

УЖАТЬСЯ ДО РАЗУМНЫХ ПРЕДЕЛОВ

РЫНОК ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ, КАК И ПРОЧИЕ СЕГМЕНТЫ СТРОЯЩЕЙСЯ НЕДВИЖИМОСТИ, КАЖДЫЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ ПРЕТЕРПЕВАЕТ ИЗМЕНЕНИЯ, МЕНЯЮТСЯ И ПОДХОДЫ К ПЛАНИРОВОЧНЫМ РЕШЕНИЯМ. ТРЕНД НА СОКРАЩЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ПРОДОЛЖАЕТСЯ УЖЕ ДАВНО: ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДЕСЯТЬ ЛЕТ ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ ПОТЕРЯЛО 12% МЕТРАЖЕЙ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Эксперты говорят, что линейка планировочных решений в элит-классе принципиально не изменилась, но можно отметить, что застройщики стали более осторожными и прагматичными. Предпочтение отдается стандартным вариантам — прямоугольным, угловым с террасами, скругленным с террасами.

Маргарита Смышляева, руководитель премии Urban Awards в Санкт-Петербурге, рассказывает: «В отдельных случаях допускаются круглые в сечении помещения (например, башенка в ЖК „Крестовский IV“). Экстравагантные планировки — овалы, треугольные — уходят в прошлое. Такие объекты остаются в экспозиции по несколько лет, для них очень трудно найти покупателя — как и для квартир со сверхкрупными габаритами. Так, в центре Петербурга насчитывается всего 17 новостроек с лотами крупнее 200 кв. м и шесть новостроек с лотами более 250 кв. м. Причем пять из этих шести были сданы еще три года назад или даже еще раньше. В описанном тренде сходятся интересы покупателей и продавцов. Первые уже не готовы брать площади, которые не смогут освоить, и переплачивать за лишние 50–60 кв. м. А вторые хотят быть уверенными, что смогут оперативно реализовать весь объем выведенного в продажу жилья».

НЕСВОЙСТВЕННЫЕ СТУДИИ Руслан Сырцов, коммерческий директор Glorax Development, подтверждает: «Общая тенденция в планировке элитного жилья — сокращение метража. Например, становится больше однокомнатных квартир, появляются и несвойственные данному классу студии. В то же время доля квартир с количеством комнат от пяти и более уменьшается (в основном это остатки в старых проектах). На сегодня средняя площадь элитных квартир, находящихся в экспозиции, составляет 108 кв. м».

Ирина Богачева, руководитель группы «Новое строительство» АН «Итака», замечает, что планировки в элитном жилье стали еще более свободными, с возможностью легко перепланировать помещение в соответствии с желанием владельца. Сегодня популярны квартиры с минимальным количеством несущих конструкций внутри жилого помещения, заниженными проемами окон или с окнами в пол, боль-

шими открытыми террасами или зимними садами, с выходами на крышу и возможностью ее использования.

Госпожа Богачева, в отличие от коллег, полагает, что метражи квартир увеличились в сравнении с прошлыми годами. «Средний метраж квартиры в элитном доме составляет 120–250 кв. м, пентхаусы могут достигать и значительно больших площадей. Акцент квартиры почти всегда приходится на просторную кухню-гостиную», — говорит она.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, рассуждает: «Основная тенденция последних лет — повышение функциональности жилого пространства, что оказалось особенно актуальным в период самоизоляции. При этом планировки становятся более гибкими, подходящими для разных решений. Больше требований стало предъявляться к инфраструктуре комплекса: для покупателей важно, чтобы на территории находились коммерческие и социальные объекты. Также более актуальным стал запрос на организованное профессиональное управление комплексом, качественное благоустройство и приватность территории. Однако за последний год планировочные решения не слишком далеко продвинулись, и мы по-прежнему ждем более интересной и глубокой архитектурной экспертизы, которая затрагивает не только внешний облик зданий, но и внутренние проектировочные решения».

ЭРГОНОМИЧНОСТЬ НА ПЕРВОМ МЕСТЕ Алексей Тюлькин, директор по продажам «Альфа Фаберже», рассуждая о различии планировочных решений в жилье премиум-класса и масс-маркета, замечает: «В массовом сегменте люди в первую очередь обращают внимание на метраж, как это было еще в советских времен. В „элитке“ больше важны функциональность и эргономичность. Квартира может быть небольшой, но очень важно, чтобы было много подсобных помещений, повышающих комфорт проживания (гардеробные, комната для стирки и сушки вещей, ниши для хранения). Очень многие покупатели готовы отказываться от большого метража спален в пользу увеличения площадей санузлов и ванных комнат. Также их внимание привлекает наличие саун в



СЕГОДНЯ РАДИКАЛЬНО УЛУЧШИЛИСЬ ЭРГОНОМИКА ПРОСТРАНСТВА И КАЧЕСТВО КВАРТИРОГРАФИИ. ТОТ КОМФОРТ, КОТОРЫЙ РАНЫШЕ ОБЕСПЕЧИВАЛИ 120 КВ. М, СЕГОДНЯ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ НА 80 КВ. М

квартире. Однако ими, как правило, в конечном итоге мало кто пользуется на постоянной основе».

Также господин Тюлькин обращает внимание на холлы: они должны быть большими и просторными, в отличие от массового сегмента, где на их площадях застройщики и покупатели стараются экономить.

«Если говорить о метражах, то тренд на снижение площадей квартир в элитном сегменте стабилен в последние годы. По данным аналитиков „Альфа Фаберже“, средняя площадь элитной квартиры в Петербурге за десять лет сократилась на 11–12%. Практически невостребованными стали квартиры и особняки огромных площадей. Покупатели выбирают камерные жилые объекты с функциональными планировками площадью от 70 до 150 кв. м. В 2020 году на такие лоты пришлось 63% от общего количество запросов покупателей элитного жилья», — указывает эксперт.

Он добавляет, что, конечно, в жилых проектах премиального класса не найдешь студий до 20 кв. м, застройщики практически не предлагают квартиры меньше 30 «квадратов». «Если мы говорим о проектах на 150 и более квартир, то минимальная площадь однокомнатной должна быть не менее 45 кв. м. Если же рассматривать камерные проекты, рассчитанные на 10–30 квартир, то их площадь будет от 70 кв. м», — заключает он.

Петр Войчинский, генеральный директор «МК-Элит», отмечает, что сегодня радикально улучшились эргономика пространства и качество планировки. Тот комфорт,

который раньше обеспечивали 120 кв. м, сегодня можно получить на 80 кв. м.

Директор группы «Аквилон» Виталий Коробов с мнением коллеги согласен: «В корне изменился подход к созданию планировки. Квартира сегодня — это не просто квадратные метры, а многофункциональное жилое пространство. Оно должно решать разные задачи жителей, исходя из их индивидуальных потребностей и образа жизни». Он также отмечает, что сегодня обязательное требование к планировке — наличие встроенных систем хранения (ниши, гардеробные, постирочные).

Генеральный директор агентства Tweed Ирина Могилатова говорит: «Сегодня на элитном рынке очень востребован формат евротрешек, такие планировки предполагают две спальни и кухню-гостиную. Повышенным спросом они пользуются среди семейных покупателей. Тренд связан с приходом на рынок недвижимости покупателей недвижимости из бизнес-класса. Но если раньше такие покупатели выбирали студии по 30–35 кв. м, то теперь их интересуют квартиры побольше, с отдельно выделенными спальнями. В евротрешках все очень компактно, нет ничего лишнего, потому что никто не хочет переплачивать за квадратные метры. Но при этом все очень продумано и функционально. Раньше собственники сами перedelывали жилое пространство под этот формат, но сталкивались с проблемами согласования. Видя их мучения, девелоперы на сегодняшний день предусматривают такие планировочные решения в проектах». ■

ПОДСОБНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КЛАД ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЯ

За пять лет спрос на жилые комплексы с кладовыми помещениями вырос в 2,5 раза. Пять лет назад всего около 15% сделок приходилось на проекты, в составе которых предусмотрены кладовые помещения, подсчитали в консалтинговом центре «Петербургская недвижимость». В 2020 году уже около 40% покупателей приобрели квартиры в домах с кладовками.

Дополнительные помещения позволяют организовать хранение сезонных вещей, спортивного инвентаря и других крупногабаритных предметов. В настоящий момент кладовые предлагаются к продаже во многих объектах класса комфорт и выше, чаще всего они располагаются в подвале, рядом с подземными паркингами или на цокольном этаже.

Директор группы «Аквилон» Виталий Коробов эту тенденцию подтверждает: «В каждом нашем жилом комплексе предусмотрены сити-боксы. Это индивидуальные кладовые для хранения вещей, расположенные, как правило, на минус первом этаже с возможностью спуска на лифте. Сити-боксы помогают разгрузить личное жилое пространство от крупных вещей, которыми люди не пользуются в повседневной жизни. Спортивное оборудование, автомобильные шины, предметы мебели и многое другое можно поселить в индивидуальной кладовой, не захламляя квартиру». **Денис Кожин**