СТУДИИ НАСТУПАЮТ НА ПРЕМИУМ-СЕГМЕНТ

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ДОЛЯ МАЛОГАБАРИТНЫХ КВАРТИР В НОВЫХ ЖК ПРОДОЛЖАЕТ РАСТИ, И ОСОБЕННО ЯРКО ЭТА ТЕНДЕНЦИЯ ВЫРАЖЕНА В ОБЪЕКТАХ БИЗНЕС-КЛАССА.

КИРИЛЛ КОСОВ

Как отмечают аналитики Nikoliers, за последние годы в проектах этого сегмента стали популярны студии, поэтому доля маленьких квартир площадью до 35 кв. м с 2018 года к 2022 году увеличилась на 9 п. п. — с 19 до 28%. А вот квартирам большей площади девелоперы теперь уделяют куда меньше внимания: лоты от 35 до 50 кв. м за пять лет потеряли в общем объеме нового предложения 3 п. п., лоты от 50 до 57 кв. м — 2 п. п., больше 75 кв. м — 4 п. п. Новый тренд последних лет — появление студий в проектах премиум-сегмента. Еще в 2018 и 2019 годах на рынок не выводились квартиры высокого класса площадью меньше 35 кв. м, но к 2022 году такие лоты уже заняли 7% нового предложения, отмечают в Nikoliers.

В массовых жилых проектах наблюдаются те же тенденции: количество студий растет, а доля крупногабаритных квартир в общем объеме предложения сокращается. В строящихся в Петербурге ЖК комфорт-класса в 2022 году на лоты площадью до 35 кв. м пришлось больше половины выведенных в продажу квартир (53% против 43% в 2018 году), на лоты до 50 кв. м — 26% (в 2018-м — 30%). Доля квартир площадью больше 75 кв. м — 3%, что на 3 п. п. меньше, чем в 2018 году.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», подтверждает слова коллег: «С одной стороны, есть тенденция сокращения среднего метража во всех сегментах. С другой, в комфорт-классе это сокращение не столь значительное, как например, в премиальной недвижимости. В комфорт-классе, по статистике сделок, средняя площадь сейчас почти 41 кв. м. Год назад было так же — с уменьшением среднего метража на 0,3 кв. м. Два года назад средний метраж составлял 41,5–42 кв. м. В дорогой недвижимости средний метраж тяготеет к 75–85 кв. м. Пару лет назад эта цифра была на уровне 90–100 кв. м».

Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, считает, что тенденция к сокращению метражей отчасти может быть связана с постепенным снижением доходов населения, и, как следствие, с отказом от чрезмерно больших планировок. «Это можно сказать и о жилье, и об апартаментах, тем более сервисных, нарезка которых традиционно и так довольно некрупная»,— указывает он.

При этом в высоких сегментах недвижимости наблюдается курс на разнообразие, полагает господин Кравцов. «Скажем, практически в любом доме премиум-класса можно выбрать и небольшую однокомнатную квартиру площадью 35–40 кв. м, и просторный пентхаус с четырьмя спальнями, а также, например, необычную двухкомнатную квартиру площадью около 80 кв. м с террасой и лаундж-зоной»,— замечает он.

По данным Nikoliers, средняя площадь квартир, выведенных на рынок Санкт-Петербурга в 2022 году, составила 51,1 кв. м. В 2020 году этот показатель был на уровне 57,7 кв. м. Как отмечают аналитики компании, уменьшение площадей квартир в новом предложении наблюдается во всех сегментах жилой недвижимости. Комфорт-класс за три года «потерял» 6,8 кв. м: средняя площадь новых лотов в 2022 году составила 44,5 кв. м. В бизнес-классе квартиры в среднем уменьшились до 61,1 кв. м (–13,1 кв. м с 2020 года). Значительнее всего сократилась средняя площадь новых лотов в премиум-классе: со 115,8 кв. м в 2020-м до 89,1 кв. м в 2022-м.



ЕВГЕНИЙ ЛАВЛЕНКО

С СОКРАЩЕНИЕМ МЕТРАЖЕЙ ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ КВАРТИРЫ НЕ УМЕНЬШИЛАСЬ, А, НАОБОРОТ, УВЕЛИЧИЛАСЬ

ЭЛИТНОЕ УМЕНЬШЕНИЕ Что касается предпочтений покупателей, то они также стали выбирать более компактные квартиры, говорят в Nikoliers. В 2022 году показатель средней площади реализованных лотов опустился до 40,2 кв. м (–2,3 кв. м с 2021 года). До 71,3 кв. м (–7,6 кв. м за год) уменьшилась средняя площадь проданных квартир в премиум-сегменте, до 49,8 кв. м (–5,5 кв. м) — в бизнес-классе и до 38,2 кв. м (–1,8 кв. м за год) в классе комфорт.

Андрей Соловьев, партнер, региональный директор департамента городской недвижимости NF Group, отмечает: «По итогам первого полугодия 2023 года средняя площадь квартиры в элитных объектах, представленных в экспозиции, составила 123 кв. м, что на 5% меньше, чем пять лет назад, и на 16% — чем десять лет назад. В квартирографиях новых объектов, пополняющих рынок, растет доля компактных лотов — квартир с одной и двумя спальнями».

Павел Евсюков, руководитель департамента развития продукта холдинга AAG, рассуждает: «За последние три года средние размеры квартир сокращалась параллельно росту цены квадратного метра. Если сравнивать с нашими проектами, которые выходили в продажу в 2018–2019 годах, то средняя площадь уменьшилась в среднем примерно на 30%. В классе бизнес-лайт средний метраж сегодня составляет 40–50 кв. м, в премиуме — 65 кв. м».

По словам эксперта, такая тенденция наблюдается по всему рынку. «При этом нельзя сказать, что это некий диктат застройщиков — покупатели сами стали отказываться от больших, иногда, по их мнению, излишних метражей. Это эволюционное движение и уход в более рациональное потребление и эргономику. Например, все чаще квартира с одной спальней позиционируется как двухкомнатная, так как большая кухня-гостиная фактически считается полноценным жилым пространством. То есть на европланировки приходится основной объем предложения в наших сегментах, хотя сохраняется небольшой, но стабильный процент клиентов, предпочитающих „классику“ с отдельной кухней»,— поясняет господин Евсюков.

Однако с сокращением метражей функциональность квартиры не уменьшилась, а, наоборот, увеличилась. Даже в масс-маркете все более широкое распространение получают гардеробные, постирочные и другие подсобные помещения, отмечают эксперты. В верхних ценовых сегментах к ним добавляются эксклюзивные опции, например, мастер-спальни и спа-зоны. «То есть проектирование изначально учитывает жизненные сценарии целевой аудитории, когда все функциональные зоны уже заложены, и владельцам не нужно даже думать о перепланировке»,— поясняет господин Евсюков. Эксперт отмечает и другие тенденции: наполнение проектов решениями, которые еще пять лет назад были весьма редкими. Например, квартиры с террасами или с собственными палисадниками создаются уже и в проектах комфорт-класса, в том числе и за КАД. И это направление будет развиваться.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли Nikoliers, говорит: «Увеличение количества малогабаритных квартир в ЖК высокого ценового сегмента позволяет покупателям приобрести жилье в интересной для них локации и пользоваться инфраструктурой дома бизнес- или премиум-класса. При этом качество жизни от сокращения квадратных метров не страдает, поскольку все больше девелоперов предлагает продуманные эргономичные планировки». По ее словам, стоимость квадратного метра в Санкт-Петербурге за последние три года увеличилась в два раза. Причина не только в росте рынка, но и в эволюции продукта. «Жизнь в городе сегодня — особая роскошь. Мировой опыт показывает, что размер городской квартиры обратно пропорционален уровню экономического развития мегаполиса. В Гонконге, например, самые маленькие лоты в 2 кв. м заселили несколько сотен тысяч китайцев, которые борются там за рабочие места. В Петербурге небольшие квартиры покупают не только для семейного проживания: для одних это квартира „для пиджака“, для других — место для ночевки, для третьих — первое собственное жилье меньшего метража, но в желанной локации. Поэтому не надо бояться маленьких площадей, надо бояться бесполезных метров»,— считает госпожа Конвей.

Господин Софронов добавляет: «С одной стороны, причина сокращения метражей финансовая: чем дороже „квадрат“, тем меньше средний метраж. Это не прямо пропорциональная зависимость, но тенденция. С другой стороны, новые поколения покупателей стремятся оптимизировать свое жилое пространство: использовать всю площадь, отказаться от лишней мебели и предметов, сократить расходы на содержание жилья».

ОСОБОЕ МНЕНИЕ Впрочем, не все участники рынка согласны с тем, что доля студий растет. Ольга Трошева, директор консалтингового центра «Петербургская недвижимость», подмечает несколько иную тенденцию: «В 2023 году наблюдается рост доли двухкомнатных квартир за счет снижения студий относительно стартов 2021 года: доля семейных квартир в структуре нового предложения за шесть месяцев 2023 года составила 30%, что на 6 п. п. выше относительно 2021–2022 годов. Это соотносится и со структурой сделок, так как в 2023 году покупатели стали чаще приобретать семейные квартиры, в том числе квартиры евроформата».

Оксана Кравцова, генеральный директор ГК «Евростройа», не согласна с тем, что особенно заметно сокращение площадей в элитном сегменте: по ее данным, заметной разницы нет. «В элитном сегменте недвижимости, который является наиболее консервативным, планировки и их метраж не сильно изменились за последние несколько лет. ➔ 6