ТОРГОВЫЙ РЕКОРД ВО ВРЕМЯ ТРАНСФОРМАЦИИ

НЫНЕШНИЙ ГОД МОЖЕТ СТАТЬ В ПЕТЕРБУРГЕ РЕКОРДНЫМ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ПО ВВОДУ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ПОМИМО АНОНСИРОВАННОГО ОТКРЫТИЯ ТРК «ГОЛЛИВУД» В КОНЦЕ НОЯБРЯ, В ГОРОДЕ В ТЕЧЕНИЕ ГОДА БЫЛ ЗАПУЩЕН РЯД БОЛЕЕ МЕЛКИХ ПРОЕКТОВ. ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО ТРАДИЦИОННЫЕ И ПРИВЫЧНЫЕ ВСЕМ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ТРАНСФОРМИРУЮТСЯ И ПРОЦЕСС ПОКА НЕ ЗАКОНЧЕН. КИРИЛЛ ОРЛОВ

Открытие многофункционального торгово-развлекательного комплекса «Голливуд» станет самым масштабным запуском торгового объекта в города за последние девять лет и крупнейшим для торговой отрасли в России в этом году. Общая арендопригодная площадь комплекса составит 60 тыс. кв. м. На начало ноября уровень заполнения объекта составил 80%, сообщили в компании Nikoliers, который занимается формированием пула арендаторов.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

НИША ПОЛНОФОРМАТНЫХ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ В ГОРОДЕ УЖЕ НАСЫЩЕНА, КРУПНЫХ УЧАСТКОВ ПОД НОВЫЕ МЕГАМОЛЛЫ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ, А СУЩЕСТВУЮЩИЕ ГИГАНТЫ СОЗДАЛИ ВЫСОКУЮ КОНКУРЕНЦИЮ

МАЛАЯ СОТНЯ Олег Войцеховский, основатель и управляющий директор РСТЦ, говорит, что если не брать открытие «Голливуда», то можно констатировать, что фокус девелопмента сместился в сторону небольших районных объектов, особенно в зонах новой массовой жилой застройки. «Можно сказать, что это время бума районных ТЦ. К 2025 году в петербургской агломерации насчитывается уже более 100 таких объектов, и их число продолжает расти. Если в 2000–2014 годах средняя площадь вводимого ТЦ в регионе составляла 34 тыс. кв. м, то в следующее десятилетие она снизилась примерно до 17 тыс. кв. м. Новые проекты 2024–2025 годов чаще малоформатные — на 10–20 тыс. „квадратов“»,— приводит эксперт данные.

Господин Войцеховский считает, что ниша полноформатных ТРЦ в городе уже насыщена, крупных участков под новые мегамоллы практически не осталось, а существующие гиганты создали высокую конкуренцию, поэтому девелоперы переключились на локальные объекты в шаговой доступности от нового жилья, поддерживая тем самым модную концепцию пятнадцатиминутного города.

«Весной 2025 года открылись ТРК „Небо“ в Мурино (общей арендуемой площадью 25,7 тыс. кв. м) и ТРК „Парк Молл“ на проспекте Просвещения (32 тыс. кв. м) в составе жилого квартала „Лондон Парк“. Но такие площади скорее исключение. Например, к концу 2025 заявлены открытия ТЦ „Солнечный“ (около 5 тыс. кв. м, ЖК „Солнечный город“, якорь — супермаркет „Перекресток“) и ТЦ „Лунапарк“ в Новогорелово (три этажа, 10–11 тыс. кв. м). И такие площади уже выглядят привычнее, особенно для новых кварталов»,— перечисляет эксперт.

При этом в новых, даже районных ТЦ, все больше площадей отводится под общественные функции. Например, расширяющийся ТРЦ «Экопарк» в Мурино (открытие второй очереди заявлено на конец 2025 года, его площадь увеличится с 40 до 52 тыс. кв. м) планирует более 50% площадей отдать под развлечения и фуд-зоны (кинотеатр, термальный комплекс, фитнес, детский развлекательный центр).

РАЗВИВАЕТСЯ ТАКЖЕ И ЗАПРОС НА МУЛЬТИФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ И МУЛЬТИФОРМАТНЫЕ КОМПЛЕКСЫ, КОТОРЫЕ ОБЪЕДИНЯЮТ ПОД ОДНОЙ КРЫШЕЙ ТОРГОВЛЮ, РАЗВЛЕЧЕНИЯ, ОФИСЫ, УЧРЕЖДЕНИЯ ОБРАЗОВАНИЯ, МЕДИЦИНЫ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА

«Фитнес-центры, фуд-холлы, тематические семейные пространства стали точкой притяжения в новых ТРЦ — так, в „Парк Молле“ первым начал работу детский развлекательный парк с рестораном в стиле „Алисы в Стране чудес“. В целом роль ТРЦ как места досуга заметно возросла: на фоне роста онлайн-торговли девелоперы делают ставку на создание уникального офлайн-опыта — событий, гастрономических впечатлений, активного отдыха для всей семьи. Современный комплекс должен давать посетителю уже больше, чем просто шопинг, у людей сейчас есть запрос на иммерсивность, новые эмоции, что порождает новые функции в ТЦ. Такие объекты уже корректнее называть торгово-общественными центрами»,— полагает господин Войцеховский.

СДЕРЖИВАЮЩИЕ ФАКТОРЫ Высокие ставки по кредитам — один из факторов, сдерживающих запуск новых ТЦ и массовое расширение сетей. Тем не менее небольшие районные комплексы остаются привлекательными для вложений за счет относительно умеренного объема инвестиций и сопоставимых с крупными моллами арендных ставок. В ряде случаев застройщики закладывают торговые помещения в проекты комплексного освоения территорий, что удешевляет получение финансирования, земли и строительство коммуникаций.

Относительно крупные ТЦ, как старые, так и новые, тоже движутся в сторону торгово-общественных центров по наполнению, считает господин Войцеховский. Доля фэшн-операторов заметно снизилась, зато операторы общепита, развлечений, велнес-индустрии стремительно наращивают присутствие. Только в 2024 году сегмент F&B увеличил количество сделок вдвое, заняв около 27% спроса, особенно в формате массовых кафе и ресторанов. Также наблюдается активная экспансия сетей бытовой техники и электроники, заполняющих ниши ушедших международных игроков.

По словам господина Войцеховского, в новых ТРЦ Петербурга уже анонсированы крупные российские якоря-заменители: например, в «Голливуд» откроются Lime, «Золотое яблоко», Zarina, Befree, Sela, «М.Видео — Эльдорадо». Их дополнят парк развлечений Teikaboom, фитнес DDX и большой фуд-холл. Таким образом, гастро- и развлекательные функции стали драйвером рынка, компенсируя сокращение классического фэшн-ритейла, отмечает эксперт.

Евгения Хакбердиева, региональный директор департамента торговой недвижимости NF Group, также считает, что одним из главных трендов на рынке торговой недвижимости остается то, что малые форматы все так же доминируют в новых открытиях. «Это ответ на потребность в более гибких решениях, что позволяет арендаторам эффективно управлять затратами и адаптироваться к изменениям рынка»,— поясняет она.

Вторым главным трендом аналитик называет высокий уровень спроса на товары первой необходимости. «Это подтверждает высокую роль продуктового ритейла и магазинов бытовых товаров в торговых комплексах. В то же время интерес к проектам фэшн-сегмента и дорогим покупкам остается сдержанным, и покупатели все чаще ориентируются на цены, выбирая места с наиболее выгодными предложениями»,— говорит госпожа Хакбердиева.

ТРЕХКРАТНОЕ ПРЕВЫШЕНИЕ Артем Дмитренко, управляющий партнер консалтингового бюро «1702», говорит, что благодаря открытиям в 2025 году обеспеченность торговыми площадями выросла с 431 кв. м на тысячу жителей в начале года до 459 кв. м во втором квартале. «К концу года показатель может достичь 589 кв. м на тысячу человек, что в 3,3 раза выше среднероссийского уровня (179 кв. м). Во втором полугодии 2025 года на долю Петербурга и Ленобласти пришлось 78% всех новых торговых площадей России»,— отмечает эксперт. По его словам, новые проекты 2025 года, достаточно сильно отличаются от моделей предыдущих лет по концепции, формату и функциональности.

«Идет процесс трансформации от ТЦ как места совершения покупок (максимальная торговая розничная площадь, много универсальных форматов, фуд-корты на краях комплекса) к многофункциональным центрам досуга и развлечений, где шопинг становится вторичной функцией. Гастрономия из функциональной зоны становится точкой притяжения, которая занимает от 20 до 40% пространства. Вместо фуд-кортов открываются многофункциональные гастропространства и фуд-холлы с большим количеством операторов (японская, грузинская, вьетнамская, паназиатская кухня)»,— делится господин Дмитренко. Многие старые ТЦ переоснащают розничную