КИНОТЕАТРЫ И БОУЛИНГ ОТСТУПАЮТ ПЕРЕД НОВЫМИ ФОРМАТАМИ

ЗА ПОСЛЕДНИЕ ДЕСЯТЬ ЛЕТ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА РАСШИРИЛСЯ СОСТАВ АРЕНДАТОРОВ РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ФОРМАТА. ЕСЛИ В 2013 ГОДУ 61% РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ТЦ ГОРОДА ЗАНИМАЛИ ТАКИЕ ОПЕРАТОРЫ, КАК КИНОТЕАТРЫ И БОУЛИНГ-ЦЕНТРЫ С БИЛЬЯРДНЫМИ, ТО В 2023 ГОДУ ИХ ДОЛЯ СНИЗИЛАСЬ ДО 43%. ТАИСИЯ УМАРОВА



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ВСЕ БОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫМИ СТАНОВЯТСЯ КОМПЬЮТЕРНЫЕ ПРОСТРАНСТВА, VR-ЗАЛЫ И КИБЕРСПОРТИВНЫЕ КЛУБЫ: НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ ПОДОБНЫЕ ВИДЫ РАЗВЛЕЧЕНИЙ ПРЕДСТАВЛЕНЫ В 33 МОЛЛАХ ГОРОДА, В ТО ВРЕМЯ КАК В 2019 ГОДУ ОНИ ПРИСУТСТВОВАЛИ ТОЛЬКО В 12 ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ

Такие данные приводят в Nikoliers. На смену классическим арендатором приходят VR-пространства, компьютерные клубы, залы лазертага, а также образовательные кружки и секции. Как говорят в компании, несмотря на то, что мультиплексы все еще остаются самым распространенным видом проведения досуга в ТЦ (кинотеатры представлены в 40% всех моллов города), их суммарная доля в общем объеме развлекательных площадей торговых центров за десять лет сократилась с 46 до 38%. При этом в последние два года кинотеатры стали активно внедрять новые услуги: трансляция спортивных мероприятий и спектаклей, проведение лекций и мастер-классов с разбором фильмов. Например, объединенная киносеть «Синема Парк» и «Формула кино» показывает в своих залах прямые трансляции спортивных мероприятий.

В числе активно развивающихся форматов развлечений в стенах торговых центров — семейные парки со спортивным уклоном: на сегмент детских комплексов развлечений в настоящее время приходится 68,3 тыс. кв. м, и почти половина из них — это сетевые парки активного отдыха крупных операторов Joki Joya, «Хлоп Топ» и «Высотный город» со средней площадью 2100 кв. м.

Все более популярными становятся компьютерные пространства, VR-залы и киберспортивные клубы: на сегодняшний день подобные виды развлечений представлены в 33 моллах города, в то время как в 2019 году они присутствовали только в 12 ТЦ. Параллельно в Петербурге наблюдается рост интереса к лазертагу: этот вид досуга уже представлен в семи ТЦ города. В числе самых крупных — «КиберФокс» в ТРЦ «Питерлэнд» (1440 кв. м) и ТРЦ «Охта Молл» (900 кв. м).

Еще одна тенденция последних лет — рост популярности образовательно-просветительского сегмента. С 2019 года суммарная площадь образовательных кружков, музеев, театров и выставок в петербургских торговых центрах увеличилась более чем в 2,5 раза, до 36,1 тыс. кв. м. На сегодняшний день в 43 из 104 рассматриваемых моллов города представлены арендаторы данной направленности. Например, самая крупная интерактивная выставка, где представлены 60 ретроавтомобилей, работает в ТРК «Лето» и занимает около 3000 кв. м.

«К 2023 году суммарная площадь арендаторов развлекательного сегмента в качественных торговых комплексах Санкт-Петербурга составила 379,5 тыс. кв. м, или 13,2% от общего объема арендопригодной площади более ста проанализированных ТЦ. За последние десять лет доля качественных торговых центров с развлекательной составляющей увеличилась с 58 до 78%. Обеспеченность жителей Петербурга развлечениями в ТЦ составляет 68 кв. м на 1000 человек, на детей до 14 лет приходится на четверть больше: 85 кв. м»,— говорят в Nikoliers. ■

ПРЕМИУМ-КЛАСС ПРИХОДИТ К ФИНИШУ

ДЕВЕЛОПЕРЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ПОСТЕПЕННО УВЕЛИЧИВАЮТ В ПРЕМИАЛЬНЫХ КЛАССАХ ЖИЛЬЯ ЧИСЛО ОБЪЕКТОВ С ОТДЕЛКОЙ В ПРОДАЖЕ. ТАК, НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ДОЛЯ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДЛАГАЮЩИХ ЛОТЫ С ФИНИШНОЙ ОТДЕЛКОЙ И МЕБЛИРОВКОЙ, ВЫРОСЛА НА 4 П. П. ПО СРАВНЕНИЮ С ПЕРВЫМ ПОЛУГОДИЕМ 2022 ГОДА. НАТАЛЬЯ КУТОВАЯ

При этом количество квартир и апартаментов в экспонирующихся элитных объектах, предлагающих финишную отделку, за год увеличилось на 7%. Такие данные приводит NF Group. Схожая тенденция прослеживается и на первичном рынке жилья бизнес-класса, где по итогам июня 2023 года доля комплексов с предчистовой отделкой выросла на 6 п. п. за год за счет выхода в продажу четырех жилых комплексов, предлагающих лоты формата white box. При этом количество квартир с предчистовой отделкой в представленных на первичном рынке объектах бизнес-класса за год увеличилось на 12%.

Андрей Соловьев, партнер, региональный директор департамента городской недвижимости NF Group, говорит: «С 2022 года на рынке высококлассного жилья Санкт-Петербурга наблюдался рост интереса покупателей к квартирам с готовой отделкой и меблировкой. Он обусловлен ограниченным предложением и в ряде случаев недоступностью зарубежных отделочных материалов и мебели на розничном рынке. Помимо этого, влияние оказала трансформация портрета покупателя: доля молодых клиентов в структуре спроса в последние годы увеличивается, при этом покупатели до 35 лет, как правило, ориентированы на приобретение квартиры с готовой отделкой с целью экономии средств и времени. В результате изменения предпочтений предложение на первичном рынке высококлассного жилья оказалось не вполне релевантным запросам покупателей, что нашло отражение в снижении спроса на первичном рынке и переориентации части покупателей на вторичный рынок».

По данным NF Group, по итогам первого полугодия 2023 года на первичном рынке элитного жилья Петербурга все еще преобладают объекты с квартирами без отделки. Их доля составила 65% от общего числа экспонирующихся объектов, что сопоставимо с уровнем июня предыдущего года. При этом на 4 п. п. выросла за год доля объектов, предлагающих лоты с финишной отделкой и меблировкой. Увеличение доли обусловлено началом продаж в клубном доме Cheval Court, проектом которого предусмотрено 12 резиденций с полной меблировкой. По состоянию на июнь 2023 года финишная отделка с меблировкой была представлена в ЖК One Trinity Place. Всего количество квартир и апартаментов с финишной отделкой в экспонирующихся объектах увеличилось на 7% за год.

С июля 2022 года рынок высокобюджетного жилья пополнили два элитных объекта: клубные дома Cheval Court и ASTRVM, а также корпус апартаментов в рамках уже реализуемого комплекса «Северная корона». Новое предложение преимущественно было представлено без отделки. На первичном рынке жилья бизнес-класса по итогам июня 2023 года ЖК без отделки также составили превалирующую долю: 72% от общего числа объектов в продаже. Доля комплексов с предчистовой отделкой за год выросла на 6 п. п., до 26%. Увеличение обусловлено выходом в продажу четырех новых объектов, предлагающих лоты с предчистовой отделкой. При этом количество квартир и апартаментов с предчистовой отделкой в экспонирующихся ЖК за год увеличилось на 12%.

В NF Group обращают внимание: несмотря на отсутствие предложения с чистовой отделкой, включенной в стоимость квартиры, в части жилых комплексов бизнес-класса различные типы отделочных работ предлагаются в качестве опции за дополнительную плату. Недостатком такой схемы реализации зачастую является невозможность ее включения в общую сумму ипотеки, что сужает целевую аудиторию подобного предложения.

«Схожие тенденции наблюдаются и на московском рынке: доля запросов на проекты с отделкой стабильно растет, так как многие покупатели не хотят тратить время, деньги и нервы на ремонт, особенно в текущих условиях дефицита привычных марок и роста цен на отделочные материалы. При этом объемы предложения с отделкой пополняются достаточно умеренно: продажа метров „в бетоне“ — по-прежнему наиболее понятный формат реализации для застройщиков, которые сталкиваются с теми же проблемами с отделкой, что и покупатели. По итогам первого полугодия 2023 года в Москве доля предложения с отделкой (предчистовая и чистовая) составила в элитном сегменте 45%, в бизнес-классе — 31%»,— отмечает господин Соловьев. ■

ОБЪЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК С ИЮЛЯ 2022 ГОДА ПО ИЮНЬ 2023 ГОДА

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, ШТ.	СРОК СДАЧИ	ТИП ОТДЕЛКИ
ЭЛИТ-КЛАСС				
ASTRVM	УЛ. ЭСПЕРОВА, 8А	60	III КВ. 2024 Г.	БЕЗ ОТДЕЛКИ
«СЕВЕРНАЯ КОРОНА» (К. 3)	НАБ. РЕКИ КАРПОВКИ, 31А	36	III КВ. 2024 Г.	БЕЗ ОТДЕЛКИ
CHEVAL COURT	КОНЮШЕННАЯ ПЛ., 2Д	12	IV КВ. 2023 Г.	ФИНИШНАЯ (С МЕБЛИРОВКОЙ)
БИЗНЕС-КЛАСС				
IMPERIAL CLUB	КОСАЯ ЛИНИЯ, 16/30А	717	II КВ. 2027 Г.	БЕЗ ОТДЕЛКИ
NEVA HAUS (К. 6–8)	ПЕТРОВСКИЙ ПР., 9–11	699	II КВ. 2024 Г.	БЕЗ ОТДЕЛКИ
«САМПСОНИЕВСКИЙ, 32»	Б. САМПСОНИЕВСКИЙ ПР-Т, 32	590	I КВ. 2028 Г.	БЕЗ ОТДЕЛКИ
LOTOS CLUB	ПР. ПАТРИОТОВ, 35	210	СДАН	ПРЕДЧИСТОВАЯ
SHEPILEVSKY	УЛ. АЛТАЙСКАЯ, 39	184	II КВ. 2027 Г.	ПРЕДЧИСТОВАЯ
DOMINO PREMIUM	УЛ. БЕЛООСТРОВСКАЯ, 28	168	IV КВ. 2024 Г.	БЕЗ ОТДЕЛКИ
UPOINT	ПИСКАРЕВСКИЙ ПР., 3	141	IV КВ. 2023 Г.	ПРЕДЧИСТОВАЯ
ID PARK POBEDY (К. 5)	УЛ. СЫЗРАНСКАЯ, 23А	88	IV КВ. 2025 Г.	ПРЕДЧИСТОВАЯ
TALENTO	УЛ. ЗАСТАВСКАЯ, 30	83	I КВ. 2026 Г.	БЕЗ ОТДЕЛКИ
«ПРОЕКТ 6/3»	УЛ. БЛОХИНА, 6/3	80	СДАН	ПРЕДЧИСТОВАЯ
«LOFT У ОЗЕРА»	УЛ. БЕРЕГОВАЯ, 8; 12	75	II КВ. 2024 Г.	БЕЗ ОТДЕЛКИ

ИСТОЧНИК: NF GROUP, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ