

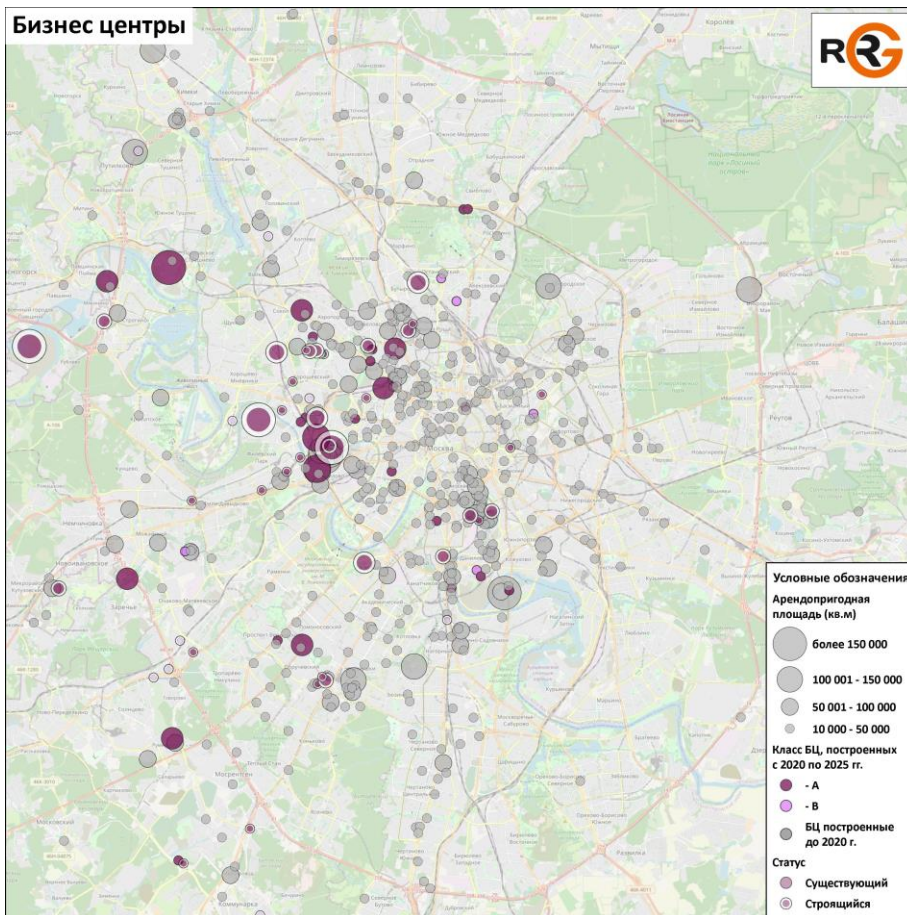
Как превратить социальный эффект в коммерческий успех и как он влияет на инвестиционную привлекательность

Денис Колокольников,
Управляющий партнер RRG



ДЕНИС КОЛОКОЛЬНИКОВ

- Управляющий партнер RRG
- «Персона года» по версии CRE Awards 2023
- 29 лет на рынке недвижимости
- Визионер, корпоративный предприниматель
- Председатель жюри престижных премий в торговой недвижимости
- Председатель экспертного совета по редевелопменту РГУД
- Амбассадор коммерческой инфраструктуры ЖК



1. Метро Калужская/Воронцовская. Продолжение развития исторически сложившегося делового района за счет редевелопмента промзоны к западу от Профсоюзной улицы: **4 строящихся БЦ арендной площадью 143 тыс. кв.м.**

2. Ходынское поле. Формирование нового делового кластера между ТРЦ «Авиапарк» и парком «Ходынское поле»: **6 строящихся БЦ арендной площадью 255 тыс. кв.м.**

3. Павелецкая. Продолжение развития исторически сложившегося делового района за счет редевелопмента промзоны к югу от Павелецкого вокзала: **3 строящихся БЦ арендной площадью 156 тыс. кв.м.**

4. Большой Сити. Развитие нового делового кластера за счет редевелопмента промышленных зон в районе Магистральных улиц и Силикатных проездов: **5 строящихся БЦ арендной площадью 216 тыс. кв.м.**

5. Савеловско-Рижский. Развитие нового делового кластера за счет редевелопмента промышленных зон между Савеловским и Рижским вокзалами: **4 строящихся БЦ арендной площадью 185 тыс. кв.м.**

Факторы в составе БЦ, влияющие на выбор резидентов

Ряд ключевых факторов, которые являются существенными вне зависимости от города расположения БЦ класса А, В+ в различных городах России . Некоторые из них являются критичными для резидентов (например: ставка/цена, транспортная доступность, паркинг и т.д.), другие менее значимыми, но при этом существенно влияют на повышение ликвидности («третье место», психологический комфорт и т.п.). Все они позволяют поднять стоимость и/или ликвидность проекта.

Цена продажи/ставка аренды

Транспортная доступность

при удаленности более 10 минут пешком от метро/активных транспортных путей необходимо организовать трансфер для сотрудников БЦ

Инженерное оснащение

системы контроля и управления доступом и видеонаблюдения, воздухообмен в здании, доступ 24/7, неограниченное количество электроэнергии, возможность обустройства корпоративного дата-центра, широкополосный доступ в интернет с полосой пропускания до 1 Гбит/с, и т.д.

Деловая и жилая среда

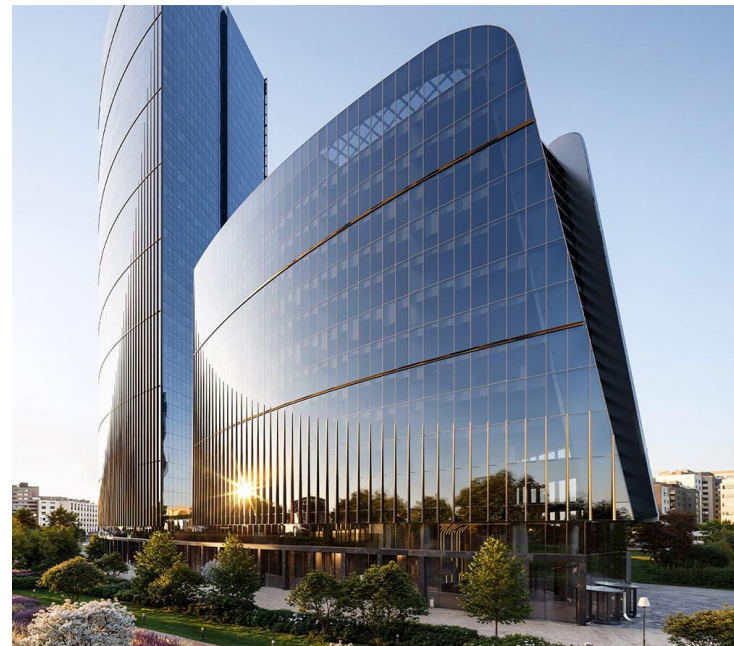
присутствие рядом деловой среды (других БЦ, якорный арендатор, технопарк, производство, склады), а также активного жилищного строительства

Паркинг

большое количество парковочных мест, в том числе для каршеринга, велосипедов и электросамокатов

Удобная планировка БЦ

возможность покупки как небольших лотов, так и целого этажа с возможностью организации open space пространства, наличие мокрых точек в офисах



Факторы в составе БЦ, влияющие на выбор резидентов

Ряд ключевых факторов, которые являются существенными вне зависимости от города расположения БЦ класса А, В+ в различных городах России . Некоторые из них являются критичными для резидентов (например: ставка/цена, транспортная доступность, паркинг и т.д.), другие менее значимыми, но при этом существенно влияют на повышение ликвидности («третье место», психологический комфорт и т.п.). Все они позволяют поднять стоимость и/или ликвидность проекта.

Качество строительства здания

концептуальное оформление БЦ, соответствие стандартам «зеленого» и «здорового» строительства, остекление, фасады, отделка МОП, достаточное количество лифтов

Отделка

офисы с отделкой и мебелью или возможность выбрать вариант отделки и получить готовый офис в течение 3х месяцев.

Маркетинг

маркетинговые предложения при реализации (машиноместа в подарок, офисы с отделкой и мебелью, гарантированная доходность в течение 2х лет, индивидуальные условия для резидентов ЖК).

Психологический комфорт

наличие пространств как внутри, так и снаружи здания, влияющих на психологический комфорт сотрудников (парки, эко-пространства, террасы, лаунж-зоны, кофе-пойнты и т.п), активное благоустройство территории

«Третье место»

создание «третьих мест», куда люди, работающие в БЦ могут прийти после работы (фитнес-центр, ресторан, бар, термы, выставочное пространство, спортивные площадки и т.п.)

Инфраструктура

наличие инфраструктуры в здании, направленной на удовлетворение повседневных потребностей сотрудников офисов (конференц-залы, переговорные, коворкинг, столовая, кафе, магазины, аптека, ателье, автомойка и шиномонтаж и т.д.).



Для будущего резидента БЦ важно, чтобы в рамках функциональной программы закрывались основные потребности, возникающие в течение рабочего дня. При этом нужно учитывать, что потребление в вечернее время и выходные дни в бизнес-центрах значительно снижается, что сказывается на доходе и структуре арендаторов. В связи с этим важно сформировать такой микс коммерческих помещений, который будет закрывать основные потребности, но при этом позволит сформировать устойчивый трафик.

Большинство элементов концепции как общественных, так и коммерческих, работают в синергии. Элементы концепции не являются элементами «первой необходимости» и не входят в число важнейших факторов, влияющих на выбор клиентами проекта. Однако нестандартное наполнение используется в маркетинге при продвижении проекта и свидетельствует о внимательном отношении девелопера к потребностям резидентов и может стать решающим фактором при выборе среди похожих проектов.

С точки зрения коммерческой инфраструктуры как часто встречаемые элементы функционального наполнения, так и более редкие создают дополнительные точки притяжения и повышают трафик, а соответственно и доходность соседствующих коммерческих помещений.

Элементы функциональной программы БЦ

Элементы, закрывающие основные потребности

- Социальная среда
- Транспортная доступность
- Рекреация и общественное питание (Рекреация, которая стимулирует потребление в предприятиях общественного питания)
- Спорт, красота, здоровье
- Товары и услуги ежедневного спроса

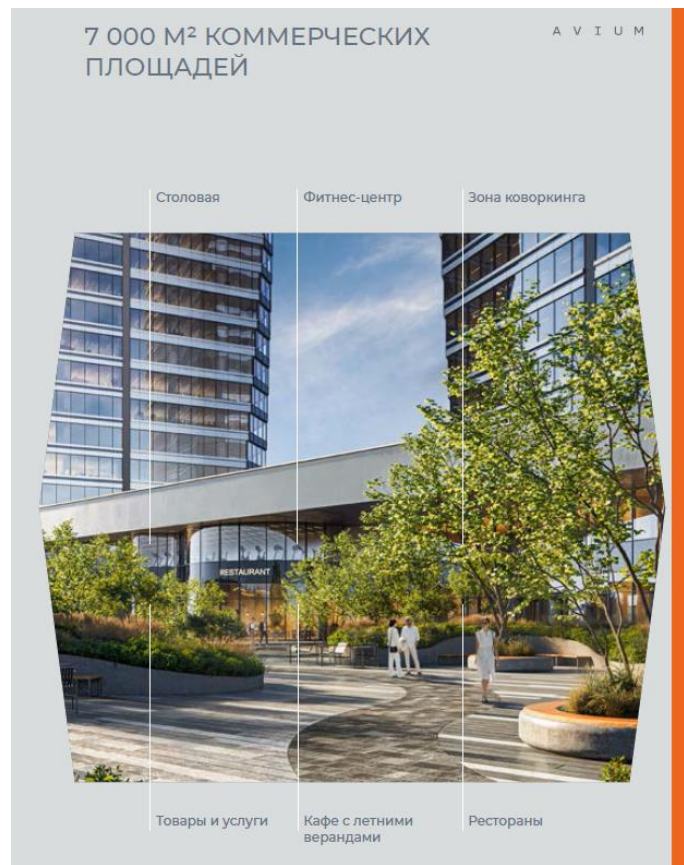
Дополнительные элементы концепции

- Сбалансированная коммерческая инфраструктура
- Парковая зона, благоустроенная набережная, бульвары
- Спортивная инфраструктура
- Обучение и развитие

Редко встречаемые элементы концепций

- Редкие виды спорта (теннис, сквош, падел, скалолазание и т.д.)
- Забота о здоровье, в т.ч. ментальном (биохакинг центр, хилинг-центр, йога-центр, термальный комплекс и т.п.)
- Развлечение и общественное питание (фудхолл, ресторан высокого уровня, кинотеатр, боулинг, выставочный центр, музей, театр и т.п.)
- Объекты благоустройства в необычных местах (тайный сад, в т.ч. на крыше, банный/СПА комплекс на крыше, смотровая площадка и т.п.)

Влияние на формирование инфраструктуры локального окружения



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Денис Колокольников
Управляющий партнер RRG
«Персона года» по версии CRE Awards 2023

+7 985 922 2941 dk@rrg.ru

