

# РАЗМЕР XS ВХОДИТ В СТОЛИЧНУЮ МОДУ

АВТОР:  
*Оксана Самборская*





НЕДАВНО ОДНА ИЗ КОМПАНИЙ ОБЪЯВИЛА, ЧТО ВЫВЕЛА НА РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК КВАРТИРЫ ПО 18 М<sup>2</sup>. ПОНЯТНО, ЧТО СПРОС НА НИХ ОКАЗАЛСЯ ВЫСОК, ТАК КАК СУММА ПОКУПКИ ОЧЕНЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНА. МАЛЕНЬКИЕ КВАРТИРЫ ВОСТРЕБОВАНЫ НА РЫНКЕ — ЭТО СТАЛО СЕРЬЕЗНЫМ АРГУМЕНТОМ В УСТАХ ТЕХ, КТО ДОКАЗЫВАЕТ, ЧТО МАЛОМЕТРАЖКИ ПРЕДОСТАВЛЯЮТ ШАНС ХОТЯ БЫ ВРЕМЕННО РЕШИТЬ ЖИЛИЩНУЮ ПРОБЛЕМУ.

**П**ротивники этой точки зрения, не отрицая необходимости строить жилье небольших площадей, настаивают: всему, в том числе и уменьшению площадей, есть предел, после которого говорить о каком бы то ни было комфорте проживания уже бессмысленно. Опросив игроков рынка, ДН выясняет, на чьей стороне правда.

По оценкам руководителя отдела маркетинга Sezar Group Елены Карповой, маленькие квартиры занимают порядка 50 % общего предложения в сегменте массового жилья. На фоне этого заявления цифры, которые приводит директор по маркетингу Urban Group Леонард Блинов, будто из параллельной реальности: «Сегодня доля однокомнатных квартир метражом менее 32 м<sup>2</sup> составляет 9,5 % всех «однушек», выставленных на продажу в Подмосковье. Доля двухкомнатных квартир площадью менее 44 м<sup>2</sup> — 2,5 % всех «двушек» рынка Московской области».

Объясняется это не только тем, что первый эксперт говорит о рынке жилья столичного региона, а второй — только о Подмосковье. В общий объем малометражного предложения то включается, то не включается жилье, которое генеральный директор компании «Континент» Галина Гараева предлагает называть суперэкономом. Речь идет о возникшем в последние годы новом сегменте первичного жилья — квартирах-студиях площадью до 30 м<sup>2</sup>.

Тут есть два дополнения. Первое: председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова рассказывает, что на рынке стали появляться более просторные студии, по метражу почти совпадающие с двухкомнатными квартирами (до 52 м<sup>2</sup>), но по планировке они остаются именно студиями — кухня совмещена с гостиной. Такой формат



## Рекомендуемые площади для социального жилья

Число жилых комнат	1	2	3	4	5	6
Рекомендуемая площадь квартир, м <sup>2</sup>	28–38	44–53	56–65	70–77	84–96	103–109

## Единая классификация многоквартирных жилых новостроек

Тип квартир	Площадь квартир, м <sup>2</sup>			
	экономкласс	комфорт-класс	бизнес-класс	элитное жилье
1-комнатная	от 28	от 34 (студии — от 28)	от 45	студии — от 60
2-комнатная	от 44	от 50	от 65	от 80
3-комнатная	от 56	от 65	от 85	от 120
4-комнатная	от 70	от 85	от 120	от 250
5-комнатная	от 84	от 100	от 150	от 350

появился неспроста: в студийной планировке есть свои преимущества, но многим требуется более просторное жилье.

И второе: по мнению директора по внешним коммуникациям компании AFI Development Михаила Лоскутова, появление студий не тенденция, а новая ниша на российском рынке, особенно в городах-миллионниках, где стоимость недвижимости очень высока. Студии — очень ходовой товар, поэтому многие застройщики отводят им место в своих проектах.

*Появление студий не тенденция, а новая ниша на российском рынке, особенно в городах-миллионниках, где стоимость недвижимости очень высока*

Раз уж приводятся конкретные цифры, стоит уточнить границы тех квартир, которые эксперты причисляют к малометражному жилью. «Если раньше средняя площадь однокомнатной квартиры равнялась примерно 55–60 м<sup>2</sup>, двухкомнатной — 80–90 м<sup>2</sup>, трехкомнатной — более 100 м<sup>2</sup>, то сейчас 100 м<sup>2</sup> — скорее четырехкомнатная квартира. Сегодня оптимальная площадь для демократичного предложения (не считая суперэконом — студии малой площади): 38–40 м<sup>2</sup> — для однокомнатных квартир, 56–63 м<sup>2</sup> — для двухкомнатных, 85–90 м<sup>2</sup> — для трехкомнатных», — утверждает Галина Гараева.

Елена Карпова напоминает, что существует свод правил СП 54.13330.2011, в котором указаны рекомендуемые площади для социального жилья.

Состав помещений и площадь квартир с другими формами владения устанавливает заказчик-застройщик — они определяются в задании на проектирование. Кроме того, нормы площади указаны в Единой классификации многоквартирных жилых новостроек (Фонд РЖС, РГР).

Правда, все эти параметры служат лишь ориентиром, они необязательны для девелоперов, строящих квартиры для продажи на свободном рынке.

Для сегмента жилья массового спроса ключевым и зачастую единственным фактором, влияющим на окончательное решение покупателя, является цена. Чем скромнее метраж, тем меньше сумма сделки, соответственно, тем больше объем платежеспособного спроса и число потенциальных покупателей. Поэтому, как



## Квартиры и таунхаусы в закрытом поселке!

Первая очередь ЖК «Дубровка» уже введена в эксплуатацию. Бизнес-класс в Москве стал доступнее – от 90 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>.

Жилой комплекс «Дубровка» находится в 10 мин от станции метро «Теплый Стан». Это семейный поселок с территорией 54 га. Парковая зона с дорожками для бега и беседками для барбекю, прудом, в котором разводятся карпы для рыбалки, детской площадкой на лесной поляне, спортивным кортом позволит наслаждаться природой и загородной жизнью в целом. А хорошая транспортная доступность и небольшое расстояние от МКАД поддерживают формат городской жизни. «Дубровка» – уникальный мультиформатный поселок с полностью развитой собственной инфраструктурой. На территории есть бары, рестораны, ТЦ, детский

сад, школа. В марте начато строительство офисного центра, в котором в том числе будет все для занятий фитнесом и бассейн.

Квартиры в новом квартале возводятся по самым современным технологиям. Монолитные дома первой очереди с вентилируемыми фасадами, облицованными итальянским керамогранитом, подземным паркингом, мраморными входными группами, эксклюзивными лифтами, эксплуатируемой кровлей, панорамным остеклением и пентхаусами ждут своих жителей. Аналогичные дома второй очереди находятся на этапе строительства. Квартиры в жилом комплексе «Дубровка» можно купить в рассрочку под 0% годовых на два года или взять ипотечный кредит.

*Специите, скидка тает!*

*Все лето действуют скидки до 20 %!*

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС  
ДУБРОВКА

5 км по Калужскому шоссе,  
Новая Москва

+7 (495) 720-93-93

[www.dubrovka.info](http://www.dubrovka.info)

**Цена: от застройщика**

справедливо отмечает генеральный директор Galaxy Realty Филипп Третьяков, в кризисные и первые посткризисные годы многие застройщики спешно перекраивали проекты, зачастую даже те, по которым уже было получено разрешение, проект согласован, строительство вышло за этап котлована.

*В кризисные и первые посткризисные годы многие застройщики спешно перекраивали проекты, зачастую даже те, по которым уже было получено разрешение*

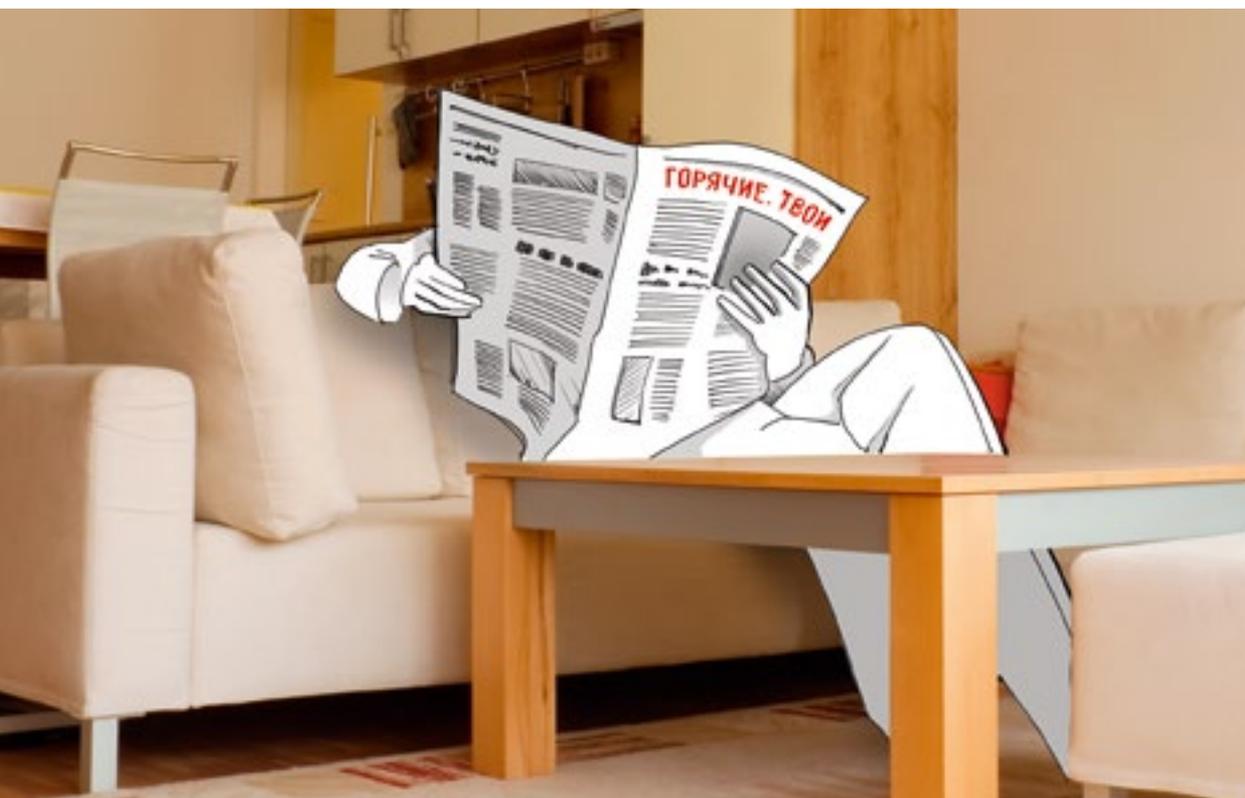
Сейчас данный вектор тоже прослеживается, но, по мнению эксперта, причина этого заключается не только в экономической ситуации. Например, на маленькую и более дешевую квартиру проще дают ипотеку, при этом размер ежемесячного ипотечного взноса ниже. Второй момент: квартиры все чаще используют как «чулки» для денег, желая сохранить накопления. В целом же, как отмечает большинство экспертов, в результате нестабильности в банковском секторе заметно возрос интерес

к небольшим квартирам со стороны тех, кто забирает деньги из банков и вкладывает в более понятные активы.

«Третий момент — арендные квартиры. Арендный бизнес пока остается одним из самых надежных в качестве стабильной прибавки к зарплате или пенсии, поэтому именно небольшие однокомнатные квартиры наиболее популярны», — подчеркивает Филипп Третьяков.

К вышеперечисленным категориям покупателей Ирина Доброхотова добавляет еще две: классических инвесторов, верящих в перспективы рынка недвижимости, но не готовых рисковать серьезными суммами, и тех, кто покупает свое первое жилье, чтобы в недалеком будущем обменять его с доплатой на более просторное. Малометражки привлекают одиноких людей и бездетные пары, родителей, которые хотят обеспечить определенную свободу повзрослевшему ребенку, и, наоборот, детей, которые заботятся о пожилых родителях.

Спрос велик, целевая аудитория широка — это настраивает профессионалов рынка на определенный лад. Галина Гараева иллюстрирует этот настрой примером: «В нашем ЖК «Рациональ» в Реутове один из корпусов почти полностью укомплектован небольшими квартирами: студиями и классическими



«Арендный бизнес пока остается одним из самых надежных в качестве стабильной прибавки к зарплате или пенсии, поэтому именно небольшие однокомнатные квартиры наиболее популярны»

Клубный  
жилой квартал

# Отрада



2-комнатная  
квартира студия  
60 кв.м. за 6 млн.руб.

Комфорт и экология рядом с метро  
Пятницкое шоссе!



- ▶ рядом с метро Пятницкое шоссе
- ▶ лучший малоэтажный комплекс 2013
- ▶ 200 Га собственной территории
- ▶ 80 Га охраняемого леса
- ▶ свободная планировка
- ▶ детский сад и школа уже работают
- ▶ просторные открытые террасы от 63 кв.м. до 107 кв.м. на 6-м этаже
- ▶ патрулируемая территория
- ▶ спортивные и детские площадки
- ▶ зоопарк с более 270 видами животных
- ▶ магазин на территории
- ▶ подземный паркинг
- ▶ освещенные беговые дорожки
- ▶ великолепные палисадники от 24 кв.м. до 67 кв.м. на 1-м этаже



[www.otrada-kvartal.ru](http://www.otrada-kvartal.ru)

проектная декларация на сайте



+7 (495) 215 16 08



однокомнатными квартирами с небольшой кухней, а также 45-метровыми квартирами, в которых легко выделяются дополнительные функциональные зоны, не требующие согласований».

Для некоторых категорий потребителей комфортность вторична. Так, основной спрос на малометражные (и дешевые) квартиры формируют жители области, которые устали тратить время на дорогу — им важно жить поближе к месту работы. Студенты и молодые семейные пары тоже охочи до малометражек: они хотят жить не столько комфортно, сколько отдельно от родителей.

При этом коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов считает, что сокращать метражи в эконом- и комфорт-классе нужно грамотно, чтобы не скатиться в сторону общежития: за счет уменьшения площади растет число квартир на площадке, а это вызывает недовольство будущих жильцов.

Леонард Блинов даже готов поделиться конкретным рецептом: «Наш опыт показал, что

Малометражки привлекают одиноких людей и бездетные пары, родителей, которые хотят обеспечить определенную свободу повзрослевшему ребенку, и, наоборот, детей, которые заботятся о пожилых родителях

сделать однокомнатную квартиру менее 30 м<sup>2</sup> — однозначно ущемить какую-то из функций проживания в квартире. То же касается и двухкомнатных квартир: их сложно спроектировать площадью менее 40–43 м<sup>2</sup>. Дальнейшее снижение площади реально за счет превращения в студии, когда объединяется кухня и гостиная, в этом случае минимальная эргономичная площадь для студии — 27 м<sup>2</sup>, для двухкомнатной студии (евроквартиры) — примерно 40 м<sup>2</sup>. Дальнейшее уменьшение площади не только не целесообразно, но и социально опасно. Когда человек, купивший квартиру, допустим, 17 м<sup>2</sup>, обзаводится семьей, жилищные условия становятся невыносимыми, из-за этого случаются бытовые конфликты. Резкое снижение площади квартир негативно влияет на социальный фон проекта».

Елена Карпова делится женским взглядом на проблему: маленькой квартире необходим особый подход к организации жилого пространства, который позволит сделать такое жилье уютным. Дизайнеры рекомендуют превращать однокомнатные квартиры в студии, использовать зеркала для визуального увеличения пространства, задействовать каждый сантиметр для хранения вещей (выдвижные шкафы под кроватью, пуфы с ящиками внутри, встроенная мебель и т.д.).

А вот взгляд настоящего мужчины — управляющего партнера ГК «Глубина» Дмитрия Гусева: «Главная ошибка многих девелоперов, занимающихся строительством квартир небольшой площади, — стремление сэкономить на всем, в том числе на работе проектировщиков. А именно они придумывают, как небольшую площадь использовать максимально эффективно».

И в заключение: по наблюдениям компании «Бест-Новострой», в прошлом году изменилась квартирография подмосковных новостроек. «Еще летом мы констатировали, что площади, скажем, химкинских квартир увеличились, а в Новой Москве — сократились», — комментирует Ирина Доброхотова. Но в среднем установилась некое равновесие: 46-метровые «однушки», 68-метровые «двушки» и 95-метровые «трешки». Осенью 2013 года департамент консалтинга и аналитики «Бест-Новострой» сократил количество квартир-студий в подмосковных проектах. Если год-два назад доля студий занимала 15–20% количества квартир в проекте, то сейчас она снизилась в среднем до 10%, а в будущем предположительно уменьшится до 5–7%. ©



жилой квартал  
**НОВОЕ ПАВЛИНО**

## НОВОСТРОЙКИ В ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ

★ **ВОЕННАЯ ИПОТЕКА**

### 214-ФЗ МОНОЛИТ

**КВАРТИРЫ**  
повышенной комфортности  
по доступным ценам!

### ИПОТЕКА



ПАРТНЕР ПРОЕКТА



**СБЕРБАНК**

*Всегда рядом*

8 800 555 55 50 [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)



**МИЦ (495) 937-76-55**  
ГРУППА КОМПАНИЙ

Сайт проекта [www.domvpavfino.ru](http://www.domvpavfino.ru)