

Экономика региона

Студии сокращают площади

С доступностью ипотечных кредитов наметился рост и изменение структуры спроса на жилье в новостройках. По данным экспертов рынка недвижимости, все чаще покупатели хотят приобрести квартиру большей площади и из нескольких комнат, а доля продаваемых однокомнатных квартир и студий постепенно снижается — в этом году это уже не более 50% проданных объектов. Статистика подтверждает тенденцию: с июня 2017 по июнь 2018 года количество построенных квартир сократилось на 26%. Но общая площадь этого жилья увеличилась на 1%. Новосибирские строители восприняли этот тренд и делают ставку на то, что растет спрос на многокомнатные квартиры.

— строительство —

Разменяли на «двушку»

Региональные строительные компании отмечают: доля однокомнатных квартир и студий в новостройках Новосибирской области сократилась с 66% в прошлом году до 50% в 2018-м. По данным аналитической онлайн-платформы «Декарт», количество квартир в новостройках региона в этом году сократилось на 26%, в то же время их общая площадь увеличилась на 1%. «В площадях мы не потеряли, а вот в квартирах мы просели практически на четверть», — констатирует директор по управлению проектами и инвестициями ГК «Елка девелопмент», полномочный представитель РГД (Российская гильдия управляющих и девелоперов) в Новосибирске Максим Марков.

Количество новых квартир уменьшилось, но их средняя площадь увеличилась до 82,2 кв. м против 64,2 в предыдущем году, следует из информации на сайте Новосибирскстата. Всего в первом полугодии 2018 года в регионе введено 624,9 тыс. кв. м жилья, при этом количество квартир составило 7,6 тыс. штук. В прошлом году в аналогичном периоде введено 616 тыс. кв. м жилья с общим количеством квартир 9,6 тыс. штук.

Как отмечают участники местного рынка недвижимости, статистика не связана с количеством остатков в

спрос. В итоге с учетом ограниченности срока экспозиции (до сдачи дома в эксплуатацию) инвесторы приходятся, теряя прибыль, снижать стоимость за счет большего торга, отмечает директор направления «Аналитика недвижимости и информационных технологий» группы компаний SRG Марат Абдуллин.

В строительной компании ЗАО «Береговое» отметили, что при разработке проектов они сделали акцент на многокомнатные квартиры. «По новым проектам, которые у нас запланированы к реализации, мы увеличили среднюю площадь квартир с 50–55 до 58–59 кв. м, эту цифру мы сегодня считаем наиболее оптимальной и востребованной у потребителей. Количество студий в новом проекте будет небольшим. На мой взгляд, это правильно, так как рынок сейчас в большей степени потребляет квартиры небольшой площади, но большой комнатности», — рассказал директор отдела маркетинга и продаж ЗАО «Береговое» Олег Зотов.

Структура продаж изменилась у большинства региональных застройщиков, говорит Константин Полужняк из ООО «Аква-сити». «Если брать весь 2017 год и первый квартал 2018-го, то на первом месте по спросу в Новосибирске в этот период были двухкомнатные, на втором — однокомнатные, студии — на третьем, четвертое место по продажам зани-



В первом полугодии 2018-го доля новых однокомнатных квартир уменьшилась на 6%, двухкомнатных — выросла на 3%, трехкомнатных — на 1% и на 4% четырехкомнатных

онные и приобретаются для дальнейшей продажи или сдачи в аренду, возникает проблема: налоговые последствия и сложности в использовании. Пик спроса на однокомнатные квартиры и объекты малой площади пришелся в Москве на 2008 год, в Санкт-Петербурге — на 2012 год, в других крупных городах России — на 2015-й. Однако с 2016-го тенденция изменилась, и спрос на малогабаритное жилье начал падать», — комментирует госпожа Вербицкая. Для профессиональных инвесторов очевидна завышенная стоимость малогабаритных квартир, отмечает эксперт, ведь цена 1 кв. м студии на 5–8% выше стоимости 1 кв. м двухкомнатной квартиры большей площади. «Причина подобной ценовой политики обусловлена стремлением застройщика получить сверхприбыль, ведь возведение жилого дома с большим количеством маленьких квартир при сопоставимых затратах на возведение дома с меньшим количеством квартир большей площади приносит более высокую прибыль», — отмечает Юлия Вербицкая.

«Вторичка» устарела

В будущем многокомнатные планировки будут более востребованными. Запрос на качественное улучшение со стороны покупателей с семьями пока не обработан и заслуживает приоритетного внимания, считает заместитель председателя комитета по аналитике Российской гильдии риэлторов Михаил Хорьков. «Россия вступила в период демографического спада, и число молодых покупателей начинает сокращаться. Этот процесс будет продолжаться не менее 10 лет. При этом основной запрос уже в ближайшие годы будут формировать не покупатели первой квартиры, а те, кто улучшает жилищные условия», — уверен эксперт. Именно поэтому, полагает собеседник, период дорогих компактных квартир уходит в прошлое.

С этой точкой зрения согласен и Сергей Николаев, полагающий, что спрос в ближайшие годы будет расти не на студии, а на новое многокомнатное жилье. «В большинстве случаев покупатели сегодня — это семьи с детьми, которым нужны квартиры не с одной комнатой. А такого жилья в хорошем состоянии очень мало на вторичном рынке», — полагает собеседник. Человек, который планирует приобрести многокомнатную квартиру, как правило, хочет переехать в новый дом — в более комфортные условия. Большинство многоквартирных домов устарели и морально, и физически, кли-

енты сейчас зачастую предпочитают именно новое уже готовое жилье, подтверждает руководитель отдела новостроек агентства недвижимости «Жилфонд» Григорий Яковсон.

Снижение ставок по ипотеке, изменение состава семьи за счет увеличения количества детей, модные тенденции — индивидуальное пространство для каждого члена семьи, популярность дошкольного и школьного ускоренного развития детей требуют дополнительной площади, считает генеральный директор ООО «Управление регионально-строительства» Аркадий Астрахан.

Как прогнозируют участники рынка, наиболее высоким ожидается спрос на строящиеся двухкомнатные и трехкомнатные квартиры большей площади. «Последнюю студию мы продали в прошлом году. Сегодня, безусловно, востребованы двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры, покупатели — в большинстве случаев семьи с детьми. Именно на жилье этого формата мы в новых проектах делаем ставку», — подтверждает директор по продажам ООО «Девелопмент 54» Тимур Касаев.

Директор по маркетингу и продажам ГК «Новый мир Химметалл» Андрей Чайкин также отмечает стремительное вымывание из ассортимента квартир большей площади. «Если смотреть конкретно по отдельным взятым объектам, то, к примеру, на Немировича у нас проданы все многокомнатные квартиры, но при этом остались однокомнатные и небольшое количество студий. Если брать тенденцию в целом за прошедшие полгода, то спрос и на студии, и на однокомнатные у нас относительно стабилен, вместе с тем активным спросом стали пользоваться двушки и трешки», — комментирует господин Чайкин.

Доля покупателей, которым необходимы именно многокомнатные квартиры, растет, говорит директор ООО «АКД» Максим Петров.

«По итогам первого полугодия у нас безусловный лидер — это двухкомнатные квартиры. В штуках это 21%, доля в обороте — 55%, однокомнатные квартиры занимают 36% в количестве и 25% в обороте. Остальные — это многокомнатные квартиры», — рассказал господин Петров. «В последнее время быстрее всего продаются двухкомнатные и трехкомнатные квартиры. Поэтому по новым объектам мы будем думать об изменении концепции будущих проектов в сторону больших квартир», — говорит официальный представитель ООО «Энергомонтаж» Роман Воронин.

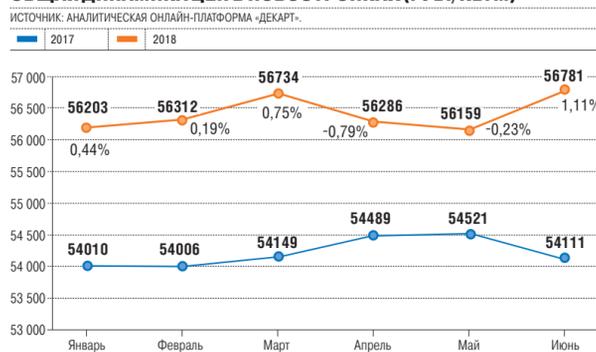
В то же время застройщики отмечают рост интереса клиентов к концепциям проектов, к нестандартным решениям и местоположению объектов. «Жизнь заставляет больше работать с продуктом. Мы стали больше проектировать квартиры на первом этаже с террасами, гардеро-

вами и постирочными», — отмечает директор по продажам компании «Сибкадемастрой» Динар Зарипов.

Причинно-следственная связь

Причина, почему застройщики увеличили количество квартир большей площади, заключается в корректировке градостроительных норм, полагает Григорий Яковсон. Именно из-за новых правил строительные компании уменьшают количество квартир в доме. Допустим, застройщик возводит многоквартирный дом. Если в нем сделать 200 небольших квартир — студий и однокомнатных, то нужно будет предусмотреть, скажем, 100 парковочных мест. Помимо этого, необходимо выделить место под детскую и спортивную площадки. Размер строительной площадки не позволит этого сделать. Количество квартир в доме уменьшают, чтобы не увеличивать пятно застройки, — отмечает собеседник. — Застройщик нарезает пирог по другому принципу — уменьшает количество квартир в доме. Соответственно, уже не нужно предусматривать столько парковочных мест и делать слишком большую детскую площадку. Появляются «двушки» и «трешки». Но обратите внимание, что эти многокомнатные квартиры зачастую небольшой площади. К примеру, площадь «трешки» может составлять 50–60 «квадратов».

ОБЩАЯ ДИНАМИКА ЦЕН В НОВОСТРОЙКАХ (РУБ./КВ. М)



Это своего рода возврат к советским габаритам, когда в квартире несколько небольших комнат — свой уголок для каждого члена семьи».

Рост за рост

Растущий спрос со стороны потребителя ввиду низких процентных ставок по ипотеке, а также рост стоимости стройматериалов спровоцировали в этом году увеличение цен на первичном рынке недвижимости. Так, крупнейшие застройщики Новосибирской области за последний год — с июня 2017-го по июнь 2018-го — повысили цены на квартиры на 5%, следует из данных «Декарта». Сегодня средневзвешенная стоимость 1 кв. м в регионе составляет

56,7 тыс. руб. против 54,1 тыс. руб. в июне прошлого года, говорится в информации «Новосибирскстата».

«Постоянно идет увеличение цены на 500 руб. с кв. м по различным позициям и жилым комплексам. На квартиры, которые были построены в 2017-м, в среднем мы проиндексировали стоимость на 1,5 тыс. руб.», — отмечает представитель ООО СК «Вира-Строй» Марина Семенова.

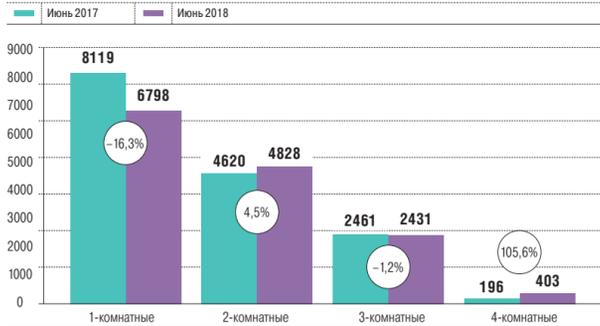
Директор по продажам и маркетингу ООО «Девелопмент 54» Тимур Касаев говорит, что в следующий раз прайсы будут переписаны в августе. «Мы два раза повышали стоимость квартир, и я надеюсь, что к осени еще раз проиндексируем», — отметил он.

Господин Полужняк отмечает, что в третьем квартале цены на квартиры в строящихся объектах могут быть проиндексированы на 2 тыс. руб. «По итогам полугодия цены изменились. Во втором квартале они стабилизировались в зависимости от этапов строительства и количества остатка квартир в конкретном доме, вилка шагов колебалась от 200 до 1 тыс. руб. В августе планируем очередное поднятие цены в среднем на 2 тыс. руб. на кв. м.», — сообщил представитель застройщика.

Средний ценник на квартиры, заложенный еще в прошлом году, не падает, говорит Олег Зотов: «Если мы посмотрим первое полугодие 2017-го и 2018-го, рост стоимости жилья у

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КОЛИЧЕСТВУ КВАРТИР

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКАЯ ОНЛАЙН-ПЛАТФОРМА «ДЕКАРТ».



квартирном фонде, а скорее, характеризует общий тренд на рынке. Так, по данным «Декарт», в первом полугодии 2018-го количество построенных новых однокомнатных квартир уменьшилось на 6%, двухкомнатных — выросло на 3%, трехкомнатных — на 1% и на 4% четырехкомнатных.

При этом площадь однокомнатных квартир в этот же период выросла на 5%, на 3% сократилась площадь четырехкомнатных и на 2% двухкомнатных, трехкомнатные квартиры остались без изменений.

Это связано с сокращением покупок инвестиционных квартир для дальнейшего получения дохода от перепродажи или сдачи в аренду. Эксперты отмечают, что до 2015 года доля инвестиционных сделок была высокой, при этом значительная часть продаж приходилась на маленькие квартиры, считавшиеся наиболее ликвидными с точки зрения вложений. Сегодня же львиная доля покупок — более 60% на рынке первичного жилья — осуществляется конечными потребителями для собственных нужд. «Стоимость жилья в последние годы перестала расти высокими темпами, из-за чего инвестиции в этот сегмент перестали приносить доход. При этом доходы от аренды из-за падения ставок по ипотечному кредитованию стали равны банковским депозитам. Инвесторам стало выгоднее хранить сбережения в банках», — считает независимый эксперт Сергей Николаев.

Низкий порог для входа на рынок малогабаритного жилья увеличивает конкуренцию на этапе реализации, предложение на студии и однокомнатные квартиры превышает

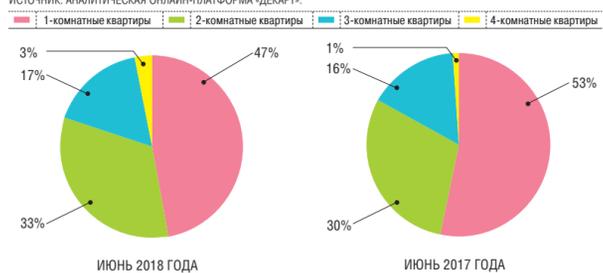
мало трехкомнатные. Если смотреть второй квартал этого года, то трехкомнатные выросли по количеству продаж, сместив студии», — отметил господин Полужняк.

В настоящее время на рынке недвижимости Новосибирской области представлен довольно широкий ассортимент малогабаритного жилья: однокомнатные квартиры, апартаменты, студии, площадь которых составляет 18–25 кв. м. При этом стоимость этих объектов в ряде случаев всего лишь на 15–20% ниже, чем стоимость квартиры большей планировки 33–35 кв. м в том же комплексе и на тех же условиях (покупки во время строительства), считает независимый юрист Юлия Вербицкая. По ее словам, при таких обстоятельствах соотношение цена — качество явно не в пользу малогабаритных квартир.

«Приобретение малогабаритных объектов для личного использования сегодня ограничено узким сегментом покупателей. Если данные объекты рассматриваются как инвестици-

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ КВАРТИР ПО КОЛИЧЕСТВУ КОМНАТ

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКАЯ ОНЛАЙН-ПЛАТФОРМА «ДЕКАРТ».



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ КВАРТИР ПО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ

ИСТОЧНИК: АНАЛИТИЧЕСКАЯ ОНЛАЙН-ПЛАТФОРМА «ДЕКАРТ».

