

Гибкость и лояльность: переориентация редевелоперов на новые форматы в период турбулентности на примере детского ТЦ Babystore

Иван Татаринов,
коммерческий директор компании GLINCOM



Инвестиционная компания, реализующая проекты в области коммерческой недвижимости на территории Московского региона. В портфеле компании — 9 объектов общей площадью более 100 000 м².

Апартаменты



12 125 м²



5 520 м²

PETROVSKY
APART HOUSE

9 560 м²

Офисы



30 110 м²

**TECHNO
LOFT**

10 512 м²

Торговые центры

baby store

18 626 м²

Metro mall

17 195 м²

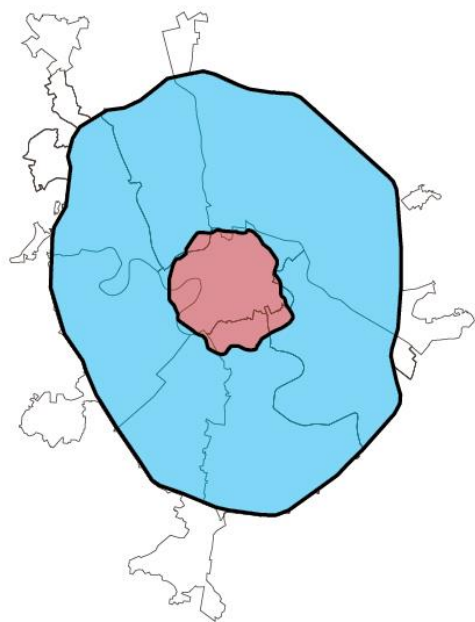
зелёный
торговый центр

11 445 м²



5 150 м²

Фактическая обеспеченность:



800 м²
Внутри ТТК

200 м²
Между ТТК и МКАД

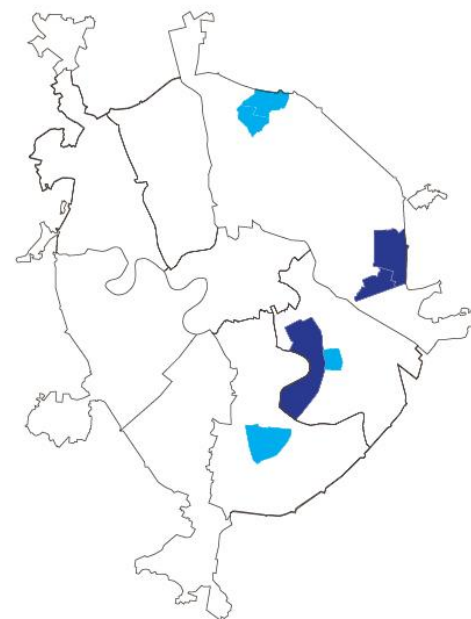
Наиболее развитые районы:



1 020 м²
Лубянка, Арбат,
Москва-Сити,
Тверской, Таганский

650 м²
Крылатское, Давыдково,
Можайский, Кунцево,
Матвеевское, Фили

Наименее развитые районы:



170 м²
Новогиреево,
Ивановское,
Печатники

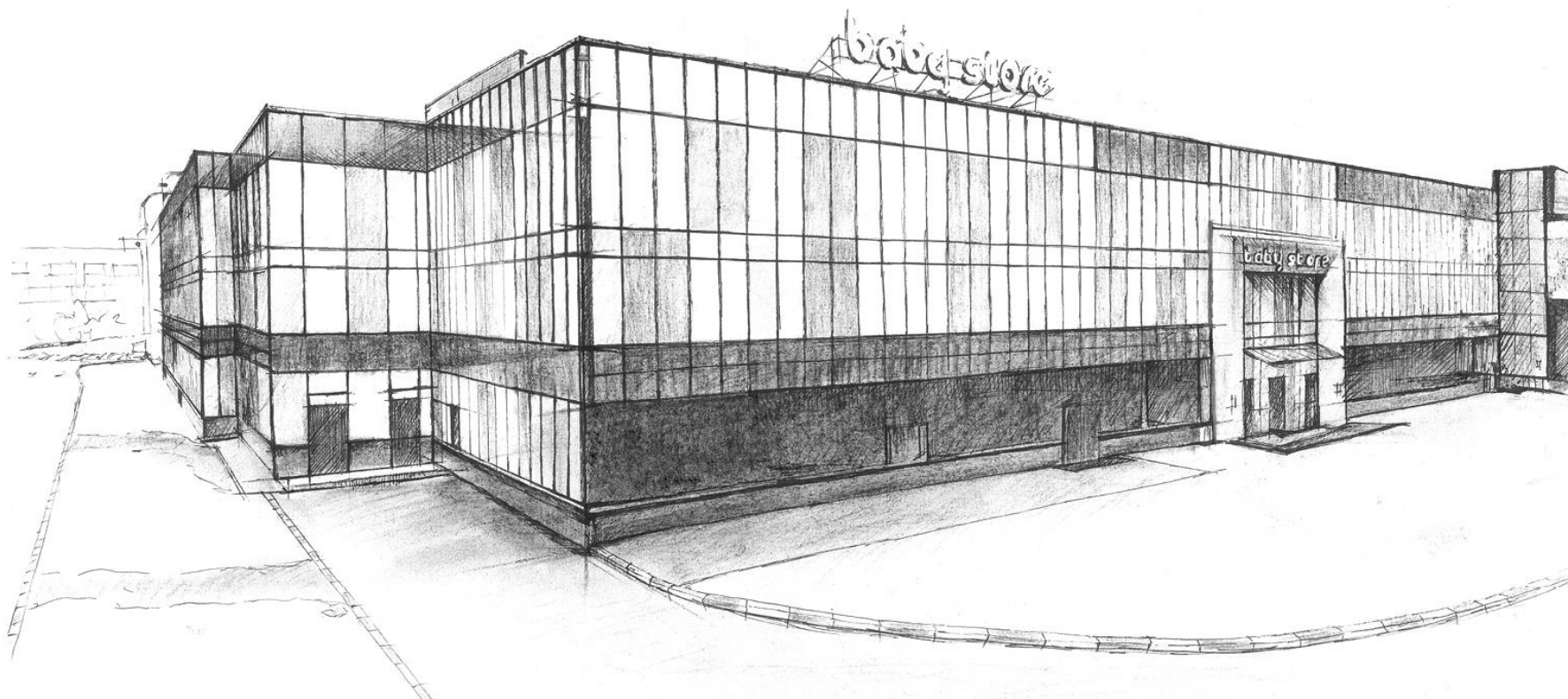
350 м²
Медведково,
Волжский,
Царицыно

- Низкокласные устаревшие торговые объекты (бывшие ДК и кинотеатры)
- No name retail в составе арендаторов
- Не исчерпан и не реализован потенциал районных ТЦ: можно построить еще 60 объектов в пределах МКАД (RRG)
- Меняется характер потребления:
за повседневными покупками – в районный ТЦ, крупные ТРЦ – для «выходного дня»



Вектор развития:

- Децентрализация и деглобализация формата:
новые качественные районные ТЦ в сформировавшихся жилых районах внутри МКАД
- Соотношение сетевого ритейла и малого бизнеса в проекте: 60/40
- ТЦ-Lifestyle: районный ТЦ — центр притяжения в своей локации
- Появление районных целевых ТЦ



Сейчас на рынке торговых центров в детском сегменте

1. «Центральный детский магазин»
2. ГУМ (детский)
3. «Персей» (м. Семеновская)
4. «Персей» (м. Водный стадион)
5. «Персей» (м. Беляево)
6. «Персей» (м. Бульвар Дмитрия Донского)
7. «Персей» (м. Улица Академика Янгеля)
8. «Аэробус»
9. «Совёнок» (в составе ТЦ «Савеловский»)
10. Ярмарка «Большая медведица»
11. Ярмарка «Панда-сити»
12. «Куб»
13. «Лучик»



Специализированные детские торговые центры

ТЦ BabyStore



ТЦ «Нора»



baby store



Адрес: Старопетровский проезд, дом 1 строение 2



Особенности создания при редевелопменте

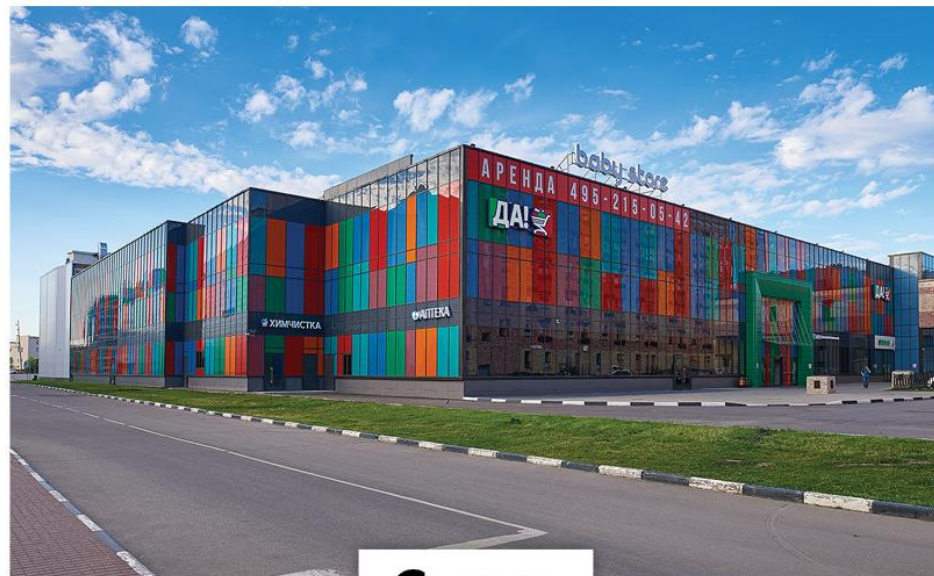
GLINCOM



Было



Проект



Стало



Общая площадь комплекса: 18 626 м²

1 этаж: 8 670 м²

2 этаж: 7 956 м²

3 этаж: 1 998 м²

Общая арендуемая площадь: 14 528 м²

Коэффициент потери на МОП: 22%

Количество магазинов: 183 шт.



- Высота потолков: 4,5 метра
- Шаг колонн: 6x8 метров
- Центральная система вентиляции и кондиционирования
- Производительность по холоду: 85 вт/м²
- Вентиляция: 2-х кратный обмен воздуха
- Электрическая мощность: 100 вт/м²
- Автоматическая спринклерная система пожаротушения
- Автоматическая система пожароповещения
- Центральная диспетчерская управления комплексом
- 2 пассажирских лифта Sodimas
- 1 грузовой лифт в зоне разгрузки
- 2 эскалатора Sodimas
- 2 дебаркадера для супермаркета и для галереи 2-го этажа

Технический запуск состоялся: 15 апреля 2017 года

Торжественное открытие состоится: 23 сентября 2017 года

Общая арендуемая площадь: 14 528 м²

1 этаж: 6 502 м²

2 этаж: 6 205 м²

3 этаж: 1821 м²

Сдано: 8 331 м² (57,35%)

74 лота (40,43%)

64% от общей арендуемой площади
запланировано для размещения предприятий
детских товаров, услуг, досуга и образования

Средняя ставка для детских операторов:
22–25 000 руб за 1 м²/год
(включая НДС и эксплуатацию)

Детские операторы в среднем представлены
небольшими магазинами площадью 40–150 м²

Средняя ставка по законтрактованным:
29 514 руб за 1 м²/год
(включая НДС и эксплуатацию)

Якорные операторы:

супермаркет «ДА!», йога-центр «Прана», МФЦ Мои документы, Киндер Квест, квест «Триквестр», детский ресторан Луиза Баббл, Воображариум, Karika, Pablosky, MilaKids, Goldfish, Арт-веранда.дети, Веселый Боб, Слепая курица, Котики-енотики, В школе 7 гномов, лекторий BabyStore



Товары и услуги



Досуг



Образование



- **Школа родителей:**
лекции психологов и педагогов
- **Обучающие занятия и мастер классы для детей:**
рисунки, лепка, игрушки, иностранные языки, танцы и пр.
- **Кукольный театр**
- **Лекции на темы моды, красоты и здорового питания**



Спасибо за внимание!