

Финансовые возможности потенциальных покупателей жилья, серьезно сократившиеся во время финансового кризиса, побудили строителей пересмотреть объем малогабаритного жилья в строящихся объектах. Доля однокомнатных квартир и студий за последние три года существенно выросла. Однако теперь, когда покупательная способность населения постепенно улучшается, выросший объем предложения однушек заставляет некоторых специалистов прогнозировать некое затоваривание рынка этим продуктом. Впрочем, строители считают, что переизбытка однушек возникнуть не может. С ними согласны и аналитики рынка.

«Однушек много не бывает»

маркетинг

Директор департамента новостроек АН «Бекар» Ольга Литвиченко отмечает, что наиболее ликвидными объектами на первичном рынке до сих пор остаются студии и однокомнатные квартиры до 33 кв. м стоимостью от 2 млн рублей. «Строительные компании составляют квартирограмму с учетом реалий рынка, поэтому количество однушек будет преобладать на рынке. Существует тенденция к тому, что многие застройщики расширяют площадь однокомнатных квартир. На сегодняшний день примерное соотношение по всем сегментам первичного рынка выглядит следующим образом: 50 процентов квартир в новостройках составляют однокомнатные квартиры, 35 процентов — двухкомнатные, 15 процентов — квартиры с тремя и более комнатами. Такое соотношение полностью отражает реалии спроса на рынке, и поэтому это не влияет на стоимость объектов», — говорит госпожа Литвиченко.

Николай Гражданкин, начальник отдела продаж ИСК «Отделстрой», говорит, что соотношение 50% однушек, 40% двухшек, 10% трехшек является «золотым». Оно проверено годами и от кризисов не зависит.

Светлана Денисова, руководитель отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», согласна с тем, что во время кризиса многие застройщики пересмотрели свои проекты, чтобы



Одно- и двухкомнатные квартиры наиболее устойчивы при колебаниях на рынке, а цены на студии и трехкомнатные квартиры, напротив, наиболее волатильны и сильнее реагируют на изменение рыночной ситуации

внести изменения в планировку, увеличить количество более мелких квартир и уменьшить долю больших.

«Однако несмотря на это, существуют определенные потребности населения, и, если квартира приобреталась

не с инвестиционной целью, а для жизни, эти потребности диктуют квартирографию жилья», — говорит она. По

словам госпожи Денисовой, спрос на однокомнатные квартиры до сих пор остается высоким. Это и квартиры

для жизни одиноких людей, молодых семей, квартиры для инвестирования. «Сейчас не наблюдается дисбаланса двух- и трехкомнатных квартир в интенсивно застраиваемых районах, таких как Приморский; в районах, где был введён большого объема жилья, остался большой объем нерализованных двух- и трехкомнатных квартир. Застройщики уже работают над ситуацией пересмотра проектов, сейчас ведутся работы по приведению квартирографии объектов в норму. Дом, который в основном состоит из однокомнатных квартир и студий, рассматривается жильцами как временное проживание, как аналог общежития, поэтому в таких домах большие квартиры раскупаются довольно плохо. Нужно соблюдать разумный баланс, застройщики это прекрасно понимают и делают все, чтобы выровнять сложившуюся ситуацию», — предостерегает она.

Эту мысль поддерживает Беслан Берсиров, заместитель генерального директора ЗАО «Строительный трест»: «Жилые комплексы, в которых соблюден оптимальный баланс по количеству одно-, двух- и трехкомнатных квартир, более привлекательны для покупателя: статус такого дома автоматически выше, чем у объекта, который состоит только из однокомнатных квартир и студий».

Яна Долотова, заместитель директора направления «Новое строительство» АН «Итака», говорит, что ряд про-

ектов в Московском районе не подразумевает наличия трехкомнатных квартир в принципе, и это — здесь она согласна с коллегой из «БФА-Девелопмент» — является серьезной маркетинговой ошибкой. Хотя обилие однушек в строящемся жилье, по ее мнению, гасит их недостаток на «вторичке» и позволяет удовлетворить актуальный спрос.

За кризисом не успели
Не припоминают девелоперы и реконструкции жилых комплексов, которые начали строиться в кризис. Мария Матвеева, генеральный директор девелоперской компании «Созвездие», говорит, что ее компания не зафиксировала сколько-либо значительных изменений проектов возводимых жилых комплексов в сторону увеличения количества однокомнатных квартир. Таким образом, соотношение одно-, двух-, трехкомнатных и многокомнатных квартир в строящихся жилых комплексах осталось прежним.

Лариса Инченкова, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация „Возрождение Санкт-Петербурга“», считает, что перепрофилирование в сфере премиального домостроения — случай скорее исключительный. «Так что в ситуации с однокомнатными квартирами в период кризиса были зафиксированы единичные случаи, когда девелоперы изменяли проект в пользу увеличения числа однокомнатных квартир и квартир-студий».

(Окончание на стр. 18)

18
страница

Все под боком

Жилые премиального формата отказываются от узконаправленных проектов



19
страница

Выйти в «ноль»

Альтернативные источники энергии и энергоэффективные технологии в поисках инвесторов

19
страница

Опутать клиента сетями

Загородный ленд-девелопмент не оправдал ожиданий

20
страница

«Загородные проекты накладывают больше ответственности»

Крестовский пр. 15, тел. 601-6818
Лермонтовский пр. 40, тел. 251-6987
Наб. Фонтанки 66, тел. 315-9972

www.rossi-spb.ru

Самые красивые интерьеры мира

LUCIANO ZONTA

SieMatic

SieMatic

SieMatic

SieMatic

MOLTENI&C

MINOTTI

FENDI

de SEDE

NEFF

PROVASI

КЛАССИЧЕСКИЙ СВЕТ

СОВРЕМЕННЫЙ СВЕТ

ДЕКОРИРОВАНИЕ ОКОН

ЭЛИТНЫЕ ОБОИ

ДОМАШНИЕ КИНОТЕАТРЫ

СИСТЕМЫ «УМНЫЙ ДОМ»

Профессиональный подбор мебели и текстиля для интерьера любой сложности. Инсталляция и проектирование домашних кинотеатров Hi-End.