

## «Метриум»: Разница в цене готовых новостроек и проектов на котловане становится всё меньше

Тематика: **Недвижимость**  
**Статьи и исследования**

Дата публикации: 27.05.2021

г. Москва

Дата мероприятия /  
события: 27.05.2021

*Аналитики «Метриум» фиксируют сокращение ценовой разницы между новостройками на начальном этапе строительства и готовыми домами от московских застройщиков за последние пятилетие. В I квартале 2021 года квартиры в готовых массовых ЖК были на 9% дороже, чем на котловане, а в бизнес-классе завершенные дома оказались в среднем на 13% дешевле тех, что в начале строительства.*

Аналитики «Метриум» фиксируют сокращение ценовой разницы между новостройками на начальном этапе строительства и готовыми домами от московских застройщиков за последние пятилетие. В I квартале 2021 года квартиры в готовых массовых ЖК были на 9% дороже, чем на котловане, а в бизнес-классе завершенные дома оказались в среднем на 13% дешевле тех, что в начале строительства.

Цены в проектах новостроек на начальном этапе реализации постепенно «догоняют» стоимость готовых домов от застройщиков в Москве. К таким выводам пришли эксперты «Метриум», проанализировав динамику средней стоимости квадратного метра в корпусах с полученным разрешением на ввод в эксплуатацию (РВЭ) и в проектах зданий на нулевом цикле работ.

### **Комфорт- и эконом-класс**

В массовом сегменте новостроек в целом разница между этими показателями сохраняется, но постепенно сокращается. В 2016 году она составила 14%, то есть готовые дома были в среднем дороже на 14%, чем варианты на котловане. В 2017 году этот показатель составил 6%, в 2018 году – 9%, а в 2019 году стал отрицательным, то есть в среднем готовые новостройки были дешевле строящихся на 1%.

В 2020 году ситуация была неоднозначной. В I квартале разница была незначительной (1%), а во II

квартале она резко возросла – цены на новостройки на котловане упали (со 173 до 149 тыс. руб. за кв.м за квартал из-за ощутимого прироста количества квартир на начальном этапе в 1,7 раза до 5 тыс. штук), из-за чего готовые новостройки оказались на 18% дороже. В последний раз такие стоимостные различия наблюдались только в 2016 году. Впрочем, в последующие кварталы новостройки на стадии котлована начали быстро дорожать, и готовое жилье оказалось дороже квартир в корпусах нулевого цикла в I квартале 2021 только на 9%. Так или иначе тренд показателя нисходящий.

## **Бизнес-класс**

В сегменте новостроек бизнес-класса ситуация схожая, однако тренд на сокращение разницы в цене на квартиры в сданных и только начатых корпусах виден четче. Наибольшая разница в цене готовых новостроек и проектов на котловане в этом сегменте отмечалась аналитиками «Метриум» в 2016 году – в среднем (за четыре квартал года) показатель составил 26%. Затем в 2017 году произошло сокращение разницы в цене с 24% до 5% (среднее значение за четыре квартала - 10%), но в 2018 году жилье в готовых домах бизнес-класса в среднем вновь стало дороже на 19%, чем варианты на котловане. Затем началось устойчивое снижение. В 2019 году в среднем готовые новостройки были только на 10% дороже строящихся. В 2020 году – на 5% дешевле. В I квартале 2021 года наметилась обратная зависимость средневзвешенной цены от степени готовности: корпуса с разрешением на ввод оказались дешевле «котлована» на 13%.

«Качественный уровень новостроек бизнес-класса быстро растет, – отмечает **Дмитрий Железнов, коммерческий директор «Кортрос-Москва»**. – За прошедшие пять лет проекты жилья этого класса стали более сложными, технологичными, энергоэффективными. Застройщики таким образом повышают конкурентоспособность своих комплексов, привлекают дополнительные категории покупателей, скажем, инновационно ориентированных клиентов. К примеру, в наших проектах, причем не только бизнес-класса, мы внедряем системы умного дома. Всё это прямо влияет на себестоимость строительства и конечную цену продажи. Соответственно проект здания, которое еще только предстоит возвести, может быть более интересным, чем готовый комплекс, построенный (или разработанный) 5-7 лет назад. Это обуславливает более высокую цену новостроек на котловане».

## **Весь рынок**

Анализ ценовой динамики всех новостроек «старой» Москвы, включая премиальные и элитные, а также апартаменты, тем не менее показывает, что разница в цене готовых зданий и проектов на стадии котлована сохраняется. По подсчетам экспертов «Метриум», в среднем за последние четыре года квадратный метр в готовой новостройке в 1,45 раза дороже, чем на начальном этапе строительства и в готовом доме. Однако стоит отметить, что вклад в высокую стоимость готового предложения вносят высокобюджетные проекты, так как продажа подобных объектов редко ведется на этапе котлована.

«Разница в цене новостроек на котловане и в готовых корпусах весьма волатильна и зависит от множества факторов, – резюмирует **Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE)**. – Существенно влияет на динамику показателя соотношения и структура предложения готовых и проектных новостроек. Однако тренд на

уменьшение разницы в цене очевиден. Это связано с несколькими факторами. Большое значение сыграл переход на новую модель финансирования – у застройщиков снизилась мотивация демпинговать цены на старте продаж в новом проекте для привлечения дольщиков, ведь деньги на стройку теперь дает банк. Вторая причина – устойчивое повышение спроса, которое наблюдается с 2018 года благодаря снижению ставок по ипотеке. Ситуация на рынке стала более комфортной для девелоперов, поэтому занижать цены на старте не имеет смысла. Наконец растет и качественный уровень новостроек. Готовые жилые комплексы, разработка проектов которых начиналась 4-5 лет назад, на фоне нового продукта с более продуманными планировками, выразительной архитектурой и интересными концепциями, выглядят морально устаревшими. В совокупности все эти причины ведут к тому, что стартовые цены в новых проектах и в новых корпусах выше среднерыночных. Тем не менее это совсем не значит, что покупать новостройки на ранней стадии не имеет смысла, так как оба варианта жилья продолжают дорожать».

Постоянная ссылка на материал: <http://smi2go.ru/publications/134350/>