

Трансформация ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» в комьюнити-центры

Эпоха классических районных торговых центров проходит, начинается эра комьюнити-центров – нового формата эпицентров жизни районов. Комьюнити-центр — это совмещение торгового центра, ресторанного комплекса и дома культуры, т.е. то место где жители хотят постоянно проводить свое время и обеспечивать свои повседневные потребности.

Существенный рост за последние годы электронной торговли, online шопинга оказал серьезное влияние на необходимость трансформации универсальных торговых центров. И если крупные торговые центры наиболее чувствительны к конкуренции с e-commerce и им сложнее изменить формат, то районные торговые центры имеют большую гибкость и возможность трансформации, прежде всего из-за небольшого размера (до 50 тыс. кв. м.) и небольшого количества арендаторов (до 100).

Даже при нарастающей конкуренции на рынке сегодня появляются новые точки роста для рынка коммерческой недвижимости. Правильная локация и трансформация концепции помогает ФПК «Гарант-Инвест» удерживать позиции и обеспечить возврат к устойчивому денежному потоку, а также росту стоимости активов. Практически каждый районный торговый центр ФПК «Гарант-Инвест» будет переделан в комьюнити-центр. Причем трансформация, модернизация и реконцепция будут проходить без сноса объекта и без его закрытия. Таким образом, внешне это все тот же объект, но внутреннее наполнение существенно меняется. Для посетителей это вполне комфортно, когда реконструкция идет без закрытия ТЦ, а локально, блоками или этажами, и людям не приходится искать другой торговый центр, а для владельца это хоть и выпадающие доходы, но частично и без потери основной части денежного потока.

Еще несколько лет назад ТЦ «Пражский Град» был успешно переделан из обычного районного торгового центра в Торгово-Ресторанный Комплекс, отражая современные тренды в потребительских предпочтениях. В 3-х этажном комплексе расположены только рестораны, супермаркеты и некоторые услуги. Сегодня эта концепция наиболее актуальна, и требует только смены 2-3 арендаторов.

В ТК «Галерея Аэропорт» будет существенно увеличено количество операторов питания. На первом этаже предполагается размещение нового ресторана с организацией большой летней террасы прямо на площади Э. Тельмана, по сути эта площадь будет напоминать площадь Сан-Марко в Венеции, только в миниатюре. Также планируется сделать всесезонную террасу для фудкорта на 2-м этаже, обновить фудкорт, заменить часть арендаторов ТК, особенно магазинов одежды на сферу услуг и товаров повседневного спроса.

В ТРК «Москворечье» разработан большой проект по перестройке основного 3-х этажного атриума с размещением ресторанов и кафе. Особенностью этого проекта является увеличение арендопригодной площади за счет размещения кухонь и подсобных помещений в лотах, а посадочных мест в общих зонах атриума. При этом будет создана особая атмосфера и дизайн с использованием большого количества зелени. Кроме этого на 2 этаже откроется современный фудхолл минимум с 20 операторами. Помещение бывшего

гипермаркета М.Видео будет разделено на множество небольших лотов и организован дополнительный кластер сферы услуг. Также появится новый ресторан итальянской кухни формата casual dining.

В сети районных торговых центров «Смолл» добавятся рестораны и кафе, в т.ч. и пиццерия.

В ТЦ «Коломенский» предполагается значительное увеличение сферы услуг и еще одно кафе.

В ТРК «Перово Молл», который по сути уже является комьюнити-центром планируется заменить часть арендаторов, а также увеличить неторговые функции: офисы, фитнес, салоны красоты и др.

Если говорить про суперустойчивый и успешный формат коммерческой недвижимости, то, конечно сегодня это комьюнити-центр. И тут много причин. Прежде всего, это ориентация на товары и услуги повседневного спроса, и это возможности для покупателей, которые приходят в торговый центр каждый день за удовлетворением ежедневных нужд. Комьюнити-центр или центр социального общения, является центром притяжения, где посетитель уже привык либо завтракать, либо ужинать, проводить либо деловую встречу или свидание, либо семейный поход. И это не поездка за город в торговые центры, которая требует отдельных сборов и приготовлений - это центры на каждый день. Комьюнити-центры будут плотно включены в городскую инфраструктуру, особенно около жилых массивов и транспортных хабов.

В таких центрах очень востребована сфера услуг, т.е. такие профили арендаторов как, банки, фитнес, салоны красоты, причём отдельно для женщин и для мужчин, маленькие ателье, дом быта, brow-bar, химчистки, студии йоги и пилатекса, Cycle studio, арт галереи, в будущем это еще и медицинские и спа-центры. К тому же в каждом центре будут располагаться станции зарядки электротранспорта и расширенная инфраструктура для экологических видов транспорта. И это даже не просто досуг, не просто рестораны, это сфера обслуживания. Естественно, такой центр — всегда эпицентр района, аналогично дому культуры в советское время с магазином в одном месте. Плюс — это любые активности для досуга, культуры и обучения, такие как мастер-классы по вязанию, рукоделию, живописи, фитнес с элементами шоу, welcome-йога и др. Все маркетинговые активности в комьюнити-центре складываются по схеме проведения мероприятий, всё очень заточено на объединение людей по интересам, например, «Московское долголетие». В комьюнити-центрах формируются семейный и детский кластеры, в их состав войдут магазины, услуги кафе для детей и родителей, детский развлекательный центр и многое другое.

Сегодня всё крутится вокруг базовых потребностей людей, и комьюнити-центры должны удовлетворять именно такой спрос. Базовые потребности человека — это то, за что человек при любых экономических реалиях будет платить, особенно в мегаполисе. В этом смысле комьюнити-центр многофункционален намного больше, чем торговый.

Московский регион сегодня по праву может хвастаться рекордным количеством ввода нового жилья. Сегодня большой запрос на строительство комьюнити-центров у новых жилых районов. И чем меньше конкурентная среда и больше плотность жилой застройки,

тем выше интерес арендаторов, а, соответственно, это обеспечивает надёжное и выгодное инвестирование в строительство комьюнити-центров.

На одном из мероприятий РБК Президент ФПК «Гарант-Инвест» Алексей Панфилов подчеркнул - «Визионеры формируют новое качество жизни вопреки всем трудностям. В коммерческой недвижимости сегодня главным трендом становится формирование комьюнити-центров, за ними будущее. Это новые точки притяжения, центры социального общения с функциями общественного питания, которые постепенно заменяют развлекательную функцию. Это торгово-сервисная инфраструктура, которой зачастую не хватает при строительстве нового жилья».