



Мода и покупательские предпочтения постоянно меняются. Это правило действует даже в такой статичной среде, как первичный рынок жилой недвижимости. Например, у столичных элитных квартир в Москве появился сильный конкурент – загородные коттеджи. Несомненные плюсы собственного дома заключаются в наличии земельного участка. К тому же городские квартиры проигрывают по площади загородным домам в 1,5-3 раза. Помимо этого, при покупке отдельного коттеджа не возникает проблема парковочных мест для всего семейного автопарка. Не удивительно, что с развитием загородного рынка происходит очевидное перетекание в этот сегмент спроса на многокомнатные элитные квартиры в городе.

Вместе с тем происходит и другой примечательный процесс – повышение интереса к однокомнатным квартирам в элитных домах и жилых комплексах бизнес-класса. По результатам исследования рынка элитных новостроек и новых домов бизнес-класса, проведенного аналитическим центром www.irn.ru, доля однокомнатных квартир в этом сегменте выросла за 2007 год в два раза. Сегодня число таких объектов составляет около 11% от общего предложения в этом сегменте.

Казалось бы дорогой сегмент квартирного рынка и однокомнатные квартиры – вещи несовместные. Существует стереотип, что элитная квартира должна быть большой и просторной, на то она и элитная. Однако росту популярности однокомнатных квартир в элитном сегменте способствует сразу несколько причин. Прежде всего, не самую последнюю роль в конечном выборе покупателей играет стоимость жилья. Многокомнатная элитная квартира площадью порядка 300 кв.м. тянет на 5-10 миллионов долларов и вопрос целесообразности покупки такого жилья может озадачить даже довольно состоятельного человека. Цена же однушки в этом сегменте тоже немаленькая, порядка 1 миллиона долларов, но все же она доступна уже большему количеству потенциальных покупателей, особенно в кредит.

Другая причина состоит в следующем. Из-за острой нехватки ликвидных строительных площадок в Москве многие "элитные" на первый взгляд объекты имеют ряд существенных недостатков. Например, дорогой объект может почти вплотную упираться в старую неприглядную застройку, соседствовать с промзоной или другими элементами отрицательного окружения, не иметь собственной территории. Распродать большие многокомнатные квартиры в подобных домах оказывается проблематичным. Люди вряд ли будут жить в таких условиях всей семьей, рассматривая это жилье, как основное. Скорее в упомянутых условиях квартиры, расположенные в центральной части города, будут использовать как апартаменты, как своеобразное "перевалочное" жилье или же сдавать их в аренду. Поэтому застройщики, понимая все эти аспекты, все чаще увеличивают долю однокомнатных квартир в таких объектах, что и приводит к заметному росту их доли на рынке современных элитных новостроек.

Кстати, следует отметить, что нередко решение "большой загородный дом плюс небольшая перевалочная квартира в центре" оказывается более экономичным, нежели покупка большой элитной квартиры или квартиры в доме бизнес-класса, как основного жилья. При этом благодаря небольшой перевалочной квартире в центре Москвы решается проблема ежедневной езды на работу для работающего главы семьи, а благодаря загородному дому – задача комфортного и экологичного жилья для всей семьи. Поэтому такое решение все чаще оказывается оптимальным.

Средняя площадь однокомнатных квартир в московских новостройках, расположенных в пределах ТТК, увеличилась за 2007 год более чем на 8% и составляет около 62 кв. м. Наиболее популярные у застройщиков площади квартир от 48 до 58 кв. метров и свыше 68 кв. метров. Как раз первый диапазон квартир и соответствует формату перевалочной квартиры-студии или апартаментов.

Средняя цена однушек в рассматриваемом сегменте, согласно исследованию от аналитического центра Индикаторы рынка недвижимости, относительно невысока – около \$11,5 тысяч. Для сравнения – средняя цена метра в рассматриваемом сегменте – \$16,3 тысяч. При этом элитные квартиры больших площадей, которые традиционно делают в более дорогих домах, на верхних этажах с хорошими видами и т.д., могут стоить порядка \$20-\$30 тысяч за метр.

По мнению специалистов аналитического центра Индикаторы рынка недвижимости, не исключено, что в перспективе в центральной части Москвы будут строить все больше однокомнатных квартир. Центр города все больше будет становиться деловым, и ему в большей степени будет соответствовать формат квартир-студий или апартаментов, нежели квартир для постоянного проживания всей семьей. Исходя из мирового опыта, можно предположить, что и в московском регионе жилье для постоянного проживания во многом будет мигрировать в малоэтажный загородный сектор.