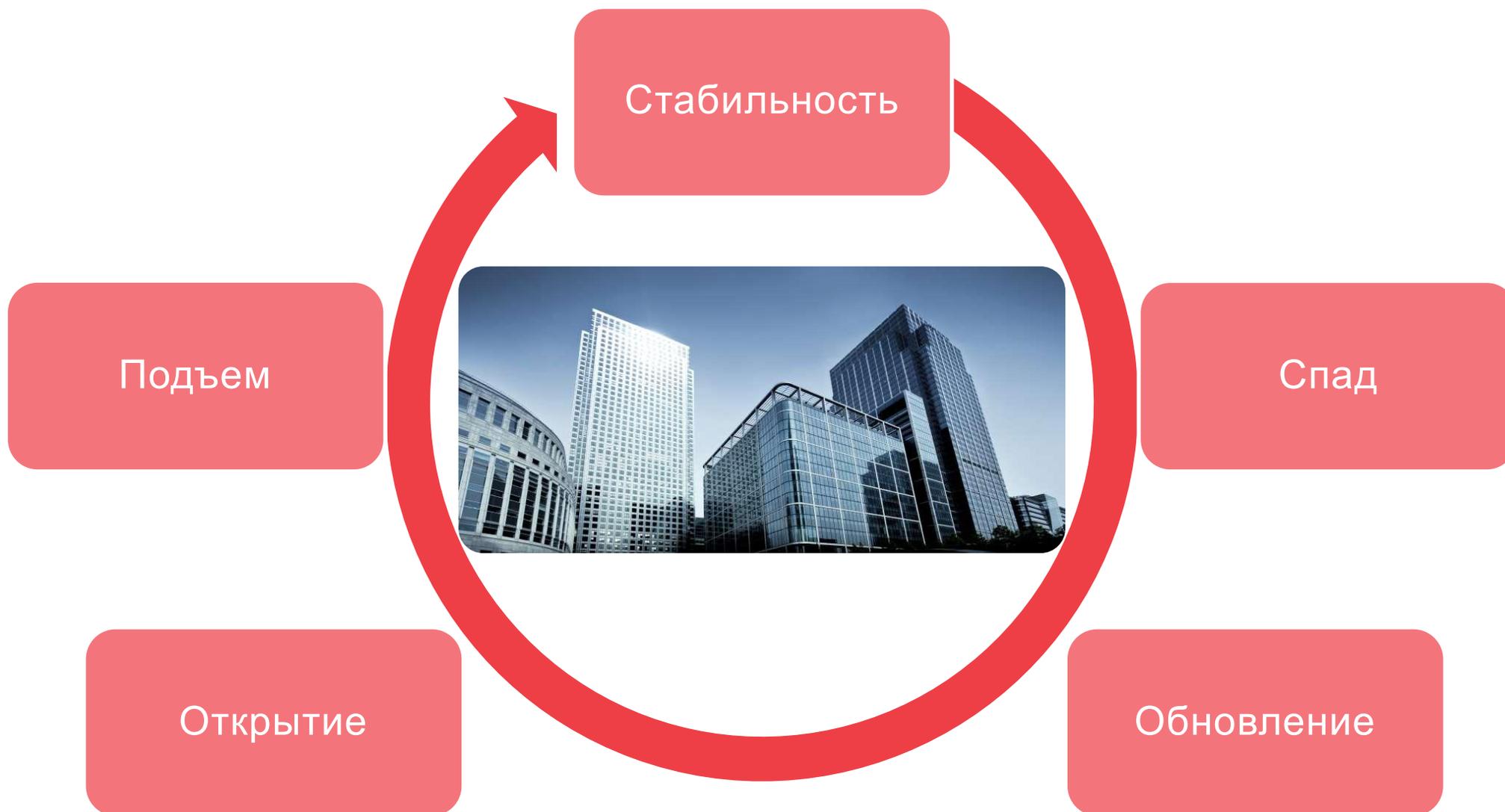


The logo consists of seven vertical bars of varying heights, arranged in a slightly ascending pattern from left to right, resembling a stylized bar chart or a modern architectural element.

IPG. ESTATE

ЛУЧШЕЕ БУДУЩЕЕ
ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА

ЦИКЛ ЖИЗНИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ



ПРЕДПОСЫЛКИ

- 1 Ошибки при выборе функционального наполнения на первоначальном этапе.
- 2 Изменение транспортных потоков вблизи Объекта недвижимости.
- 3 Непрогнозируемые изменения спроса, связанные с политическими и макроэкономическими факторами.
- 4 Перенасыщение рынка недвижимости.
- 5 Появление нового формата арендаторов.
- 6 Появление более качественного объекта недвижимости в ближайшем конкурентном окружении.

СИГНАЛЫ

- 1 Снижение оборотов арендаторов, в случае, если объект недвижимости – торговый центр.
- 2 Снижение посещаемости объекта (если основная функция – торговая).
- 3 Высокий уровень ротации арендаторов (вне зависимости от основного функционального наполнения объекта).
- 4 Высокие сроки экспонирования свободных блоков.
- 5 Срок работы объекта более 7-8 лет.
- 6 Снижение операционного дохода по результатам перезаключения договоров аренды по сниженным ставкам.

ТИПЫ РЕНОВАЦИИ

Redevelopment

Полная или частичная реконструкция здания с целью увеличения площадей, планировочных решений, функционального назначения



Face lifting

Косметический ремонт;
Улучшение качества помещений общего пользования;
Обновление инженерных систем;
Ротация арендаторов.



Refurbishment

Смена дизайна фасада и интерьеров здания;
Обновление входных групп;
Улучшение визуальной доступности;
Ребрендинг;
Смена формата арендаторов.



МИРОВОЙ ОПЫТ

Providence Arcade, Род Айленд, США

БЫЛО



Первый в США закрытый торговый комплекс. Год постройки – 1828.

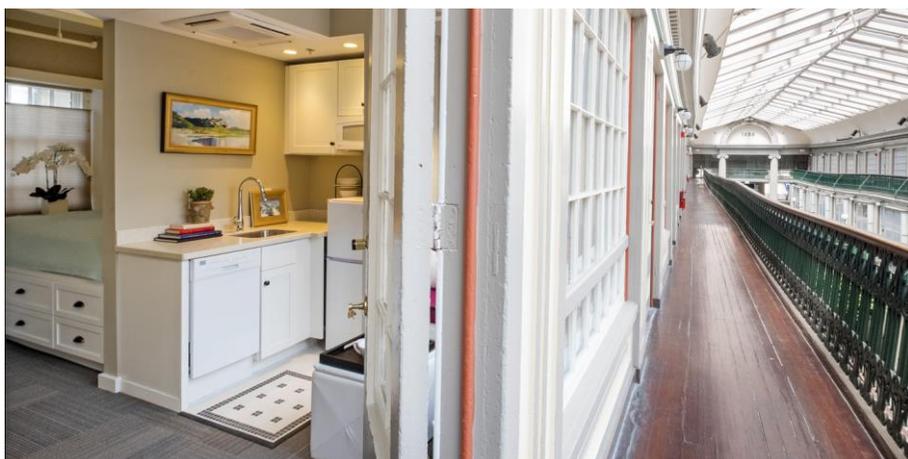
СТАЛО



Комплекс микро-апартаментов.

МИРОВОЙ ОПЫТ

Providence Arcade, Род Айленд, США



Кризис 2008/2009

Первые ласточки перехода из офисов в апартаменты:

«Даниловская мануфактура 1867»;
Manhattan House;
«Николаевский дом»;
«Водный»
«Фили Гранд»
«Савеловский Сити»

Кризис 2014/2015

Суммарно с конца 2013 года власти Москвы получили более 50 заявок от девелоперов на смену формата.

Only;
«Кленовый дом»;
«Пресня Сити»;
«Резиденция Тверская»;
Atlantic Apartments;
Afi Residence

ОПЫТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Гостиница – БЦ класса В+ «Пирамида»



Гостиница – БЦ класса В+ «Петровский форт»



Апартаменты – БЦ класса А Невский, 68



Апартаменты – офис компании Jet Brains

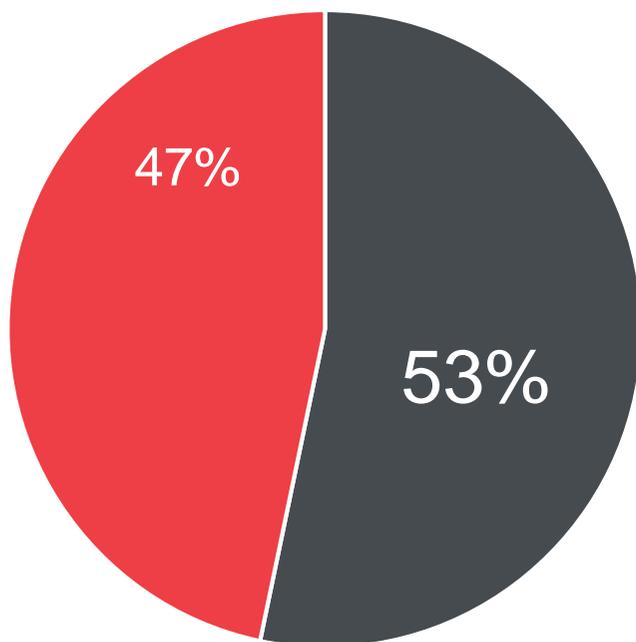


Гостиница – БЦ класса В+ ГК «Энерго»



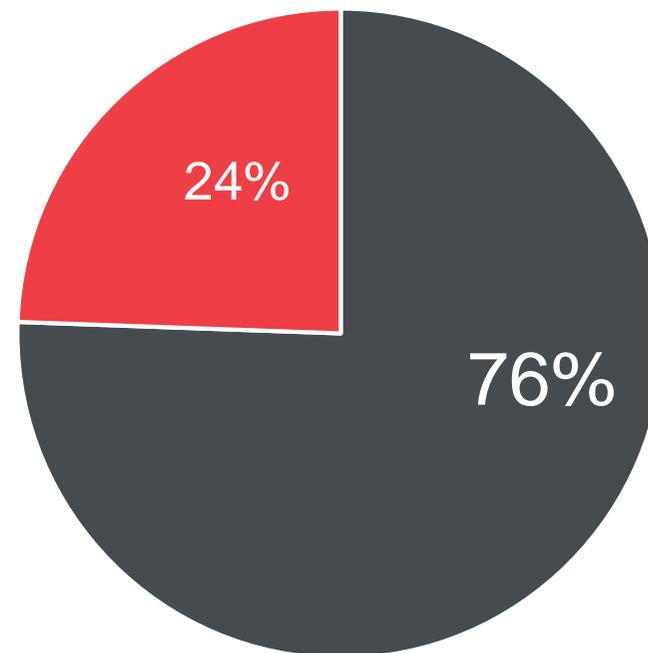
Гостиница – БЦ класса В Невский, 112

ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ



■ Введенные до 2011 года ■ Введенные после 2011 года

СЕГМЕНТ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



■ Введенные до 2011 года ■ Введенные после 2011 года



IPG.ESTATE

191 028, Россия, Санкт-Петербург,
Литейный проспект, д. 26
БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»
+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru

www.ipg-estate.ru