

Во втором квартале средняя площадь приобретенной студии в агломерации практически не изменилась и составила 25 кв. м. По данным на конец августа, минимальная стоимость студии (только квартиры, без апартаментов) в Санкт-Петербурге при стопроцентной оплате составляет 1,77 млн рублей, в административно подчиненных районах (Пушкинском) — 1,42 млн, в пригородах — 1,04 млн. Если говорить про локацию Бугры, Мурино и Кудрово, то дешевле всего купить студию в Буграх — 1,58 млн рублей. Александра Овчинникова, младший аналитик ИК «Фридом Финанс», говорит, что на начало лета 2019 года цена студии на вторичном рынке составляла 125,4 тыс. рублей за квадратный метр, на первичном рынке — 113,7 тыс. рублей.

### РАЗНООБРАЗИТЬ КВАРТИРОГРАФИЮ

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, считает, что на данный момент рынок перенасыщен студиями, наблюдается тенденция снижения спроса в городской и пригородной локациях. «Часть девелоперов обращает на это внимание, поэтому они стараются разнообразить квартирографию в новых объектах. Заменой квартирам-студиям могут стать небольшие однокомнатные квартиры с отдельной спальней. Например, на рынке предлагаются однокомнатные квартиры площадью от 24 кв. м, стоимость которых остается на уровне квартир-студий. С точки зрения девелопера, проектирование таких квартир позволяет их продавать быстрее на начальной стадии строительства объекта, так как квартиры с двумя или тремя спальнями в типовом объекте продаются на более поздних этапах», — говорит госпожа Московченко.

Марина Агеева, директор по маркетингу ГК «Красная стрела», говорит, что общая тенденция в продажах жилья за последние

пять лет (с 2014 по 2019 год) — сокращение площади квартир. «При этом минимальные площади зафиксировались и пока больше не снижаются — одиозных предложений студий по 17 метров вроде не появляется. Но вот площади одно-трехкомнатных квартир становятся меньше. Именно за счет этого образуется тренд на понижение. Площади квартир застройщики уменьшают для того, чтобы при растущей себестоимости можно было выдерживать приемлемую для рынка цену квартиры, не снижая качества строительства», — комментирует эксперт.

Исполнительный директор СК «Ойкумена» Роман Мирошников перечисляет основные тенденции рынка нового строительства в Петербурге: рост доли квартир с европланировкой в общем объеме предложения; сокращение в квартирографиях доли квартир-студий и увеличение доли однокомнатных и двухкомнатных квартир. «В наших предыдущих жилых комплексах ликвидными считались студии около 35 кв. м. Сегодня в ЖК „Граффити“ наибольшей популярностью пользуются студии площадью 23 кв. м», — сообщил господин Мирошников. Владимир Гаврильчук, генеральный директор АН «Аввекс», подсчитал, что сегодня до 20% в квартирографии новых проектов отводится под жилье евроформата, состоящее из объединенного пространства кухни-гостиной и отдельных изолированных комнат. В ближайшее время данная тенденция сохранится, полагает господин Гаврильчук.

Дмитрий Ефремов, руководитель аналитического центра «Главстрой Санкт-Петербург», сообщил: «Согласно результатам исследования аналитического центра нашей компании, в структуре спроса на рынке строящейся недвижимости класса масс-маркет Петербурга и области студии сегодня занимают третье место (18% продаж по площади) после однокомнатных и двух-

комнатных квартир. Популярность студий несколько снизилась в последние годы, но их по-прежнему часто выбирают в качестве первого жилья. В дальнейшем можно ожидать роста себестоимости строительства и стоимости квадратного метра, а вслед за этим — снижения метража многокомнатных квартир в новых проектах, чтобы покупатели по-прежнему могли себе их позволить».

**КУДА КАЧНЕТСЯ МАЯТНИК** При росте доходов населения, полагают некоторые аналитики, покупательский спрос сместится в сторону более просторного жилья. И это отчасти снизит спрос на студии. Тем не менее этот продукт по-прежнему будет востребован. Например, теми, кто приобретает студию как второе жилье в другом городе, куда они часто приезжают по работе или на отдых. За счет меньшего метража расходы на содержание студии будут меньше. Или пенсионерами, для которых студия и более экономный вариант в плане содержания, и удобный. «В квартире нет пустующих пространств, все находится под рукой, да и уборку делать в данном случае тоже проще», — считают некоторые эксперты.

Марина Агеева парирует: «Каких-то объективных перспектив роста доходов покупателей в ближайшие годы я не вижу. Но переход застройщиков на новые правила, в частности, фактически обязанность строить на кредитные деньги, пока деньги дольщиков будут обесцениваться на эскроу-счетах, вынуждает застройщиков поднимать цены. Просто чтобы сходилась математика — хватило бы и на проценты по кредитам, и перекрывало бы реальную инфляцию за годы строительства, и еще оставалось бы на строительство социальных объектов. Нивелировать рост цен и остановить дальнейшее сокращение площади продаваемого жилья может только снижение ставок по ипотеке.

Учитывая, что Центробанк только что снизил ключевую ставку до 7%, рассчитывать на недорогую ипотеку можно. В противном случае студии вновь станут востребованными. Для части покупателей стоимость однокомнатных квартир превысит их финансовые возможности, и они окажутся перед выбором: однушка в области, где, как правило, существуют транспортные проблемы и сложности с социальной инфраструктурой, или студия в черте города».

Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест», полагает, что в некоторых случаях заменой студиям могут стать апартаменты, но в городе небольшое количество таких проектов, и покупателя может не устроить локация. «К тому же в апартаментах невозможно прописаться, а налоги и плата за коммунальные услуги обычно выше, чем у квартир. В перспективе альтернативой студиям могли бы стать коливинги, но этот формат предполагает не продажу, а долгосрочную аренду. Коливинги наиболее актуальны для молодых специалистов в сфере IT и высоких технологий, которые готовы жить под одной крышей с единомышленниками — людьми, близкими по ценностям и социальному статусу. В России такой формат недвижимости пока не очень развит», — замечает господин Фельдман.

Светлана Денисова напоминает, что такой формат есть и за границей. Но в Финляндии, например, ограничили минимальный метраж однокомнатной квартиры до 30 с небольшим метров, тем самым наложив запрет на строительство новых квартир минимальных площадей. «В плане стратегического развития Петербурга на одного жителя города к 2020 году должно приходиться 32 кв. м жилья. Логично было бы принять эту цифру за ориентир, ограничив минимальную площадь квартиры-студии хотя бы 22 кв. м», — заключает госпожа Денисова. ■

## ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТАЯ РОСКОШЬ ОТЕЛЬ VALSANA HOTEL & APARTMENTS В АРОЗЕ, ШВЕЙЦАРСКОМ ГОРНОЛЫЖНОМ КУРОРТЕ, НАМЕРЕН РАЗВЕЯТЬ МИФ О ТОМ, ЧТО РОСКОШЬ НАНОСИТ УРОН ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЕ. АЛЬБИНА САМОЙЛОВА

В течение следующего года Valsana, первый в Швейцарии отель, отапливаемый с помощью гидротермальной энергии и ледяной батареи (гибрид кондиционера и батареи, который аккумулирует излишки энергии, превращая воду в лед), планирует достигнуть нулевого уровня выброса углекислого газа в атмосферу.

Valsana открылся после масштабной реновации два года назад и стал примером того, как современный отель может рационально использовать природные ресурсы и уменьшить отрицательное воздействие на окружающую среду. Почти вся энергия, необходимая для комплекса зданий Valsana, генерируется, хранится и рециркулируется, аккумулируя отработанное тепло при помощи глубоких геотермальных зондов и собственной ледяной батареи, расположенной в подвальных помещениях.

После первого зимнего сезона работы Valsana Hotel & Apartments стал почти полностью соответствовать стандарту нулевой энергии и применять безуглеродную систему. В течение ближайшего года планируется достигнуть нулевого уровня углеродного загрязнения атмосферы.

Интересно, что супермаркет Coop, являющийся частью комплекса зданий Valsana, также генерирует электроэнергию и поставляет отработанное тепло для энергоемких процессов в отеле.

Valsana Hotel открылся более 115 лет назад. Сегодня важным принципом отеля стало использование природных ресурсов с максимальной осторожностью. Шеф-повара готовят из продуктов, выращенных на местных фермерских хозяйствах с надлежащими условиями содержания животных, а все вина европейские. В холодильных установках не применяются фреоны, и они сконструированы таким образом, что вырабатываемое тепло также можно использовать повторно. На всей территории отеля практически не используются одноразовые пластиковые предметы, а в ванных комнатах имеются диспенсеры для мыла вместо тубиков и маленьких пластиковых бутылок. Все бутылки в ресторанах и номерах стеклянные. Вместо шариковых ручек здесь везде карандаши, а деловая переписка идет по электронной почте: таким образом расходуется меньше бумаги.

Чтобы сэкономить энергию, многие лампы в коридорах и вестибюлях оснащены датчиками движения, а энергосберегающие светодиодные лампочки используются на всей территории отеля.

Сегодня планируется постепенно сократить отрицательное воздействие на окружающую среду других отелей Tschuggen Hotel Group. Все гостиницы группы компенсируют выбросы углерода в атмосферу и направляют денежные средства на развитие берегающих окружающую среду научных разработок, инвестируя в будущее экорациональных технологий.

Курорт The Brando на Таити, названный в честь его основателя — актера Марлона Брандо, благодаря собственной экостанции также почти достиг углеродной нейтральности. На территории курорта собирают дождевую воду, используют вместо обычных кондиционеров глубоководную систему охлаждения, а местная электростанция работает на кокосовом масле.

А вот отель Iveagh Garden в самом центре Дублина в качестве альтернативного источника энергии использует не солнце, а воду подземной реки.

Еще в прошлом году „Ъ“ писал об исследовании ученых Сиднейского университета: они заявили, что «туристическая индустрия несет ответственность за значительный объем выбросов парниковых газов в атмосферу. По их подсчетам, 8% всех парниковых газов в мире выбрасывается в результате активизации воздушного, водного и наземного туризма, а также большим количеством предприятий общепита, развлечений и досуга в местах сосредоточения туристов. Ранее считалось, что данная отрасль выбрасывает втрое меньше парниковых газов».

Больше всего вредных выбросов от туризма зафиксировано в США, Китае и Германии. В десятке также находятся Индия, Бразилия, Мексика, Канада, Япония, Россия и Великобритания, в которых большая часть вредных выбросов производится при внутреннем туризме, включая деловые поездки. Но сегодня в мире стремительно набирает обороты тренд экологичности — как в предпочтениях путешественников, так и в концепции объектов инфраструктуры туристической отрасли. И тому, кроме перечисленных, есть великое множество примеров. ■