



«Метриум»: В высокобюджетном сегменте рынка новостроек Москвы в 2022 году планируется ввод корпусов в 80 проектах

Тематика: Недвижимость
Статьи и исследования

Дата публикации: 7.06.2022

Дата мероприятия / события: 7.06.2022

г. Москва

В 2022 году московские девелоперы планируют ввести в эксплуатацию 188 корпусов в 80 проектах бизнес-, премиум- и элитного классов, подсчитали аналитики «Метриум». Это больше, чем в 2021 году (142 корпуса в 65 проектах). Из всех домов, которые планируют получить разрешение на ввод в эксплуатацию, в настоящий момент в продаже находится 145 новостроек. Больше всего продаваемых сейчас корпусов, которые достроят в этом году, в проектах бизнес-класса, за которым следует «премиум» и «элит».

В 2022 году московские девелоперы планируют ввести в эксплуатацию 188 корпусов в 80 проектах бизнес-, премиум- и элитного классов, подсчитали аналитики «Метриум». Это больше, чем в 2021 году (142 корпуса в 65 проектах). Из всех домов, которые планируют получить разрешение на ввод в эксплуатацию, в настоящий момент в продаже находится 145 новостроек. Больше всего продаваемых сейчас корпусов, которые достроят в этом году, в проектах бизнес-класса, за которым следует «премиум» и «элит».

Какие новостройки бизнес-класса достроят в 2022 году

В сегменте рынка новостроек бизнес-класса девелоперы планируют завершение строительства 124 корпусов в 49 проектах. В основном это комплексы с квартирами (31 проект), но есть и новостройки с апартаментами (20 проектов).

Большинство корпусов предполагается ввести в эксплуатацию во II квартале года (50 корпусов), в I квартале были введены 30 корпусов, на III квартал запланирован ввода 10 домов, на IV – 34.

Самый доступный по цене вариант недвижимости – апартамент в комплексе «Покровка, 29» (Басманный район), где студию площадью 19,7 кв. м можно приобрести за 6,98 млн рублей. Причем этот апартамент продается в здании, которое уже введено в эксплуатацию в I квартале. Далее следует квартира в жилом комплексе Stellar City (Можайский район), которая продается за 7,97 млн рублей, а её площадь составляет 29,9 кв. м. Корпус с этой студией застройщик планирует ввести в эксплуатацию в IV квартале текущего года. Наконец в ЖК «Октябрьское поле» (Щукино) есть студия площадью 24,1 кв. м, которая стоит 8,01 млн рублей. Ввод в эксплуатацию дома с этой квартирой также намечен на IV квартал 2022 года.

«Новостройка на завершающем этапе строительства – это выгодная покупка, но такое предложение сейчас в дефиците, – говорит **Дмитрий Железнов, коммерческий директор «Кортрос-Москва» (девелопер ЖК в Московском регионе Headliner, I Love, Bauman House, «Равновесие»)**. – Основной плюс в том, что долго ждать ключей не придется, а если комплекс предполагает отделку от застройщика, то переезжать можно почти сразу после получения ключей. Сейчас именно такие предложения пользуются повышенным спросом в высокобюджетном сегменте новостроек (и особенно в бизнес-классе), поэтому их значительно меньше, чем в прошлом году».

Какие новостройки премиум-класса достроят в 2022 году

В 2022 году московские девелоперы планируют полностью или частично достроить 18 комплексов премиум-класса, в которых разрешения на ввод будут получены для 38 корпусов. В I квартале были введены 7 корпусов в трех проектах. Во II квартале, как предполагается, РВЭ получат для 22 корпусов, в III квартале – 4, в IV – 5. Девелоперы завершают строительство комплексов как с квартирами (9 проектов), так и с апартаментами (10 проектов).

Самый доступный премиальный апартамент в почти готовом корпусе можно приобрести в комплексе Slava (Беговой район). Здесь апартамент площадью 25,2 кв. м продается за 17,3 млн рублей. Ввод в эксплуатацию корпуса с ним планируется в III квартале. Второй по уровню доступности вариант – жилой комплекс Dialog в Красносельском районе. Здесь квартиру площадью 31,3 кв. м можно приобрести за 22,9 млн рублей, а ввод в эксплуатацию здания с ней застройщик планирует на III квартал 2022 года. Наконец, в жилом комплексе Prime Park (Хорошёвский район), квартира площадью 40,6 кв. м продается за 26,9 млн рублей. Её ввод в эксплуатацию намечен на II квартал текущего года.

«Цены на премиальные новостройки Москвы существенно выросли за последние два года, и особенно это было заметно по новым проектам, – отмечает **Дмитрий Голев, коммерческий директор Optima Development (девелопер жилого квартала премиум-класса Prime Park)**. – Девелоперы комплексов, появившихся в продаже в 2020–2022 годах проводили агрессивную ценовую политику, тогда как давно продающиеся проекты тоже росли в цене, но не столь активно. Сложилась такая ситуация, что подчас выгоднее приобрести более доступную квартиру или апартамент в почти завершенном премиальном комплексе, чем вкладываться в котлован. Поэтому спрос во многих проектах с высокой готовностью, в том числе и в нашем премиальном квартале Prime Park, был очень активным в последние один-два года».

Какие новостройки элитного сегмента достроят в 2022 году

В элитном сегменте рынка, по планам девелоперов, завершится строительство 26 домов в 13 проектах. На I квартал было запланировано окончание строительства 4 зданий, на II и III квартал – 9 корпусов, на IV квартал – 4. Среди проектов пять комплексов с апартаментами и восемь – с квартирами, один из них смешанного типа.

Самая низкая стоимость среди почти готовых элитных новостроек в комплексе Roza Rossa (Хамовники), где апартаменты площадью 28,3 кв. м можно приобрести за 29,7 млн рублей. Ввод в эксплуатацию был намечен на I квартал 2022 год, но сейчас в здании продолжаются отделочные работы. Далее следует квартира в клубном доме «Тессинский, 1» (Таганский район). Квартира площадью 57 кв. м продается здесь за 69,4 млн рублей. Здание планируется ввести в эксплуатацию в IV квартале 2022 года. Наконец в комплексе The Patricks (Пресненский район) апартамент площадью 53,2 кв. м можно купить за 79,9 млн рублей. Ввод в эксплуатацию намечен на IV квартал 2022 года.

«Сейчас мы наблюдаем отложенный эффект снижения девелоперской активности в высокобюджетных сегментах в 2019–2020 годах, – комментирует **Надежда Коркка, управляющий партнер компании «Метриум»**. – Тогда число новых проектов на рынке становилось все меньше, и теперь это вылилось в дефицит предложения новостроек бизнес-, премиум- и элитного класса в высокой стадии готовности. Покупателю трудно найти такие варианты, что заставляет их вкладываться в ранние этапы строительства в новых проектах».