

ПАРКОВКА НА НОВОМ УРОВНЕ

В ЭЛИТНОМ ДОМЕ ВСЕ ДОЛЖНО БЫТЬ УДОБНЫМ: И ЖИЛЬЕ, И ВХОДНАЯ ГРУППА, И ГАРАЖ ДЛЯ АВТОМОБИЛЕЙ РЕЗИДЕНТОВ. ПОСЛЕДНИЙ АТТРИБУТ В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ПРИОБРЕТАЕТ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОПЦИИ И СТАНОВИТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ ТЕХНОЛОГИЧНЫМ: С ЛИФТОМ, ЗАРЯДКОЙ ДЛЯ ЭЛЕКТРОКАРОВ, АВТОМОЙКОЙ. ДАЖЕ В СЕГМЕНТЕ МАССОВОГО ЖИЛЬЯ ПРОДАЖИ ПАРКИНГОВ В ЭТОМ ГОДУ ЗАМЕТНО ВЫРОСЛИ, А В ЭЛИТНОМ КЛАССЕ МАШИНО-МЕСТА ПОЛЬЗУЮТСЯ СТАБИЛЬНО ВЫСОКИМ СПРОСОМ. АЛЕКСАНДРА ТЕН

По нормам СНиП 21–02–99 «Стоянки автомобилей», застройщики в обязательном порядке должны предусматривать в проектах жилых комплексов автостоянки любого типа, обеспечивающие потребность жильцов в парковке. У каждого региона свои нормативы. Например, в Санкт-Петербурге требуется строить на каждые 80 кв. м жилой площади минимум одно машино-место. В каждом конкретном случае количество парковочных мест может быть увеличено или уменьшено, что зависит от особенностей застройки района. В густонаселенных кварталах требуются парковки большей вместимости, но если рядом со строительной площадкой есть действующие гаражные комплексы, то количество парковочных мест может быть уменьшено.

На практике обеспеченность жилья паркингами напрямую зависит от класса новостройки. Так, в комплексах эконом-класса на каждые 100 квартир приходится примерно 20 машино-мест. По классификации жилья Nikoliers, в комфорт-классе этот показатель увеличен до 0,3 машино-места на одну квартиру, в бизнес-классе выделяют от 0,5 парковочного места на квартиру, в премиум-классе — от одного, в элитном — от двух и более в зависимости от площади квартир. По словам Ольги Трошевой, руководителя консалтингового центра «Петербургская недвижимость» (Setl Group), в элитном сегменте на приобретаемую квартиру закладывается не менее одного машино-места, коэффициент обеспеченности парковками в некоторых клубных домах равен двум машино-местам на квартиру. «Но чаще всего этот показатель равен от одного до полутора машино-мест на квартиру», — уточняет эксперт.

«Здесь речь идет не только о классе дома, но и о том, на кого рассчитаны квартиры или апартаменты, — уверен господин Андрей Кошкин, генеральный директор компании Yard Group. — Бывают элитные проекты, где заложено 2,5 машино-места на квартиру, при этом паркинги там стоят полупустые. Если дом ориентирован на „пиджачные“ варианты, где собственники проживают не на постоянной основе, то машино-место и вовсе может не понадобиться владельцу. В таком случае коэффициент может быть меньше. В семейных домах в среднем закладывают около полутора машино-мест на квартиру».

ГАРАЖ ГАРАЖУ РОЗНЬ В массовом сегменте гаражные пространства, как правило, сформированы в отдельно стоящих блоках, либо в полуглубленных подвальных помещениях, расположенных под дворовыми пространствами, объясняет господин Кошкин. Размеры машино-мест, являющихся самостоятельным видом недвижимости, установлены и ограничены законодательством и составляют 2,5 x 5,3 м и 3,2 x 6,3 м.

На объектах массового спроса подземный паркинг встречается реже, согласно с коллегой Светлана Москвиченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg. В последнее время, особенно в крупных жилых комплексах, застройщики сооружают многоуровневые открытые паркинги. «Бывает и так, что на таких объектах индекс обеспеченности парковочными местами не имеет значения, если нет соответствующих градостроительных требований,



ЭКСПЕРТЫ ЗАМЕЧАЮТ, ЧТО В ЭЛИТНОМ СЕГМЕНТЕ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ ОСНАЩЕННОСТЬ ПАРКИНГОВ НЕ РЕДКО ВЫЗВАНА И ЖЕЛАНИЕМ СЭКОНОМИТЬ ПРОСТРАНСТВО

например, на объектах комплексной жилой застройки», — дополняет эксперт.

В жилых комплексах комфорт-класса наиболее распространены наземные паркинги, констатирует Полина Будникова, эксперт по недвижимости федеральной компании «Этажи» в Санкт-Петербурге. Для бизнес-класса характерны подземные стоянки. «Все чаще с целью экономии пространства появляются более дорогостоящие электронные паркинги, с зонами ожидания для водителей и пассажиров», — рассказывает эксперт.

«В элитных многоквартирных домах обязательным является доступ жильцов в гаражное пространство на лифте, наличие зарядных устройств для электрокаров, — делится наблюдениями господин Кошкин. — А трендом последнего времени стала еще и отделка паркингов, коррелирующая с дизайном мест общего пользования».

Также на элитных объектах подземный паркинг — отапливаемый, иногда механизированный, добавляет госпожа Москвиченко. Помимо стандартных машино-мест, здесь предусмотрены варианты парковочных мест разной площади под размеры премиальных машин. «Еще на подземных автостоянках элитных домов можно встретить дополнительные сервисные объекты, например автомойку. Такой паркинг организован максимально эргономично, чтобы резиденты могли комфортно и быстро добраться от машины до своей квартиры, минуя улицу», — приводит примеры эксперт Knight Frank St. Petersburg.

Эксперты при этом замечают, что в элитном сегменте технологическая оснащенность паркингов нередко вызвана и желанием сэкономить пространство.

«Чтобы решать эту проблему, сейчас в некоторых проектах предусматриваются механические и автоматические паркинги, где по факту на одно парковочное

место можно поставить две-три машины. Думаю, подобные решения будут расширяться», — прогнозирует Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.

СТАБИЛЬНО ДОРОГО Госпожа Трошева говорит, что средняя стоимость машино-мест в паркингах элитных жилых объектов находится на неизменном уровне — приблизительно 3 млн рублей. Диапазон цен за парковочное место варьируется от 1,8 до 5,5 млн рублей. Стоимость семейных машино-мест составляет 3,5–7,5 млн рублей.

По данным господина Кошкина, средняя стоимость машино-места в элитном сегменте составляет 2,5–4 млн рублей в зависимости от проекта. Госпожа Будникова обращает внимание, что цены на паркинг с возможностью установки дополнительного лифта, когда на одном парковочном месте можно хранить две машины, стартуют от 4–5 млн рублей. «Часть из них приобретается с целью последующей сдачи в аренду. По сравнению с прошлым годом реальная цена паркингов выросла на 10–15%, — приводит цифры госпожа Будникова. — Из-за увеличивающейся доли автоматизированных автостоянок, а также паркингов с возможностью установки лифтов рост средней цены показывает более значительную динамику — на 20–25%».

ОФИЦИАЛЬНОЕ ПАДЕНИЕ По словам госпожи Трошевой, если судить о спросе на паркинги в элитных домах исключительно по количеству сделок в рамках договоров долевого участия (ДДУ), зарегистрированных в Росреестре в процессе строительства, то за шесть месяцев 2022 года в элитном сегменте было зафиксировано 118 сделок на паркинги. При этом эксперт уточняет, что, так как многие дома

сданы и в них продолжается реализация паркингов, реальный показатель может быть в два раза выше. В аналогичный период 2021 года количество сделок по приобретению машино-мест по ДДУ равнялось 226 (с учетом сданных объектов может быть 400). Получается, что снижение спроса достигло 52%.

РЫНОЧНАЯ РЕАЛЬНОСТЬ Другие участники рынка говорят, что ситуация с автостоянками внутри жилых комплексов сильно отличается от статистики Росреестра. «Сейчас меняется отношение к паркингам. В покупке машино-мест особенно заинтересованы клиенты в центральных частях города, где существует дефицит парковочных мест, поэтому паркинги давно перешли из разряда роскоши в привычную опцию, — так оценивает картину рынка госпожа Будникова. — Если раньше при покупке недвижимости паркингом могли вообще даже не поинтересоваться, то теперь этот запрос входит в топ-10 вопросов от потенциальных покупателей».

По мнению госпожи Москвиченко, спрос на паркинги в элитных домах всегда высокий, поскольку покупатели зачастую приобретают по несколько машино-мест, а их количество в паркинге все же ограничено. Тем не менее в текущем году на фоне экономических и геополитических событий спрос на паркинги был высоким даже в объектах массового спроса. Многие покупатели приобретали машино-места с целью инвестиций из-за меньшей стоимости по сравнению с остальными объектами недвижимости. «В более спокойные периоды спрос на паркинг в эконом-классе низкий», — напоминает аналитик.

С февраля 2022 года спрос на машино-места в домах различного сегмента был практически ажиотажным, подтверждает Андрей Кошкин: «Это тоже недвижимость, но с более низким бюджетом входа, в котором некоторые покупатели нашли возможность сохранения своих накоплений». Клиенты покупали парковки даже не по месту своего жительства, продолжает топ-менеджер. «В итоге в настоящий момент мы наблюдаем увеличение предложений по сдаче машино-мест в аренду», — заключает руководитель Yard Group.

ПАРКИНГ КАК ПОДАРОК В жилых комплексах высокого класса машино-места обычно приобретаются вместе с квартирами. Нередко застройщики в рамках своих маркетинговых акций предлагают паркинги со скидкой, а в некоторых случаях и вовсе дают их в подарок, обозначает тенденции рынка Полина Будникова. «Для покупателей жилья это соразмерно хорошей скидке при приобретении квартиры, а когда машино-место можно приобрести в совокупности с квартирой, не требуется оформления дополнительного кредита», — указывает она.

Ольга Трошева также говорит, что в некоторых проектах автоместа реализуются «в пакете» с квартирами, а где-то такой приятный подарок предоставляется, например, только покупателям трехкомнатных или еще более просторных квартир. Оптимальный вариант приобретения паркинга, резюмирует госпожа Будникова, — на старте продаж: в этом случае его можно приобрести дешевле будущей рыночной цены на 20–30%. ■