ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Не совсем квартиры

В последнее время на рынке недвижимости Московского региона все большей популярностью пользуются студии. Правда, из-за суровости законодательства в основном такие квартиры предлагаются либо в апартаментах Москвы, либо в жилых комплексах Подмосковья. Зато они позволяют покупателю зонировать пространство по своему усмотрению.

ГРИГОРИЙ СОБЧЕНКО

Студийный формат заставляет планировщика искать нестандартные решения

— сектор рынка —

Молодожены и не только

Первые небольшие студии появились в нашей стране еще в 30-е годы XX века в домах-коммунах в стиле конструктивизма: при повсеместном распространении коммунальных квартир даже небольшие студии в то время считались престижным форматом жилья. Так, в известном Доме Наркомфина на Новинском бульваре были предусмотрены двухуровневые студии общей площадью 27–32 кв. м с высотой потолков 4 м, в которых на первом этаже были совмещены коридор, гостиная и кухонный угол, а на втором этаже располагалась небольшая спальня. «Планировки были настолько удачно продуманы, что площадь квартиры казалась значительно больше»,— говорит управляющий директор в России и СНГ Valartis Group Александр Николаев. Затем в постсоветской России студии стали особенностью рынка дорогой недвижимости, так как ассоциировались в первую очередь с западной модой на открытые пространства, но постепенно этот формат перекочевал и в более доступный сегмент. «Студии обоюдно выгодны как девелоперу, так и покупателю. Для девелопера они интересны, потому что, во-первых, продаются такие объекты гораздо быстрее всех остальных, а во-вторых, стоимость квадратного метра небольших апартаментов, как правило, на 10–15% выше, чем в полномасштабных. Покупателям же они интересны прежде всего низкой суммой сделки и максимальной ликвидностью — их часто покупают инвесторы на ранней стадии проекта с целью последующей перепродажи»,— говорит коммерческий директор Glincom Иван Татаринов.

Уже сформировался целый пласт покупателей таких объектов. Как отмечает председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова, активный спрос на студии появился сразу после кризиса, особенно заметным он стал в 2009–2011 годах. По словам директора по маркетингу «Пересвет-Инвеста» Ирины Кирсановой, подобные варианты пользуются популярностью у молодых семей, которые из-за ограниченного бюджета могут себе позволить только небольшую квартиру либо комнату. «В данном случае отдельная квартира даже небольшой площади лучше, чем комната в коммунальной квартире. Подобными вариантами могут заинтересоваться и семьи при размене квартир, когда бюджет покупки также ограничен»,— говорит эксперт. По словам генерального директора Tekta Group Дмитрия Коновалова, основные категории покупателей студий — это молодые пары без детей и одиночки, однако студии привлекательны и в инвестиционном плане: как и обычные однокомнатные квартиры, они высоколиквидны, пользуются повышенным спросом на рынке аренды. «Из-за меньшей площади студий в жилом комплексе можно сделать больше, чем обычных квартир, но для них нужно предусмотреть и большее количество санузлов, стояков и т. д., что, безусловно, увеличивает себестоимость проекта»,— добавляет эксперт. По словам Александра Николаева, обычно такой «временный» вариант выбирают люди в возрасте до 30 лет, не имеющие детей, с перспективой покупки полноценного жилья. «Низкий ценовой порог входа привлекает и инвесторов, которые приобретают студии для сдачи в аренду. Экономя до 20% на покупке студии, сдавать ее можно примерно за те же деньги, что и однокомнатную квартиру в том же районе»,— говорит эксперт.

Есть и такая категория покупателей, которые могут позволить себе полноценную однокомнатную квартиру, но приобретают студию именно из-за совмещения гостиной и столовой. Выгодная цена в данном случае дополнительный бонус, но никак не основной фактор, влияющий на решение о покупке. Поэтому, как говорит вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский, на небольшие квартиры-студии обратили внимание не только застройщики жилья самой низкой ценовой категории, но и те девелоперы, что работают в сегменте бизнес-класса в Подмосковье. «Застройщики, реализующие свои объекты в более дорогом сегменте, дают покупателям возможность с помощью сравнительно недорогих студий приобщиться к другому качеству жизни, к лучшей локации, социальному окружению, инфраструктуре»,— говорит эксперт. По его словам, покупатель готов на квартиру меньшей площади, если она дает ему доступ к иному качеству жизни, закрытой территории, парковке, собственной спортивно-образовательной инфраструктуре. По словам директора по маркетингу Urban Group Леонарда Блинова, просторные студии интересны не только семейным парам, но и людям творческих профессий: здесь легко устроить мастерскую и работать дома. Такие планировки представлены в ЖК «Солнечная система»: здесь предлагаются не только небольшие студии, но и большие — площадью до 52,4 кв. м.

«Спрос на компактные квартиры действительно огромен. Это касается не только Подмосковья, но и любого российского региона, где такое жилье появляется в продаже. Высокий спрос объясняется в первую очередь доступным бюджетом покупки. За относительно небольшие деньги можно приобрести квартиру 25–29 кв. м для собственного проживания, сохранения сбережений и для того, чтобы сдавать в аренду»,— говорит директор по маркетингу коммандитного товарищества «СУ-155 и Компания» Владимир Кочубей. При этом, по его словам, практика ГК СУ-155 не подтверждает широко транслированного мнения о популярности квартир-студий у так называемых молодых семей — напротив, это отнюдь не превалирующая аудитория. Например, рассказывает Леонард Блинов, студии охотно покупают самостоятельные женщины. «Более просторные студии популярны среди семей с маленьким ребенком, поскольку женщине удобно следить за ним, находясь на кухне, а во-вторых, по мере того, как взрослеют дети, можно прибегать к различным типам зонирования без серьезного ремонта, связанного с возведением или сносом капитальных стен»,— говорит эксперт.

Загнать в апартаменты

Несмотря на популярность студийного формата, московские власти активно препятствуют строительству студий — в основном из-за строгости нормативного законодательства. Как объясняет управляющий партнер Civil Architects Данил Куров, строительство большого количества студий ограничивают требования в отношении парковочных мест. В Москве при расчете минимального количества машиномест во внимание принимается прежде всего количество квартир в проекте. Следовательно, расходы застройщика на строительство парковочных мест будут одинаковы как для студии в 27 кв. м, так и для однокомнатной квартиры площадью 50–60 кв. м. Однако есть еще одно ограничение. Так, согласно принятым в 1930-е годы для борьбы с туберкулезом СНиПам по инсоляции, если в квартире окна выходят на одну сторону, то это обязательно должна быть солнечная сторона. Соответственно, если земельный участок позволяет «посадить» дом на пятно застройки таким образом, чтобы однокомнатные квартиры и студии выходили на солнечную сторону, то владельцы двух-трехкомнатных квартир в подавляющем большинстве случаев будут иметь одну или две комнаты, выходящие на сторону света с меньшей инсоляцией. «Это привело к тому, что большая часть проектов со студиями не соответствуют нормам, предъявляемым к жилым домам в Москве»,— объясняет управляющий директор «ЗИП Реалти» Евгений Скоморовский. Поэтому, по его словам, застройщики вынуждены либо строить студии в Подмосковье, либо возводить комплексы апартаментов.

«Несмотря на популярность, в настоящее время на рынке жилья Москвы в рамках жилых комплексов объем предложения квартир-студий невелик, зато представлен широкий выбор апартаментов студийного типа. На территории области такой формат представлен как в жилых комплексах, так и в апарт-проектах»,— говорит руководитель департамента аналитики и консалтинга компании «НДВ-Недвижимость» Елизавета Гудзь. Впрочем, такие предложения встречаются, хотя в основном в проектах комфорт-класса. «Студии можно найти в столичных новостройках комфорт-класса „Эталон-Сити“ и „Life-Митинская“. На территории Новой Москвы подобные квартиры встречаются в ЖК „Спортивный квартал“, ЖК „Новые Ватутинки“ (квартал „Южный“) и ЖК „Престиж“»,— перечисляет генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. При этом на московском рынке для застройщика строительство студии — это возможность сэкономить на отделке. «На рынке в целом с отделкой предлагается только каждая четвертая квартира, а именно квартир-студий с отделкой предлагается совсем немного»,— говорит генеральный директор «МИЭЛЬ-Новостроек» Софья Лебедева. К примеру, в Москве квартиры-студии с внутренней отделкой предлагаются в ЖК «Life-Митинская». Отдельно стоит отметить ЖК «Wellton Park Новая Сходня», где наряду с квартирами-студиями привычной площади — 24,8–28,3 кв. м — предлагаются квартиры площадью 20,6 кв. м с одним окном. По данным экспертов, это своеобразный рекорд минимальной площади для квартиры, такой вариант продается за 2 06, млн руб.

Однако в основном речь идет все-таки об апартаментах. «Квартиры небольших площадей можно приобрести и на первичном, и на вторичном рынке. В столице подобные предложения распространены в новых объектах апартаментов, где довольно широко представлены варианты небольших площадей. В области квартиры-студии довольно часто предлагаются в жилых объектах комплексной застройки»,— говорит Ирина Кирсанова. По ее словам, в Москве количество квартир небольшой площади в последнее время выросло в основном за счет увеличения числа комплексов с апартаментами, где представлен широкий выбор площадей, в том числе и варианты площадью 30 кв. м и меньше. Например, в «Царицыно-2» площадь апартаментов — от 25 кв. м. В районе Митино открылись продажи в новом проекте УЕ'S компании «Пионер», где предлагаются апартаменты небольшой площади — от 27 кв. м — по цене от 4,5 млн руб.. Есть три варианта: Standard — 27–29 кв. м, Superior — 30–33 кв. м, Deluxe — 39–44 кв. м. Апартаменты небольшой площади сейчас предлагаются даже в проектах более высокого класса. Например, в комплексе Manhattan House от KR Propertis площадь апартаментов начинается от 28 кв. м.

В область на выселки

Строятся студии и в Подмосковье. По данным Дмитрия Коновалова, популярность однокомнатных квартир и студий в Подмосковье стремительно растет. Например, в Мытищах в начале 2013 года доля «однушек» составляла 46%, сейчас уже 55%. Для сравнения: доля двухкомнатных квартир упала с 37% до 32%. «Если принимать в качестве определения студии квартиру с одним окном, в которой нормы инсоляции не позволяют строить капитальную перегородку для создания отдельной комнаты, то студий среди однокомнатных квартир в Мытищах окажется всего 7%»,— говорит эксперт. Впрочем, в отдельных комплексах экономкласса в Мытищах доля студий доходит до 40% от общего числа квартир. «Поскольку главным фактором при выборе квартиры в Подмосковье по-прежнему является цена, застройщик старается ответить на спрос квартирами как можно меньшего метража — ими и оказываются студии. В среднем площадь студий на 5–7 „квадратов“ меньше, чем „однушек“, а цена на 400–550 тыс. рублей ниже. Причем даже в пересчете на квадратный метр студии зачастую оказываются не дороже „однушек“»,— объясняет Дмитрий Коновалов. По словам Ирины Кирсановой, в Раменском в ЖК «Березовая роща» предлагаются квартиры площадью от 18,2 кв. м по цене 887 тыс. руб., а 23,7 кв. м можно купить уже за 1,14 млн руб. Комплекс представляет собой несколько корпусов малоэтажной застройки, расположенных в лесу. В Королеве реализуется проект комплексной малоэтажной застройки «Валентиновка Парк», где предлагаются квартиры площадью 29,5 кв. м за 2,29 млн руб. По словам Данила Курова, один из самых известных проектов с большим количеством студий — это «Новокосино-2» в Реутове, где на студии пришлось 20% проекта. Примечательно, что разница в стоимости студий и однокомнатных квартир одинаковой площади в этом проекте на ранней стадии строительства достигала 25%. Студии здесь предлагают площадью от 24 кв. м до 33 кв. м. Еще один «студийный» объект — комплекс «Одинцовский парк» с долей квартир подобного формата до 30%. В проекте присутствуют даже студии 35–38 кв. м, превышающие по размерам многие стандартные однокомнатные квартиры, особенно на вторичном рынке.

Популярность нового формата в Подмосковье привела к тому, что стали появляться комплексы, полностью состоящие из студий. В частности, два таких объекта запустило СУ-155 в Звенигороде и Красноармейске, где квартира-студия с отделкой стоит от 960 тыс. руб. «Возможность предлагать покупателям квартиры по ценам ниже среднерыночных обусловлена оптимизацией себестоимости строительства»,— говорит Владимир Кочубей. Каким образом СУ-155 удалось так существенно сократить себестоимость, он не сообщает, ссылаясь лишь на то, что общие инвестиции ГК СУ-155 в развитие и модернизацию промышленной базы в 2013 году увеличились на 540% и превысили 6,4 млрд руб., то есть, по сути, все детали для домов компания производит самостоятельно.

Алексей Лоссан