

ВОЗВРАЩЕНИЕ СТУДИИ

РОСТ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ ВНОВЬ ВЕРНУЛ
ИНТЕРЕС ПОКУПАТЕЛЕЙ К СТУДИЯМ.
ПРИЧЕМ ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ,
ЧТО СТУДИИ ПОЯВИЛИСЬ
ДАЖЕ В ПРЕМИАЛЬНЫХ СЕГМЕНТАХ,
ЧЕГО РАНЬШЕ НЕ БЫЛО.

РОМАН РУСАКОВ

Стоимость одного квадратного метра жилья в Санкт-Петербурге увеличилась на 30–50 тыс. рублей всего за год, особенно сильно подорожала «вторичка». Вследствие этого потребитель стал предпочитать квартиры-студии тогда, когда при прочих равных еще полтора года назад купил бы комнату в квартире: разница в стоимости небольшая, а отдельная квартира удобнее.

«Спрос на студии плавает. Под давлением льготной ипотеки он сначала несколько снизился — покупатели стали присматриваться к жилью большей площади. По после отмены спрос вернулся на круги своя. Покупатели смотрят на ежемесячный платеж по ипотеке и выбирают ту сумму, которую готовы платить. И на что этих денег хватает — на студию или небольшую однушку, — то и покупают», — говорит Андрей Вересов, исполнительный директор группы «Аквилон». «Студия — это чаще всего первое жилье и для молодых, и для тех, кто перебирается в Петербург. Поэтому спрос на них будет всегда. Другой вопрос, что по сравнению с ситуацией четырех-пятилетней давности студий становится меньше. Это нормальная ситуация», — уверен Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

Управляющий партнер аналитического агентства WMT Consult Екатерина Косарева говорит, что средняя стоимость студии в новом доме — от 3,8 млн рублей за площадь 25–30 кв. м, но можно и за 2–2,5 млн рублей выкупить студию 13–15 кв. м. В последнее время встречаются предложения переделанных студий из коммунальных квартир в старых домах. Из-за размещения в историческом центре, несмотря на малые габариты, студия площадью 13 кв. м обойдется покупателю в 2,5 млн рублей.

«Также вывешивают множество предложений выкупить долю в апарт-отеле и доверить управляющему дела по аренде для гостей города и командировочных. Например, в продаже есть и совсем маленькие варианты — от 1,8 млн рублей за студию 9 кв. м в апартаментах, — рассказывает она. — Есть и элитные предложения студий. Например, студия 112 кв. м за 13,85 млн рублей. Такие варианты позволяют обустроить квартиру полностью по вкусу покупателя».

Роман Мирошников, исполнительный директор ГК «Ойкумена», несколько иначе оценивает стоимость студий: «В апреле 2020 года (до старта льготной ипотеки) средняя стоимость студии в новостройке комфорт-класса составлял 3,3 млн рублей, а минимальный бюджет покупки —

2 млн рублей. Сегодня те же показатели — 4,9 млн рублей и 2,8 млн рублей соответственно. То есть самый доступный некогда формат недвижимости подорожал почти на 40%. При этом в планировках особо новых тенденций не появилось: да, есть тенденция к дальнейшему сокращению метражей, однако до московских минимумов рынок пока не дошел. В Петербурге самые маленькие лоты — это 19–20 кв. м. В Москве можно отыскать квартиры менее 20 кв. м, а в формате апартаментов недавно появились лоты по девять «квадратов».

Андрей Кириллов, представитель компании «Мегалит — Охта Групп», говорит: «Когда началась пандемия и действовали льготные условия по ипотеке, мы наблюдали временный спад интереса к квартирам-студиям. Тем не менее у этого продукта есть свой покупатель. И особенно сейчас, когда ипотечные ставки и цены на недвижимость растут, студии снова пользуются популярностью. Мы предусмотрели квартиры-студии в остальных очередях своего проекта «Приморский квартал». Сейчас у нас в продаже квартиры-студии от 23 до 33 кв. м стоимостью от 5 млн рублей».

СТАНДАРТНАЯ ПРАКТИКА Никита Пальянов, директор по маркетингу ГК «Абсолют Строй Сервис», обращает внимание на то, что стандартная практика ценообразования — чем меньше метраж, тем дороже «квадрат», поэтому один квадратный метр в студии стоит дороже, чем в крупногабаритных квартирах.

«Как правило, доля студий в жилом комплексе зависит от класса жилья и типа недвижимости. В апарт-комплексах на студии может приходиться до 90% лотов, в бизнес-классе — от 5%, в масс-маркете — до 60%. Но в последнее время доля студий в проектах растет, так как из-за роста цен покупатели чаще выбирают недвижимость меньшего метража».

Ольга Трошева, руководитель Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», говорит, что в 2021 году в квартирографии городских новых объектов доля студий вернулась к уровню 2019 года — это 33% (+4 п. п. к 2020 году). В 2021 году в пригороде выросла доля студий (24%) в квартирографии выведенных на рынок объектов (+2 п. п. к 2020 году), но все равно она меньше, чем двумя годами ранее (–6 п. п. к 2019 году).

По данным «Петербургской Недвижимости», в среднем цена одного квадратного метра в студиях на 10–15% выше, чем в других типах квартир (в пригороде разница доходит до 25%), за счет маленького метража.



В СРЕДНЕМ ЦЕНА ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА В СТУДИЯХ НА 10–15% ВЫШЕ, ЧЕМ В ДРУГИХ ТИПАХ КВАРТИР (В ПРИГОРОДЕ РАЗНИЦА ДОХОДИТ ДО 25%), ЗА СЧЕТ МАЛЕНЬКОГО МЕТРАЖА

«На сегодняшний день наиболее популярный метраж приобретаемых квартир-студий — 24–26 кв. м (42% в спросе). Еще треть покупателей выбирают студии площадью 20–24 кв. м», — говорит госпожа Трошева.

Коммерческий директор «ЛСР. Недвижимость-СЗ» Денис Бабаков отмечает: «Сейчас студии интересуют не только клиентов эконом- и комфорт-класса. Малогабаритные квартиры все чаще появляются в объектах бизнес-класса, премиального и элитного сегментов. К примеру, в ЖК Neva Residence покупатели приобретают совершенно разные студии — от скромных вариантов с окнами во двор до квартир с террасами и видом на воду.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, эту тенденцию подтверждает: «Наличие даже в премиальных проектах небольших лотов площадью около 25–35 кв. м, что ранее было абсолютно несвойственно для этих сегментов, говорит об ориентированности девелопера на инвестиционные покупки. К примеру, в новом премиальном проекте Neva Residence присутствуют малогабаритные квартиры площадью от 22 кв. м, а в проекте «Созидатели» от RBI — от 23 кв. м».

Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St Petersburg, говорит: «Резкая динамика цен не успела отразиться конкретно на доли студий в проектах, поскольку большинство комплексов уже были выведены на рынок до подорожания. Вероятно, мы увидим какие-то изменения в будущих проектах, квартирография которых как раз активно разрабатывалась в период пандемии. Повышенный спрос и ценовая динамика в большей степени отразились на политике продаж. Многие девелоперы стали придерживать ликвидные лоты и выводить в продажу лимитированный пул квартир, в том числе и студии».

СТАДИИ ЭВОЛЮЦИИ Дмитрий Ефремов, начальник управления продуктового менеджмента и маркетинговых исследований «Главстрой Санкт-Петербург», напоминает, что студии проходили все стадии эволюции комфортности вместе с остальными типами квартир. «С 2000-х в целом менялись стандарты проживания, возрос уровень качества строительства, отделки, благоустройства и других характеристик. Теперь студии сдают с отделкой, часто — с двумя окнами, балконом, и их доля постепенно снижается», — говорит эксперт.

При этом он считает, что модель инвестиций «купить студию под сдачу» практически ушла с рынка, и большинство людей все-таки приобретают квартиру для жизни, поэтому господин Ефремов полагает, что доля студий в ближайшие годы не будет сильно увеличиваться. «Проекты с огромным количеством студий — это уже пройденный этап рынка», — уверен он.

Некоторые девелоперы вовсе не включают студии в свою квартирографию. Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», говорит: «В жилых комплексах объединения „Строительный трест“, которые на сегодняшний день есть на рынке, студий нет вовсе. Крупные квартиры стабильно пользуются высоким спросом, и наш покупатель знает, что мы качественно строим просторные квартиры, и идет к нам именно за этим».

Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург», добавляет: «В проектах Bonava доля студий — это считанные проценты от общей продаваемой жилой площади. Эта небольшая доля была нужна нам, чтобы представить всю палитру предложения и удовлетворить все варианты запроса со стороны покупателей. Для сравнения: порядка 15% составляют квартиры с тремя спальнями комнатами, 30–35% — с двумя, все остальное — квартиры с одной спальней и большой кухней-гостиной». ■