

Районные ТЦ в условиях исторической застройки

20 февраля 2018

Пример 1: «Концепция вторична... главное – архитектура!»

Краткая справка о ТЦ «Афонский»:

Адрес: С-Петербург, Афонская ул., 25

Открыт: 2012 г.

GVA: 4 700 м2

GLA: 3 800 м2

Этажность: 3 + цоколь

Подробнее см: <http://antonreutov.spb.ru/neobychnyj-tc/>

Итог на 2018:

- Проблемы с заполняемостью 2 и 3 эт.
- Плохой трафик – низкая ставка аренды
- Якорь(Перекресток) работает сам на себя



салон
красоты

ремонт обуви
одежды

аптека

химчистка

слетать

цветы

фото

детские
товары

детский
салон

АФОНСКИЙ

АПТЕКА

МЫ ОТКРЫЛИСЬ

Пример 2: «Главное - это локация?»

Краткая справка о ТЦ «Паргос»:

Адрес: С-Петербург, Выборгское ш., 369

Открыт: 2015 г.

GVA: 13 000 м2

GLA: 9 000 м2

Этажность: 2 + подвал

Подробнее см: <http://antonreutov.spb.ru/kak-vy-yaxtu-nazovete-ili-besposhadnyj-rossijskij-development-tc/>

Итог на 2018:

- Проблемы с заполняемостью
- Якорь(Spar) работает сам на себя
- Низкая посещаемость



SPAR

Увеличьте стоимость
недвижимости студии
общей площадью

ПАРГОС

АРЕНДА 324-33-24

торговый центр

МЕБЕЛЬ ИНТЕРЬЕР ДЕКОР

СТРОИ ДОМ

МЕБЕЛЬ HOUSE

АРЕНДА

1550 м²

324-33-24

ПАРГОС

Пример 3: «Концепция без бюджета»

Краткая справка о ТЦ «Штрих-код»:

Адрес: С-Петербург, Народная ул., 3

Открыт: 2006 г.

GVA: 6 700 м²

GLA: 5 600 м²

Этажность: 3 + подвал

Подробнее см: <http://antonreutov.spb.ru/broskij-fasad-a-tk-umiraet/>

Итог на 2018:

- Проблемы с собственниками помещений
- Низкая посещаемость верхних уровней
- 2 якоря работают сами на себя

ТОРГОВЫЙ ШТРИХ КОД КОМПЛЕКС

1 1 4 5 0 7 3

4 3 0 6 5 1 1

П
300
Пятерочка
ФАБРИКА ДВЕРЕЙ
ТЕХСИЛА
ОПТИКА
ОЧКИ
ВЕТОТЫ

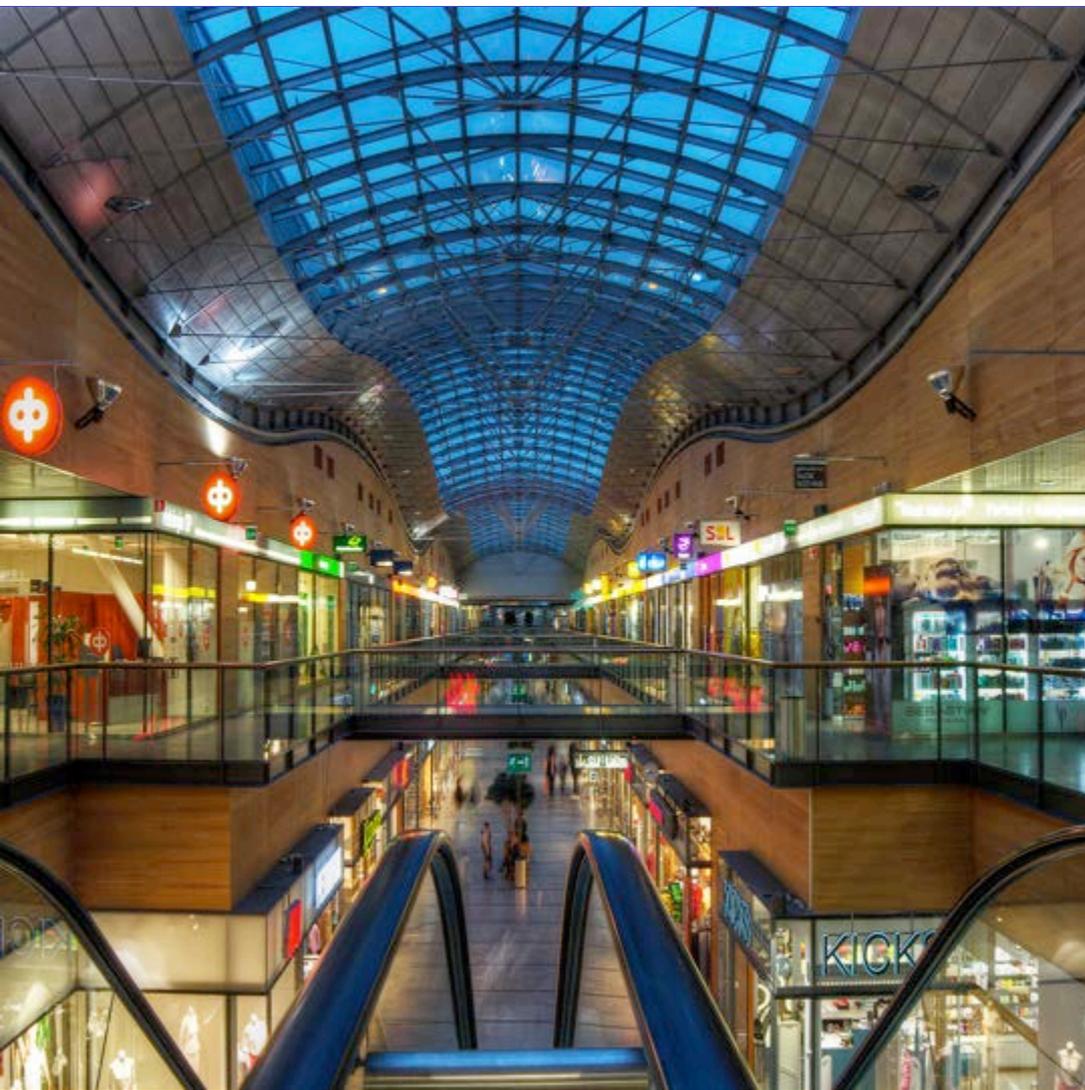


Выводы:

1. При отличной транспортной доступности «Пример 2 и 3» и Развивающейся жилой зоне «Пример 1»- **наличие концепции обязательно.**
2. Якорь в ТЦ **должен «генерить» трафик**, иначе он работает сам на себя.
3. Реконцепция ТЦ не всегда возможна.

Главный вывод: **даже если вам повезло с местоположением, базовых ошибок рынок не прощает.**

Спасибо за внимание!



Реутов Антон
эксперт по коммерческой
недвижимости

www.antonreutov.spb.ru

блог по торговой недвижимости:

www.antonreutov.spb.ru/blog/