вые группы потребителей снижают зависимость от одного сегмента рынка, возможность создания большего общего объекта по сравнению с монофункциональными зданиями, интеграция исторических зданий и под коммерческие или общественные функции. «Среди минусов — сложность реализации проекта на разных этапах и снижение эффективности планировок из-за объединения разных функций и их потоков»,— перечисляет господин Кокорев.

Партнер Bright Rich | CORFAC International Сигуш Бабоян с коллегами согласна: по ее мнению, в Санкт-Петербурге создание МФК пока не приобрело массового характера. «Реализованных проектов, которые сочетают в себе жилые, офисные и развлекательные площади по аналогии с Москвой, в городе практически нет. Зачастую застройщики называют свои проекты МФК в маркетинговых целях, чтобы повысить привлекательность, но в действительности их концепция не соответствует этому понятию»,— считает она.

Петербургские застройщики, как правило, предпочитают концентрироваться на конкретных сегментах рынка недвижимости, где у них есть компетенции, и не готовы размывать свой фокус. «Проекты МФК являются сложными в управлении, а их ценность не всегда понятна потенциальному покупателю или арендатору. Чаще всего клиенты предпочитают снимать площади в классическом бизнес-центре, поскольку опасаются шума, повышенной проходимости, сложностей с парковкой. К тому же в офисных зданиях более однородный профиль арендаторов»,— рассуждает госпожа Бабоян.

Еще один сдерживающий фактор для развития в Санкт-Петербурге формата МФК — дефицит земельных участков, которые подходят под реализацию подобных проектов и непростой процесс их согласования. «Кроме того, Петербург является более компактным городом, чем Москва, где такой формат во многом появился из-за больших расстояний и высокой загруженности дорог»,— подчеркивает она.

ПО ОСОБОМУ СЦЕНАРИЮ СЕО консалтинговой компании «МОСТ» Вячеслав Батаков говорит, что рынок многофункциональных комплексов в Санкт-Петербурге в 2025 году развивается по особому сценарию — без московских масштабов, но с упором на продуманные концепции. «Однако сегодня ключевым ограничителем роста сегмента стали не рыночные факторы, а административные барьеры. Основная проблема современных МФК — сложности согласования проектов с городскими властями, особенно в историческом центре»,— полагает он.

Перспективы сегмента теперь зависят не только от рыночного спроса, но и от гибкости регулирования. Упрощение процедур согласования для качественных проектов могло бы дать новый импульс развитию МФК. Главное конкурентное преимущество местных МФК — глубокая интеграция функций. Современные комплексы уже не просто совмещают жилье, торговлю и офисы, а создают полноценные микрорайоны с продуманной инфраструктурой. Особенно заметен тренд на премиализацию: фитнес-центры премиум-класса, бутик-отели, коворкинги и смарт-технологии стали обязательными для новых проектов, говорит господин Батаков.

При этом ключевым вызовом остается баланс между мультифункциональностью и комфортом, уверен он. Высокая плотность застройки и нагрузка на инфраструктуру требуют от девелоперов особенно тщательного планирования. Успешные проекты последних лет показывают, что петербургский рынок готов платить за качество, но только при условии продуманной логистики и управления.

Тем не менее формат МФК в Петербурге продолжает эволюционировать — просто делает это в своем, более вдумчивом ритме. И если город найдет способы снизить административную нагрузку без ущерба для градостроительной политики, этот сегмент может выйти на новый уровень развития, полон оптимизма господин Батаков.

Многофункциональные комплексы в Петербурге находятся на этапе становления и качественного переосмысления. Их количество пока невелико, но сам подход меняется: МФК становятся не «сложной формой» ради соблюдения регламентов, а гибким и продуманным инструментом устойчивого девелопмента, заключает господин Ступников. ■

ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ ВЗАМЕН ПРОСТОРА

ПЛОЩАДИ КВАРТИР В НОВЫХ ДОМАХ ПРОДОЛЖАЮТ ТРЕНД НА СОКРАЩЕНИЕ МЕТРАЖА. КОЛИЧЕСТВО ГАБАРИТНЫХ ЛОТОВ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПАДАЕТ: ТАК, ДОЛЯ ПЯТИКОМНАТНЫХ ЕВРОКВАРТИР ЗА ТРИ ГОДА УМЕНЬШИЛАСЬ С 25 ДО 15%. ДОЛЯ КОМПАКТНЫХ КВАРТИР ПРИ ЭТОМ НЕ РАСТЕТ, А ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНОЙ. ЭКСПЕРТЫ ОБЪЯСНЯЮТ ТРЕНД ПО СОКРАЩЕНИЮ МЕТРАЖЕЙ ЖЕЛАНИЕМ ЗАСТРОЙЩИКОВ АДАПТИРОВАТЬ ПЛАНИРОВКИ ПОД ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПОКУПАТЕЛЕЙ. И, СОКРАЩАЯ ПЛОЩАДИ, ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЫНУЖДЕНЫ ПОВЫШАТЬ ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ ЖИЛЬЯ. РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Как говорят эксперты компании «Главстрой Санкт-Петербург», за последние три года в Петербургской агломерации сохраняется устойчивый тренд на сокращение площадей квартир. Девелоперы активно пересматривают структуру предложения в соответствии с меняющимися предпочтениями покупателей: доля габаритных лотов, в том числе в сегменте евроформата, снижается. Например, доля пятикомнатных евроквартир в общем объеме предложения сократилась с 24% в 2022 году до 15% в 2025 году.

При этом сегмент компактных форматов остается стабильным, замечают аналитики компании «Главстрой СПб». Доля студий и однокомнатных квартир держится на уровне 25–26% — это востребованное решение как со стороны молодых покупателей, так и со стороны инвесторов или тех, кто приобретает жилье для аренды.

«В то же время изменения касаются не столько самих площадей, сколько повышения функциональности и качества планировочных решений, особенно в проектах с семейной квартирографией. Все чаще проектируются квартиры с объединенной кухней-гостиной, коридоры продумываются как полноценные зоны хранения, а спальни оптимизируются до площадей в пределах 12–16 кв. м. Основная задача при проектировании — создать максимально удобное пространство для жизни всех членов семьи, а не просто сократить метраж. Растет интерес к квартирам с мастер-спальней. Также востребованы оригинальные планировки: террасы, патио, комнаты с анфиладой окон, панорамное и угловое остекление, французские балконы, эркеры, окна на две стороны света и в ванной комнате, комнаты более чем с четырьмя углами. Неординарные решения вызывают интерес и позволяют повысить комфорт проживания в квартире, создать дополнительные зоны для отдыха и работы»,— рассказали в «Главстрое СПб».



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ИЗМЕНЕНИЯ КАСАЮТСЯ НЕ СТОЛЬКО САМИХ ПЛОЩАДЕЙ, СКОЛЬКО ПОВЫШЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНОСТИ И КАЧЕСТВА ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ

ИНФРАСТРУКТУРА ДИКТУЕТ ПЛОЩАДЬ Структура квартир и их размеры во многом зависят и от класса проекта, и от его расположения. Например, в районах с хорошей транспортной доступностью традиционно преобладают компактные лоты — за счет их ликвидности и широкой целевой аудитории. В проектах компании «Главстрой СПб» средняя площадь проданных квартир в 2024 году составила 39,7 кв. м.

Впрочем, есть девелоперы, которые не сокращают площади. Сергей Степанов, директор по продажам ГК «Трест», рассказал, что на сегодняшний день средняя площадь строящихся квартир ГК «Трест» составляет 63 кв. м — это самый высокий показатель в Петербургской агломерации. «И это несмотря на то, что за последние десять лет средняя площадь строящихся квартир в Петербурге снизилась до 40 кв. м»,— говорит эксперт.

Ольга Рянкель, руководитель направления исследований жилой недвижимости Nikoliers, поясняет: «Девелоперы активно реагируют на изменение рыночной ситуации, уменьшая площади квартир и адаптируя планировки под финансовые возможности покупателей. За год средняя площадь жилья за пределами КАД сократилась на 3 кв. м и составляет 39 кв. м. При этом наиболее популярным форматом остаются квартиры с одной спальней — на них приходится 43% всего предложения за КАДом».

Анжелика Альшаева коммерческий директор ГК «КВС», также отмечает: «Действительно, рынок демонстрирует тенденцию к уменьшению средних площадей квартир — это ответ девелоперов на рост цен и изменение покупательной способности. Однако в проектах КВС мы сохраняем баланс: несмотря на общий тренд, средняя площадь квартир в наших новостройках остается стабильной — 44 кв. м. Планировки в наших ЖК проектируются с акцентом на функциональность: минимизируем „неудобные“ зоны, расширяем полезное пространство за счет эргономичных решений (кухонь-гостиных, кладовых, гардеробных). Например, в трех- и четырехкомнатных квартирах мы используем схему „распашонка“, чтобы разделить приватные и общие зоны и сократить „потерянные“ метры. Кухни в таких квартирах — от 12 кв. м, что позволяет комфортно размещать всю семью. При этом спрос на многокомнатные квартиры остается устойчивым: в наших проектах их доля достигает 13%, что соответствует запросам семейных покупателей. Наш совет — оценивать не только площадь, но и продуманность планировки, наличие мест хранения и гибкость зонирования».

Коммерческий директор девелоперской компании Glincom Кристина Дудко с мнением о сокращении площадей согласна: «В массовых сегментах и бизнес-классе продолжается явное сокращение площадей: такие квартиры теперь в среднем не превышают по площади 38 и 50 кв. м соответственно (–9–14 % за год)».

РАЦИОНАЛЬНОСТЬ НА ПЕРВОМ ПЛАНЕ Сергей Медведев, директор по продукту и проектированию девелопера UDS, отмечает: «Если говорить о тенденциях, то сейчас на первый план выходит рациональность — и в площади, и в планировках. Покупатель стал внимательнее: слишком маленькие квартиры часто воспринимаются как некомфортные, а просторные могут быть недоступны в рамках бюджета массового сегмента».

Он полагает, что сегодня спрос смещается к сбалансированным вариантам. «Если говорить о массовом сегменте рынка жилой недвижимости, то это однокомнатные квартиры площадью 34–40 кв. м, двухкомнатные — 40–50 кв. м, трехкомнатные — 60–70 кв. м. Это не жесткий стандарт, но диапазон, в который укладывается большинство востребованных планировок»,— рассуждает эксперт. → 12