

СТАВКА НА ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ ЗНАЧИТЕЛЬНО СОКРАТИЛАСЬ: С НАЧАЛА 2016 ГОДА НА МАССОВОМ РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА ОНА УМЕНЬШИЛАСЬ НА 20%. В СВЯЗИ С КРИЗИСОМ ОПТИМИЗАЦИЯ ПЛОЩАДЕЙ ПРОДОЛЖИТСЯ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ.

ВЕРОНИКА АБРАМЯН

В период действия расширенной программы льготной ипотеки тенденция на уменьшение площади замедлилась, так как благодаря льготной ставке появилась возможность купить больше метров с тем же уровнем ежемесячных ипотечных взносов. Однако после отмены льготных условий тенденция возобновилась и показатель средней площади достиг к 2022 году своего исторического минимума — 40 кв. м, рассказал Всеволод Глазунов, директор по маркетингу Legenda.

Одновременно со снижением средней площади квартир, что отразилось и в структуре экспозиции, развился тренд на функциональное насыщение жилой площади в любых метражах. «Стали более востребованы кухни-гостиные, мастер-спальни, появились дополнительные пространства для кабинета, гардероба, прачечной. Рынок заговорил о том, насколько эргономичным должно быть пространство, какой должна быть логистика, какого рода инженерия должна поддерживать эти решения», — рассуждает господин Глазунов. По его словам, сегодня фокус смещается в сторону квартир с авторскими архитектурными решениями, которые позволяют реализовать модный современный интерьер.

«Планировки становятся более функциональными. В любом случае покупатель платит за все домовладение, а не за „квадрат“. Поэтому наличие „лишних“ метров ухудшает ликвидность квартиры и спрос на нее», — указывает Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.

«Квартиры будут уменьшаться, но рационально. При проектировании и строительстве главное не уйти ни в одну из крайностей. Не делать ни супербольшую квартиру, ни супермаленькую. Покупатель стал более внимательно относиться к планировке квартиры, к ее оптимальному использованию. Особенно учитывая рост цен за последнее время», — отмечает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

«Поэтому на первый план выходят компетенции девелоперских компаний по созданию рациональных планировок, а также созданию дополнительных функций в возводимых жилых комплексах (индивидуальных кладовых помещений, колясочных и других объектов, обеспечивающих вспомогательные функции)», — говорит руководитель отдела продаж группы «Аквилон» Егор Федоров.

Алексей Плута, директор по экономике и финансам корпорации «Мегалит», рассуждает: «С одной стороны, будут востребованы минимальные метражи по самой доступной цене. С другой — благодаря сохранению ипотечной ставки от 4,69% годовых для семей с детьми (родившимися после 01.01.2018) может сохраняться спрос на семейные квартиры. Здесь будет востребовано жилье с оптимальными планировками в проектах, обеспеченных необходимой инфраструктурой (детскими



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ПЛАНИРОВКИ СТАНОВЯТСЯ БОЛЕЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫМИ. ПОКУПАТЕЛЬ ПЛАТИТ ЗА ВСЕ ДОВОЛДЕНИЕ, А НЕ ЗА «КВАДРАТ». ПОЭТОМУ НАЛИЧИЕ «ЛИШНИХ» МЕТРОВ УХУДШАЕТ ЛИКВИДНОСТЬ КВАРТИРЫ И СПРОС НА НЕЕ

садами, магазинами, игровыми площадками и рекреационными зонами)».

ВОЗМОЖНОСТИ НЕБЕЗГРАНИЧНЫ

Павел Евсюков, руководитель направления стратегического маркетинга AAG, считает, что тенденция на сокращение площадей сохранится во всех сегментах. «Если в эконо-классе возможности оптимизации площадей ограничены за счет изначально мелкой нарезки, то недвижимость бизнес- и премиум-класса продолжит эксперименты с форматами. Во главе проектирования встанет принцип „полезных“ метров, характеризующийся рациональностью планировочных решений и отказом от „лишних“ площадей, в первую очередь в коридорах и холлах. Логичным шагом видится пересмотр планировочной структуры проектов: увеличение доли студий и небольших евродвухкомнатных квартир, дробление многокомнатных вариантов на более компактные».

Всеволод Глазунов, отмечает, что в последние годы квартирография определялась реальным запросом рынка и отражала структуру спроса. «Эти запросы никуда не делись и глобально не поменялись. Сейчас оптимизация скорее будет касаться количества метров при сохранении того же функционала. То есть если была потребность в трехспальной квартире с двумя детскими, то люди и будут покупать такую планировку, но в меньшем метраже», — замечает эксперт.

С точки зрения девелопера, считают эксперты, как никогда станет важной продуманность каждого метра и его полезности, так как все сложнее будет объяснить покупателю в текущих условиях, почему он должен переплатить 2–2,5 млн рублей

за десять ненужных ему метров коридора или комнат с неправильной геометрией. Конкуренцию будут выигрывать те, кто умеет работать с функциями.

«Еще одно следствие такой оптимизации квартирографии — снижение ассортимента. Нужно понимать, что чем больше типов планировок, тем сложнее сделать каждую из них максимально ценной с точки зрения соотношения цены/функционала. Чем меньше планировочных решений и чем более они унифицированы, тем проще проектировать. Для потребителя это, конечно, снижение ожиданий, так как за последние годы он уже привык иметь широкий выбор и возможность подобрать жилье под свои индивидуальные запросы», — замечает господин Глазунов.

Кроме того, полагает он, рынок массового жилья снова вернется к уменьшению нарезки. Компактные квартиры гораздо легче продаются и более востребованы, нежели просторное и комфортное семейное жилье.

«Не исключено появление тренда создания квартирографии под возможность потребителя. Условно, если потребитель больше условных 5 млн рублей платить не сможет, то появятся решения конкретно под этот ценовой запрос», — прогнозирует эксперт.

Ольга Захарова, коммерческий директор холдинга AAG, говорит: «Застройщики оперативно реагируют на изменения предпочтений покупателей — так, в последние годы больше внимания уделяется функциональности жилья (так называемые „умные“ метры) и увеличению полезной площади, что позволяет эргономично организовать пространство с учетом потребностей всех жильцов. Уже сложив-

шийся тренд последних лет — квартиры с мастер-спальнями, постирочными».

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», приводит такую статистику: «Одна из наиболее заметных тенденций — увеличение спроса на квартиры евроформата с объединенной кухней-гостиной. Доля подобных планировок в структуре спроса выросла с 25% в 2019-м до почти 40% в 2021-м. Отвечая на запрос покупателей, девелоперы активно выводят на рынок квартиры евроформата: практически в каждом втором проекте, стартовавшем с начала 2021 года, есть такое предложение».

ЭЛИТА НЕ В ТРЕНДЕ Впрочем, представители компаний, работающих в элитном сегменте, тренд на уменьшение планировок не подтверждают. Генеральный директор ГК «Еврострой» Оксана Кравцова говорит: «В элитном сегменте в 2021 году мы наблюдали тенденцию роста площади и комнатности. Западная квартирография предполагает детальную продуманность планировки на уровне девелопера, которая настолько универсальна, функционально проработана и удобна для жизни, что сравнима с индивидуальным дизайн-проектом, которые наши покупатели заказывают пока только в частном порядке.

В России девелоперы предпочитают открытые планировки, которые клиенту легко доработать под себя. Тренд и стандарт западного домостроения — полная проработка всех нюансов и чистовая отделка, соответствующая уровню класса жилого комплекса, с установкой встроенной кухни».

Мария Дуганова, директор по продажам и управлению недвижимостью компании «Бронка Девелопмент», подтверждает: «В сегменте элитного жилья метражи квартир не стали меньше. Например, по-прежнему самый востребованный метраж трехкомнатных квартир остается в диапазоне 120–150 кв. м. В бизнес-классе, напротив, наблюдается некоторое уменьшение площадей как в предложениях от застройщиков, так и в запросах от покупателей».

Она говорит, что среди покупателей жилья высокого ценового сегмента наиболее востребованы планировки, которые предполагают наличие просторной гостиной зоны, нескольких мокрых зон, позволяющих организовать две-три мастер-спальни, отдельных блоков для хранения или гардеробных и хозяйственной зоны или постирочной. Отдельно можно отметить тенденцию к увеличению площадей ванных комнат до 8–10 кв. м.

«Если отойти немного от квартирографии, то для покупателей важны такие параметры, как высота потолков от 3 м и выше, широкие оконные проемы, высокая степень звукоизоляции. Кроме того, покупатели обращают внимание на количество квартир на этаже, наиболее предпочтительны варианты с двумя-тремя квартирами», — делится госпожа Дуганова. ■