

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

МЕТРАЖИ СНОВА РАСТУТ

На протяжении нескольких лет метражи жилья на первичном рынке практически по всех классах сокращались. Даже в премиальном сегменте. Оказалось, что и состоятельным людям квартиры площадью более 350 кв. м кажутся излишне просторными. Да и платить за содержание лишних метров не хочет не только средний класс — миллионеры тоже умеют считать деньги.

Но всему есть предел, по крайней мере, в жилье класса люкс. Сегменты эконом, комфорт и бизнес продолжают постепенно сокращать площади — взлетевшие весной этого года цены такому сокращению активно способствуют. Ведь покупатель платит не за метры, а за домовладение, и если там все эргономично устроено, то для будущих жильцов вряд ли станет принципиально, если квартира окажется на пару метров меньше.

С премиальной же недвижимостью ситуация иная. Экономить за счет двух-трех метров покупатели такого жилья не приучены. А вот требования к жилью такого класса иные — и спальню площадью меньше 15 кв. м в элитном классе представить трудно. С прошлого года наметилась тенденция и к росту площадей в этом сегменте. Что, в общем, легко объяснимо: пандемия «раскидала по диванам» не только средний класс, а потому возникла потребность в расширении личного пространства и у состоятельных людей.

Кстати, конкуренция существует и в элитном сегменте, а потому застройщики стараются следить за трендами и вовремя предлагать на рынок актуальный продукт. Если до последнего времени застройщики предпочитали открытые планировки, отдавая вопрос организации внутриквартирного пространства на откуп владельцев жилья, то в последние годы стали все чаще появляться проекты с проработанными, эргономичными пространствами. На Западе это уже устойчивый тренд, вероятнее всего, он дойдет и до России, первые проекты на рынке уже появились.

↑
КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ПРЕМИАЛЬНЫЕ ПЛОЩАДИ ПОШЛИ ВСПЯТЬ ТРЕНДАМ

МЕТРАЖИ КВАРТИР ВО ВСЕХ СЕГМЕНТАХ НА ПРОТЯЖЕНИИ НЕСКОЛЬКИХ ЛЕТ ИМЕЮТ ТРЕНД К УМЕНЬШЕНИЮ. НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НЕ ОБХОДИЛА ЭТА ТЕНДЕНЦИЯ И ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ В ПРЕМИУМ-КЛАССЕ НАМЕТИЛСЯ ПРОТИВОПОЛОЖНЫЙ ТРЕНД: ЧИСЛО КОМНАТ И ИХ ПЛОЩАДЬ В ЖИЛЬЕ КЛАССА ЛЮКС СТАЛИ РАСТИ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

По данным «Авито Недвижимости», за последние четыре года в новостройках Санкт-Петербурга средняя площадь квартир в строящихся домах сократилась с 45 до 41 кв. м. В городе почти не изменился размер однокомнатных квартир. На 5% «подросли» двухкомнатные квартиры, трехкомнатные в среднем стали больше на 4%. Эксперты обнаружили, что и структура юнитов претерпела изменения. Студий стало меньше на 2%, а двухкомнатных квартир — на 2% больше. Доля однокомнатных квартир увеличилась на 4%, трехкомнатных — на 1%. Но, как говорят эксперты, сокращение коснулось все же больше сегментов эконом, комфорт и бизнес.

Мария Дуганова, директор по продажам и управлению недвижимостью компании «Бронка Девелопмент», рассказала: «В отличие от сегмента бизнес-класса, в элитных жилых проектах не наблюдается тенденция к уменьшению площадей квартир. Среди последних тенденций — наличие нескольких мастер-спален, которые предусматривают собственный санузел и гардеробную».

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова признает, что в элитных объектах уже не наблюдается изобилия явно избыточных метражей, которые доминировали вначале и в процессе становления рынка: общая тенденция к рационализации планировочных решений не обошла стороной и этот сегмент. «В то же время, конечно, в составе элитной квартиры не имеют права на существование комнаты площадью, например, 12–15 кв. м. Статус объекта, относящегося к классу элиты, предполагает соответствующий масштаб жилых комнат и служебных помещений в квартире, организацию входных групп. Во всех элитных проектах должны быть заложены очень качественные планировочные решения»,— подчеркивает она.

Оксана Кравцова, гендиректор ГК «Евростройка», говорит, что в элитном сегменте с 2021 года была тенденция к росту площади и комнатности. В 2022 году тренд сохранился — растет интерес к семейным квартирам с тремя спальнями. «Наряду с этим есть и инвестиционный спрос на лоты с одной спальней, поэтому квартиры до 100 кв. м составляют половину от всех реализованных»,— добавляет она.

Покупатель премиального жилья ценит функциональность планировочного решения, при этом традиционно ремонт выполняется по индивидуальному дизайн-проекту, в соответствии с которым зачастую необходимо изменение габаритов помещений. «В связи с этим девелоперы премиальных проектов стараются исключить (или минимизировать) наличие несущих конструкций в рамках квартир (только по периметру), а также все чаще межкомнатные перегородки в принципе не возводятся (намечаются на высоту одного строительного блока), чтобы снизить временные и финансовые затраты на их демонтаж»,— говорит госпожа Трошева.

Госпожа Кравцова при этом замечает: «Тренды квартирографии на Западе предполагают детальную проработку планировки до мелочей, которая сравнима с индивидуальным дизайн-проектом. В России пока еще девелоперы чаще строят открытые планировки, которые можно дорабатывать под себя. Однако некоторые объекты — исключения. Так, например, в клубном доме „Приоритет“ планировки разрабатывались в связке с известными дизайнерами, тут учтены все моменты, к тому же есть опция заказа готового дизайн-проекта, то есть по факту можно приобрести квартиру „под ключ“».

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», замечает, что традиционно структура квартирографии элитных ЖК комплексов довольно сбалансирована: однушки, двушки и трешки занимают в среднем в квартирографии долю в 30–35%, в зависимости от расположения и целевой аудитории проекта происходит перераспределение типов квартир. Изредка на рынке появляются элитные ЖК со студиями в локациях, где ожидается спрос со стороны инвесторов, но в целом данный формат нехарактерен для премиального жилья.

По словам госпожи Дугановой, сегодня в элитном жилье, представленном на первичном рынке, площадь спальни составляет в среднем 20–25 кв. м, гостиной зоны — от 40 кв. м и более. «Отдельно отмечу тенденцию к увеличению площадей ванных комнат до 10 кв. м. Средняя площадь квартир в элитных жилых домах варьируется сегодня от 150 до 250 кв. м»,— делится она.

Кроме того, добавляет эксперт, для большинства покупателей важно наличие широких оконных проемов и панорамного остекления. «Важным фактором квартирографии при выборе комплекса становится количество квартир на этаже. Как правило, покупатели не хотят, чтобы количество соседей превышало две-три семьи»,— указывает госпожа Дуганова.

«Среди традиционных особенностей квартир в элитных ЖК стоит отметить просторные гостиные (в том числе кухни-гостиные в квартирах евроформата), террасы и зимние сады, наличие кладовых и гардеробных, мастер-спальни с собственными ванными комнатами, возможность установки каминов, более высокие потолки (в том числе второй свет в квартирах на верхних этажах), панорамное остекление, квартиры с отдельными входами»,— перечисляет госпожа Трошева. ■



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

В ЭЛИТНОМ СЕГМЕНТЕ С 2021 ГОДА БЫЛА ТЕНДЕНЦИЯ К РОСТУ ПЛОЩАДИ И КОМНАТНОСТИ. В 2022 ГОДУ ТРЕНД СОХРАНИЛСЯ