

СТУДНЫЙ ДЕНЬ

СТУДИИ — ПОПУЛЯРНЫЙ И ПРОДАВАЕМЫЙ ФОРМАТ КВАРТИР, КОТОРЫЙ НЕ ТЕРЯЕТ СВОИ ЛИДИРУЮЩИЕ ПОЗИЦИИ И НА ПОСТКРИЗИСНОМ РЫНКЕ, НЕСМОТРИ НА ТО, ЧТО ВСЕ БОЛЬШЕ ПОКУПАТЕЛЕЙ ИНТЕРЕСУЕТСЯ ЖИЛЬЕМ С БОЛЬШИМ КОЛИЧЕСТВОМ КОМНАТ И НЕМАЛОЙ ПЛОЩАДИ. ВСЛЕД ЗА СПРОСОМ МЕНЯЮТ СВОИ КВАРТИРОГРАФИИ И ЗАСТРОЙЩИКИ.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

Как говорят участники рынка, квартиры-студии пока остаются наиболее востребованным продуктом на первичном рынке недвижимости. От года к году доля студий на рынке постепенно увеличивалась: все больше компаний видели востребованность такого формата у покупателей, в связи с чем и корректировали квартирографию своих проектов. В последние пару лет перед кризисом доля квартир-студий оставалась достаточно стабильной — в пределах 5–7%, однако после кризиса, что закономерно, она стала расти и сейчас уже превышает 14%.

По данным КЦ «Петербургская недвижимость», в 2011 году более 40% покупок на первичном рынке недвижимости пришлось на малогабаритные квартиры площадью до 40 кв. м. «То есть почти каждый второй покупатель в Петербурге в течение прошлого года отдавал предпочтение квартирам-студиям и однокомнатным квартирам небольшого метража», — констатирует Ольга Трошева, заместитель генерального директора КЦ «Петербургская недвижимость». С ней согласен Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена». «По-прежнему это самый популярный продукт на рынке недвижимости классов эконом и комфорт с самой высокой долей добавленной стоимости. Они 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. Итоговая стоимость небольшой студии невелика и доступна для широких слоев населения, нуждающихся в жилплощади. Этим объясняется ажиотажный спрос на такие квартиры», — считает Лев Гниденко.

Более того, студии начинают появляться в домах более высокого класса. «Ранее студии не включали в подобные проекты вовсе, а сейчас даже в проектах бизнес-класса можно встретить жилье подобного формата, тогда как доля многокомнатных квартир в строящихся проектах сегодня минимальна», — говорит Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака».

ИНВЕСТИЦИИ И МОЛОДЕЖЬ Студии активно строятся в тех районах, где возводятся наибольшее количество домов массового спроса. Тройка лидеров в этом сегменте — Выборгский, Невский, Приморский районы. По словам Елены Шишулиной, начальника отдела маркетинга УК «Старт Девелопмент», сейчас студии запроективаны в 55% домов, которые были выведены в продажу за последние полгода. «Во многих комплексах студии были полностью распроданы самими первыми, хотя в предложении еще достаточно одно- и двухкомнатных квартир. Эти факты косвенно свидетельствуют о хорошем спросе на студии — данный тип жилья по-прежнему привлекателен для покупателей за счет своей дешевизны. Так, в пределах 30 км от КАД студию можно приобрести в среднем за 1,8 млн рублей, а минимальная цена начинается с 1,195 млн рублей. Чаще всего студии предлагаются в тех жилых комплек-



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

КВАРТИРА-СТУДИЯ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «ЛОНДОН ПАРК»

сах, которые расположены практически на границе с Петербургом: в Кудрово, Мурино, Девяткино, Буграх, Шушарах, но «студийная география» постоянно расширяется», — говорит Елена Шишулина.

«Квартира-студия по цене сопоставима с комнатой в коммунальной квартире, но при этом это своя квартира, где есть все необходимое для жизни, просто небольших размеров. Строятся «квартиры по цене комнаты» в современных, качественных, чаще всего кирпично-монолитных домах высокой комфортности», — рассказывает директор по развитию компании Л1 Надежда Калашникова. По ее словам, например, квартиру-студию на начальном этапе можно купить в среднем за 1,8–2 млн рублей. «Обычную же однокомнатную квартиру от 40 кв. м в строящемся доме сейчас дешевле, чем за 2,5 млн рублей найти невозможно», — говорит Надежда Калашникова.

Также квартиры-студии покупают с инвестиционными целями. По словам экспертов, среди владельцев студий очень велик процент иногородних инвесторов. 56% сделок, заключенных жителями других регионов с недвижимостью, приходится как раз на квартиры-студии. «Такие квартиры особенно востребованы среди молодых людей, для которых они являются хорошей стартовой площадкой для дальнейшего обмена на большую квартиру. Как правило, молодежь желает сэкономить на покупке недвижимости, и студия стоимостью от 2 млн рублей является для многих вполне приемлемым вариантом. Согласно исследованию, молодые

люди составляют 47 процентов от общего числа покупателей квартир-студий», — говорят в компании «Петротрест». По словам Андрея Вересова, генерального директора ГК «Новый Петербург», 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», — говорит Андрей Вересов.

НИ БОЛЬШЕ НИ МЕНЬШЕ Но не все эксперты оптимистично смотрят на будущее студий. «Популярность студий падает. Если в прошлом году самыми популярными на рынке были студии и однушки, то сейчас выше востребованность квартир большей площади — одно- и двухкомнатных», — считает Екатерина Гуртовая, директор по маркетингу компании «ЮИТ Санкт-Петербург». В настоящее время застройщики увеличивают метраж студий. «А так как стоимость квадратного метра в квартирах-студиях и так всегда самая высокая, то конечная цена студии оказывается уже не столь мала. Поэтому многие клиенты, которые способны подождать, предпочитают копить деньги на однокомнатные квартиры», — говорит Екатерина Гуртовая.

Тем не менее квартиры-студии никуда не исчезнут с рынка, поскольку для многих покупателей это единственная, по сути, возможность приобрести отдельное жилье.

«Перспективы у сегмента квартир-студий хорошие, при условии, что не будет введено административных ограничений по минимальному метражу подобных квартир. Спрос на этот вид жилья будет оставаться стабильным, причем любые кризисные явления коснутся его в наименьшей степени. Дальнейшее увеличение доли студий возможно, но незначительное, и происходить это будет небыстро. На наш взгляд, на ближайшее будущее показатель в 15 процентов является разумным пределом, соответствующим конъюнктуре рынка», — считает Ольга Трошева.

«Предложение студий на рынке, скорее всего, не будет возрастать. При этом малогабаритные квартиры остаются на рынке наиболее ликвидными, в том числе и в сегменте комфорт-класса. Но в большей степени становятся востребованными однокомнатные квартиры, пользуются спросом популярные в Скандинавии квартиры с «европланировкой», — говорит госпожа Гуртовая.

Растет спрос и на большие квартиры. Так, по данным группы компаний «Балтрос», спрос на такие объекты увеличивается уже третий год. «Основной спрос приходится на квартиры экономкласса, увеличивается интерес и к домам комфорт-класса. Цена, которую покупатели готовы платить за такое жилье, начинается от 3,4 млн рублей. Спрос на трехкомнатные квартиры вырос, но не так сильно. Ими интересуется около 10 процентов потенциальных покупателей. Стоимость — от 4,5 млн рублей», — говорит Анна Корсакова, заместитель генерального директора АН «Балтрос». ■