СТУДИИ СНОВА НАБИРАЮТ ВЕС

СНИЖЕНИЕ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ВНОВЬ ДЕЛАЕТ ИНТЕРЕСНЫМИ МАЛОГАБАРИТНЫЕ КВАРТИРЫ. СЕЙЧАС ПЕРЕОСМЫСЛИВАЕТСЯ КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, И СТУДИИ ПРИХОДЯТ ДАЖЕ В ПРЕМИАЛЬНЫЕ СЕГМЕНТЫ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Считается, что первопроходцем по созданию квартир-студий в России стал Петербург. 21 год назад компания Л1 вывела на рынок Петербурга формат квартир-студий и таким образом задала тренд на компактное жилье. Позже студии появились в квартирографиях почти всех застройщиков, и их доля увеличивалась с каждым годом. Потом наметился спад, однако и сегодня такой формат занимает заметную долю в общем объеме сдачи жилья. Студии как наиболее бюджетный вариант отдельной квартиры появились на рынке для решения квартирного вопроса для людей с ограниченным бюджетом, для студентов, молодежи, молодых семей без детей, одиноких людей.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований NF Group, подсчитала, что за последние пять лет доля студий в структуре квартирографии жилья класса С увеличилась на 7 п. п., с 17 до 24%. При этом их средняя площадь, наоборот, сократилась за тот же период: с 26 до 23 кв. м.

В объектах класса В также увеличилась доля студий, но в меньшем масштабе. Средняя доля студий за пять лет в структуре квартирографий объектов бизнес-класса выросла на 2 п. п., с 3 до 5%, а средняя площадь сократилась на 2 кв. м, с 38 до 36 кв. м. «В перспективе данная тенденция может продолжиться на фоне положительной динамики средней цены квадратного метра. Сокращение общей площади квартир позволяет девелоперам регулировать или даже сдерживать пропорциональное увеличение стоимости квартир»,— считает эксперт.

Она отмечает, что разница в несколько метров площади квартиры для покупателей не играет существенной роли, особенно для тех, кто приобретает свою первую квартиру. Более важным фактором является общая стоимость. «Поэтому средние площади практически всех типов квартир, не только студий, во всех классах жилья плавно сокращаются»,— полагает она.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ ДОЛЯ СТУДИЙ В СТРУКТУРЕ КВАРТИРОГРАФИИ ЖИЛЬЯ КЛАССА С УВЕЛИЧИЛАСЬ НА 7 П. П., С 17 ДО 24%. ПРИ ЭТОМ ИХ СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ, НАОБОРОТ, СОКРАТИЛАСЬ ЗА ТОТ ЖЕ ПЕРИОД

ЛОКАЦИЯ РЕШАЕТ Дмитрий Канунников, заместитель генерального директора ГК «Запстрой», отмечает, что рациональное потребление привело к спросу на студии даже в бизнес-классе. «То есть людям настолько важна определенная локация, что они готовы даже пренебречь площадью квартиры»,— подчеркивает эксперт.

Ольга Захарова, коммерческий директор инвестиционно-строительного холдинга AAG, с коллегой согласна, она тоже указывает на наличие такой тенденции. «Важным маркером текущей ситуации на рынке недвижимости стало развитие сегмента студий в проектах бизнес- и премиум-классов. Площадь студий в таких проектах колеблется в пределах 28–35 кв. м, а располагаются они „по остаточному принципу“: на нижних этажах и в секциях со слабыми видовыми характеристиками»,— говорит она. Появление малогабаритных квартир соответствует общей тенденции, связанной с сокращением площади в новых жилых комплексах, уверена эксперт. «Причины — как в резком подорожании стоимости „квадрата“ за последние два года, так и в том, что застройщики научились более рационально и гибко подходить к созданию квартирографии. Нередко студии имеют по два окна, просторный санузел, функциональное зонирование. Пользуются популярностью и студии в качестве „пиджачной“ квартиры — как второе жилье для иногородних покупателей, бывающих в городе наездами»,— поясняет госпожа Захарова.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», считает, что в конце 2019 года минимальная площадь студий составляла около 19 кв. м. Сейчас — около 17 кв. м. «Это без учета апартаментов, только жилье»,— обращает внимание эксперт. «С точки зрения развития продукта также есть характерные тенденции. За последние годы планировки студий менялись: от обычных прямоугольных до нетривиальных. Появлялись студии с двумя, а иногда и с тремя окнами. Пока нельзя сказать, что количество переходит в качество, однако квартиры-студии необычной формы и конфигурации появляются»,— замечает господин Софронов.

«Главный тренд рынка последних лет — сокращение площади квартиры: за последние несколько лет они уменьшились на 20%. Это в первую очередь связано с тем, что покупатели более рационально стали подходить к приобретению жилья и не хотят платить за лишние метры»,— указывает руководитель отдела продаж группы «Аквилон» Егор Федоров.

«Более того, в премиальном классе появились студии, чего раньше не было. Чаще всего такие объекты приобретаются для сдачи в аренду, и снимают их активно»,— добавляет Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.

Ольга Степанова, управляющая проектами АН «Итака», также говорит о том, что метраж студий продолжает уменьшаться. Минимальная стоимость студии с пропиской в Петербурге составляет сегодня 3 459 645 рублей за 20,55 кв. м с отделкой и кухонной мебелью (ЖК «Новое Колпино»). «В бюджетных локациях доля студий растет и зачастую уже превышает долю всех остальных типов квартир вместе взятых. Думаю, такая тенденция сохранится. Диапазон метражей — от 17 до 32 кв. м. Из общей канвы выбиваются проекты апарт-отелей, в рамках которых и в центральных районах можно встретить студии площадью от 14 кв. м»,— делится госпожа Степанова.

ВАЖНЕЕ ПЛАНИРОВКА Господин Канунников говорит: «В плане комфортного размещения планировка студии важна не меньше, чем площадь. Самые комфортные — Г-образные студии с нишами. В них возможно отделение кухонной зоны от спальни, удачны планировки с квадратной комнатой, особенно с двумя окнами. Самые неудачные планировки — студии вытянутой формы, так называемые вагоны».

Эксперты подчеркивают, что во все периоды сокращения спроса доля малогабаритных квартир увеличивается. Таким образом, застройщики пытаются за счет снижения площади жилья удержать средний чек для покупателя. Ведь студии и однокомнатные лоты — наиболее востребованный и доступный по стоимости формат недвижимости. Основные покупатели — студенты, одинокие люди и молодые семьи без детей. Кроме того, в период нестабильности увеличивается количество инвесторов, приобретающих такое жилье с целью сохранения денежных средств.

«Однако на формирование качественной среды в жилых комплексах увеличение доли студий влияет негативно. Потребители успели увидеть на примере заселенных в последние годы многоэтажек, что в домах с квартирографией, состоящей преимущественно из студий и малогабаритных квартир, часто оказывается неоднозначное социальное окружение (все-таки такое жилье нередко покупается с целью сдачи в аренду и состав соседей может меняться). И сегодняшнее решение вернуться к сокращению метражей мы увидим через 2,5–3 года, когда будет всплеск объемов ввода жилья мелкой нарезки»,— говорит Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест».

По его мнению, квартирография жилого комплекса должна быть сбалансированной, независимо от класса недвижимости и текущей непростой ситуации на рынке. «Да, в сегменте жилья массового спроса доля студий будет выше, чем в новостройках комфорт- и бизнес-класса. Но для покупателя комфортная площадь проживания остается важным критерием при выборе квартиры. Я считаю, что проживание в студии метражом менее 20 кв. м возможно, несмотря на меньший комфорт, при условии, что такие функциональные помещения, как постирочные, кладовые, коворкинги, спортивные залы будут вынесены в общее пространство жилого комплекса. Сегодня девелоперы уже двигаются в сторону создания мультиформатной среды в своих проектах, где в общественном пространстве размещены все необходимые сервисы для жильцов — от комьюнити-центров и до спортивных клубов, детских центров и библиотек. Голые квадратные метры все меньше востребованы у покупателей»,— уверен эксперт.

ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТЬ ОПРЕДЕЛЯЕТ ПЛОЩАДЬ Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers, отмечает, что снижение платежеспособности населения вновь делает интересными малогабаритные квартиры. «Сейчас переосмысливается классификация недвижимости и стираются границы между когда-то далекими классами жилья. Площадь квартир в проектах сокращается, с одной стороны, из-за достижения комфорта за счет эргономичности планировок, с другой — это позволяет сделать качественную недвижимость более доступной, без снижения стоимости квадратного метра. В 2022 году средняя площадь квартир, реализованных на первичном рынке Санкт-Петербурга, опустилась ниже 40 кв. м. Снижение средней площади наблюдается во всех сегментах — драматичнее всего сократилась средняя площадь в премиум-классе, что связано с ростом доли малогабаритных лотов, а также появлением студий в проектах, выходящих на рынок в последние пару лет»,— рассуждает она.

Впрочем, Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, замечает, что доля студий в квартирографии застройщиков нестабильна. «Пандемия показала, что люди хотят вернуться обратно в большие и просторные квартиры. Опять стали востребованы кабинеты, кроме того, дети тоже должны где-то учиться»,— говорит он.

Однако в ближайшее время эксперты ожидают дальнейшего роста доли студий в новых проектах. «В связи со снижением платежеспособного спроса населения и вынужденной готовностью застройщиков уменьшать порог входа для клиентов можно ожидать изменения площади студий в пределах 5%»,— заключает господин Канунников. ■