



ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ЖЕЛАНИЕ ПЕРЕМЕН

Совсем немного осталось до Олимпиады в Сочи, и это событие станет, пожалуй, главным этой зимой. Будем надеяться, что оно покажет новый образ России, в том числе и нам, живущим на этой одной девятой части земной суши. Хотя со старым образом — тоже не все однозначно. Но как бы то ни было, хорошо, что случаются еще в мире такие события, которые изначально призваны сделать жизнь людей лучше и светлее.

В принципе сделать свою жизнь лучше можно постараться и в родных пенатах. Невзирая на унылую осень, лишние траты, ремонт машины и прочие бытовые мелочи. Не буду советовать двигать мебель или менять шторы, но выход все-таки есть. Нужно совершить что-нибудь глобальное: например, поменять весь дизайн в доме, ну или сам дом — тоже вариант. Можно вообще многое поменять, только вот конечный эффект непредсказуем. Есть другой способ: ничего не делать, просто хотеть. Возможно, для того чтобы изменить жизнь к лучшему, достаточно только желания. В конце концов, оно приведет к чему-нибудь по-хорошему конструктивному, если не обратится в навязчивую идею.

Все-таки здорово, когда твое жилище окружено гектарами садов, полей и лесов. Еще лучше, когда гектары эти свои собственные. Тогда можно затеять ландшафтный дизайн — теперь профессионалы работают с любыми участками, осушают болота, двигают горы, поворачивают реки вспять и, наоборот, создают водоемы и водопады. А там взмахнут рукавом — и по водной глади белые лебеди поплывут, а другим взмахнут — и наступит вечное лето. Хотя это вовсе не обязательно — ландшафтные дизайнеры думают и о том, как будут выглядеть ваши уголья зимой, под снегом и льдом. Как оказалось, эти специалисты могут кардинально изменить реальность, используя перепады ландшафта и грамотно высаживая растения, позволяя им цвести и отцветать по заранее продуманному плану. Об этом, кстати, публикуется статья в этом выпуске «Территории комфорта».

Но даже если поместия нет и не предвидится, желание перемен время от времени посещает. Особенно оно активизируется в канун Нового года. Такой уж это странный праздник. Первого января, правда, все меняется. Но это еще не завтра.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ДО РАЗУМНЫХ ПРЕДЕЛОВ КВАРТИРЫ В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ БИЗНЕС- И КОМФОРТ-КЛАССА СТАНОВЯТСЯ МЕНЬШЕ. ПОКУПАТЕЛИ ГОТОВЫ ПЛАТИТЬ БОЛЬШЕ ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР НЕДВИЖИМОСТИ, НО ТОЛЬКО РАЗУМНОЙ. ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Сегодня, по данным экспертов «Петербургской недвижимости», на рынке жилья бизнес-класса представлен 71 проект общей площадью 780 тыс. кв. м. «Сейчас в продаже находятся 4,35 тыс. квартир бизнес-класса совокупной площадью 340 тыс. кв. м. Это 13,6 процента от общего объема предложения жилья в городе. Для сравнения: летом 2012 года на долю бизнес-класса приходилось 13 процентов рыночного предложения», — говорит руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость» Ольга Трошева.

Лидерами по объему нового жилья бизнес-класса остаются Петроградский, Центральный, Московский, Василеостровский и Приморский районы — на их долю приходится 75% предложения. По данным генерального директора АН «Новый Петербург» Андрея Вересова, средняя стоимость «квадрата» жилья бизнес-класса в Петербурге за год выросла на 6% и сейчас составляет 110–120 тыс. рублей. «Прирост средней цены в сегменте с начала 2013 года превысил 3 процента. До конца года при условии сохранения текущей экономической ситуации в стране бизнес-класс подорожает еще на 4–5 процентов», — полагает Ольга Трошева.

Жилья комфорт-класса в Петербурге больше. Так, некоторые эксперты говорят о том, что сейчас проекты экономкласса смещаются к границам города, а в обжитых районах Петербурга остаются лишь объекты класса «комфорт» и выше. В целом, по оценкам АРИН, объем этого рынка составляет около 1,1 млн «квадратов». Средняя цена квадратного метра в таких объектах — 90–95 тыс. рублей.

МЕНЬШЕ ДА ЛУЧШЕ Главный тренд рынка — стремление уйти от больших площадей — девелоперы продемонстрировали след за рынком жилья экономкласса, где этот процесс идет уже несколько лет. По подсчетам маркетингового центра аналитики компании Л1, средняя площадь квартир в Петербурге за пять лет уменьшилась почти на восемь метров. Если в 2008 году она составляла около 59 кв. м, то сейчас средняя площадь квартиры составляет лишь 51,2 кв. м. Это связано с тем, что малогабаритные квартиры остаются самым популярным и продаваемым форматом жилья с самой высокой долей добавленной стоимости. По данным компании Л1, сейчас на долю малогабаритного жилья приходится до 50% от всего реализованного. «Такие квартиры выбывают с рынка всегда первыми — даже при цене за квадратный метр на 20 процентов выше, чем в трехкомнатных квартирах в одном и том же объекте», — констатирует руководитель компании Л1 Павел Андреев.

По словам маркетологов компании «НДВ СПб», средняя площадь однокомнатных квартир уменьшилась на три метра, двухкомнатных — на пять метров, трехкомнатных — на одиннадцать. «Основные требования, предъявляемые к квартире, — это не размер площади, а ее функцио-



ГЛАВНЫЙ ТРЕНД РЫНКА ЖИЛЬЯ БИЗНЕС- И КОМФОРТ-КЛАССА — СОКРАЩЕНИЕ РАЗМЕРОВ КВАРТИР

нальные возможности. Застройщики всегда стараются сделать проект, отвечающий требованиям покупателей. Сократить общую площадь квартиры удастся также с помощью снижения площади спален, коридоров, объединения в общую зону кухни и гостиной», — говорит заместитель генерального директора «НДВ СПб» Вячеслав Ефремов.

«Тенденция к снижению площадей квартир — это естественное развитие российского рынка недвижимости. До кризиса структура предложения в данном отношении была довольно хаотичной. На рынке присутствовало множество объектов, квартиры в которых существенно отличались друг от друга по метражу и планировкам. Сегодня площадь жилья в России уже более сопоставима с европейскими стандартами», — говорит Сергей Терентьев, руководитель департамента недвижимости ГК «ЦДС».

РАЗУМНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Уменьшается площадь не только однокомнатных квартир, но и двух- и трехкомнатных. Так, например, в проекте компании Legenda на Оптиков и Яхтенной можно купить квартиру с тремя спальнями (по сути, четырехкомнатную) площадью 74 кв. м. «Не так давно к нам приходил покупатель — для своей семьи с двумя детьми он присматривал 130-метровую квартиру, потому что в меньшей площади они все просто не поместятся. В итоге посмотрел функционал и купил у нас», — рассказывает генеральный директор компании Legenda Василий Селиванов.

«Сегодня растет популярность европейского типа планировочных решений

без развитой коридорной системы, иногда с проходной кухней-столовой. Площади в этих квартирах значительно меньше, при этом полезных и используемых квадратных метров больше. В последние годы наша компания увеличивает количество таких квартир в своих проектах», — говорит Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена».

Впрочем, внакладе от уменьшения площадей девелоперы не остаются. «Чаще всего квартиры с разумными планировками стоят дороже на 10–15 процентов, чем их аналоги в соседних домах. Притом что по площади „потери“ девелоперов составляют лишь 5–10 процентов. Кроме того, квартиры с хорошими планировками более ликвидны на рынке», — говорит Тарас Кручинин, генеральный директор ИСК «Сфера». Это подтверждает и Василий Селиванов: «За год стоимость жилья в наших домах выросла на 40 процентов», в то время как в среднем по рынку рост составил около 7–10%.

Как считают участники рынка, сейчас планировки новых строящихся домов уже достигли своего оптимума. «Полагаю, что в ближайшее время дальнейшего уменьшения площадей квартир не будет. Скорее все больше проектов будут переходить на новые планировки», — полагает Владимир Спарак, заместитель генерального директора АН «АРИН». «Рынок диктует улучшение качества, это касается и архитектурных решений, и комфорта проживания. Если продукт качественный, то клиент выберет именно его», — считает Павел Бережной, исполнительный директор строительной компании «С.Э.Р.».

МИНИ СТАНОВИТСЯ ПОПУЛЯРНЫМ

Тенденция уменьшения площади квартир наблюдается в последние годы в странах Балтии, Словакии, Чехии и Финляндии. Однако многое зависит от локации. Средний размер квартиры в новом или строящемся доме не в самом премиальном районе составляет 40 кв. м, в престижном районе — 55 кв. м.

ТЕНДЕНЦИИ