



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE «НЕДВИЖИМОСТЬ»

ДЕВЕЛОПЕРЫ ЗАПУТАЛИСЬ В ТЕНДЕНЦИЯХ

Рынок жилья оказался на перекрестке — сегодня на него давят разнонаправленные тенденции, в результате чего даже профессионалы, работающие на рынке, не всегда единодушны в оценках текущей ситуации.

Например, девелоперы расходятся во мнении относительно метражей нового жилья — некоторые говорят, что площади квартир, имевшие тренд к сокращению, после 2019 года начали вновь расти, другие уверяют, что потребность в больших квартирах продолжает сокращаться.

Кстати, исследования говорят, что спрос на студии за последнее время серьезно вырос, но многие девелоперы продолжают настаивать, что клиенты не хотят покупать малогабаритное жилье. Однако на деле студии появились даже в премиальном сегменте.

Скорее всего, причина тут в том, что льготная ипотека сделала покупательную способность на рынке строящегося жилья выше, а значит, многие покупатели смогли доплатить и за лишние метры. Теперь же, когда программа дешевых кредитов свернута, а цены взлетели на 30%, а иногда и на 50%, у россиян появилась необходимость экономить, а значит, возросла потребность в более компактных квартирах.

Проблема в том, что строительный цикл достаточно продолжителен и девелоперы выводят на рынок продукт, который был востребован два года назад. Поэтому разобраться, какой продукт предложить покупателю будущего, девелоперам сейчас непросто. Особенно сложно это сделать в такой год, как нынешний. — до июля жилье раскупали как горячие пирожки, а после началось остужение рынка (хоть итоги третьего квартала и показали, что падение продаж оказалось не таким катастрофическим, как опасались застройщики).

Вероятно, в более выигрышном положении тут окажутся компании с мощными аналитическими отделами. Если тренды не угадают, будет хотя бы на кого свалить вину.

ТЯГА К ЭРГНОМИИ ПАНДЕМИЯ ВНЕСЛА НЕКОТОРУЮ СУМЯТИЦУ В РЯДЫ ДЕВЕЛОПЕРОВ В ЧАСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ. ОДНИ УЧАСТНИКИ РЫНКА ГОВОРЯТ О ПРОДОЛЖАЮЩЕМСЯ ТРЕНДЕ НА СОКРАЩЕНИЕ МЕТРАЖА ЖИЛЬЯ, ДРУГИЕ ГОВОРЯТ О ТОМ, ЧТО ПЛОЩАДЬ ЖИЛЬЯ НАЧАЛА РАСТИ. НО И ТЕ И ДРУГИЕ СОГЛАСНЫ В ТОМ, ЧТО ПОКУПАТЕЛЬ ИЩЕТ ЭРГНОМИЧНОЕ ЖИЛЬЕ. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость-СЗ» Денис Бабаков отмечает, что декларируемые участниками рынка тенденции трудно назвать однонаправленными. Многие застройщики на фоне пандемии заявляют о необходимости реализовывать большие квартиры с дополнительными площадями под удаленную работу, учебу и так далее. «Однако в реальности покупатели, в том числе на фоне роста цен на недвижимость, не готовы переплачивать за лишние квадратные метры жилья», — полагает эксперт.

Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС, говорит: «Покупатели сейчас не хотят платить за лишние метры. Они лучше заплатят больше за комфортную среду, хорошую локацию жилого комплекса. Поэтому площадь квартир становится немного меньше. Плюс за счет использования современных технологий при проектировании мы можем создавать более функциональное жилье».

Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Ленстройтрест», с коллегами не согласен. Он говорит о том, что за последние два года средняя площадь квартир в новостройках Петербурга и ближайшей Ленобласти выросла. «Так, в 2019 году в городской черте средний метраж жилья в сегменте комфорт-класса составлял порядка 43,3 кв. м, в Ленобласти — 39,6 кв. м. Сегодня средняя площадь приобретаемой квартиры — 50 кв. м. За прошлый год он практически не изменился», — рассуждает эксперт.

Андрей Кириллов, представитель компании «Мегалит — Охта Групп» коллегу поддерживает: «Я считаю, что метражи выросли. Особенно за последние два года акцент в спросе сместился на более просторные квартиры. При этом важно отметить, что площади сейчас спроектированы более функционально. Ключевой тенденцией можно назвать стремление застройщиков строить больше домов со свободными планировками квартир, квартирами-трансформерами, шеф-квартирами».

Господин Фельдман отмечает изменение в структуре спроса: если раньше на старте продаж в новой очереди первыми раскупались студии и однокомнатные квартиры, то теперь наиболее востребованы двухкомнатные лоты. «Эта тенденция стала заметна еще в 2020 году, в текущем году спрос на более просторные форматы укрепился», — говорит господин Фельдман.

Девелоперы делают ставку на расширение ассортимента планировочных решений, чтобы максимально удовлетворить запросы покупателей, полагает он. В фокусе внимания — функциональные

планировки, в которых есть гардеробные и кладовые, мастер-спальни, объединенные кухни-гостиные, окна в ванной комнате, балконы или лоджии, террасы. «При этом очень важно, чтобы площадь квартир использовалась эффективно — чтобы не было длинных и узких коридоров, слишком больших лоджий и т. п. Люди не хотят переплачивать за квадратные метры, которые не будут использовать».

В наших кварталах мы проектируем квартиры с террасами и мансардами. После пандемии запрос на такую опцию вырос в разы», — рассуждает эксперт.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, подтверждает: «В комфорт-классе наибольшим спросом среди покупателей пользуются квартиры с эргономичными планировками, которые предусматривают возможность перепланировки или, напротив, включение в стоимость полной отделки и мебелировки квартиры».

Среди ключевых примеров эргономичных и востребованных планировок она выделяет квартиры-трансформеры от компании YIT (покупатель может выбрать один из предложенных застройщиком вариантов расстановки стен), а также смарт-планировки от LEGENDA Intelligent Development. «В проектах также высоким спросом пользуются так называемые квартиры формата «евро», — говорит она.

РАЦИОНАЛИЗАЦИЯ ВЫХОДИТ НА ПЕРВЫЙ ПЛАН Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», также говорит о том, что ключевая тенденция в планировках — в рационализации использования: площади сокращаются — функционал увеличивается.

«Европланировки сейчас являются локomotивом развития квартирографии, поскольку совмещение функции гостиной и кухни почти всегда находит отражение в реальной жизни. Следовательно, и в спросе. Однако отличается подход девелоперов к этому понятию. Зачастую заявленные в предложениях двух- и трехкомнатные квартиры — де-факто с одной или двумя комнатами, но с кухней побольше. Мы в своем подходе следуем классической модели подсчета: сколько отдельных спален — столько и комнат. Но за счет большой кухни, вплоть до 28 кв. м в текущих проектах комфорт-класса, покупатель двух- или трехкомнатной квартиры фактически получает жилье формата «евро-3» и «евро-4». По нашему мнению, это постепенно должно входить в норму, поскольку небольшая отдельная кухня является, скорее, наследием советского подхода к планировкам, нежели отражением современных потребностей в их масcе», — рассуждает он.

Также в комфорт-классе все чаще предлагаются мастер-спальни с доступом к личному санузелу и гардеробной. Последняя может представлять собой и отдельное помещение, например в конце коридора.

«Общая средняя площадь в комфорт-классе значительно варьируется по проектам. За пять лет в Петербурге она уменьшилась примерно с 52–55 до 45–42 кв. м. Но учитывая то, что под понятие комфорт-класса нередко подводятся объекты, до этого статуса не дотягивающиеся, едва ли можно опираться на среднюю цифру как на объективную», — обращает внимание господин Софронов.

Однако, уверен он, совершенно точно можно говорить о сокращении лишних метров. В основном они убираются уменьшением площади коридоров, проходными кухнями и, собственно, сведением функций кухни и гостиной в одно помещение. Здесь первую роль играет конфигурация помещения, форма которого определяет легкость зонирования пространства. «В частности, появляются ниши для кухонной мебели и техники. Тренд на уменьшение коридоров дополняется обязательным размещением в них ниш для хранения разных конфигураций», — полагает эксперт.

При этом крупноформатные планировки все же востребованы. Особенно когда на 75–90 кв. м размещается три полноценные спальни и кухня-гостиная. «То есть аналогичная по функционалу классическая планировка на четыре спальни с кухней и коридором, «аэродромом» заняла бы порядка 100 кв. м и более. На больших площадях рациональность еще более очевидна. Такие планировки можно назвать умными, поскольку они позволяют оптимизировать бюджет покупки», — замечает господин Софронов.

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg, приводит данные: доля квартир с одной спальней сократилась на 5 п. п. в пользу увеличения квартир с двумя и тремя спальнями — на 3 и 1 п. п. соответственно. Доля студий в данном классе объектов увеличилась за пять лет незначительно — на 1 п. п. Основные корректировки произошли в разрезе средних площадей квартир, которые сократились с 2016 года на 1–4 кв. м, в то же время средняя площадь студий увеличилась на 1 кв. м.

«Наиболее серьезным изменениям подверглись объекты эконом-класса, чья квартирография стала более компактной по площади и насыщенной студиями. Доля студий в «экономе» увеличилась за пять лет на 13% за счет сокращения долей квартир с двумя-четырьмя спальнями. → 16