

18 → Их просят переделать в соответствии с духом времени. Второй тип запросов поступает от застройщиков жилья. Для них работа с коммерческой недвижимостью всегда была вторична. В итоге коммерческих помещений в жилых комплексах стало настолько много, что некоторые из них годами остаются неликвидными. В новых проектах застройщики задумываются о том, как решить проблему концептуально, еще на этапе планирования застройки: как заложить торговую улицу и микрорайонный торговый центр, чтобы они не вступали в конкуренцию и не „уничтожали“ друг друга», — говорит господин Ступников.

Он полагает, что новый lifestyle-формат торговых центров получит распространение именно в новой квартальной застройке — в шаговой доступности от жилья, с товарами и услугами повседневного спроса, с променадом, зеленой зоной, местом для ярмарок и небольших выставок, возможностью не только закупиться, но и развлечься, отдохнуть, погулять, не выезжая из микрорайона. «Успешны будут

проекты, которые будут сочетать разные решения и разные возможности, рассчитанные и на консервативную, и на более продвинутую аудиторию, включая детей и подростков. Уверен, что такие торговые центры будут востребованы у ритейлеров, которые основную торговлю ведут в онлайн, но заинтересованы в том, чтобы открыть компактный шоурум или пункт выдачи поближе к покупателям», — рассуждает господин Ступников.

ВСЕ НА ЦИФРУ Татьяна Дивина полагает, что если говорить о более долгосрочных тенденциях, то одним из важных направлений развития торговых центров станет расширение цифровых каналов взаимодействия с покупателем. «Помимо изменения концепций, будет меняться формат коммуникации торгового объекта с покупателем. Несмотря на все опасения, пандемия подтвердила жизнестойкость офлайн-ритейла и лояльность потребителей к торговым центрам в том числе. Теперь главная задача — удержать внимание покупателей и мотивировать их

совершать покупки. В современных условиях омниканальность и таргетированная коммуникация с покупателем важны не только для торговых операторов, но и для торговых центров. Возможно, будет происходить объединение функций ТЦ и ритейлеров: например, создание общих зон самовывоза заказанных онлайн товаров всех арендаторов ТЦ, постаматы и пункты выдачи онлайн-магазинов, dark store с самовывозом», — полагает госпожа Дивина.

Екатерина Трушлякова, директор департамента коммерческой недвижимости PPF Real Estate Russia, подтверждает слова коллег о том, что торговые центры развиваются в ногу со временем, поэтому процесс их трансформации идет постоянно. «В краткосрочной перспективе пандемия не могла привести к резким изменениям привычного формата торговли, но в то же время ускорила определенные процессы. В частности, отдельные крупные операторы одежды и обуви задумались о более компактных и эффективных форматах своих магазинов, а также обозначился заметный рост запросов на размещение

различных пунктов выдачи товаров», — говорит она.

«Развитие e-commerce задало тренд на цифровизацию. Так ритейлеры переходят в маркетплейсы и социальные сети, а также развивают сервисы доставки, на что охотно реагирует спрос. Согласно данным сервиса „Платформа ОФД“, в ноябре 2020 года в России объем розничных интернет-покупок вырос на 118% по сравнению с аналогичным показателем 2019 года. В этом отношении примечателен путь Китая, где идет кардинальная реконцепция: торговый центр превращается в место, где люди забирают товары и продукты в дарксторах, приобретая их заранее в онлайн-магазинах», — отмечает господин Трушин.

«Пока рано говорить о массовой смене форматов, есть единичные примеры, но с 2021 года мы ожидаем начало массовой перезагрузки торговых центров с целью трансформации под нужды изменившейся реальности. Рынок подошел к той стадии, когда большая часть торговых центров нуждается в переосмыслении», — заключает госпожа Киреева. ■

МИЛИОННЫЙ МИНИМУМ

МИНИМАЛЬНАЯ СУММА ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ СТУДИИ В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДАХ РОССИИ СЕГОДНЯ СОСТАВЛЯЕТ ОКОЛО 1 МЛН РУБЛЕЙ. ДЕНИС КОЖИН

Как установила аналитическая группа портала Urbanus.ru, ценовой минимум на рынках недвижимости в крупнейших городах РФ составляет 1,05 млн рублей. Такая сумма понадобится для покупки студии площадью 20,41 кв. м в самарском проекте «Старт». К той же ценовой категории относятся студии из фондов ЖК «Скай Парк» в Ростове-на-Дону (1,1 млн рублей; 20,1 кв. м) и ЖК «Вместе» в Челябинске (1,18 млн рублей; 26,46 кв. м). «В ближайших пригородах ряда российских мегаполисов можно обнаружить и более доступное предложение. Так, в поселке Овощной Азовского района Ростовской области, которого от границы областного центра отделяют менее 7 км, базируется малоэтажный ЖК „Донская поляна“. В одном из его сданных корпусов экспонируется однокомнатная квартира площадью 25,24 кв. м. Ее бюджет равен 960 тыс. рублей. Дру-



В 11 ИЗ 15 ГОРОДОВ РОССИИ С НАСЕЛЕНИЕМ ОТ 1 МЛН ЧЕЛОВЕК ПОРОГ ВХОДА НА РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НАХОДИТСЯ НИЖЕ ОТМЕТКИ В 2 МЛН РУБЛЕЙ

гой пример — микрорайон „Вишневая горка“ в 2 км от Челябинска. Для покупки здесь студии площадью 24,45 кв. м достаточно 980 тыс. рублей», — рассказали в Urbanus.ru.

В 11 из 15 городов с населением от 1 млн человек порог входа на рынок первичной недвижимости находится ниже отметки в 2 млн рублей. В Казани нижняя граница стоимости жилья поднята до 2,78 млн рублей (бюджет студии площадью 24,85 кв. м в ЖК «Смородина»). По этому показателю столица Татарстана уступает только Москве и в полтора раза опережает Санкт-Петербург.

В категории однокомнатных квартир наименьшие цены, по данным Urbanus.ru, зафиксированы в ЖК «Восход-2» в Тракторозаводском районе Челябинска — 1,35 млн рублей; во столько застройщик оценил объект площадью 33,71 кв. м. Почти столько же придется заплатить за квартиру площадью 36,4 кв. м в ЖК «А 21 Квартал „Бавария“» на восточной окраине Самары. Этот комплекс является частью гигантского жилого массива «Кошелев-проект», который претендует на звание крупнейшего в России. Немного дороже — за 1,42 млн рублей — продается однокомнатный лот (26,62 кв. м) в доме № 26 из состава волгоградского ЖК «Парк Европейский». Он расположен в километре от набережной Волги.

Примечательно, что в сегменте однокомнатных квартир казанский рынок показывает даже более жесткие условия, чем московский. «Если в Москве самый дешевый лот с одной комнатой стоит 3,08 млн рублей (квартира площадью 35,2 кв. м в ЖК „Борисоглебское“, Троицкий административный округ), то в Казани — 3,37 млн рублей (квартира площадью 25,72 кв. м в ЖК „Весна-2“), — резюмируют в Urbanus.ru. ■

СТОИМОСТЬ КВАРТИР В ГОРОДАХ РОССИИ

ГОРОД	СТУДИИ С МИНИМАЛЬНЫМ БЮДЖЕТОМ			ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ С МИНИМАЛЬНЫМ БЮДЖЕТОМ		
	ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС	СТОИМОСТЬ, МЛН РУБЛЕЙ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС	СТОИМОСТЬ, МЛН РУБЛЕЙ	ПЛОЩАДЬ, КВ. М
САМАРА	«СТАРТ»	1,05	20,41	«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ» (ЖК «А 21 КВАРТАЛ „БАВАРИЯ“)	1,37	36,4
РОСТОВ-НА-ДОНУ	«СКАЙ ПАРК»	1,1	20,1	«СОЛОВЬИНАЯ РОЩА»	1,7	34,01
ЧЕЛЯБИНСК	«ВМЕСТЕ»	1,18	26,46	«ВОСХОД-2»	1,35	33,71
УФА	«АКВАРЕЛЬ»	1,42	21,53	«АКВАРЕЛЬ»	2,15	33,11
ВОРОНЕЖ	«ДУБЛЬ ДВА»	1,43	23,12	«ВОЛНА»	1,66	31,39
ВОЛГОГРАД	«АВОКАДО»	1,45	30,62	«ПАРК ЕВРОПЕЙСКИЙ»	1,42	26,62
НОВОСИБИРСК	«РАДУГА СИБИРИ»	1,58	25,67	«ЛЮБИМЫЙ»	1,95	38,95
ЕКАТЕРИНБУРГ	«ХРУСТАЛЬНЫЕ КЛЮЧИ»	1,61	21,7	«ШОЛОХОВ»	1,84	25,23
КРАСНОЯРСК	«ГЛОБУС ЮГ»	1,71	30,58	«ОТРАЖЕНИЕ»	1,78	39,5
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	«ЛОМОНОСОВЪ»	1,83	21,15	«ПОЛЕТ»	2,78	32,32
ПЕРМЬ	«ШОКОЛАД»	1,87	24,9	«ОЛЬХОВСКАЯ 21»	1,72	34,1
НИЖНИЙ НОВГОРОД	«КОРАБЛИ»	2,18	17,25	«ДОМА НА КУЛЬТУРЕ»	2,94	35,9
ОМСК	-	-	-	«ЕНИСЕЙСКИЙ»	2,26	28,28
КАЗАНЬ	«СМОРОДИНА»	2,78	24,85	«ВЕСНА»	3,37	25,72
МОСКВА	«ЮЖНОЕ БУНИНО»	4,22	20,9	«БОРИСОГЛЕБСКОЕ»	3,08	35,2

ИСТОЧНИК: URBANUS.RU

ЦЕНЫ