино, Южное Бутово, Коньково, Зюзино, Долгопрудный, Красногорск, Люберцы, Мытищи

И-1414 (КУБ-1) 12 Северное Бутово, Новокосино  
ПД-4 83 Бутово, Митино, Новокосино, Жулебино, Марьино, Братеево, Бескудниково, Тушино, Зюзино, Реутов, Мытищи

Колос 7 Орехово-Борисово, Выхино, Марьино  
Призма (И-1630) 21 Бутово, Жулебино, Марьино, Куркино, Митино, Красногорск, Химки

КОПЭ-М Парус 86 Коньково, Соколиная Гора, Алексеевский, Путилково, Бирюлево, Чертаново Южное, Мытищи, Люберцы, Долгопрудный, Химки,

КОПЭ-Башня 49 Медведково, Чертаново Южное, Марьино Роцца, Новая Москва, Химки, Люберцы,

П-55М 35 Марьино, Бутово, Жулебино, Кунцево, Академический, Сокол, Богородское, Бескудниково, Перово, Очаково-Матвеевское

И-155 / И-155ММ /И-155Н 116 Южнопортовый, Бутово: Нагатино, Фили-Давыдково, Кузьминки, Академи-

ческий, Черёмушки, Коньково

П-46М 368 Марьино, Южнопортовый, Бутово, Жулебино, Митино, Новокосино, Северный, Нагатино, Зюзино, Дегунино, Медведково, Кузьминки, Очаково, Кунцево, Обручевский, Северное Тушино, Некрасовка, Зеленоград,

Бекерон 30 Новокосино, Бутово, Марьино, Дегунино, Долгопрудный

ПБ-02 Оценочно 10 Бескудниково, Медведково, Тропарёво-Никулино, Химки

Айсберг 20 Тушино, Царицыно, Печатники, Куркино, Рязанский, Фили-Давыдково, Марьино

Юбилейный 4 Тушино, Хорошевский

ГМС-1 74 Южнопортовый, Бутово, Митино, Северный, Люблино, Марфино, Некрасовка, Бирюлёво, Кунцево, Перово, Коптево, Очаково, Тушино, Ховрино, Красногорск, Люберцы

ИП-46С 49 Бутово, Новокосино, Косино-Ухтомский, Кунцево, Некрасовка

С-220 / С-222 41 Некрасовка, Лианозово, Бутово, Северный, Кунцево, Бескудниково

Домкон (Д 25)15 Бутово, Новая Москва, Реутов, Люберцы, Восточный

ЕвроПа 5 Митино, Реутов

Доммос 20 Новая Москва (ЖК «Позитив»), Некрасовка (кв-л 14), митино (ЖК «Мир Митино»), Медведково, Северный

Домрик	9	Некрасовка, Медведково
Домнад	6	Некрасовка, Соколиная Гора
ГРАД	8	Ленинский район Московской области
ПИК-1	35	Новая Москва (ЖК «Бунинские Луга», «Саларьево Парк») Отрадное («Green Park», «Римского_Корсакова 11»), Кунцево (ЖК «Ярцевская 24»)
ПИК-2	59	Все текущие проекты комфорт-класса корпорации ПИК
КУБ 2.5	12	Бескудниково, Фили-Давыдково, Дегунино, Измайлово, Раменки
ЛСР	10	Солнцево (ЖК «Лучи»), Митино («Life-Митино»), дома по программе реновации в Северный и Бескудниково

## **Приложение №5 – список основных застройщиков Москвы**

<b>Застройщик</b>	<b>Основной класс</b>	<b>Проекты</b>
VESPER	Элит, Премиум	St Nicholas, Дом Гельриха, Nabokov, Brodsky, Bunin, Chekhov, Bulgakov, Современник, Трилогия, Cloud Nine, Lucky, Vesper Tverskaya
Insignia	Элит, Премиум	Ordynka, Red Side, Итальянский Квартал, Дворянское Гнездо, Советник, NV9, Малая Ордынка 3, Тессинский 1
Лидэстейт	Элит	Малая Бронная 15
AR Development	Элит	Noble Row
Ингеоцентр	Элит	Большая Дмитровка 9,

Камергер

Insolver Элит Пречистенка 8

Vos'hod Элит Armani Casa Moscow residences

BMC Development Премиум II Ricco, Дом с атлантами, Stoleshnikov 7

AB Development Премиум Вишневый Сад, Woods

KR Properties Премиум Manhattan House, Clerkenwell House, Даниловская мануфактура, Depre Loft, Loft Studio 12, Loft Studio 8, Кадашевские Палаты, Николаевский Дом, Кузнецкий Мост 12, Roza Rossa

БЭЛ Девелопмент Премиум Гороховский 12, У Патриарших, Долгоруковская 25, Гоголевский 12

Hutton Development Премиум Цвет 32, Maison Rouge, Mitte, Lumin, Lunar

Valartis Group Премиум Turandot Residences, Artisan

Лига прав Премиум Дом Наркомфина

Панавто Премиум Резиденция Монэ

Реал Авто Премиум Сомелье

Griffin Partners Премиум Стольник, Дом на Брюсовом переулке

Гардтекс Премиум Savvin River Residences

Реставрация Н Премиум Knightsbridge Private Park

Инвест Строй Премиум High Garden

Росстройинвест Премиум 11

Актив Центр Премиум Дом в газетном переулке

R4S Group	Премиум	The Patricks
Delta	Премиум	Bogehouse
Спецспортпроект	Премиум	Бор (River Residences)
Экран	Премиум	Русские Сезоны
Gravion	Премиум	Cult
Трастком	Премиум	Резиденции Замоскворечье
Snegiri	Премиум	Light House, Park House, Lake House, 4 Ветра, Гранатный Палас, Снегири Эко, Резиденция Рублево
Ziggurat Development	Премиум	Vernissage
Polinesso	Премиум	Fantastic House
O1 Properties	Премиум	A Residence, Bolshevik
State Development	Премиум	Art House, Молочный 4, NV9
Гиза XXI век	Премиум	Монолит
Гута Девелопмент	Премиум	Итальянский Квартал
Rose Group	Премиум	Cooper House, Crystal House, Молочный 1, Микрород в лесу
АФК Система	Премиум	Дом Связи
Киноцентр	Премиум	Sky View
Неоцентр	Премиум	Turgenev
ИНТЕКО	Премиум, Бизнес	Гранд Парк, Доминион, Фьюжн Парк, Гранатный 6, Шуваловский, Arco di Sole, Гранатный Палас, Лайнер, 1-я Тверская-Ямская 28, Astra, Садовые кварталы, На Мельникова, Balchug Viewpoint, Balchug Residence, Свой, Чемпион

парк, О2хуген, Люмьер, Берников, Парус, Волжский, Татьяна, ЖК на Инициативной, West Garden, Westerdam, Врубеля 4, Onest, Ильинка 3/8

Донстрой Премиум, Бизнес Кленовый Дом, Varin House, Smolensky Deluxe, Жизнь на Плющихе, Grand Deluxe, Долина Сетунь, Оливковый Дом, Филлиповский 8с1, Новая Остоженка, Суббота, Триумф Палас, Алые паруса, Дом на Тишинке, Дом на Мосфильмовской, Воробьевы Горы, Эльсинор, Дом на Покровском бульваре, Дом в Сосновной Роще, Соколиный Форт, Сердце Столицы, Символ, Северная Звезда, Дом в Сокольниках, Дом на Покровском бульваре, Новопесковский, Клубный дом на Тишинке, Freedom, Fresh, Огни, Событие, Река, Остров

Capital Group Премиум, Бизнес Кутузовский 12, Mon Cher, The Book, Имперский дом, Город Столиц, ОКО, Легенда Цветного, Авеню 77, Лица, Климашкина 19, МФК Эко, Триколор, Панорама, Аэробус, Тихвинская Усадьба, Тверской, Северный Город, Северные Ворота, Соколиное Гнездо, Город Яхт, Седьмое Небо, Университетский, Созвездие Капитал-1, Созвездие Капитал-2, Поселок художников, Северный город, Темирязевский, Штат 19, Позитив, Медный 3.14, White Hamovniki, Mandarin Hotel, Capital Towers, Bauman House, Небо, Золотой, Бадаевский, Sky House, La Rue

Sminex Премиум, Бизнес Малая Ордынка 19, Реномэ, Jazz, Парк Мира, Берзарина 12, Tivoli, Дом Дости-

жение, Дом Чистые пруды, Лаврушинский, В Орлово-Давыдовском

Barkli Group Премиум, Бизнес Barkli Gallery, Barkli Residence, Barkli Park, Barkli Virgin House, Barkli Plaza, Доминанта, Мономах, Клубный дом во 2-ом Зачатьевском переулке, Особняк в Хилковом переулке (Хилков Сквер), Дом с французскими окнами, Ваш клубный дом, Дом у Никитских ворот, Приоритет, Особняк в Зачатьевском переулке, Barkli Медовая долина

Stone Hedge Премиум, Бизнес Tribeca Apartments, Art Residence, Story, Play, Villa Cameo

ПСН Групп Премиум, Бизнес Полянка 44, Гm на Садовом, Домашний, Sreda, Гринада, Левшинский 7, Правда

Villagio Estate (коттеджные поселки) Премиум, Бизнес Гринфилд, Миллениум Парк, Риверсайд, Шервуд, Ренессанс парк, Madison Park, Покровский, Futuro Park, Monteville, Agalarov Estate, Park Fonte, Park Avenue, Лазурный Берег

Жилинвест XXI Премиум, Бизнес The Mid, Дом на Тихой, Русский Авангард, Усадьба Сколково

Reneissance Construction Премиум, Бизнес Neva Towers

Ant Yapi Премиум, Бизнес Поклонная 9, N1 Poklonka

FD Group Премиум, Бизнес Резиденции «Чистые пруды», Din House

СЗ «стадион Спартак» Премиум, Бизнес Primavera  
Level Group Бизнес Level Амурская, Level Ку-  
тузовский, Level Павелецкая, Level Стрешнево, Level Дон-  
ской, Level Причальный, Павелецкая Сити (совместно с MR  
Group), Level Мичуринский, Level Южнопортовая, Level На-  
гатинская, Level Селигерская, Саввинская 17, Саввинская 27  
Coldy Бизнес Loft FM, Kleinhouse, Loftec,  
CoLoft, Kazakov Grand Loft, N'ice Loft  
Wainbridge Бизнес Фили Парк, Soho&Noho,  
Aquatoria, Bulgari Hotel & Residences Moscow  
Главстрой Бизнес Мичуринский, Русский Мо-  
дерн, Яуза Парк, Эмеральд, Романтика, Долина Грез, Мил-  
лион Алых Роз, Каравелла, Balance, Береговой  
MR Group Бизнес Селигер Сити, Цар-  
ская Площадь, Пресня Сити, Фили Град 1, 2, Басманный  
5, Воробьев Дом, Двинцев 14, PegovSky, Савеловский Сити,  
Водный, Эко Видное, Усадьба Манор, Фили Сити, Метропо-  
лия, Павелецкая Сити (совместно с Level Group), Discovery,  
Discovery Park, D1, Дом Абрикосова, Slava, Эко Видное 2.0,  
City Bay, Famous и Noble (в составе ЖК «Фили Сити»), Mod,  
Symphony 34, Hide,  
Forma (ПИК) Бизнес Forst, Republic  
AFI Development Бизнес Резиденции Архитекто-  
ров, Резиденции Композиторов, Четыре ветра, Аквамарин,  
Silver, Сиреневый Парк, Одинбург, Afi Tower, Afi Park, Во-  
ронцовский

Глинком	Бизнес	Vivaldi, Apartville, Riverdale, Pertrovsky, Sinatra, Verdi
Химки Групп	Бизнес	Олимпийская деревня, Олимпийская Ривьера, Олимпийская деревня – Новогорск
Векторстройфинанс	Бизнес	Квартал 21/19
Монарх	Бизнес	Мосфильмовский, Хорошевский, Неглинная Плаза, Just M, Богородский, ЖК На Солнцевском проспекте, City Park
Glorax Development	Бизнес	Aura Белорусская
Apsis Globe	Бизнес	Citimix, 20&20
Vesta Development	Бизнес	Tatlin apartments
ГК Основа	Бизнес	Гоголь Парк, Red 7, Mainstreet, Грани, Упо. Головинские Пруды, ФизтехСити, Упо. Старокоптевский, Very, Резиденции Замокворечье
Optima Development	Бизнес	Прайм Парк
ООО Атлантик	Бизнес	Прайм Тайм, Прайм Тайм 2
Tashir Development	Бизнес	Дирижабль, Розмарин, Кронштадский, Stellar City, Ambassador Golf Club Residence, Опух Deluxe
Шатер Девелопмент	Бизнес	1147, Карамель, Шатер, Апартамент-комплекс «Волга», Carre Blanc
Alcon Group	Бизнес	Alcon Tower
ГК Регионы	Бизнес	Преображенская Площадь, Dream Towers
Крост	Бизнес/Комфорт+	ART, Невский, Новая Звезда, Wellton Park, Wellton Park Новая Сход-

ня, Эдальго, Букинист, Премьер, Серебряный Квартет, Серебряный Бульвар, Олимпия, Капитан, Леонардо, Мирный, Алиса, Garden Park Эдальго, Wellton Towers, Wellton Gold, Театральный Квартал, Malevich, Crystal

Проминдустрия      Бизнес      Академия Люкс, Ближняя Дача, Магистр

Oertiland (коттеджные посёлки)      Бизнес      Бристоль, Кембридж, Марсель

Ковакс      Бизнес      Осенний Бульвар, West Side, Green Plaza, Резиденция Тверская

Sezar Group      Бизнес      Рассказово, Николин Парк, Династия, Full House

Rosmills      Бизнес      Дом на Красина, Большая Садовая 8

Alvek      Бизнес      Sky Parks, Клубный дом на Пришвина, Клубный дом на Менжинского, Клубный дом «Октябрь»

Конти      Бизнес      Континенталь, Новая Пресня, Эдельвейс, Покровский Берег, Покровское-Глебово, Рублевское шоссе 11

СТД Групп      Бизнес      Дом в Хамовниках, Весковский 2, Староконюшенный 10а, Нахимовский проспект 56, Пирамида, ФилиЧета, ФилиЧета 2, Барклай

Larus Capital      Бизнес      Тимирязев Парк      Vitality  
Central Properties      Бизнес      Only

Magnum Development      Бизнес      Life&Activity, Magnum,

## Trend

Заречье Девелопмент	Бизнес	Сколково-Парк
Optima Development	Бизнес	Prime Park
СЗ «Шаболовский»	– Новая Жизнь	Биз-
Residence Hall	Шаболовский	нес
Sun Development	Бизнес	Monodom, Monodom Family,
Monodom Lake		
Era Development	Бизнес	Little
Минские Холмы	Бизнес	Will Towers
St. Michael	Бизнес	Зорге 9
Аладдин	Бизнес	Резиденции Сокольники
494 УР	Бизнес	Маршал, Ренессанс
СЗ Прогресс	Бизнес	B'aires
ГК Родина	Бизнес	Союз, Russian Design District
Торос	Бизнес	Twice
Galaxy Group	Бизнес	Апартаменты на реке
Галс Девелопмент	Бизнес, Комфорт+	Wine House,
Match Point, Искра Парк, Достояние, Сады Пекина, Теат-		
ральный Дом, Литератор, Дипломат, Солнце, Изумрудная		
долина 1,2,3, Примавера, IQ квартал, Космо 4.22		
Pioneer	Бизнес, Комфорт+	Life-Ла-
заревское, Life-Волжская, Life-Сходненская, Life-Кутузов-		
ская, Life-Ботанический Сад, Life-Митинская, Life-Митин-		
ская. Экопарк, Life-Варшавское, Life-Ботанический Сад 2,		
Апарт-отель «Yes. Технопарк», Апарт-отель «Yes.Botanika»,		
Апарт-отель «Yes.Митино», Opus, Pride, HighLife		

Tekta Group                      Бизнес, Комфорт+                      Да Винчи,  
Ньютон, Декарт, Акварели, Маяковский, Резиденции Spires,  
Big Time, Now, EVER, Eniteo

Бэсткон                      Бизнес, Комфорт+                      Грубер Хаус,  
Дом на Плющихе, Павшино БЭСТ, Летчика Бабушкина 17,  
Изумрудная 24, Смольная 57, Лобачевский, Измайлово, The  
MID, Крылатский, Большая Семерка, Время

Кортрос                      Бизнес, Комфорт+                      Headliner, Люблин-  
ский, Серебряный Бор, Дом 128, Vauman House, Пове, Рав-  
новесие

Центр Инвест                      Бизнес, Комфорт+                      VavilovDom, Бе-  
лый Парк, Белый Парк 2, Кристалл, Forest, ЖК на Смольной,  
Фестиваль Парк, Dialog, Titul на Серебряннической, Насто-  
ящее, Titul на Якиманке

ЛСР                      Бизнес, Комфорт                      Донской Олимп, Зиларт,  
Грюнвальд, Дом при Академии наук, Ленинградка 58, Лучи,  
Parkside, Wave, Дмитровское Небо

СМУ-6                      Бизнес, Комфорт                      Любовь и Голуби,  
Юннаты, Империял, Панорама Сколково, Данилов дом

Ремстройтрест                      Бизнес, Комфорт                      Дмитрия Ульяно-  
ва бк1, Ленинский проспект 105к3, Галина, Дом на Херсон-  
ской, Квартал 38А

Dekra Group                      Бизнес, Комфорт                      Трианон, Piazza  
Amfiteatro, Pleasant House, Азовский-2, Аркада Хаус

Группа Эталон (а также компания Лидер Инвест – в со-

ставе Эталон с 2019)

Бизнес, Комфорт Изумрудные Холмы, Эталон Си-  
ти, Серебряный Фонтан, Нормандия, Летний Сад, Золотая  
Звезда, Клубный дом на Сретенке, Счастье в Кусково, Сча-  
стье на Волгоградке, Счастье на Дмитровке, Счастье на Мас-  
ловке, Счастье в Вешняках, Счастье на Ленинском, Счастье  
в Олимпийской деревне, Счастье на Сходненской, Счастье  
в Лианозово, Счастье в Мневниках, Счастье в Кузьминках,  
Счастье в Лианозово, Счастье в Чертаново, Счастье в Цари-  
цыно, Счастье на Серпуховке, Счастье в Тушино, Счастье  
на Тульской, Счастье на Таганке, Счастье на Изумрудной,  
Счастье в Замоскворечье, Счастье на Нагатинской, Счастье  
на Пресне , Счастье на Соколе , Счастье в Садовниках, Сча-  
стье на Ломоносовском, Счастье на Семеновской, Крылья,  
Nagatino-i-Land, Шагал, Voxhall

Флэт&Ко Комфорт+ Флотилия, Геометрия,  
Утесов, Новоясеневский, Коминтерна 10, Дом на Селезнев-  
ской, Академическая жемчужина, Кутузовский, Ностальгия,  
Prizma, Нахимов

Стимул Комфорт+ Золоторожский  
Patek Group Комфорт+ Широкая, Королёва 13  
Страна Девелопмент Комфорт+ Донской квартал,  
Wow

Plaza Development Комфорт+ Loft 151  
Hitech Development Комфорт+ Park Plaza, Crown Yard  
Asterus Комфорт+ Alia

Конструктор МФС-6	Комфорт+	Новогорск Парк ЖК на Циолковского,
Загорье, Янтарный, Гранд Парк		
Регион Девелопмент	Комфорт+	9-18, Pilot 9/18
Абсолют Недвижимость	Комфорт	Первый Мос-
ковский, Переделкино Ближнее, Форт Сколково, Резиден-		ции Сколково
ФСК	Комфорт	Поколение, Дом Дыхание, Скандинавский, Новое Тушино, Западное Кунцево, Рихард, Датский квартал, Римский, Сколковский, Движение, Настроение, Новогиреевский, Сидней Сити, Архитектор, Режиссер, Роттердам, Sky Garden
РГ Девелопмент	Комфорт	Родной город Воронцовский парк, Родной город Каховская, Орехово-Борисово, Родной город Аннино, Семеновский парк, Родной город Октябрьское поле, Балтийский, Фонвизинский, Петровский Парк, Михалковский
Центрстрой	Комфорт	Микрорайон 6А, Микрорайон 9А, Маяк, Ашхабадская 29, Микрорайон 10А, Микрорайон 8, Юбилейный проспект, Новая 6, Лесная 11, Ул. Победы 28
City XXI век	Комфорт	Янтарный Город, Подсолнухи, Альбатрос, Самоцветы, Лазурный Блюз, Лазурный Блюз 2, Левитан, Бенуа, Миниполис Радужный, Краски Жизни, Hill8, Миниполис Серебрица, Миниполис Рафинад, Миниполис Дивное

Комстрин	Комфорт	Кутузов, Спасский Мост, Дом на Парковой (Люберцы), Cleverland
Инград	Комфорт	Преображение, Новое Медведково, Лесопарковый, River Sky, Серебряный Парк, Vavilove, Новочеремушкинская 17, Авентин, Михайлова 31, Кутузов-Град I, КутузовГрад II, Top Hills, Одинград, Одинград. Семейный квартал, Филатов Луг, Миловидное
3S Group	Комфорт	Талисман на Водном, Талисман на Дмитровском, Талисман на Рокоссовского
Брик	Комфорт	Loft Factory, Soyuz Apartments, Платформа
Хлебзавод №9	Комфорт	Красная Стрела
Главмосстрой	Комфорт	Вавилова 57
Э.К.Девелопмент	Комфорт	Авиатика, Зеленая Вертикаль
Расцветай	Комфорт	В Люблино
Lexion Development	Комфорт	Некрасовка Парк, Румянцево Парк
ТПУ Люблино	Комфорт	L'Club
Д-Инвест	Комфорт	Легендарный квартал на Березовой Аллее
РК Строй	Комфорт	Балаклавский проспект
2 Новые Черемушки		
Стройтекс	Комфорт	Галактика, Лира, Ля Дефанс, Белгравия, Особняк, Цветочный город, Бриз, Гулливер, Су-кромка 21, Олимпик, Былина, Яузские Зори, Аист, Садко,

Лесная Сказка, 33 Богатыря, Князьи Горки, Институтская  
19, Берег, Витязь, Семашко 17

Промстройинвест М Комфорт Теплый Край, Руб-  
левские Огни, Каретный Плаза, Каменный Цветок, Юбилей-  
ная 7 (Мытищи), На Мельникова

Вектор Инвестментс Комфорт Пятницкие кварталы  
Березовец Комфорт Афродита

Seven Suns Development (Санкт-Петербург) Ком-  
форт Сказочный Лес, В стремлении к свету, Светлый  
мир «Станция Л», Светлый мир «Biopolis»

Amdevelopment Комфорт Две Столицы (Химки),  
RiverStreet (Химки), Бартон

Икон Комфорт Chkalov, Новый Зеленоград,  
Заречный Квартал

ТЭН Комфорт Город на Рязанке, 126 квартал,  
Парк Легенд

Желдорипотека Комфорт Орион (Мытищи), Гео-  
метрия, Улица Коминтерна 10, Атмосфера

Мангазея Девелопмент Комфорт Пикассо, Марьяна  
Роцца, Измайлово Lane, Ты и Я, Интонация

Град Инвест Комфорт Город, Дуэт, Город Daily  
A101 (Авгур Эстейт) Комфорт Квартал «A101»,

Квартал «Кронбург», Квартал «Вяземское», Москва A101,  
Скандинавия, Зеленая Линия, Белые Ночи, Смоленская За-  
става, Камелот, Три тополя на Плющихе, Испанские кварта-  
лы, Испанские кварталы 2

Кларнет

Комфорт

Кларнет

UDS

Кинетик

ПИК

Комфорт, Эконом

Мещерский

Лес, Римского-Корсакова 11, Митино Парк, Измайловский Лес, Бутово Парк, Бутово Парк 2, Жемчужина Зеленограда, Vander Park, Пресненский Вал 21, Влюблено, Ярославский, Саларьево Парк, Столичные Поляны, Солнцево Парк, Green Park, Черняховского 19, Петр 1, Северный, Маршала Захарова 7, Вавилова 4, Ул. Юбилейная, Новокуркино, Рублевские Огни, Бунинский, 17-ый проезд Марьиной Рощи, Соколиная Гора, Квартал Тайнинский, Чертановский, Ельнинская 14Б, Варшавское шоссе 141, Крылатские Огни, Красная Горка, Юбилейный (Мытищи), Ярцевская 24, Мосфильмовская, Дом на Пресне, Западный Порт, Комплексная застройка районов Путилково, Павшинская Пойма, Новые Кузьминки, Полярная 25, Дальневосточный 15, Орловский Парк, Оранж Парк, Ясенева 14, Люберецкий, Солнцево Парк, Лефортово Парк, Путилково (бывший проект Мортон), Одинцово-1, Восточное Бутово, Ильинские Луга (проект Мортон), Западный порт, Кронштадский 9, Руставели 14, Второй Нагатинский, Мичуринский Парк, Красноказарменная 15, Перовское 2, Середневский Лес, Люблинский Парк, Бутово Парк 2, Бунинские Луга, Зеленый парк, Holland Park, Бусиновский Парк, Лосиноостровский Парк, Михайловский Парк, Кавказский бульвар 51, Новое Очаково, Новохохловская 15, Волжский Парк, Polar, Открытый

Парк, Сигнальный 16, Волоколамское 24, Баркляя 6, Дмитровский Парк, Большая Очаковская 2, Сокольнический Вал 1, Кольская 8, Большая Академическая 85, Никольские Луга

КП УГС (Мосреалстрой, Мой Адрес) Комфорт, Эконом Пресненский вал 14, Грюнвальд, В Солнцево, Некрасовка, На Базовской, Амурская 54, В Некрасовке-2 (1 и 2 очереди), В Северном, В Сколково, На Рокоссовского, На Чертановской, В Зеленограде, Дмитровский 169, В Медведково, В Бескудниково, На Дмитровском 4, На Калитниковской, На Симоновской, На Первомайской, В Куркино, На Тишинском, На Машиностроения, На Нижегородской, Мой адрес на Береговом, Мой адрес на вертолетчиков, Мой адрес на Нагорной, Мой адрес в Заревом, Мой адрес на Полярной, Мой адрес на Судостроительной, Cosmopolit, Романтик, Интеллигент

ГК МИЦ Комфорт, Эконом Татьяна Парк, Ландыши, Барбарис, Коммунарка, Южное Бунино, Цветочные Поляны, Вереск, Мята, Кленовые Аллеи, Амарант, Каштановая Роща, ЭкоБунино, МелисСад, Перец

RDI Development Комфорт, Эконом Загородный квартал, Ново-Молоково

Мортон (с 2016 в составе компании ПИК) Эконом За-видное, Малахит, Дом на ул. Бориса Жигуленкова, Дом на ул. Лечебная, Рождественский (Мытищи), Щитниково, Янтарный, Щитниково Изумрудный

Самолёт Девелопмент Эконом Люберцы 2017, Хим-

ки 2017, Внуково 2017, Пригород Лесное 1.0, Новоданиловская 8, Спутник, Остафьево, Алхимово, Большое Путилково, Квартал Некрасовка, Мытищи Парк, Заречье Парк, Новое Внуково, Верейская 41, Мытищи Парк, Молжаниново, Горки Парк, Тропарево Парк

ДСК1 (с 2016 в составе ФСК Лидер) Эконом Первомайская 9 (Красногорск), M-House, Новое Измайлово, Некрасовка, Красная Горка, Южная Битца, ЖК на улице Главмосстроя (Одинцово)

ГВСУ Эконом Мичурино запад

Гранель Эконом + линейка проектов My Priority, позиционируемая как бизнес-класс Новотроицкий, Большевичка, Тринити, Театральный Парк, Инновация, Новая Рига, Бригантина, Реут, Новая Рига, My Priority Dubrovka, Ильинойс, High Way, My Priority Vasmanny, Живописный, Profit

My Space Development Эконом На Фрезерной, На Дегунинской, На Фестивальной

Брусника Эконом Первый квартал (Видное)

Ведис Групп Эконом Мичурино, Марфино, Андреевский, Головино, Юрлово, Нахимово, Вешинино, V-House, Алексеево

Инвест Строй Эконом Отрадный, Отрадное, Юбилейный, Спутник, Перспектива, Орбита

MD Group Эконом Новое Бутово, Нахимовский 21

Altai Эконом Алтай, Ботаник, Станция, 16 уровень, Аэровилла, Турист

Тройка РЭД

Эконом

Облака