

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Большие проблемы маленьких студий

сектор рынка

В последние несколько лет хитом продаж на петербургском рынке новостроек являются квартиры-студии, на долю которых приходится больше половины совершаемых сделок. Спрос на них, как утверждают аналитики, в три раза превышает предложение. Однако из-за действий городских властей этот сектор рынка может стать гораздо менее доступным для покупателей.

Квартира не для всех

Сегмент компактных квартир действительно демонстрирует стремительный рост. Если в 2011 году было продано чуть больше 3,6 тыс. студий, то есть в среднем по 0,9 тыс. объектов в квартал, то в течение трех первых месяцев 2012 года эта цифра увеличилась на 44%. По данным Гильдии управляющих и девелоперов, за это время петербуржцы купили 1,3 тыс. студий. «Подобные предложения расходятся, как правило, на начальном этапе строительства, пока цены минимальны», — объясняет начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой» Николай Гражданкин. — А то, что остается, окончательно вымывается, когда по объекту начинает работать ипотека».

Ажиотаж вокруг такого жилья вполне объясним. «Студии по цене сопоставимы с комнатами в коммуналках», — объясняет заместитель генерального директора ГК «Пионер» направления «Санкт-Петербург» Александр Погодин. Например, квартиры-студии общей площадью 20–23 кв. м в домах со сроком сдачи в 2013 году сейчас предлагаются за 1,5–1,7 млн рублей, а более просторные размером 27–28 «квадратов» можно купить за 1,9–2 млн рублей. При этом полноценную однокомнатную квартиру от 40 кв. м в строящемся доме дешевле, чем за 2,6 млн рублей, купить невозможно. Для жителей города, где средняя зарпла-

та 25,7 тыс. рублей, такая разница в цене весьма ощутима.

По словам Николая Гражданкина, благодаря своей доступности студии часто становятся первым собственным домом для не обремененных брачными узами петербуржцев в возрасте от 21 до 32 лет, а также иногородних студентов. Именно они составляют самую значительную часть потребителей студийного жилья в Петербурге. Аналитики отмечают, что в последние два года иногородние клиенты стали особенно активны: по данным Гильдии управляющих и девелоперов, к концу 2011 года доля совершаемых ими покупок приблизилась к 25% от общего объема сделок. По мнению экспертов, молодых людей привлекает возможность создания дополнительного жилого пространства, которое можно организовать по своему вкусу. С помощью декора, мебели и освещения квартира легко делится на функциональные зоны, ее можно визуально увеличить и, если хочется, менять местами кухню и комнату.

Для молодых семейных пар, даже не планирующих детей, характерное для этого типа жилья полное отсутствие перегородок между функциональными зонами квартиры, разделить которые при всем желании невозможно из-за особого расположения окон, является существенным недостатком. Они неохотно рассматривают вариант покупки студии, поскольку уе-



Новостройка компании Л1 на ул. Ушинского на 70% состоит из однокомнатных квартир ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЬКОВА

диниться в такой квартире можно только в туалете, совмещенном с ванной комнатой. Однако и среди них довольно много покупателей такого жилья. Около 10% студий и небольших однокомнатных квартир приобретают взрослые дети для своих пожилых родителей. Помимо низкой цены достоинством таких квартир в этом случае является и их компактность: маленькую квартиру легче содержать в порядке, да и квартплата существенно ниже.

Эксперты также рассказали, что небольшая доля таких квартир покупается с инвестиционным интересом — с целью дальнейшей сдачи в аренду или перепродажи. «Квартиры нижнего ценового сегмента неизменно пользуются у нанимателей наибольшей популярностью, поэтому если покупатель планирует отбивать деньги через аренду, то наиболее выгодны в плане вложений в недвижимость именно малогабаритные квартиры», — отмечает заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов. Еще выгоднее покупать маленькие квартиры с целью последующей перепродажи. Особенно если это делать на нулевой стадии, до момента получения всей разрешительной документации. По разным оценкам, доходность от таких вложений может составить от 40% до 60%, поскольку средняя цена квартир-студии на вторичном рынке Петербурга составляет сегодня 2,6 млн рублей.

Сверхприбыль для застройщика

Сейчас квартиры-студии и малогабаритное жилье можно встретить практически во всех новых строительных проектах независимо от класса. По информации ГК «Пионер», студии предлагаются сейчас к продаже более чем в 50 строящихся жилых комплексах в границах Санкт-Петербурга. Исключением является разве что элитный сегмент. А в домах комфорт- и даже бизнес-категорий застройщики, как правило, закладывают от 5% до 15% квартир небольших размеров. «Больше делать не имеет смысла», — объясняет генеральный директор ООО «БКН-Девелопмент» Леван Харазов. — Дома повышенной комфортности в большей степени рассчитаны на представителей среднего класса и на семейную аудиторию, поэтому ставка делается на полноценные однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Но для того чтобы обеспечить минимальные риски при продажах, застройщики стараются охватить весь возможный спрос, поэтому небольшая доля квартир маленькой площади необходима».

В домах, которые позиционируются в экономсегменте, студии и малогабаритные квартиры — излюбленный формат. В некоторых проектах доля таких квартир достигает 60–70%. Например, особенностью ЖК «У метро „Звездная“», возведе-

нием которого занимается корпорация Л1, является то, что из 1800 квартир 850 — это студии площадью от 26 до 31 кв. м. В жилом комплексе «Лондон-парк» того же застройщика более 40% студий и 20% однокомнатных квартир. В новом проекте компании ЖК «Маршалл» студиям отведена доля примерно в 35%.

Одной из причин нежелания строительных компаний включать в квартирграфию жилых комплексов квартиры-малютки, является более высокая себестоимость их строительства. Если проектом предусмотрено возведение большого числа малогабаритных квартир, то это подразумевает дополнительные расходы на возведение стен, которых в итоге оказывается больше, чем в среднестатистическом доме, а также на подведение коммуникаций. Однако, по словам Левана Харазова, как правило, дополнительные затраты не превышают 5%.

Все можно изменить

Несмотря на то что студии относятся к бюджетному жилью, чаще всего они расположены в добротных кирпично-монолитных домах, находящихся в местах, где хорошо развита социальная и транспортная инфраструктура. По мнению Николая Гражданкина, оптимальная площадь для них 27–28 кв. м, однако в Петербурге можно встретить и совсем крошечные квартирки, размер которых не превышает 18 «квадратов».

Впрочем, застройщики, следуя запросам покупателей, постоянно обновляют формат студийного предложения. Зная потребности своей целевой аудитории, они предлагают уже не просто функциональное пространство, а делают планировку все более оригинальной — без лишних, добавляющих метража и стоимости углов, с удобными развязками «холл—кухня—комната». «Большой популярностью во второй очереди жилого массива „Новый Оккервиль“, реализацией которого занимается компания „Отделстрой“, пользовались студии по 27,5 кв. м с конструктивно выделенной зоной кухни и двумя окнами», — рассказывает Николай Гражданкин. — В третьей очереди проекта есть также студии и по 32 «квадрата» — они уже сопоставимы с однокомнатными квартирами».

Не стоит на месте и родоначальник студийного движения в Петербурге компания Л1. «Мы, например, недавно разработали стандарт так называемого экономного бизнес-класса, который по своим характеристикам схож с квартирами высокого ценового сегмента», — рассказывает Надежда Калашникова. — Кроме того, Л1 начала строить квартиры-студии площадью 36 кв. м, которые легко можно превратить в небольшую двухкомнатную квартиру». Леван Харазов рассказал, что возможности разнообразных трансформаций студий заложены в очень многих петербург-



Студия в ЖК «Лондон-парк»: «переходный» вариант для молодой семьи ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЬКОВА

ских проектах. «Угадать, какая тенденция возобладает в ближайшем будущем, очень сложно», — объяснил глава «БКН-Девелопмент». — Сейчас трудно понять, будем ли мы заложниками глобальной общеэкономической ситуации и пойдем по пути жесткого эконома или определяющим направлением рынка станет комфортное жилье. В связи с этим застройщики проектируют не только квартиры-трансформеры, но и выстраивают квартирграфию этажа таким образом, чтобы иметь возможность объединять студии в одно большое пространство. С этой целью студии, как

правило, ставятся в смежном режиме — таким образом, чтобы была объединена коридорная система. В результате получается пространство, которое легко трансформируется в небольшую двух- или даже трехкомнатную квартиру площадью около 52–60 кв. м. Так что если рынок изменится, то строители легко внесут в проект некоторые коррективы либо за определенные скидки будут продавать квартиры парами».

Последствия непредсказуемы

Стоит отметить, что подстраховались застройщики очень

вовремя. Не исключено, что уже в ближайшее время им придется в спешном порядке менять квартирграфию своих проектов. Правда, не потому, что рынок диктует новые правила игры, а по причине грядущих законодательных изменений, связанных с увеличением норматива метража жилой площади для малогабаритных квартир до 25 кв. м. В мае такое предложение внесла глава комитета по градостроительству и архитектуре (КГА) Юлия Киселева. По ее словам, сейчас Петербург по объемам ввода жилья в год на одного человека начал приближаться к мировым показателям. «Однако происходит это в основном за счет малогабаритного жилья, а не полноценных по площади и комфортности квартир. Соответственно, говорить об улучшении жилищных условий не приходится», — заявила чиновница.

В связи с этим в Петербурге разразился грандиозный скандал. Эксперты убеждены, что на самом деле инициатива КГА не более чем популистская мера, не имеющая ничего общего с заботой об интересах граждан. Как раз наоборот, в случае принятия нового норматива минимальная стоимость квартир возрастет более чем на миллион и составит около 2,8 млн рублей.

«Если будет введено ограничение минимального метража жилой площади однокомнатной квартиры до 25 «квадратов», которое обсуждается в последнее время, для большинства покупателей доступность жилья приблизится к нулю», — уверен Александр Погодин. — И единственно доступными для большинства горожан вариантами станут комнаты в коммуналках или квартиры в хрущевских домах». По мнению эксперта, в этом случае о каком-либо улучшении жилищных условий, повышении комфортности говорить не придется. Кроме того, изменение норматива грозит и тем,

что застройщики для выхода на более или менее приемлемую для покупателя минимальную стоимость квартиры будут вынуждены резко снизить себестоимость, а следовательно, и качественные характеристики объектов.

В предложении главы Комитета по градостроительству и архитектуре действительно логики маловато. Сейчас, по данным Гильдии управляющих и девелоперов, 50% от общего объема продаж на первичном рынке приходится на малогабаритное жилье площадью от 24 до 40 кв. м, спрос превышает предложение, и этот рынок, вне всякого сомнения, будет развиваться, если городское правительство этому не помешает. «Это очевидное нарушение причинно-следственных связей. Спрос рождает предложение, а не наоборот, — возмущается Надежда Калашникова. — Малогабаритные квартиры уже в течение десяти лет являются лидерами продаж, их раскупают еще на нулевом цикле». Если запретить строить малогабаритные квартиры, то это загонит людей в банковскую кабалу и спровоцирует еще не один ипотечный, а вслед за ним и общеэкономический кризис. Жесткие нормы и регламентирование вредных рынков, потому что не оставляют пространства для выбора. Как можно запрещать человеку покупать то, что он хочет?»

Эксперты считают, что правительству города вместо того, чтобы принимать волонтеристские меры, следовало бы сделать более доступным ипотечное кредитование и тогда вопрос о малогабаритном жилье не стоял бы так остро. Попытка же комитета по градостроительству и архитектуре силовыми методами заставить застройщиков строить квартиры большей площади, для того чтобы улучшить показатели в официальных отчетах, выглядит по меньшей мере неразумно.

Татьяна Елекова,
Санкт-Петербург

БУТОВО ПАРК
ЖИЛОЙ РАЙОН

СТАРТ ПРОДАЖ!
БУТОВО ПАРК-2

223 8900
WWW.2238900.RU
КВАРТИРЫ

Ипотечные программы
СБЕРБАНК
Всегда рядом

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 30.08.2010г.
+7 (495) 500-55-50 www.sberbank.ru. Реклама.

Проектную декларацию и ответы на вопросы смотрите на сайте www.2238900.ru Застройщик «ООО СТРАЙП+». Уступка от участника долевого строительства ЗАО «Жилинвест»

Чемпион_парк

Фото из квартиры 12-го этажа

ипотека **ВТБ24** от 8,4%
ВТБ 24 (ЗАО). Генеральная лицензия Банка России № 1623

АКЦИЯ: ЛЕТО ЧЕМПИОНОВ

реклама

Парк с каскадом прудов • Охраняемая территория - 3 га • Подземный паркинг

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
Чемпион_парк
м. Проспект Вернадского

8 (495) 232-08-08
www.champion-park.ru

Срок проведения акции с 01 июня 2012 г. по 31 августа 2012 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08