

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,

РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ПЕРЕЕЗЖАЕМ В ПЕТЕРБУРГ

Так называется федеральная жилищная программа, которая действует уже несколько лет и охватывает более 40 российских регионов и городов. По разным данным, в наш город чаще всего переезжают из Сибири, с Урала и из Мурманска. Помните знаменитую сцену из советского фильма «Самая обаятельная и привлекательная»: «Она что, с Урала? Ничего не понимает? Да в таких вещах жены иностранных послов ходят!» Режиссеру фильма Геральду Бежанову за эти фразочки досталось: он вместе с Госкино писал объяснительные Борису Ельцину, который тогда руководил Свердловским обкомом. Ну так вот, сегодня эдакий снобизм кажется отголоском прошлого. Переселение в Петербург из разных регионов России идет полным ходом, несмотря на стоимость жилья здесь и невысокие заработные платы здесь и там. Несмотря ни на что. Люди хотят жить в нашем городе больше, чем в Москве, по разным причинам. Конечно, для любой географической локации новая кровь — это хорошо. Если только она не дурная.

Как сообщает Rambler.ru, цитируя одно из исследований, к началу 1990-х годов состав населения Ленинграда был таким: родились в городе 52% жителей, приехали сюда до войны 4%, после войны — 44%. Количество коренных жителей, тех, у кого и мать, и отец родились в этом городе, на тот момент составляло не более 10%. Получается, что основное число сегодняшних горожан — это дети мигрантов. И сами мигранты. Такая вот социология.

Что касается петербургского духа, то, по мнению Игоря Сахарова, известного библиографа и генеалога, он исчез давным-давно: после революции «сложившийся здесь мир „Европы в миниатюре“, был безжалостно уничтожен, общеевропейский дух сломен, и о них стали напоминать лишь внешняя архитектурная оболочка да немногие пережившие революцию, массовые репрессии и блокаду коренные петербуржцы — уцелевшие носители добрых старых культурных традиций». Жестко сказано. Ну, в конце концов, новое лучше дается тем, кто не знает ничего о ностальгии.

ЖИЛЬЕ ПЕРЕХОДНОГО ПЕРИОДА

ПОТРЕБНОСТЬ В КОМПАКТНОМ ЖИЛЬЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ СУЩЕСТВУЕТ, И СЕГОДНЯ КВАРТИРЫ-СТУДИИ ЗАНИМАЮТ БОЛЕЕ ЧЕТВЕРТИ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СДАВАЕМОГО В ГОРОДЕ ЖИЛЬЯ. В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ ЭТА ДОЛЯ, СКОРЕЕ ВСЕГО, БУДЕТ ОСТАВАТЬСЯ НЕИЗМЕННОЙ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Квартиры-студии появились на рынке Петербурга относительно недавно, всего 15 лет назад. Некоторое время их доля стремительно росла, потом процент таких квартир в общем объеме ввода стал постепенно снижаться. В последние годы отношение к квартирам-студиям и жилью, где студий много, приобрело скорее негативный окрас, многие девелоперы даже особенно подчеркивают, что студий в их доме нет. Тем не менее потребность в компактном жилье остается. Основным плюсом этого типа квартир для покупателей — доступность. Как правило, квартиры-студии приобретаются одинокими молодыми людьми или домохозяйствами без детей, для которых это первое жилье. Основной минус — маленькая площадь квартиры, а также наличие большого количества соседей, так как в жилых комплексах, где запроектированы студии, доля квартир такого формата составляет более половины от общего количества. Одна из тенденций в спросе на студии среди инвесторов — возможность сдачи или продажи квартиры, при этом стартовые вложения минимальны. С другой стороны, активная сдача в аренду таких квартир несет за собой частую смену соседей, что не приветствуется жителями домов.

НЕ ВИШЕНКА НА ТОРТЕ Квартиры-студии не украшают проект, потому что они являются переходным этапом в жизни преимущественно молодого или одинокого человека, переехавшего в наш город, либо претерпевшего разлад в семейной жизни. Для жизни предпочтительнее полноценная однокомнатная квартира, но учитывая, что квартира-студия является альтернативой коммунальному проживанию, они продолжают выполнять свою важную социальную функцию. Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», считает, что такие квартиры служат аналогом социальному жилью и расцениваются покупателями как временные. Это накладывает отпечаток на содержание объекта и сказывается на отношении к такому жилью. «Для застройщиков строить квартиры-студии означает обречь город на создание жилищного фонда, который быстро морально устареет и подвергается ускоренному физическому износу. Дома, в квартирографии которых преобладают квартиры-студии, хуже эксплуатируются, чем дома с полнотражными квартирами для семейного проживания, где люди живут долго, берегут свое жилье, готовы платить управляющей компании за дополнительные опции. Горожане критически относятся к большому количеству студий на рынке недвижимости. Формируется избыточное предложение, но постепенно спрос оздоравливается», — рассуждает госпожа Денисова.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, впрочем, считает, что не сам факт наличия



ЕСЛИ ПРАВИЛЬНО ЗОНИРОВАТЬ ПРОСТРАНСТВО, ТО И МАЛЕНЬКАЯ СТУДИЯ МОЖЕТ СТАТЬ ВПОЛНЕ КОМФОРТНОЙ

студии в проекте влияет на его класс, а эффективность планировочного решения. Сейчас студии встречаются в проектах разного класса, замечает она. «Девелоперу включение студий в ЖК дает большую гибкость при проектировании квартир: в частности, при работе с большой глубиной здания, которая обеспечивает прибыльность финансовой модели. Для застройщика это, безусловно, выгодный товар, так как стоимость квадратного метра в студии выше, чем в однокомнатной квартире, однако есть и свои особенности, своя тактика продаж», — отмечает эксперт.

Так, наибольшее количество студий реализуется на начальной стадии строительства, когда продукт является максимально привлекательным для тех, кто планирует четкий бюджет на покупку. На более позднем этапе студии продаются медленнее, так как представляют для инвестора меньший интерес, однако они по-прежнему могут быть востребованы, если располагают отличными видовыми характеристиками либо сам проект уникален. При условии удачного расположения дома студии продаются и на поздних стадиях готовности ЖК. В частности, их могут приобрести клиенты, которые планируют последующую их сдачу в аренду.

ОТ РОСТА К СТАБИЛИЗАЦИИ Роман Лябилов, генеральный директор ГК «Атлант», говорит: «Некоторое время назад студии были крайне популярны. Они воспринимались как „западный“ формат жилья, который привлекал многих молодых людей. Более того, многие делали перепланировку в однокомнатных квартирах, превращая их в студии. Сегодня мода на студии прошла. Однако осталась потребность в таких квартирах. Студии — это отдельный сегмент, у которого своя целевая аудитория. Главным и почти единственным критерием выбора покупателей студии является низкий бюд-

жет. Поэтому, какое бы ни было отношение к этому формату, люди их покупают. Ведь для многих из этого круга потребителей студия — единственная возможность вообще приобрести собственное жилье».

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», на конец второго квартала 2019 года доля квартир-студий в предложении на первичном рынке строящегося жилья Петербурга в объектах класса масс-маркет составляет 27,5% (показатель практически равен тому, что был зафиксирован годом ранее). В пригородной зоне на конец второго квартала студии занимали 24% от объема предложения, что несколько ниже, чем годом ранее, и связано это с завершением многих крупных проектов в пригородных локациях.

По данным Knight Frank, доля студий в квартирографии объектов эконо-класса, находящихся в продаже, составляет в пределах города 24%, в пригороде — 31%. Ольга Ульянова, директор по маркетингу и рекламе ГК «Полис Групп», замечает, что в настоящее время в сегменте жилья эконо-класса доля студий составляет около 40–50%. «Есть проекты, где доля студий достигает 80–90%, но это, на мой взгляд, превышение разумного количества, когда жилой комплекс превращается в формат общежития», — указывает она.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит: «Мы отмечаем, что в структуре нового предложения подсегмента „высокий комфорт“ присутствует большой объем студий, что объясняется в первую очередь их популярностью у покупателей. Так, в целом по агломерации на конец второго квартала в классе масс-маркет студии занимают 31,8% в общем объеме спроса (на втором месте после однокомнатных квартир — у них 41,1%, а вместе у формата студий и однушек более 70% в структуре спроса)».