Какие ЖК Москвы советуют нейросети — и где они ошибаются

Итоговый выпуск 12.11.2026 · Алиса, ГигаЧат, ChatGPT · 87 ответов, 401 рекомендация, 36 проверок фактов

Собственное исследование Team-B. Мы задали Алисе, ГигаЧату и ChatGPT 12 вопросов покупателя квартиры в новостройке Москвы — для семьи, рядом с метро, в готовом доме, с отделкой — и проверили 36 рекомендаций по официальным источникам. Главный вывод для маркетолога девелопера: важно не только попасть в список, но и то, верно ли нейросеть называет застройщика, сайт и условия покупки.

8 из 36
проверенных рекомендаций
с расхождением: неверный застройщик, район или сайт

4 раза
агрегатор вместо сайта ЖК
Novis, Квадрум, Домклик названы «официальным сайтом»

0 %
медиана общих ЖК
у двух сервисов на один и тот же вопрос

87
пригодных ответов
Алиса, ГигаЧат, ChatGPT; 12 сценариев, до 3 повторов — 23 октября 2026

Нейросеть может назвать ваш ЖК — и ошибиться в том, как его представить

Мы посмотрели, какие новостройки Москвы нейросети предлагают покупателю для жизни: с ограниченным бюджетом, для семьи, рядом с метро, в готовом доме и в других ситуациях. Затем проверили, верно ли названы застройщик и официальный сайт и подтверждаются ли условия выбора.

В восьми из 36 проверенных рекомендаций нашлись расхождения. В четырёх случаях вместо официального сайта ЖК был указан агрегатор. Это конкретный предмет работы для маркетолога: проверить, какое описание проекта и какой адрес получает потенциальный покупатель.

В 14 позициях подтвердились ключевые проверявшиеся сведения. Ещё в 14 не хватило доказательств для полного вывода. Частые названия в ответах и точность этих ответов — два отдельных результата.

Главный практический вывод: проверять стоит весь путь — **вопрос покупателя → предложенный ЖК → объяснение выбора → указанный сайт → подтверждение условий покупки**.

Что получает покупатель на один и тот же вопрос

Для наглядности взяли три заранее выбранные ситуации: общий выбор квартиры, покупку для семьи с ребёнком и Новую Москву. Ниже — первые ответы сервисов с сохранённым порядком ЖК. Это списки нейросетей, а не рейтинг Team-B.

В семейном сценарии покупатель просил квартиру до 35 млн рублей, две отдельные спальни, школу и детский сад поблизости. Проверка таких рекомендаций требует конкретных планировок и предложений, а не только правильного названия комплекса.

Первые ответы на три покупательских сценария

Задача покупателя	Нейросеть	ЖК в порядке ответа
Общий выбор	Алиса	Сигнальный 16 → Плеханова 11 → Бусиновский парк → Мичуринский парк → Никольские луга
Общий выбор	ГигаЧат	нет извлечённых рекомендаций
Общий выбор	ChatGPT	SHIFT → СберСити → СОУЛ (SOUL)
Семья с ребёнком	Алиса	«Квартал Домашний» → «Лучи» → «Одинград. Квартал Семейный»
Семья с ребёнком	ГигаЧат	ЖК «Город-парк Первый Московский» → ЖК «Символ» → ЖК «Новые Академики» → ЖК «Квартал Метроном» → ЖК «Южное Тушино»
Семья с ребёнком	ChatGPT	ЖК «Прокшино» → ЖК «Скай Гарден» → ЖК «Мичуринский парк» → ЖК «Сиреневый парк»
Новая Москва	Алиса	«Новые Смыслы» → «Хольм» → «Дзен-кварталы» → «Рассказово» → «1-й Ясеневский»
Новая Москва	ГигаЧат	ЖК «1-й Саларьевский» → ЖК «1-й Ясеневский» → ЖК «Саларьево парк» → ЖК «Румянцево-Парк» → ЖК «Бунинские луга»
Новая Москва	ChatGPT	ЖК «Прокшино» → ЖК «Бунинские кварталы» → ЖК «Деснаречье» → ЖК «Испанские кварталы» → Город-парк «Переделкино Ближнее»

Как нейросеть объясняет первую рекомендацию

Сценарий	Нейросеть	Первый ЖК	Объяснение в ответе
Общий выбор	Алиса	Сигнальный 16	Почему подходит: в проекте только квартиры (нет апартаментов), комплекс расположен в районе Отрадное (СВАО), в административных границах Москвы.
Общий выбор	ГигаЧат	—	
Общий выбор	ChatGPT	SHIFT	Соответствие подтверждено: жилой квартал в Донском районе Москвы, на 2-м Донском проезде. На официальном сайте указаны 523 квартиры, планировки и варианты отделки.
Семья с ребёнком	Алиса	«Квартал Домашний»	Почему подходит: В продаже есть двухкомнатные и трёхкомнатные квартиры — легко выделить две отдельные спальни. На территории комплекса строят собственную школу со спортивной зоной и два детских сада. Двор спроектирован как безопасное и удобное пространство для детей. Цены укладываются в ваш бюджет: есть варианты около 30–34 млн рублей. Расположен в районе Марьино (ЮВАО).

Сценарий	Нейросеть	Первый ЖК	Объяснение в ответе
Семья с ребёнком	ГигаЧат	ЖК «Город-парк Первый Московский»	Расположен в Новомосковском административном округе (ТиНАО). В районе уже построены и функционируют собственная школа, детские сады, поликлиника и библиотека, а на территории комплекса есть игровые городки и зоны отдыха. Стоимость квартир с двумя спальнями (евро-трешек) в готовых и строящихся корпусах начинается от 19 млн рублей, что укладывается в бюджет.
Семья с ребёнком	ChatGPT	ЖК «Прокшино»	В предложениях есть трёхкомнатные квартиры от 20,5 млн ₽, в том числе варианты площадью около 84–92 м² дешевле 35 млн ₽. На территории комплекса заявлены школы, детские сады, детские и спортивные площадки, зоны отдыха; проект находится в НАО Москвы. Соответствие: предварительно подтверждено; нужно проверить число изолированных спален в конкретной планировке.
Новая Москва	Алиса	«Новые Смыслы»	Комплекс в посёлке Коммунарка (поселение Сосенское). В пешей доступности станция метро «Потапово». На территории запланированы детский сад, коммерческие помещения на первых этажах, подземный паркинг.
Новая Москва	ГигаЧат	ЖК «1-й Саларьевский»	Комплекс находится в Новомосковском административном округе (НАО) в 5 минутах пешком от метро «Саларьево». Проект полностью соответствует запросу: это жилой комплекс с квартирами (не апартаменты) в административных границах Москвы, включающих ТиНАО, с готовой социальной инфраструктурой и закрытыми дворами.
Новая Москва	ChatGPT	ЖК «Прокшино»	Жилой район расположен в поселении Сосенское, НАО Москвы. На официальном сайте представлены квартиры, а в феврале 2026 года застройщик сообщал о вводе новых жилых корпусов.

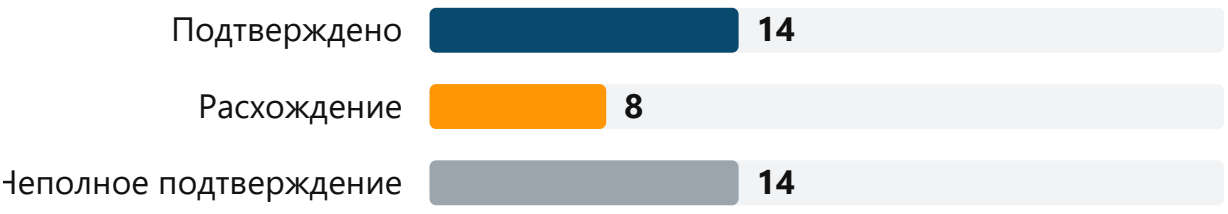
Формулировки сервисов сохранены для разбора и могут содержать ошибки. Полные тексты всех 12 вопросов — в конце статьи.

Проверили 36 рекомендаций: в восьми есть расхождения

По 12 позиций из каждого сервиса сверили с официальными страницами проектов, материалами девелоперов и сведениями ЕИСЖС (наш.дом.рф). Проверяли застройщика, сайт, географию, тип недвижимости и существенные условия вопроса.

14 — ключевые проверявшиеся сведения подтверждены. 8 — обнаружено расхождение. 14 — полного подтверждения получить не удалось. Последняя группа включает, например, отсутствие датированного лота с нужной планировкой и ценой. Это не 14 доказанных ошибок.

Проверка 36 рекомендаций нейросетей



По 12 позиций Алисы, ГигаЧата и ChatGPT; сверка с сайтами девелоперов и ЕИСЖС. Team-B, ответы 23.10.2026.

Итог относится к этим 36 позициям и проверенным утверждениям; он не является долей ошибок во всех 401 рекомендации.

Неверный застройщик меняет представление о проекте

«Метроном». ГигаЧат назвал Regions Development. Официальная страница Брусники подтверждает другого девелопера.

«Квартал Марьино». ГигаЧат указал ПИК. Проект относится к Самолёту; это подтверждают официальные реквизиты и документация проекта.

Это ошибки в ответах нейросети. Они не характеризуют качество строительства или добросовестность названных компаний.

Четыре раза агрегатор был указан вместо официального сайта

В проверенных ответах Алисы поле «официальный сайт» вело к Novis, Квадруму или Домклику. При этом у проектов найдены официальные страницы девелоперов.

ЖК	Названа как официальный сайт	Официальная страница
Новое Внуково	Novis	samolet.ru/project/novoe-vnukovo
Бунинские Кварталы	Novis	a101.ru/projects/buninskiye-kvartaly
2-й Иртышский	Квадрум	www.pik.ru/irtyshskiy
Родные кварталы	Домклик	a101.ru/projects/rodniye-kvartaly

Для маркетинга это риск: человек получает стороннюю площадку в качестве официального адреса ЖК. Сам агрегатор может быть полезным источником — ошибка здесь в его обозначении. Наш замер не показывает, переходили ли люди по этим адресам и почему нейросеть их выбрала. Практическая задача — проверить доступность и ясность официальной страницы, согласованность сведений о проекте и источники конкретного ответа.

Правильное название ещё не подтверждает условия покупки

Семья с ребёнком — «Квартал Домашний». В ответе Алисы верно названы проект Самолёта и Марьино; школа и детские сады заявлены девелопером. Но конкретная квартира с двумя отдельными спальнями в указанном бюджете на дату запроса не подтверждена. Нужны цена, наличие и планировка одного лота.

Готовый дом — «Родные кварталы». В ответе Алисы ошибка по официальному сайту установлена, а готовность конкретных трёх корпусов осталась неподтверждённой. Для вывода нужен документ о вводе именно тех корпусов, о которых говорит ответ.

Восток Москвы — «Сиреневый парк». ГигаЧат верно отнёс проект к ВАО, но назвал район Богородское вместо Метрогородка. Широкое условие запроса выполняется, а деталь описания ошибочна.

Все 36 проверок с выводами — в таблице в конце статьи, с источниками — в CSV.

Чаще всего назывались «Саларьево парк», «Прокшино» и «Бунинские кварталы»

«Саларьево парк» встретился в 19 из 87 пригодных ответов, «Прокшино» — в 18, «Бунинские кварталы» — в 17. Затем идут «Скандинавия» — 14 и «1-й Саларьевский» — 10.

Какие ЖК чаще назывались в ответах



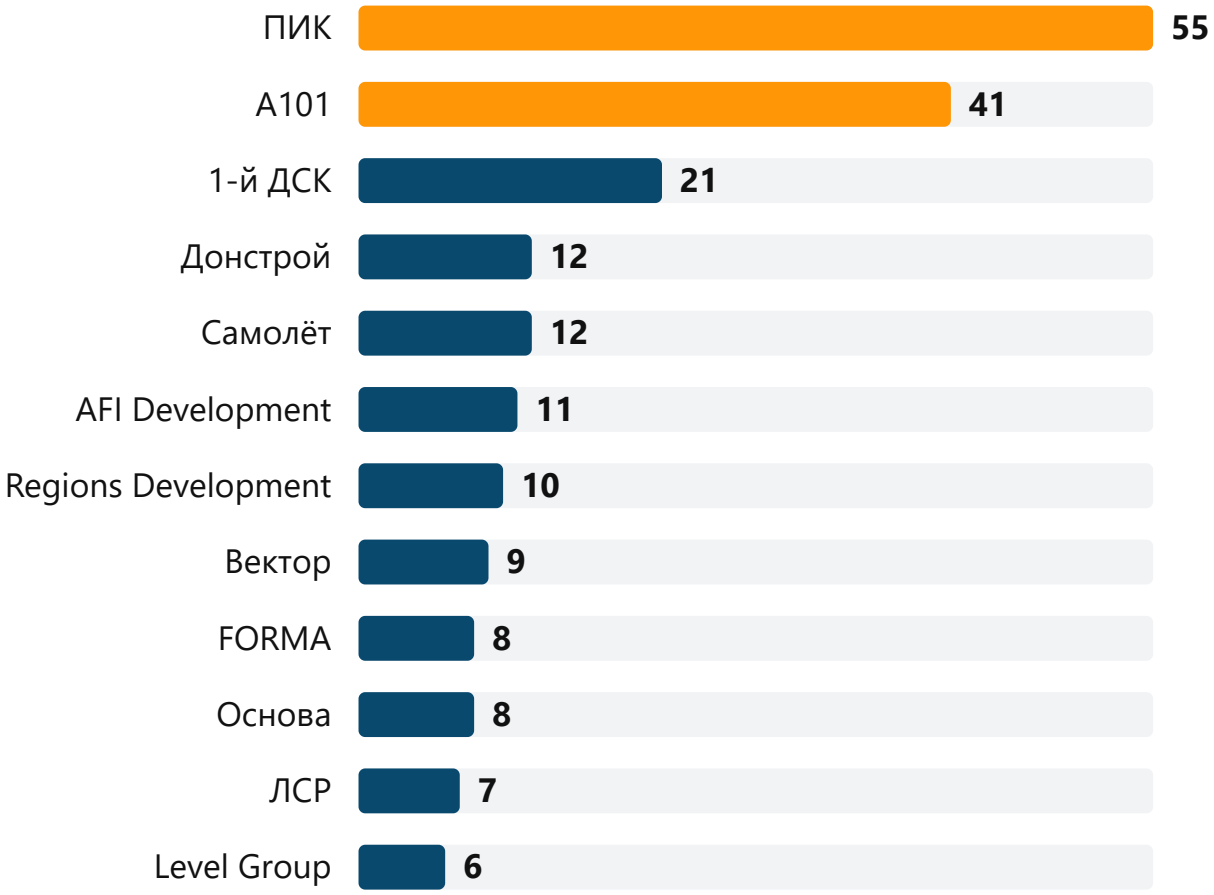
Число ответов из 87, в которых назван ЖК (один раз на ответ). Алиса, ГигаЧат, ChatGPT; Team-B, 23.10.2026.

Частота помогает понять, какие проекты попадают в предложения нейросетей при наших вопросах. Для маркетолога следующий вопрос — в каких покупательских ситуациях появляется ЖК и чем нейросеть обосновывает его выбор.

Среди застройщиков — с большим отрывом ПИК и А101

ПИК нейросети назвали в 55 из 87 ответов, А101 — в 41. Дальше с заметным отрывом 1-й ДСК (21), Донстрой и Самолёт (по 12). Это атрибуция самих нейросетей до проверки фактов: например, «Квартал Марьино» ГигаЧат приписал ПИК, хотя это проект Самолёта.

Каких застройщиков называли нейросети



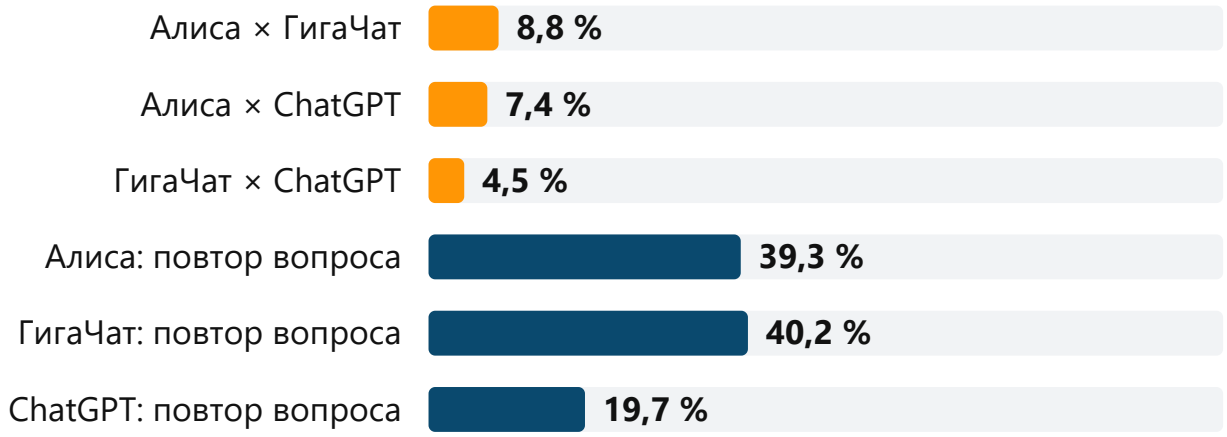
Число ответов из 87 с брендом (один раз на ответ) — как застройщика назвала нейросеть, до проверки фактов.

Для сравнения мы заранее взяли 30 застройщиков с наибольшим объёмом текущего строительства в Москве по рейтингу ЕР3.РФ. Шесть из них не прозвучали ни в одном из 87 ответов. Объём строительства не превращается в упоминания автоматически: нейросеть называет проекты, о которых может собрать понятные сведения под конкретную задачу покупателя. Полная таблица 30 брендов — в конце статьи.

Разные нейросети предлагают разные списки

Для каждой пары сервисов медианное пересечение наборов ЖК равно нулю: как минимум в половине сопоставимых пар не оказалось ни одного общего названия. Среднее сходство — от 4,5 до 8,8 %. Повтор того же вопроса в том же сервисе совпадает лучше — в среднем на 20–40 %, но тоже не даёт одного и того же списка.

Насколько совпадают списки ЖК



Среднее сходство наборов ЖК (общие / все разные). Первые три — разные сервисы, затем — повтор в том же сервисе.

Мы сравнивали одинаковые вопросы и номера повторов. Сходство считали как долю общих ЖК среди всех разных ЖК двух списков; порядок названий не учитывался. Поэтому один ответ одного сервиса плохо описывает присутствие проекта.

Один вопрос — три повтора: семья с ребёнком

Нейросеть	Повтор	ЖК в порядке ответа
Алиса	1	«Квартал Домашний» → «Лучи» → «Одинград. Квартал Семейный»
Алиса	2	ЖК «Дзен-кварталы» → ЖК «Родные кварталы» → ЖК «Испанские кварталы» → ЖК «Бунинская набережная» → ЖК «Скандинавия»
Алиса	3	«Родные кварталы» → «Бунинская набережная» → «Испанские кварталы» → «Дзен-кварталы» → «Прокшино»
ГигаЧат	1	ЖК «Город-парк Первый Московский» → ЖК «Символ» → ЖК «Новые Академики» → ЖК «Квартал Метроном» → ЖК «Южное Тушино»
ГигаЧат	2	ЖК «Южное Тушино» → ЖК Holland Park → ЖК «Квартал Метроном» → ЖК «Новые Ватутинки» (квартал Центральный) → ЖК «Алхимово»
ГигаЧат	3	ЖК «Южные Сады» → ЖК в поселении Сосенское → ЖК «ЮТУ» (Южное Тушино) → ЖК «Квартал Метроном»
ChatGPT	1	ЖК «Прокшино» → ЖК «Скай Гарден» → ЖК «Мичуринский парк» → ЖК «Сиреневый парк»
ChatGPT	2	—
ChatGPT	3	ЖК «Саларьево парк» → ЖК «Бунинские кварталы» → ЖК «Прокшино» → ЖК «1-й Саларьевский»

ПИК и А101 прошли заранее установленный строгий порог повторяемости: минимум два появления в трёх повторах одного сценария минимум у трёх из четырёх изначально запланированных сервисов. У трёх брендов итог остался неопределённым, у 25 порог не выполнен. Это результат выбранной панели из 30 брендов, а не утверждение, что остальные застройщики вообще не появляются в нейросетях.

Что проверить на сайте ЖК и в публичных источниках

1. **Название и застройщик.** На странице проекта видны бренд девелопера, юридический застройщик и связь между ними. Переименование ЖК объяснено; старое и новое названия не выглядят как разные проекты.
2. **Официальный адрес.** Сайт девелопера ссылается на страницу ЖК, а страница ЖК — на компанию и документы. В контактах и карточках проекта используются согласованные адреса. Для отдельного домена связь с девелопером указана явно.
3. **Корпуса и сроки.** У каждого корпуса есть обозначение, адрес, плановый срок и актуальный статус. Ввод в эксплуатацию и передача ключей описаны раздельно; документы привязаны к корпусу.
4. **Цена и наличие.** Цена относится к конкретной квартире; видны дата актуальности, условия покупки, площадь и корпус. Специальная ипотечная цена отделена от обычной.
5. **Планировки и отделка.** Можно проверить отдельные спальни, жилой статус помещения и состав отделки. White box не называется готовой чистовой отделкой.
6. **Повседневные маршруты.** Для метро, школ и детсадов указаны названия, адреса и действующий либо планируемый статус. Время пешком проверяется для конкретного корпуса и входа.
7. **Факты — текстом.** Сроки, цены, планировки и отделка опубликованы понятным текстом на странице, а не только в картинках, PDF или шахматке, которая подгружается скриптом. Документы открываются, ссылки работают. При техническом аудите отдельно проверяется, доступны ли эти страницы поисковым системам и роботам нейросетей и есть ли микроразметка организации и проекта.
8. **Согласованность и повторный замер.** Сведения на собственном сайте, в карточках площадок, на картах и в найденных источниках ответа сверяются между собой. Исправления документируются; затем те же вопросы повторяются в сопоставимых условиях.

Это план диагностики по обнаруженным типам проблем. Конкретный технический дефект сайта устанавливается отдельной проверкой; само присутствие агрегатора не доказывает такой дефект. Как подготовить страницы к цитированию — в услуге оптимизация сайта под нейросети; как устроен сайт застройщика, где факты о проекте легко проверить, — в разделе создание сайта строительной компании.

Как понять, что работа принесла результат

Сравнивайте отдельно присутствие ЖК, правильность его описания и адрес сайта в ответе. Переходы и заявки измеряйте своими средствами аналитики. Рост упоминаний и рост продаж — разные показатели; результат повторного замера нужно читать вместе с историей изменений проекта и предложений.

С другими исследованиями совпадают отдельные заметные ЖК

В исследовании СоцМедиаМаркетинг по Новой Москве первые места заняли «Скандинавия», «Прокшино» и «Филатов Луг»; «Саларьево Парк» — четвёртый. Эти четыре названия есть и среди часто названных у нас. «Бунинских кварталов» в опубликованной десятке того исследования нет.

Самый крупный открытый замер по теме — исследование Tandem Digital по ЦФО: 400 вопросов, 8 сервисов, два прогона, около 6 400 ответов по Москве, Подмосковью и 16 областным центрам. Там ПИК тоже первый по доле упоминаний — 38,2 %. Tandem отдельно проверял надёжность названных застройщиков — банкротства и долгострои; мы — конкретную рекомендацию: застройщика, официальный сайт и условия покупки.

Это содержательное пересечение, а не независимое подтверждение наших частот. У исследований разные даты, география, сервисы, вопросы и единицы подсчёта.

Исследование	Объём	Предмет
Team-B · Москва	87 ответов; 12 сценариев; 3 сервиса; 36 проверок фактов	Выбор ЖК, точность сведений, официальный сайт, повторы
Tandem Digital · ЦФО	400 вопросов × 8 сервисов × 2 прогона ≈ 6 400 ответов	Какие застройщики названы, доля упоминаний, надёжность застройщиков
СоцМедиаМаркетинг · Новая Москва	300 промптов × 6 вариантов моделей = 1 800 выполнений	Упоминания ЖК, девелоперов и локаций; среди вопросов есть названия проектов
СоцМедиаМаркетинг · Пресня	50 промптов × 5 моделей × 3 повтора = 750 ответов	Присутствие проектов, локальность, источники и повторяемость

Наш акцент — проверка конкретной рекомендации и указанного официального сайта. Большой корпус полезен для описания частот; подробный разбор показывает, что именно маркетологу следует проверить в представлении своего проекта. Та же логика — в нашем исследовании клиник Москвы.

Что мы измерили и чего в исследовании нет

Период и охват. Ответы собраны 23 октября 2026 года, итоговый выпуск — 12 ноября 2026 года: Алиса, ГигаЧат и ChatGPT. Это фиксация октябрьских ответов, а не обновление цен и предложений на ноябрь.

Вопросы. 12 покупательских сценариев, до трёх независимых повторов каждого. Вопросы не содержали названий ЖК и застройщиков. Просили до пяти подходящих ЖК с квартирами в административных границах Москвы, включая ТиНАО; неподтверждённые варианты разрешалось не добавлять.

Состав. 87 пригодных ответов: 85 со списками и два без рекомендаций; извлечена 401 позиция. В трёх сервисах было 108 плановых попыток: кроме 87 пригодных — четыре отказа, 14 непригодных или неполных ответов и три пропуска доступа. У ChatGPT исключены десять склеенных запросов и два незавершённых ответа.

Gemini. План включал четыре сервиса; сопоставимых ответов Gemini получить не удалось, поэтому он исключён из охвата. На 12.11.2026 России нет в официальном списке стран, где доступен Gemini.

Проверка 36 позиций. По 12 на сервис: первые позиции заранее заданных примеров и воспроизводимый добор по фиксированному зерну случайных чисел. Выборка не даёт общей оценки точности нейросетей, а «подтверждено» не означает, что проверена каждая второстепенная фраза ответа.

Частоты и панель. Один ЖК или бренд считается один раз в ответе; знаменатель объединённых частот — 87, вклад сервисов неравный. Панель 30 брендов отобрана по московскому рейтингу текущего строительства ЕР3.РФ с проверкой проектов — это целевой отбор, не случайная выборка.

Граница вывода. Мы не измеряли реальные переходы покупателей, продажи, качество жилья и влияние работ на сайте. Ссылки интерфейсов сохранялись по-разному, поэтому по числу ссылок сервисы не ранжируются. Отсутствующие ответы не заменены выдуманными.

Сервис	План	Пригодных ответов	Позиций ЖК	Другие исходы
Алиса	36	36	178	—
ГигаЧат	36	27	118	4 отказа; 2 неполных ответа; 3 пропуска доступа
ChatGPT	36	24	105	10 склеенных запросов; 2 незавершённых ответа

Частые вопросы маркетолога

Если наш ЖК не назван, значит ли это, что сайт плохой?
По одному ответу такой вывод сделать нельзя. Сначала проверьте несколько подходящих покупательских сценариев и повторов, затем — содержание ответов и доступные источники.

Агрегатор в ответе — всегда ошибка?
Нет. Он может быть дополнительным источником. Ошибка — когда сторонняя площадка представлена как официальный сайт проекта.

Можно ли гарантировать попадание в рекомендации?
Нет. Можно проверить факты, исправить подтверждённые проблемы в материалах и измерить ответы повторно. Само исследование не устанавливает, какие изменения гарантированно повлияют на выбор нейросети.

Почему проверено 36 позиций, а рекомендаций 401?
401 — все извлечённые позиции пригодных ответов. Для подробной сверки с первоисточниками отобраны 36, по 12 на сервис. Результаты этой проверки не переносились на непроверенные позиции.

Что застройщик получает после диагностики?
Карту присутствия проекта по согласованным вопросам, примеры ответов, разбор ошибок и источников, приоритетный список задач для сайта и публичных материалов. Повторный замер позволяет оценить изменения в той же рамке.

Как мы работаем с застройщиками

Team-B делает для застройщиков сайты, SEO и рекламу. Например, для воронежской ГК «Инвестжилстрой» мы сделали сайт ЖК «Берег», вели SEO-продвижение и рекламу ЖК — клиент оставил отзыв о работе. Что входит в работу с проектом — на страницах продвижение ЖК и продвижение застройщика, комплексная стратегия — в отраслевом решении для застройщиков. Видимость в нейросетях мы проверяем той же методикой, что в этом исследовании.

Проверка видимости ЖК в нейросетях — от 25 000 ₽

Покажем, какие нейросети называют ваш проект, каким покупателям его предлагают, правильно ли описывают застройщика и условия покупки и какой сайт указывают. Вы получите примеры ответов, карту проверенных фактов и источников и приоритетный план задач для сайта, SEO и GEO.

team-b.ru/uslugi/geo-prodvizhenie/vidimost-brenda-v-neyrosetyah · +7 495 275-26-00 · sales@team-b.ru

Упоминание проекта, место в списке и рост продаж не гарантируются.

Приложение. Все 36 проверок

Позиция	ЖК	Итог	Что установлено
Алиса S01-R1-P1	Сигнальный 16	**? Не подтверждено полностью**	ПИК, официальный адрес, Отрадное и предложение квартир подтверждены. Усиленное утверждение «только квартиры, нет апартаментов» по всем корпусам исчерпывающе не проверено.
Алиса S03-R1-P1	«Квартал Домашний»	**? Не подтверждено полностью**	Проект Самолета, официальный URL и Марьино подтверждены; школа со стадионом и два детсада заявлены застройщиком. Конкретный лот за 30–34 млн ₽ с двумя изолированными спальнями на дату запроса не установлен.
Алиса S09-R1-P1	«Новые Смыслы»	✓ **Подтверждено**	UNIKEY и официальный проектный URL подтверждены; квартиры в Новой Москве и пешая доступность метро подтверждены официальным сайтом. Ключевой территориальный критерий ТиНАО выполнен.
Алиса S05-R2-P4	«Филатов луг»	**? Не подтверждено полностью**	Текущий официальный сайт ГК Вектор подтверждает проект и квартиры в Москве: оснований автоматически исправлять девелопера на исторический Инград нет. Точная стартовая цена 11,5 млн ₽ и заявленные сроки отдельных корпусов не установлены.
ГигаЧат S03-R1-P1	ЖК «Город-парк Первый Московский»	**? Не подтверждено полностью**	Связь проекта с Абсолют Недвижимость, квартиры, московская прописка, школы, детсады и дворы подтверждены. Домен absolut-realty.ru как официальный не подтвержден; конкретная евро-трешка с двумя спальнями от 19 млн ₽ не установлена.
ГигаЧат S09-R1-P1	ЖК «1-й Саларьевский»	✓ **Подтверждено**	Первый ДСК, официальный сайт, квартиры в НАО Москвы и пять минут до Саларьево прямо подтверждены. Ключевой критерий Новой Москвы выполнен; закрытые дворы заявлены официальным стандартом продукта.
ГигаЧат S02-R1-P2	Квартал «Метроном»	✗ **Расхождение**	«Метроном» — проект Брусники, а не Regions Development. Поэтому указанные девелопер и сайт существенно неверны. Москва, Метрогородок и плановый ввод 2026 подтверждаются ЕИСЖС; конкретная студия за 15,9 млн ₽ по первичному лоту не проверена.
ГигаЧат S05-R3-P3	ЖК «1-й Саларьевский»	**? Не подтверждено полностью**	Первый ДСК, Москва/НАО, квартиры и пять минут до метро подтверждены. Цена от 7–8 млн ₽ не подтверждена: доступный официальный каталог указывает минимум около 13,44 млн ₽, что является существенным расхождением с ответом.
ChatGPT S01-R1-P1	SHIFT	✓ **Подтверждено**	Официальный сайт и раздел команды подтверждают PIONEER, Донской район Москвы, адрес на 2-м Донском проезде, 523 квартиры и варианты отделки. Базовые условия S01 подтверждены.
ChatGPT S03-R1-P1	ЖК «Прокшино»	**? Не подтверждено полностью**	А101, московские квартиры и образовательная инфраструктура подтверждены. Домен prokshino.ru как официальный не подтвержден; конкретные варианты 84–92 м² дешевле 35 млн ₽ с двумя спальнями не установлены.
ChatGPT S09-R1-P1	ЖК «Прокшино»	✓ **Подтверждено**	А101 и официальный проектный URL подтверждены; сайт продает квартиры в Новой Москве и Коммунарке, ключевой критерий ТиНАО выполнен. Отдельную новость именно февраля 2026 о вводе жилых корпусов найти не удалось.
ChatGPT S10-R1-P4	Левел Мичуринский, этапы 3 и 4	✓ **Подтверждено**	Официальный сайт Level Group прямо подтверждает этапы 3 и 4, квартиры, Озерную улицу и район Очаково-Матвеевское в ЗАО. Указанные сроки разделены по корпусам: IV квартал 2026 и III квартал 2027.

Позиция	ЖК	Итог	Что установлено
Алиса S05-R3-P2	«Новое Внуково»	✗ **Расхождение**	«Самолет» и квартиры в московском проекте подтверждены. Novis — каталог поиска новостроек, ошибочно выданный за официальный сайт проекта. Сравнительная доступность цены без бюджета и сопоставления лотов не установлена.
Алиса S04-R3-P1	«Начало»	**? Не подтверждено полностью**	Проект Донстрой на Пресне и квартиры подтверждены официальной страницей. Пеший доступ к «Улице 1905 года» указан, но именно примерно 15 минут и принадлежность nachalo-msk.com девелоперу не подтверждены.
Алиса S10-R2-P2	«Мичуринский парк»	✓ **Подтверждено**	ПИК подтверждает квартиры в районе Очаково-Матвеевское на западе Москвы; официальная страница также описывает эркеры с окнами в пол и рельеф фасадов.
Алиса S07-R1-P5	«1-й Ясеневский»	**? Не подтверждено полностью**	Проект ФСК под брендом 1-й ДСК, московская локация и квартиры подтверждены. Завершённый конструктив не равен вводу: официальный материал от 2 октября 2026 сообщает лишь подготовку первых двух корпусов к вводу, проверку систем и клининг; разрешение на ввод к 23 октября не найдено.
ГигаЧат S12-R1-P2	ЖК «Бунинские луга»	✓ **Подтверждено**	ПИК подтверждает квартиры в Новой Москве и готовую отделку проекта; официальные объявления о стартах продаж прямо указывают квартиры с отделкой. Основное условие чистовой отделки поддержано.
ГигаЧат S05-R2-P5	ЖК «Квартал Марьино»	✗ **Расхождение**	Проект ошибочно приписан ПИК: официальный девелоперский источник — «Самолет», юридический застройщик ООО «СЗ «САМОЛЕТ-МАРЬИНО 1». pik.ru не подтверждает официальный сайт этого проекта. Минимум 5,58 млн ₽ на дату запроса не подтверждён.
ГигаЧат S11-R3-P4	ЖК «Сиреневый Парк»	**? Не подтверждено полностью**	Официальные материалы AFI подтверждают квартиры в Метрогородке, ВАО, очереди и инфраструктуру; восточная локация соответствует. Принадлежность указанного sirenevy-park.ru девелоперу не подтверждена.
ГигаЧат S11-R2-P5	ЖК «Сиреневый парк»	✗ **Расхождение**	Девелопер AFI, Москва и ВАО подтверждены, однако район указан неверно: официальный адрес относится к Метрогородку, а не Богородскому. afi-development.ru как официальный домен не подтверждён; проверенные материалы опубликованы на afi-development.com.
ChatGPT S10-R1-P2	ИНДИВО	✓ **Подтверждено**	Официальный домен FORMA подтверждает квартиры проекта Индиво в Кунцеве на западе Москвы и ориентир IV квартал 2027. Условие ЗАО поддержано локацией Кунцево.
ChatGPT S02-R1-P3	НАТИВ (NATIVE)	✗ **Расхождение**	Натив — действительный проект FORMA с квартирами на западе Москвы; официальный каталог содержит студии дешевле 20 млн ₽. Но native.moscow прямо сообщает, что не является официальным сайтом застройщика. Точная цена 17 196 564 ₽ на дату запроса первичным каталогом не подтверждена.
ChatGPT S03-R3-P1	ЖК «Саларьево парк»	**? Не подтверждено полностью**	ПИК подтверждает жилой проект в Москве, работающие школы и детские сады и трёхкомнатные квартиры до 35 млн ₽. Точный диапазон 26,6–34 млн ₽ на 23 октября и две отдельные спальни в конкретном доступном лоте не проверены по плану.
ChatGPT S07-R2-P3	ЖК «Люблинский парк»	**? Не подтверждено полностью**	ПИК и московский жилой проект подтверждены. Официальная документация содержит разрешение на ввод корпуса 13.1 от 25.12.2024, что подтверждает существование готового корпуса. Весь перечень корпусов и мартовские ключи корпуса 12 не подтверждены; официальный статус lyublinskiypark.ru не установлен.

Позиция	ЖК	Итог	Что установлено
Алиса S05-R2-P1	Бунинские Кварталы	✗ **Расхождение**	А101 и московский жилой проект подтверждены. Вместо официальной страницы А101 указан сторонний novis.pro. На найденной странице А101 старт от 11,5 млн ₽; утверждения о частых ценах 9–10 млн ₽ и уровне ниже среднего по Москве не подтверждены.
Алиса S11-R1-P2	2-й Иртышский	✗ **Расхождение**	Проект ПИК с квартирами на востоке Москвы, в Гольяново, подтверждён первичными источниками. Kvadroom.ru — сторонняя площадка вместо официальной карточки pik.ru/irtyshskiy.
Алиса S07-R2-P3	Родные кварталы	✗ **Расхождение**	А101 и квартиры в Москве подтверждены. Domclick указан вместо официального сайта А101. Утверждение «все три корпуса сданы» не подтверждено: первичный индекс ЕИСЖС называет отдельные дома проекта строящимися, но сопоставление с конкретными тремя корпусами и актуальность статуса не установлены.
Алиса S01-R2-P2	Плеханова 11	✓ **Подтверждено**	ПИК, официальный адрес pik.ru/plehanova11, московское Перово и квартирное назначение подтверждаются карточками ПИК и ЕИСЖС. Для общего запроса на квартиру в Москве существенного противоречия не найдено.
ГигаЧат S01-R2-P4	Плеханова 11	**? Не подтверждено полностью**	СЗ Ясеневый парк, 1509 квартир, бизнес-класс и Перово подтверждены ЕИСЖС и документацией ПИК. В ответе дан только «дом.рф (проектная декларация)»: точной ссылки на декларацию нет, поэтому корректность именно указанного официального адреса не установлена.
ГигаЧат S11-R2-P3	Семеновский Парк 2	✓ **Подтверждено**	РГ-Девелопмент, rg-dev.ru и жилой комплекс с квартирами в Соколиной Горе подтверждены официальным проектом и новостью девелопера. Ключевой критерий востока Москвы соблюдён; подземный паркинг также подтверждён.
ГигаЧат S01-R3-P2	Капитан	**? Не подтверждено полностью**	Проект КРОСТ и официальный сайт подтверждены; страница обозначает заселённый дом с квартирами у Строгино. Соответствие запросу именно на новостройку с доступной первичной квартирой не установлено: карточка показывает 0 групп предложений.
ГигаЧат S09-R2-P4	Деснаречье	✓ **Подтверждено**	А101, официальный сайт и квартиры в Новой Москве подтверждены страницей проекта. Будущая Десна обозначена именно как перспективная станция; официальный каталог указывает 2029 год и до 10 минут пешком.
ChatGPT S08-R1-P1	Скай Гарден	✓ **Подтверждено**	ФСК и официальный fsk.ru/skygarden подтверждены. На странице проекта: Москва, Строительный проезд, 9, квартиры; корпус 2 — I квартал 2027, корпус 3 — II квартал 2027. Оба заявленных срока находятся в требуемом окне 23.10.2026–22.10.2027.
ChatGPT S04-R3-P4	Смарт Гарден	✓ **Подтверждено**	Смарт Гарден, застройщик СЗ Горакс и smgarden.ru подтверждаются первичными источниками. Официальный сайт прямо заявляет 10 минут пешком до Коммунарки и квартиры с террасами/патио; это соответствует сценарию примерно до 15 минут пешком.
ChatGPT S09-R2-P4	Бунинская набережная	**? Не подтверждено полностью**	ПИК, официальный сайт и квартиры в Новой Москве подтверждены первичными страницами ПИК. Срок ввода IV квартал 2027 для неназванных корпусов отдельно не подтверждён: витрина показывает заселение до 31.03.2028, что не равнозначно сроку ввода и не опровергает его.
ChatGPT S06-R2-P2	Среда на Лобачевского	✓ **Подтверждено**	Официальный сайт Среды подтверждает переход под управление FORMA с 01.08.2026 и ведёт на Натив. Первичные страницы подтверждают квартиры бизнес-класса на западе Москвы, выразительную кирпичную архитектуру и ландшафтный двор; старый сайт указывает 7 минут до Аминьевской.

Приложение. 30 застройщиков панели: сколько раз назван и порог повторяемости

Панель — 30 застройщиков с наибольшим объёмом текущего строительства в Москве по рейтингу ЕР3.РФ на октябрь 2026 года, у каждого подтверждён московский проект. Число — ответы из 87, где нейросеть назвала бренд.

Застройщик	Ответов	По сервисам	Проект панели	Порог повторяемости
ПИК	55	Алиса: 27/36; ГигаЧат: 19/27; ChatGPT: 9/24	Бунинская набережная	Подтверждено
Самолет	12	Алиса: 6/36; ГигаЧат: 4/27; ChatGPT: 2/24	Алхимово	Недостаточно данных
MR	5	Алиса: 1/36; ГигаЧат: 3/27; ChatGPT: 1/24	Сити Бэй	Не выполнено
Донстрой	12	Алиса: 5/36; ГигаЧат: 2/27; ChatGPT: 5/24	Остров	Недостаточно данных
ФСК	6	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 6/24	Сидней Сити	Не выполнено
А101	41	Алиса: 20/36; ГигаЧат: 12/27; ChatGPT: 9/24	Прокшино	Подтверждено
Level Group	6	Алиса: 1/36; ГигаЧат: 1/27; ChatGPT: 4/24	Левел Южнопортовая	Не выполнено
Абсолют	4	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 3/27; ChatGPT: 1/24	Переделкино Ближнее	Не выполнено
ЛСР	7	Алиса: 6/36; ГигаЧат: 1/27; ChatGPT: 0/24	ЗИЛАРТ	Не выполнено
Брусника	2	Алиса: 1/36; ГигаЧат: 1/27; ChatGPT: 0/24	Метроном	Не выполнено
Основа	8	Алиса: 2/36; ГигаЧат: 6/27; ChatGPT: 0/24	УНО.Горбунова	Не выполнено
Гранель	0	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 0/24	Нижегородская от Гранель	Не выполнено
Страна Девелопмент	3	Алиса: 3/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 0/24	АУРУС Резиденции	Недостаточно данных
Главстрой	4	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 3/27; ChatGPT: 1/24	Береговой	Не выполнено
Аквилон	2	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 2/24	ИНДИ Тауэрз	Не выполнено
Эталон	5	Алиса: 2/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 3/24	Шагал	Не выполнено
Sezar Group	1	Алиса: 1/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 0/24	Рассказово	Не выполнено
Мангазея	2	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 2/24	Мангазея на Речном	Не выполнено

Застройщик	Ответов	По сервисам	Проект панели	Порог повторяемости
Родина	3	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 1/27; ChatGPT: 2/24	Союз	Не выполнено
Пионер	3	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 3/24	ЛАЙФ Варшавская IV очередь	Не выполнено
PLUS Development	2	Алиса: 1/36; ГигаЧат: 1/27; ChatGPT: 0/24	Детали	Не выполнено
КОРТРОС	0	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 0/24	HEADLINER	Не выполнено
STONE	0	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 0/24	СТОУН Райз	Не выполнено
СберСити	1	Алиса: 1/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 0/24	СберСити, квартал B21	Не выполнено
Ташир Эстейт	3	Алиса: 3/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 0/24	Легаси	Не выполнено
Аеон Девелопмент	0	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 0/24	Ривер Парк Кутузовский	Не выполнено
UNIKEY	5	Алиса: 5/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 0/24	Новые Смыслы	Не выполнено
Галс-Девелопмент	0	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 0/24	Дом 56	Не выполнено
LEGENDA	0	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 0/27; ChatGPT: 0/24	Северный Порт	Не выполнено
КРОСТ	3	Алиса: 0/36; ГигаЧат: 2/27; ChatGPT: 1/24	Новая Звезда, II очередь	Не выполнено

Приложение. Точные вопросы исследования

Каждый вопрос задавался в новом диалоге, до трёх раз в каждом сервисе. Дата в вопросе — 23 октября 2026 года.

S01 · Общий выбор

> Ищу квартиру в новостройке Москвы для собственного проживания. Рассматривай только жилые комплексы с квартирами, не апартаменты, в административных границах Москвы, включая ТиНАО, если выше не указана более узкая территория. Предложи до пяти ЖК. По каждому кратко: название ЖК | застройщик | официальный сайт | почему соответствует запросу (до двух предложений). Если точное соответствие не подтверждено, прямо укажи это; не добавляй неподтверждённые варианты ради пяти пунктов. Не ранжируй по надёжности или качеству строительства. Дата запроса: 23 октября 2026 года.

S02 · Первая квартира

> Ищу первую квартиру в новостройке Москвы для одного человека или пары. Бюджет до 20 млн рублей, небольшая квартира или студия. Рассматривай только жилые комплексы с квартирами, не апартаменты, в административных границах Москвы, включая ТиНАО, если выше не указана более узкая территория. Предложи до пяти ЖК. По каждому кратко: название ЖК | застройщик | официальный сайт | почему соответствует запросу (до двух предложений). Если точное соответствие не подтверждено, прямо укажи это; не добавляй неподтверждённые варианты ради пяти пунктов. Не ранжируй по надёжности или качеству строительства. Дата запроса: 23 октября 2026 года.

S03 · Семья с ребёнком

> Ищу квартиру в новостройке Москвы для семьи с ребёнком. Бюджет до 35 млн рублей, нужны две отдельные спальни, школа и детский сад поблизости, удобный двор. Рассматривай только жилые комплексы с квартирами, не апартаменты, в административных границах Москвы, включая ТиНАО, если выше не указана более узкая территория. Предложи до пяти ЖК. По каждому кратко: название ЖК | застройщик | официальный сайт | почему соответствует запросу (до двух предложений). Если точное соответствие не подтверждено, прямо укажи это; не добавляй неподтверждённые варианты ради пяти пунктов. Не ранжируй по надёжности или качеству строительства. Дата запроса: 23 октября 2026 года.

S04 · Пешком до метро

> Ищу квартиру в новостройке Москвы для собственного проживания. Езжу на работу на метро; важно, чтобы до уже действующей станции можно было дойти пешком примерно за 15 минут. Рассматривай только жилые комплексы с квартирами, не апартаменты, в административных границах Москвы, включая ТиНАО, если выше не указана более узкая территория. Предложи до пяти ЖК. По каждому кратко: название ЖК | застройщик | официальный сайт | почему соответствует запросу (до двух предложений). Если точное соответствие не подтверждено, прямо укажи это; не добавляй неподтверждённые варианты ради пяти пунктов. Не ранжируй по надёжности или качеству строительства. Дата запроса: 23 октября 2026 года.

S05 · Доступная цена

> Ищу относительно недорогую квартиру в новостройке в границах Москвы. Приоритет — доступная цена, а не престижный адрес; Подмосковье не подходит. Рассматривай только жилые комплексы с квартирами, не апартаменты, в административных границах Москвы, включая ТиНАО, если выше не указана более узкая

территория. Предложи до пяти ЖК. По каждому кратко: название ЖК | застройщик | официальный сайт | почему соответствует запросу (до двух предложений). Если точное соответствие не подтверждено, прямо укажи это; не добавляй неподтверждённые варианты ради пяти пунктов. Не ранжируй по надёжности или качеству строительства. Дата запроса: 23 октября 2026 года.

S06 · Бизнес-класс

Ищу квартиру бизнес-класса в новостройке Москвы для собственного проживания. Важны архитектура, благоустройство и удобство повседневной жизни. Рассматривай только жилые комплексы с квартирами, не апартаменты, в административных границах Москвы, включая ТиНАО, если выше не указана более узкая территория. Предложи до пяти ЖК. По каждому кратко: название ЖК | застройщик | официальный сайт | почему соответствует запросу (до двух предложений). Если точное соответствие не подтверждено, прямо укажи это; не добавляй неподтверждённые варианты ради пяти пунктов. Не ранжируй по надёжности или качеству строительства. Дата запроса: 23 октября 2026 года.

S07 · Готовый дом

Ищу квартиру в новостройке Москвы для собственного проживания, но только в уже введённом в эксплуатацию доме. Не хочу ждать окончания строительства; укажи конкретный готовый корпус, если он известен. Рассматривай только жилые комплексы с квартирами, не апартаменты, в административных границах Москвы, включая ТиНАО, если выше не указана более узкая территория. Предложи до пяти ЖК. По каждому кратко: название ЖК | застройщик | официальный сайт | почему соответствует запросу (до двух предложений). Если точное соответствие не подтверждено, прямо укажи это; не добавляй неподтверждённые варианты ради пяти пунктов. Не ранжируй по надёжности или качеству строительства. Дата запроса: 23 октября 2026 года.

S08 · Ввод в ближайший год

Ищу квартиру в строящейся новостройке Москвы для собственного проживания. Нужен корпус с заявленным вводом в эксплуатацию в период с 23 октября 2026 года по 22 октября 2027 года. Укажи конкретный корпус и заявленный срок, если они известны. Рассматривай только жилые комплексы с квартирами, не апартаменты, в административных границах Москвы, включая ТиНАО, если выше не указана более узкая территория. Предложи до пяти ЖК. По каждому кратко: название ЖК | застройщик | официальный сайт | почему соответствует запросу (до двух предложений). Если точное соответствие не подтверждено, прямо укажи это; не добавляй неподтверждённые варианты ради пяти пунктов. Не ранжируй по надёжности или качеству строительства. Дата запроса: 23 октября 2026 года.

S09 · Новая Москва

Ищу квартиру в новостройке в Новой Москве, в административных границах ТиНАО, для собственного проживания. Подмосковье не подходит. Рассматривай только жилые комплексы с квартирами, не апартаменты, в административных границах Москвы, включая ТиНАО, если выше не указана более узкая территория. Предложи до пяти ЖК. По каждому кратко: название ЖК | застройщик | официальный сайт | почему соответствует запросу (до двух предложений). Если точное соответствие не подтверждено, прямо укажи это; не добавляй неподтверждённые варианты ради пяти пунктов. Не ранжируй по надёжности или качеству строительства. Дата запроса: 23 октября 2026 года.

S10 · Запад Москвы

Ищу квартиру в новостройке на западе Москвы для собственного проживания. Рассматриваю именно Западный административный округ, не Подмосковье и не другие округа. Рассматривай только жилые

> комплексы с квартирами, не апартаменты, в административных границах Москвы, включая ТиНАО, если выше не указана более узкая территория. Предложи до пяти ЖК. По каждому кратко: название ЖК | застройщик | официальный сайт | почему соответствует запросу (до двух предложений). Если точное соответствие не подтверждено, прямо укажи это; не добавляй неподтверждённые варианты ради пяти пунктов. Не ранжируй по надёжности или качеству строительства. Дата запроса: 23 октября 2026 года.

S11 · Восток Москвы

> Ищу квартиру в новостройке на востоке Москвы для собственного проживания. Рассматриваю именно Восточный административный округ, не Подмосковье и не другие округа. Рассматривай только жилые комплексы с квартирами, не апартаменты, в административных границах Москвы, включая ТиНАО, если выше не указана более узкая территория. Предложи до пяти ЖК. По каждому кратко: название ЖК | застройщик | официальный сайт | почему соответствует запросу (до двух предложений). Если точное соответствие не подтверждено, прямо укажи это; не добавляй неподтверждённые варианты ради пяти пунктов. Не ранжируй по надёжности или качеству строительства. Дата запроса: 23 октября 2026 года.

S12 · Готовая отделка

> Ищу квартиру в новостройке Москвы с готовой чистовой отделкой от застройщика, чтобы переехать с минимальным ремонтом. White box и квартиры без отделки не подходят. Рассматривай только жилые комплексы с квартирами, не апартаменты, в административных границах Москвы, включая ТиНАО, если выше не указана более узкая территория. Предложи до пяти ЖК. По каждому кратко: название ЖК | застройщик | официальный сайт | почему соответствует запросу (до двух предложений). Если точное соответствие не подтверждено, прямо укажи это; не добавляй неподтверждённые варианты ради пяти пунктов. Не ранжируй по надёжности или качеству строительства. Дата запроса: 23 октября 2026 года.

Все 401 рекомендация, 36 проверок с источниками и реестр 144 плановых попыток — в CSV на странице исследования: team-b.ru/blog/kakie-zhk-sovetuyut-neyroseti-issledovanie.