МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЕЛ

МЕТРАЖИ КВАРТИР В НОВОСТРОЙКАХ ПРОДОЛЖАЮТ ПАДАТЬ: ЭКСПЕРТЫ ПОДСЧИТАЛИ, ЧТО ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛЬЯ, ЭКСПОНИРУЕМОГО НА РЫНКЕ, СОКРАТИЛАСЬ НА 4%. ЗА ПЯТЬ ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ СОКРАЩЕНИЕ СОСТАВИЛО 14%. ОДНАКО, ПО МНЕНИЮ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ВВЕДЕННЫЕ ВЛАСТЯМИ ОГРАНИЧЕНИЯ ПО МИНИМАЛЬНОЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ И ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЗАСТАВЛЯЮТ ПРЕДПОЛОЖИТЬ, ЧТО ДАЛЬНЕЙШЕЕ СОКРАЩЕНИЕ ГАБАРИТОВ КВАРТИР В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ СИЛЬНО ЗАМЕДЛИТСЯ. ВЕРОНИКА АБРАМЯН

Тенденция последнего года и в целом последних лет — сокращение средней площади квартир на рынке. Булат Мирзаханов, руководитель направления разработки продукта ГК «А101» в Санкт-Петербурге, полагает, что это происходит за счет увеличения доли небольших квартир — особенно это заметно в Петербурге, тогда как в Ленобласти доля семейных квартир выше. «Кроме того, так происходит за счет оптимизации площади квартир с помощью планировочных решений. Девелоперы идут на это из-за желания уменьшить стоимость квартиры, которая является для потребителя ключевым фактором принятия решения о покупке. При этом современные подходы к планировкам позволяют не снижать комфорта жителей»,— отмечает эксперт.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

В ТЕКУЩИЙ МОМЕНТ ПЛОЩАДИ КВАРТИР СОКРАЩАЮТСЯ ЗА СЧЕТ УМЕНЬШЕНИЯ РАЗМЕРА КОМНАТ, СОКРАЩЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА САНУЗЛОВ, ЗОНИРОВАНИЯ И ПОИСКА ЭРГОНОМИЧНЫХ РЕШЕНИЙ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ СЦЕНАРИЕВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КАЖДОГО МЕТРА В КВАРТИРЕ

ВОСТРЕБОВАНА НЕ ПЛОЩАДЬ, А КОНЦЕПЦИЯ Весной этого года власти Ленобласти заявили, что поддержат федеральную инициативу и не будут согласовывать проекты, в которых есть квартиры площадью менее 28 кв. м. Господин Мирзаханов говорит: «Стоит отметить, что проекты, которые сейчас находятся в стадии реализации, будут доступны с площадями меньше 30 кв. м. А дальше ограничение минимального метража студий приведет к росту средней площади жилья и, соответственно, стоимости. Еще одним следствием этого решения будет снижение популярности студий как таковых. Ведь стоит отметить, что на рынке уже представлены однокомнатные квартиры площадью 30 кв. м — этот продукт будет значительно популярнее студий в 28 кв. м».

При этом, признает эксперт, востребованность девелоперского проекта во многом зависит от его концепции. «В проектах с ориентацией на семейное проживание спрос на студии не будет столь подавляющим, а лидировать будут многокомнатные квартиры семейного формата»,— указывает он.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers, замечает, что часть спроса после введения ограничений на минимальный метраж может переориентироваться на апартаменты, на которые подобные ограничения не будут распространяться.

Михаил Гущин, вице-президент по маркетингу и продукту группы RBI, подсчитал, что за последние пять лет средние метражи квартир на первичном рынке Петербурга сократились более чем на 15%, с 43 до 36 кв. м. «Есть основания полагать, что этот тренд продолжится. Так, например, доля квартир площадью до 28 кв. м в уже готовых домах составляет в среднем 16%, а в проектах, строительство которых только стартовало и завершится после 2026 года,— уже более 25%,— напоминает он.— В наших проектах доля лотов до 28 кв. м невелика — менее 3% от всех квартир в продаже. В среднем на рынке Петербурга это значение существенно выше — 21%. Этот показатель зависит от локации, класса проекта, времени выхода проекта в продажу. Например, в Красногвардейском районе доля таких квартир достигает 47%, а в Центральном или Петроградском районах — не превышает 10%».

Спрос на малометражное жилье при этом достаточно большой и стабильный. Всего по Петербургу доля студий в объеме продаж держится на уровне 40% и в два раза превышает спрос на однокомнатные квартиры. Эта ситуация за последние девять лет существенно не менялась, говорит господин Гущин.

«Ключевые тренды связаны с тем, что потребитель, вне зависимости от ценового сегмента, все больше ценит не площадь саму по себе, а ее эргономичность: то, насколько рационально продумано пространство квартиры, как оно может быть функционально использовано, насколько оптимально там могут быть размещены типовые предметы мебели и техники»,— думает господин Гущин.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», рассказал, что в Санкт-Петербурге средний метраж в сделках в новостройках снизился на 4% с лета 2023-го к лету 2024 года: с 50,9 до 39,2 кв. м. Так или иначе, снижение средней площади характерно для всех сегментов. «Ограничение минимального метража официально действует в Москве и Ленобласти. Что касается Петербурга, то в настоящее время согласование проекта, в котором будут квартиры площадью менее 28 кв. м, вероятно, обернется сложностями. В связи с этим квартиры будут побольше, но и подороже»,— полагает господин Софронов.

БЕЗ ПОТРЯСЕНИЙ Александр Кравцов, управляющий партнер ГК Fizika Development, считает, что инициатива по ограничению метража студий в Ленинградской области вряд ли окажет существенное влияние на петербургские новостройки — все больше девелоперов на этапе создания квартирографии с каждым годом отталкиваются от принципа демократичности и разнообразия для разных категорий покупателей.

«В последнее время наметилась тенденция к уменьшению метражей: квартиры площадью более 100 кв. м проектируются все реже, уступая место метражам 60–70 кв. м. При этом все больший акцент делается на эргономику и эффективное использование жилого пространства»,— рассуждает эксперт.

Игорь Бадиков, директор по продажам девелопера AAG, добавляет: «Это не значит, что покупатели совсем отказались от больших квартир в 100 „квадратов“ и более, скорее большая часть клиентов при прочих равных стала уделять особое внимание эргономике и функциональному использованию пространства. Все чаще обязательными элементами в квартире становятся мастер-спальни, гардеробные, хозяйственные помещения и постирочные».

В последние несколько лет сложился устойчивый тренд на уменьшение площадей всех типов квартир в объектах различных классов, не стали исключением даже проекты бизнес-класса и элитные объекты. При этом в квартирографиях жилья в сегменте масс-маркета студии и однокомнатные квартиры давно занимают определяющую долю — более 50%.

Екатерина Немченко, коммерческий директор холдинга РСТИ, считает, что причины этого — высокая стоимость недвижимости и низкая платежеспособность населения. «Чтобы сделать покупку и получение ипотечного кредита с его последующим обслуживанием доступнее, нужно уменьшать площадь лотов. Уменьшение площадей компенсируется внимательным отношением к эргономике внутреннего пространства и функциональности каждого метра квартиры, и поиску оптимизации, которая достигается за счет выноса отдельного функционала за пределы квартиры. В МОПах создаются колясочные и велосипедные общего пользования. Не редкость проекты, в состав которых входят кладовые помещения, которые можно приобрести»,— говорит она.

Из наметившихся трендов — расширение общественной инфраструктуры, в состав которой входят помещения для проведения мероприятий, например, детского праздника, или коворкинги с временными рабочими местами. Даже в проектах класса комфорт появляются холлы под 100 кв. м как зоны отдыха, места встречи с курьером или места ожидания.

«Сценарии жизни взаимосвязаны с перераспределением площадей между частным и общественным использованием. Первые шаги оптимизации площадей квартир велись за счет коридоров, и эта итерация благотворно сказалась на планировочных решениях. Квартиры стали намного интереснее и перестали иметь типовые решения, каждый застройщик находит свой подход. В текущий момент площади квартир сокращаются за счет уменьшения размера комнат, сокращения количества санузлов, зонирования и поиска эргономичных решений для различных функциональных сценариев использования каждого метра в квартире»,— рассказывает госпожа Немченко.

По ее словам, мебельщики подстраиваются под эти изменения и предлагают решения в виде трансформируемой мебели, многофункциональных элементов. Ситуация на рынке вынуждает застройщиков регулярно пересматривать подход к формированию квартирографии новых проектов и находить способы оптимизации и уменьшения площадей квартир. «Инициатива ограничить минимальный размер для площади студий, с одной стороны, носит гуманистический подход, а с другой — тут же лишает определенную аудиторию возможности приобрести жилье в новом доме. Это приведет к приобретению вместо отдельной квартиры комнаты в коммуналке. Возможно, было бы лучше регулировать количество таких студий в объектах, а не лишать людей возможности приобретения»,— высказывает мнение госпожа Немченко. Не секрет, что самые маленькие по площади варианты продаются в первую очередь, заключает она.

УТРАТА ПОЗИЦИЙ Елена Тарасова, коммерческий директор Plus Development, в отличие от коллег, полагает, что в последние годы малогабаритные студии начали утрачивать свою популярность, сроки их экспозиции на рынке значительно увеличились. «Прошел этап „опытной обкатки“, и покупатели поняли, что для планирования семьи и комфортной жизни малогабаритные студии не подходят, а инвесторы столкнулись с определенными трудностями при реализации такого рода жилья»,— поясняет эксперт.

Поэтому вряд ли стоит ожидать дальнейшего сокращения площадей, предполагает госпожа Тарасова. «Вводимые ограничения по минимальной площади квартир полностью соответствует тенденциям, складывающимся на рынке, когда покупатель осознанно уходит от выбора неуютных и некомфортных квартир в пользу лотов с более просторной планировкой. Да, нынешняя ситуация с льготной ипотекой вынуждает застройщиков искать пути минимизации стоимости лотов. Скорее всего, девелоперы найдут другие варианты стимулирования сбыта, создавая различные сценарии евроформатов квартир, спрос на которые набирает обороты. Безусловно, на рынке останется определенная категория людей, которые будут приобретать студии в качестве „стартовой площадки“, но они уже не будут доминирующим сегментом»,— считает она.

Госпожа Тарасова напоминает, что в первые недели после утверждения новых требований к метражам девелоперы наблюдали резкий всплеск спроса на студии. «Возникшее оживление не имело в своем основании никаких объективных причин. Процесс перехода на новые стандарты будет очень плавным. Выданные ранее разрешения на строительство и уже построенное малометражное жилье обеспечат удовлетворение спроса на ближайшие несколько лет»,— поясняет она.

Застройщики, подавшие документы на экспертизу, столкнутся с трудностями, и им, конечно, придется всю эту квартирографию пересматривать, заново подавать документы. Это отодвинет старт некоторых проектов, где были предусмотрены студии. В основном это затронет комфорт-класс и частично бизнес-класс, потому что в премиуме практически нет студий такой площади. Касаемо тенденций в планировочных решениях можно отметить, что, помимо «классики жанра» — распашных и линейных вариантов, у покупателей набирает популярность «гибкая планировка». ■