



Пусть маржа большой не будет, зато стабильный спрос на квадратные метры обеспечен. Такой вывод сделали в кризис многие застройщики и переориентировались на строительство недорогого жилья.

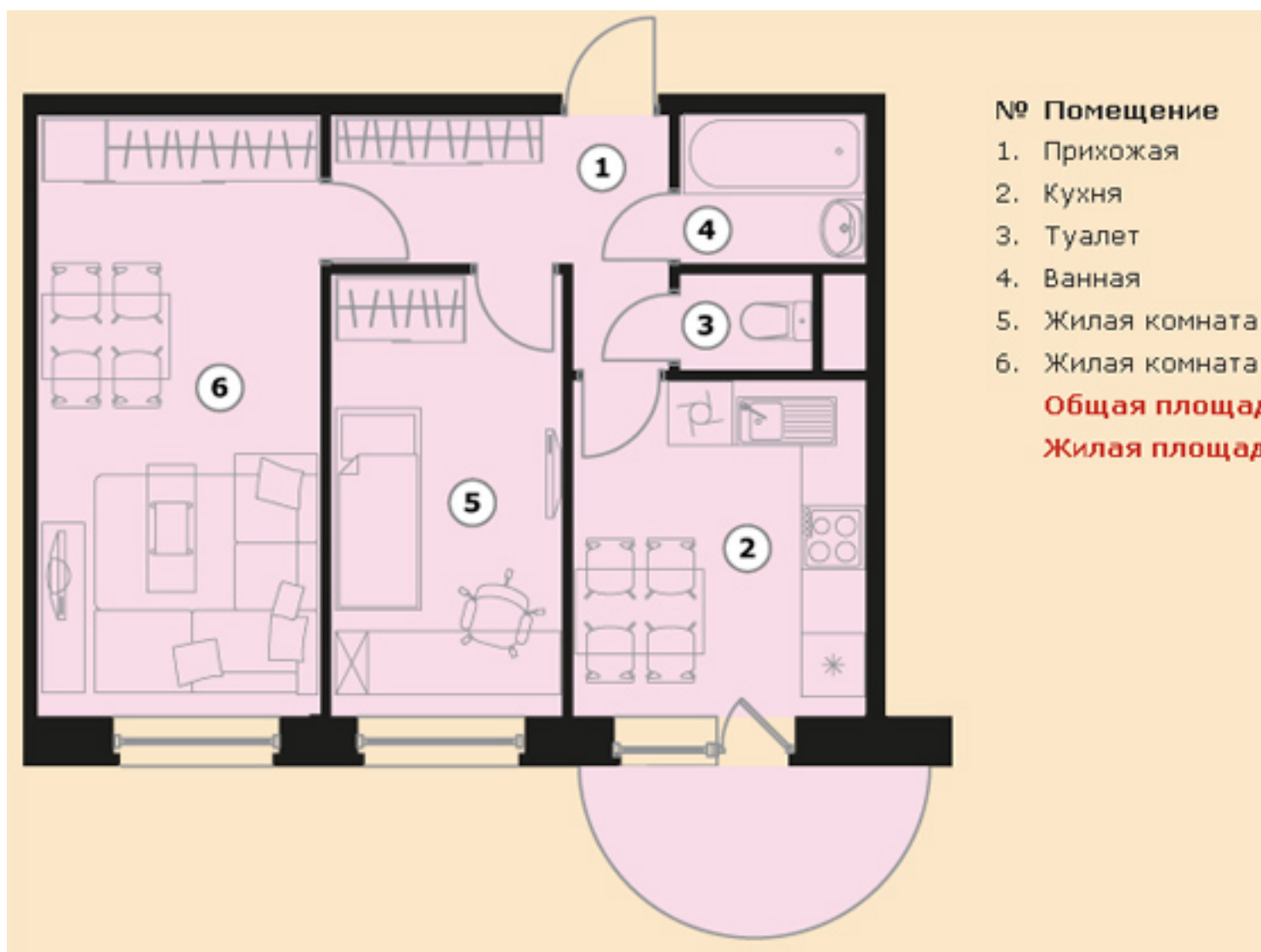
Изменились и сами стандарты строительства в этом классе. Девелоперы наконец-то услышали потребности потенциальных покупателей в экономсегменте и начали выводить на рынок квартиры небольшого метража. Как вспоминает генеральный директор компании "Миэль-Новостройки" Мария Литинецкая, до кризиса благосостояние людей повышалось и модернизация серий происходила в сторону увеличения площадей квартир. "Сейчас наблюдается обратная тенденция - в новых проектах панельных домов площадь квартир корректируется в сторону уменьшения", - отмечает она.

Впрочем, и до 2008 года желающих приобрести небольшую, зато собственную квартиру было предостаточно. Другое дело, что продавать такую нарезку девелоперам не выгодно. "Дело в том, что если проектом предусмотрено строительство большего числа малогабаритных квартир, то это подразумевает дополнительные расходы на возведение стен, которых в итоге оказывается больше, чем в среднестатистическом доме, а также на подведение коммуникаций к квартирам", - объясняет минусы такого строительства руководитель аналитического центра корпорации "Инком" Дмитрий Таганов. Кроме того, по его словам, если в доме много малогабаритных квартир, то это отражается на инсоляции помещений. "В маленьких квартирах меньше оконные проемы, да и сами окна одной квартиры чаще всего выходят только на одну сторону", - поясняет он.

Главное - цена

Сами потенциальные покупатели небольших квартир готовы мириться с не очень хорошей инсоляцией и остальными недостатками малогабариток, лишь бы стоимость квартир была не дороже 3 млн рублей. Однако пока объектов такого формата не очень много, сосредоточены они преимущественно в Подмосковье. Вот некоторые из них. Индивидуальный панельный проект маленькой площади - ЖК "Эдальго" ("Крост"), пос. Коммунарка, 3 км по Калужскому шоссе. Общая площадь однокомнатной квартиры там составляет от 29 кв. м. Самое недорогое предложение, представленное сегодня на

сайте компании, - за 2,7 млн рублей. В городе Сходня (округ Химки) возводится ЖК "Новосходненский" (Urban Group), где самый маленький метраж квартир - 27 кв. м, а стоимость начинается от 2 млн руб. Что интересно, застройщик предлагает и компактные "двушки" площадью от 41 до 44 кв. м. Ведь по статистике большинство владельцев однокомнатных квартир такой площади все равно делают перепланировку и ставят стены самостоятельно. Компания "Квартстрой" в следующем году собирается возводить дома экономкласса с квартирами малых метражей в Нижнем Новгороде и Волгограде. Там речь идет уже о малометражках стоимостью от 1 млн рублей.



Urban Group в новом ЖК "Новосходненский" предлагает "двушки" площадью от 41 до 44 кв. м

Помимо стоимости, существует и ряд других немаловажных причин, почему на рынке

стали появляться "компактные" квартиры. После кризиса люди стали считать деньги и не хотят платить за лишние неиспользуемые квадратные метры ни при покупке квартиры, ни при дальнейшем ее содержании. Кроме того, некоторых пугают возможные изменения в налоговом законодательстве, что в итоге может привести к очередной серьезной денежной нагрузке. Причем такие вопросы стали волновать потенциальных покупателей недвижимости не только экономкласса, но и элитного сегмента. К примеру, девелопер комплекса элитных особняков "Итальянский квартал" поменял концепцию проекта в условиях уже новых потребностей рынка. "Предпочтения покупателей изменились, игнорировать это было равносильно строительству неликвидного проекта, - объясняет мотивы, побудившие "переформатировать" проект, заместитель генерального директора компании "ГУТА-Девелопмент" Анна Миронова. - Площади квартир были уменьшены, несмотря на то что строить квартиры площадью до 100 кв. м в элитном жилье сложно. Мы потратили большие деньги на доработку проекта, и не прогадали: почти все квартиры-студии (от 45 кв. м) на сегодняшний момент проданы".

Компактный комфорт

И все-таки, если вернуться к экономклассу... Небольшие метражи квартир были очень популярны во времена Хрущева, однако всем хорошо известно, чем это закончилось. Кто бы что ни говорил, но жизнь в таких стесненных условиях удобством не отличается. Впрочем, сегодня девелоперы подобных проектов пытаются создать хоть и компактное, но качественное и комфортное жилье. Как рассказывает генеральный директор Urban Group Андрей Пучков, комфорт в жилкомpleксе в Сходне достигается за счет грамотного зонирования пространства, формы комнат, величины кухни (минимум 8 кв. м), отсутствия смежных помещений и наличия балконов во всех квартирах. Кроме того, подсобные помещения (кладовки, колясочные в нежилых частях зданий) позволяют разгрузить жилую площадь от сезонных и крупногабаритных вещей. Кстати, в отличие от большинства домов этого класса, проект индивидуален и имеет авторскую архитектуру.

Кризис в прошлом, а "малометражки"?

С кризисом платежеспособность населения снизилась, сегодня ситуация выравнивается, да и плохое забывается быстро. Многие потенциальные покупатели недорогих квартир сейчас опять задумываются, не взять ли еще кредит и купить квартиру побольше. Так будет ли иметь продолжение история со строительством малогабаритных квартир при таких настроениях? По мнению Марии Литинецкой, эта тенденция продолжит свое развитие. "При этом часть объектов бизнес-класса будет

подвергнута реконцепции и по своим характеристикам переведена в классы "бизнес-минус" или "эконом-плюс" для снижения их стоимости для покупателя", - считает она. Это, по оценке эксперта, будет способствовать успешной и быстрой реализации проектов, в чем заинтересованы застройщики, "поскольку эти объекты, как правило, кредитовались банками, а кредитная нагрузка у застройщиков сохраняется". Впрочем, Дмитрий Таганов придерживается другой точки зрения. "Не уверен, что большинство застройщиков будут реализовывать проекты с малогабаритными квартирами или пересматривать концепции уже строящихся домов, пытаюсь повысить ликвидность», - говорит он. Более того, как рассказал в интервью "РБК-Недвижимости" генеральный директор Galaxy Group Евгений Штраух, предпочтения потребителей уже сейчас переходят на сторону квартир с достаточными площадями. "Если во время кризиса многие застройщики меняли нарезку на более мелкую, то сейчас тренд меняется. В условиях восстановления экономики и платежеспособности граждане готовы доплачивать за дополнительные метры для комфортного проживания", - убежден эксперт.

Впрочем, может быть, некоторые граждане и готовы доплачивать за дополнительные метры, но всегда будет категория людей не имеющих такой возможности. Так что есть все основания полагать, что даже в условиях стабильной экономики на "малометражки" спрос будет высоким. Другое дело, захотят ли девелоперы при растущем рынке "размениваться по мелочам"...

Ольга Петрова