ГИБКИЙ СТАНДАРТ

РАЗДЕЛЕНИЕ ЖИЛЬЯ ПО КЛАССАМ НАЧАЛО ФОРМИРОВАТЬСЯ В РОССИИ ЕЩЕ В 2000-Е ГОДЫ И ОКОНЧАТЕЛЬНО СТАНДАРТЫ БЫЛИ СФОРМИРОВАНЫ В 2010-Е ГОДЫ. ОДНАКО В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РЕГИОНА ЖИЛЬЕ ОДНОГО ТИПА МОЖЕТ РАЗЛИЧАТЬСЯ. ОСОБЕННО ХОРОШО ОТЛИЧИЯ ЗАМЕТНЫ ПРИ СРАВНЕНИИ КВАРТИР В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ И НЕБОЛЬШИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТАХ. АНТОНИНА ЕГОРОВА

По словам Алины Базаевой, старшего аналитика департамента исследований Nikoliers, сегодня в России не существует четких прописанных и утвержденных параметров классов новостроек. Поскольку большое значение в этом вопросе имеют локация, уровень спроса и особенности целевой аудитории, то объекты, размещенные в столицах и в курортных зонах (например, в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге, Краснодарском крае), в большинстве своем будут иметь более высокие качественные характеристики благодаря сосредоточенности платежеспособного спроса и инвестиционной активности и, как следствие,— более высокие цены на квартиры. Самыми дешевыми продолжают оставаться многие республики Северо-Кавказского федерального округа (СКФО). Здесь развитие рынка недвижимости сдерживается низким уровнем доходов населения. К тому же, в силу национальных традиций в республиках Северного Кавказа все еще преобладает частное домостроительство.

По словам экспертов, в регионах сегодня редко можно столкнуться со строительством проектов комплексного освоения территории, особенно — жилыми кварталами размером более 5 тыс. квартир и домами с высотностью более 50 этажей. Также в среднем по России площадь квартир составляет около 50 кв. м. Однако в южных регионах, к примеру в республиках СКФО, данный показатель выше (65–90 кв. м), что связанно с ориентацией рынка на семейные квартиры.

По данным платформы TrendAgent, в Москве, Подмосковье и Новосибирске в этом году большей популярностью пользуются двухкомнатные квартиры, в то время как в Петербурге, Ленинградской области и Краснодарском крае покупатели отдают свое предпочтение однокомнатным квартирам.

При этом, по словам Яны Глазуновой, генерального директора VSN Realty, в региональных проектах невелика доля студий: либо этот формат планировки вообще не представлен в проектах, либо число таких лотов совсем небольшое.

Как отмечает Роман Кшивицкий, директор TrendAgent, средний срок строительства в разных городах тоже отличается. В Москве и Петербурге он составляет 2,5–3 года, в Новосибирске и Ростове-на-Дону — около 2 лет и 2 месяцев, а в Краснодаре — около 1 года и 10 месяцев. От региона также зависит средняя высота потолков. Так, например, в Москве она составляет 3,2 м, в Новосибирске — 3 м, в Санкт-Петербурге — 2,95 м, в Краснодаре — 2,85 м, в Ростове-на-Дону — 2,74 м.

ОКОННЫЕ РАЗЛИЧИЯ Свои нюансы есть и в остеклении жилых домов. Так, в Ростове-на-Дону около 73% объектов оснащены стандартными окнами, в Новосибирске большой популярностью пользуются дома с увеличенными окнами. В Москве высокий уровень спроса на панорамное остекление: около 19% домов оснащено этим типом окон, а в Петербурге сравнительно большой популярностью пользуются эркеры и квартиры с окнами в ванной.

Также в Москве, Санкт-Петербурге и Ростове-на-Дону на рынке новостроек преобладает число предложений без отделки, в то время как в Краснодаре и Новосибирске больше предложений с предчистовой отделкой.

По словам госпожи Базаевой, рынки жилья Москвы и Северной столицы перенасыщены и сталкиваются с дефицитом земельных участков, поэтому девелоперы активно начинают осваивать новые территории, в первую очередь — города-милионники. Несмотря на то, что сейчас региональный рынок недвижимости отстает от столичных как в ценовом, так и в качественном отношении, выход федеральных игроков в совокупности с повышением инвестиционной привлекательности регионов (развитием туристических и деловых кластеров вне столиц) приведет к росту качества строящейся недвижимости и большему разнообразию проектов.

Сейчас, как указывает Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест», явные лидеры по качеству новостроек среди регионов — Тюмень и Екатеринбург. «В этих городах не только крупные девелоперы возводят объекты по высоким стандартам в области архитектуры, благоустройства, технических решений и инженерии, но и небольшие компании придерживаются такого же подхода при реализации проектов. Большое внимание качеству продукта уделяют также застройщики, работающие в Ижевске и Челябинске»,— заключает эксперт.

ЦЕНА ВОПРОСА Алексей Белоусов, генеральный директор СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга», основываясь на данных Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) в отношении цен на однотипное жилье в столице и регионах, отмечает, что самая высокая стоимость квадратного метра стандартной квартиры в новостройках в третьем квартале 2022 года была зафиксирована в Москве и составила более 165 тыс. рублей. В Петербурге — почти 120 тыс. рублей. В то же время в Республике Дагестан за квадратный метр стандартного жилья предлагали заплатить примерно в 4,5 раза меньше. Средняя цена за «квадрат» в новостройках по России составляла около 77 тыс. рублей. А если говорить только о регионах, то максимальную цену просили в Московской области (около 92 тыс. рублей за метр), минимальную — в Дагестане и Кабардино-Балкарии.

По данным Минстроя, среди лидеров по средней рыночной стоимости квадратного метра жилья в третьем квартале 2022 года оказались Санкт-Петербург (163 тыс. рублей) и Москва (161 тыс.), третье место занимает Краснодарский край (157 тыс.). Регион является одним из самых привлекательных по комфорту и климатическим условиям, поднимают цену жилья близость Черного моря и высокая стоимость предложения в Сочи.

«Сочи вообще является городом с самым дорогим жильем, которой сегодня обгоняет Москву и Петербург, особенно в высоких сегментах. Рынок элитного жилья Сочи хоть и не столь разнообразен, как например московский, но средние цены здесь выше — прежде всего за счет нескольких элитных проектов (в том числе Mantera Residence), где стоимость „квадрата“ достигает 3,5 млн рублей. При этом, например, объем предложения в Москве в элитном сегменте в девять раз выше, чем в Сочи, в бизнес-классе — в четыре раза»,— добавляет Ольга Широкова, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF Group.

Вместе с Краснодарским краем, по данным Минстроя, среди самых дорогих регионов Сахалинская и Магаданская области со средней стоимостью квадратного метра 145 и 144 тыс. рублей соответственно. Здесь, по словам госпожи Глазуновой, высокая цена обусловлена большими логистическими затратами, почти все перевозки материалов идут морем. При этом самое доступное жилье — в СКФО, где низкий уровень дохода населения. В частности, в Республике Ингушетия квадратный метр стоит 46 тыс. рублей, в Кабардино-Балкарской Республике — 48 тыс., в Республике Северная Осетия — Алания — 49 тыс.

При этом, по словам Ростислава Плечика, владельца строительной компании НЕФ, в начале текущего года в топе российских городов по средней стоимости жилья, помимо Москвы и Санкт-Петербурга, оказались Тульская, Ленинградская, Архангельская, Калининградская области, Республика Татарстан, Нижегородская область, Республика Тыва и Иркутская область. Самые бюджетные объекты можно было приобрести в Брянской, Псковской Оренбургской и Курганской областях, республиках Калмыкия и Ингушетия.

Как отмечает Анна Щетинина, старший преподаватель факультета дизайна и рекламы университета «Синергия», в целом сейчас разрыв в стоимости жилья между столицей и регионами начал активно сокращаться, цены в регионах стали расти быстрее.

По данным «Циана», за год квадратный метр в Казани подорожал на 47%, в Ростове-на-Дону на 46%, а в Нижнем Новгороде на 42%. Также выросла стоимость жилья в Челябинске и Перми, подешевело жилье только в Омске. Рост цен эксперты связывают с популярностью удаленных вакансий: люди не видят смысла покупать жилье в Москве по таким ценам, поэтому едут в регионы, которые догоняют столицу по инфраструктуре. Если инфраструктура не развивается, то цены в этих регионах на жилье не растут. ■



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ОТСТАЕТ ОТ СТОЛИЧНЫХ КАК В ЦЕНОВОМ, ТАК И В КАЧЕСТВЕННОМ ОТНОШЕНИИ, НО ВЫХОД ТУДА ФЕДЕРАЛЬНЫХ ИГРОКОВ ПРИВЕДЕТ К РОСТУ КАЧЕСТВА СТРОЯЩЕЙСЯ НЕДВИЖИМОСТИ И БОЛЬШЕМУ РАЗНООБРАЗИЮ ПРОЕКТОВ