# Постпандемийные тренды в редевелопменте. Передвигаем, трансформируем. Точки роста: образование, здоровье, медицина, industrial, креативные индустрии. Кейсы

Маркетинговый аудит объектов недвижимости
Геомаркетинговые исследования
Консалтинг в сфере недвижимости
Анализ наилучшего использования
Исследования целевой аудитории
Разработка и оптимизация концепций
Расчет оборотов и вероятности посещения ТЦ и гипермаркетов
Брокерское сопровождение проектов
Разработка стратегий развития для ритейла
RRG
ЦЕНТР КОМПЕТЕНЦИЙ КОНСУЛЬТАНТ ПРОЕКТОВ И ГОРОДОВ БУДУЩЕГО
16 лет на рынке
4 направления:
Стратегический консалтинг, геомаркетинг, брокеридж, инвестиционный консалтинг.
География проектов – более 170 городов.
Клиенты:
девелоперы,
инвесторы,
управляющие компании,
города, ритейлеры
банки

# НА КАКИЕ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ КОМПАНИЯ RRG

КОТ/ИНФРАСТРУКТУРА ЖИЛЬЯ

- Геомаркетинговые исследования
- Анализ рынка
- Прогноз оборота /дохода/ посещаемости
- Инвест консалтинг
- Управление недвижимостью

ТЦ/МФК/ТПУ

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ / СТРОИТЕЛЬСТВО

- Best use
- Разработка концепций
- Финансовый анализ
- Сопровождение проекта
- Сдача в аренду / продажа
- Развитие ритейлеров

**Что строить?**
**Какой будет доход?**
**Где открывать магазин?**
**Придумать креативное/ликвидное**
**Поиск инвестиционных идей**

формат клиентов

MMG MALL MANAGEMENT GROUP

STARBUCKS COFFEE

РИТЕЙЛЕРЫ: СТРАТ/ РАЗВИТИЕ/ОБОРОТ

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ / РЕ

НЕСТАНДАРТНЫЕ ПРОЕКТЫ (КУРОРТ, ЭКО)

# Первый проект RRG. 2005 год. Редевелопмент. БЦ Лефорт

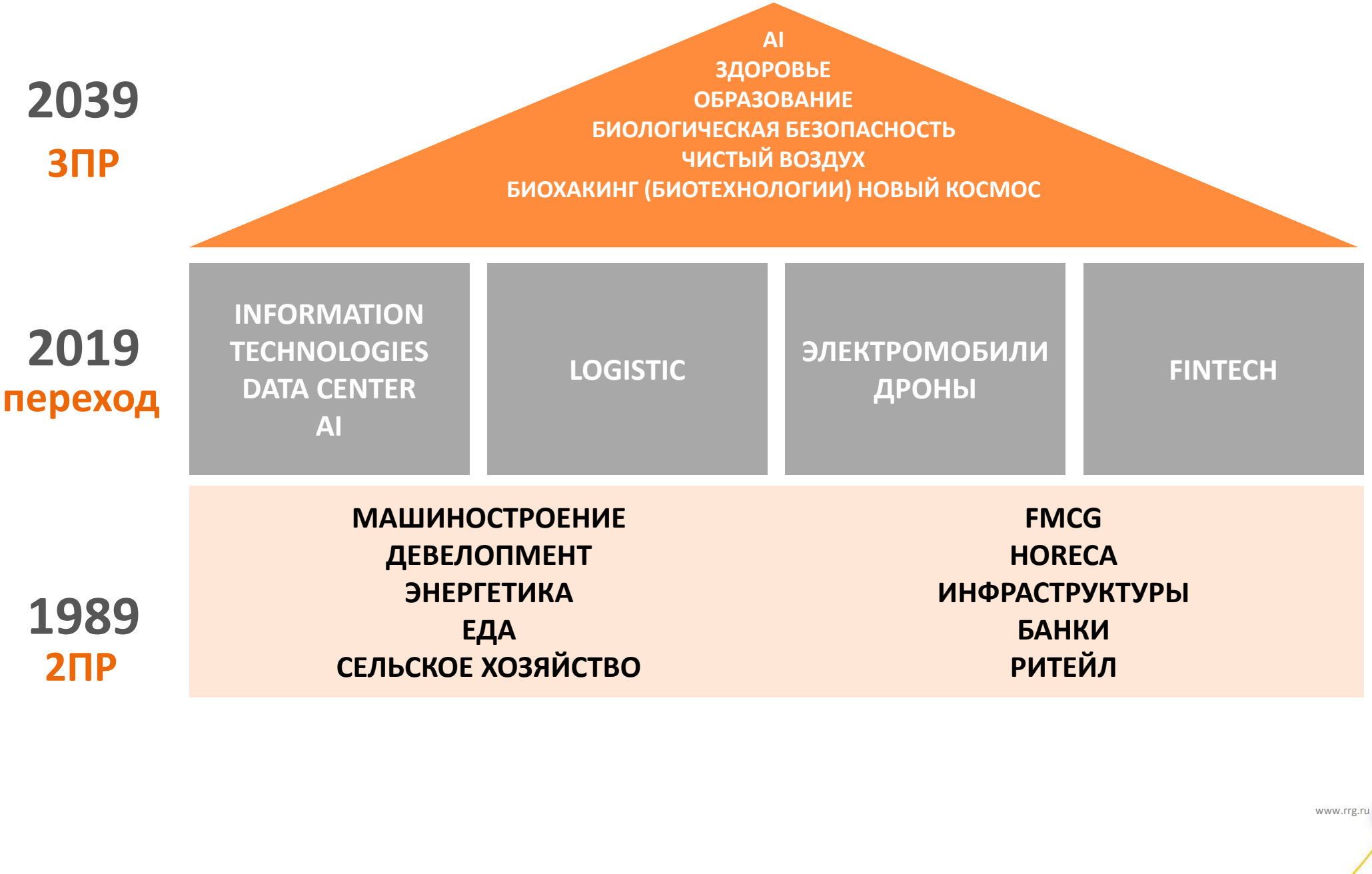
# Тренды редевелопмента 2020-2021

1. **Редевелопмент в МФК**
2. **Сохранение функции при редевелопменте**
3. **Повышение стоимости исторического наследия**
4. **Снос морально устаревших зданий в пользу более маржинальных**
5. **Применение технологий переноса зданий**

**Пути реконцепции и трансформации.**

**Новые ценности среднего класса и элит: Развитие личности, осознанность, здоровье(биотехнологии), образование, экономия времени и ресурсов, активное долголетие, биологическая безопасность.**

# Схема смены элит на основе развития трендов (Сколково)



# Сохранение функции

# СЕВЕРНЫЙ РЕЧНОЙ ВОКЗАЛ. АВТОР ПРОЕКТА - «ИГИТ»

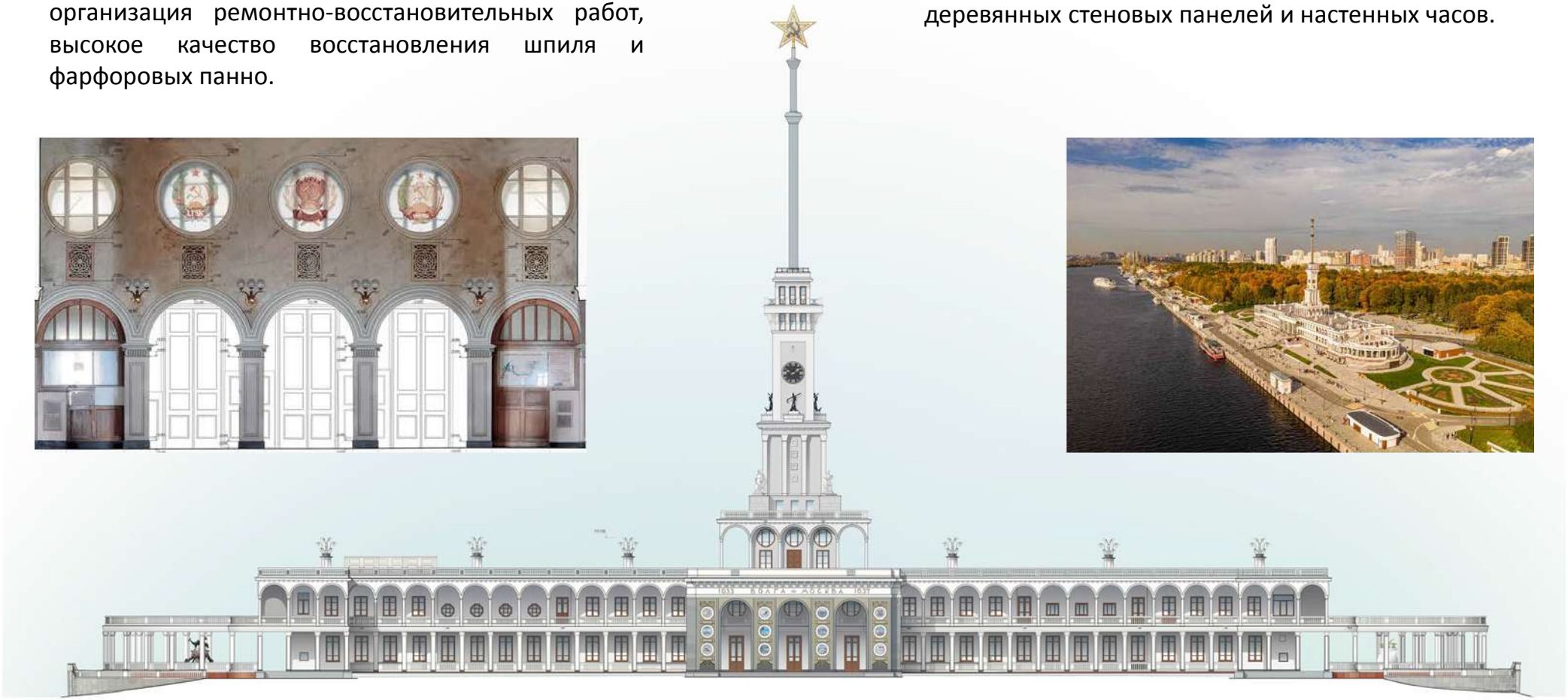
Здание Северного речного выказала архитектора А.М. Рухляева было построено в 1937 г. и стало главными водными воротами канала им. Москвы. Площадь строения - 6 089 кв. м. В 2017 г началось проектирование и реализация противоаварийных работ. В 2020 году реставрационные ив восстановительные работы закончились.

Проект реставрации признан победителем в конкурсе **«Московская реставрация - 2020»** как лучший проект реставрации и приспособления к современному использованию, лучшая организация ремонтно-восстановительных работ, высокое качество восстановления шпиля и фарфоровых панно.

Интерьерная реставрация коснулась потолочной живописи и осветительных приборов, живописи по стеклу, деревянных касс, металлических вент-решеток, живописных панно, живописи гризайл, деревянных стеновых панелей и настенных часов.







# КИНОТЕАТР «ХУДОЖЕСТВЕННЫЙ». АВТОР ПРОЕКТА - АРМ «ФАРОСЪ»

Еще один победитель конкурса **«Московская реставрация - 2020»** - здание синематографа на Арбатской площади архитектора Н.Н. Благовещенского 1909 г.

В ходе реставрации с начала 2018 г. было демонтировано более 20 элементов декора. Сохранившиеся отреставрированные и укрепленные элементы, а также и те, которые пришлось изготовить заново были установлены на свои исторические места на фасадах.

В интерьерах вернулись на свое историческое место лестничные пролеты, вентиляционная решетка, барельефы. Были восстановлены цветовые решения.

# ДОМ НАРКОМФИНА. АВТОР ПРОЕКТА - GINZBURG ARCHITECTS

Реставрация Дома Наркомфина на Новинском бульваре проводилась в период с 2016 по 2020 гг. Проект также номинирован на премию «Лучший проект реставрации».

История коммунального дома переходного периода начинается с его постройки в 1928 - 1930 гг. архитекторами М.Я. Гинзбург и И.Ф. Милинис. Общая площадь здания - 4 472 кв. м. 44 уникальных квартир – жилых ячеек. Общественные пространства: парк, эксплуатируема кровля, коммунальный корпус.

В ходе реставрационных работ:

- были проведены научные исследования;
- восстановлены утраченные элементы с соблюдением оригинальных технологий;
- сохранены подлинные материалы поверхностей: штукатурка, покраска, покрытия полов и др.;
- жилому и коммунальному корпусам возвращены изначальные исторические функции

# ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ – ЧТО ОБЩЕГО?

**«Южный», «Торжок», «Вива», «Экстрим», «Подсолнухи», «Гудзон», «Горбушкин двор», «Экстрим»….**

# Последние проекты RRG

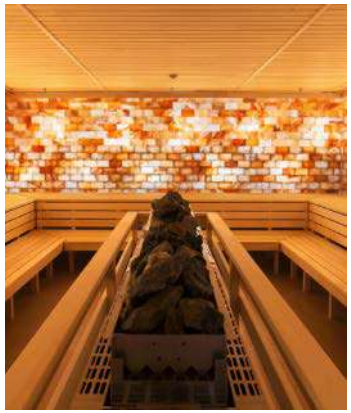
# ТРЦ «Галерея 9-18» (Видное, Олимпийский проспект, д.6 к1)

**Характеристики объекта:**

- Общая площадь: 37 121 кв. м.
- Арендная площадь: 22 183 кв. м

**Что было сделано:**

- Реконцепция, брокеридж: открытие в проекте первого в городе Видное спортивного профессионального магазина спортивных товаров «Спортландия» (проект ГК «Спортмастер»)
- Привлечение в проект нового «якорного» арендатора и партнера – «Видновские Термы»: увеличение GLA проекта, переформатирование площади для терм и формирование закрытой и уличной территории, привлечение инвестора для реализации проекта. Проект планируется к открытию в июле 2021.



# Санкт-Петербург. Казармы 145-го Новочеркасского пехотного полка

**Адрес:** г. Санкт-Петербург, пр. Новочеркасский, 4

**Год постройки:** 1870-1879

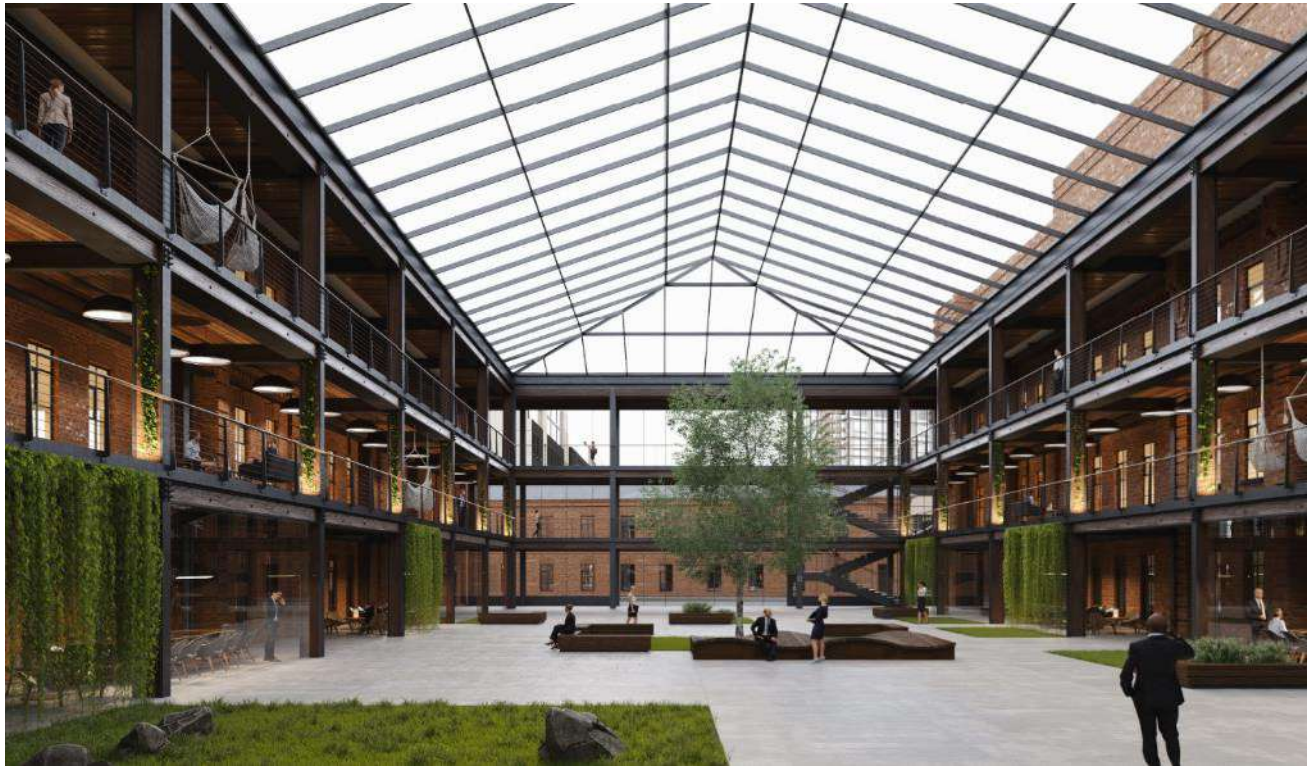
**Общая площадь: 28 400 кв.м.**

В 2001 году КГИОП включил казармы в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

В 2016 году Казармы были признаны памятником регионального значения.

Объекты культурного наследия подлежат государственной охране. Под сохранением объекта культурного наследия понимаются меры, направленные на обеспечение **физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования.**

# Санкт-Петербург. Казармы 145-го Новочеркасского пехотного полка



Бывшие казармы являются частью проекта создания креативного пространства в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

Концепция креативного пространства:

- Парк света и общественное пространство
- Шоурумы дизайнеров
- Мебельные и интерьерные магазины
- Выставочное пространство
- Концертные площадки
- Офисы и коворкинг
- **Гастрономическая улица под стеклянным куполом** *(для сохранения исторического облика и во избежание обрушения зданий, необходимо дополнительное укрепление. Возведение металлического каркаса между казармами позволит избежать обрушения зданий и создаст неповторимую атмосферу). Одна из гипотез.*
- Гостиница под управлением международного оператора
- Сервисные апартаменты

# ИСТОРИЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ ЗАВОДА ГУСТАВА ЛИСТА 1899 Г.

В Москве вблизи ТТК группа компаний ПИК реализует Проект строительства технопарка общей площадью 56 тыс. кв. м на территории бывшего компрессорного завода «Борец» закрытого в 2008. На территории земельного участка под застройку сохранились исторические здания - объекты завода «Борец», бывший машиностроительный завод Густава Листа (1899 г.)

- Механосборочный цех - 2 083 кв. м.
- Модельная мастерская - 860 кв. м.
- Водонапорная башня - 345 кв. м.

В 2018 году Мосгорнаследием было принято решение перенести на новое место путем передвижки и сохранить старую водонапорную башню, а также фасады двух корпусов (модельной мастерской и сборочного корпуса) 1898–1899 годов постройки. Примечательно, что лет 10 назад для освобождения земельных участков эти постройки попросту бы снесли. Никаких формальных обязательств по сохранению башни у застройщика не было.

Башня весом почти 1 600 тонн с заложенными окнами и дверьми была отделена от фундамента, укреплена металлическими поясами, распорками и стальными затяжками, и поставлена на металлическую платформу-раму. Далее по металлическим рельсам - балкам со скоростью улитки башня двигается на 100 метров в южную часть участка

Исторические строения будут интегрированы в новый комплекс технопарка в качестве офисов, а также помещений культурной и музейной зоны.

Мероприятия по сохранению исторических строений ведется полностью за средства компании ПИК без привлечения бюджетного финансирования. Решение профинансировать такого характера проект было не вопросом денег, а идейного подхода и поддержания таких проектов, целостности и сохранения исторической застройки.

# ИСТОРИЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ ЗАВОДА ГУСТАВА ЛИСТА 1899 Г.

В целях сохранения трех исторических сооружений (передвигался тогда ряд исторических объектов: водонапорная башня, фасадные элементы сборочного корпуса и модельная мастерская) было принято решение передвинуть их на южную сторону участка. По замыслу проектировщиков нового ЖК исторические постройки интегрированы в новый комплекс технопарка в качестве помещений культурной и музейной зоны, открытой для всех. Для передвижения здание отделялось от фасада, укреплялось металлическими поясами и распорками, и поднималось на специальных домкратах в новую локацию. Постройки были передвинуты приблизительно на 100 м.

А 20 декабря 2020 были объявлены лауреаты конкурса Правительства Москвы на лучший проект в области сохранения и популяризации объектов культурного наследия «Московская реставрация — 2020». Торжественная церемония прошла в «Художественном» — старейшем кинотеатре Москвы, реставрация которого была завершена в 2020 году. Тогда же была вручена специальная премия

# ИСТОРИЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ ЗАВОДА ГУСТАВА ЛИСТА 1899 Г.

# ИСТОРИЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ ЛОК «ТРЕХГОРКА» ЕВПАТОРИЯ, КРЫМ.

В рамках разработки концепции редевелопмента лечебно-оздоровительного комплекса «Трехгорка» на берегу черного моря в г. Евпатория были учтены исторические здания на земельном участке. Концепцией подразумевается создание современного гостинично-апартаментного комплекса с оздоровительной и досуговой инфраструктурой.

Земельный участок располагается на самой богатой в архитектурном отношении улице Революции.В настоящее время только одно из зданий находится в удовлетворительном состоянии и используется в качестве санатория. Одно из строений признано объектом культурного наследия и подлежит реставрации.

- Дом Синани (начало XX века) - выявленный ОКН - дом в неоклассическом стиле построен семьей купцов Синани в 1911-1912 гг. Здание сильно пострадало во время второй мировой войны от бомбежек, но было восстановлено по распоряжению руководства предприятия Трехгорная мануфактура.
- Дом Бориса Шишмана (1891 г.) - выявленный ОКН использовалось после революции как кулинарный техникум.
- Дом Бабаджана - жилой дом начала XX века - ОКН.

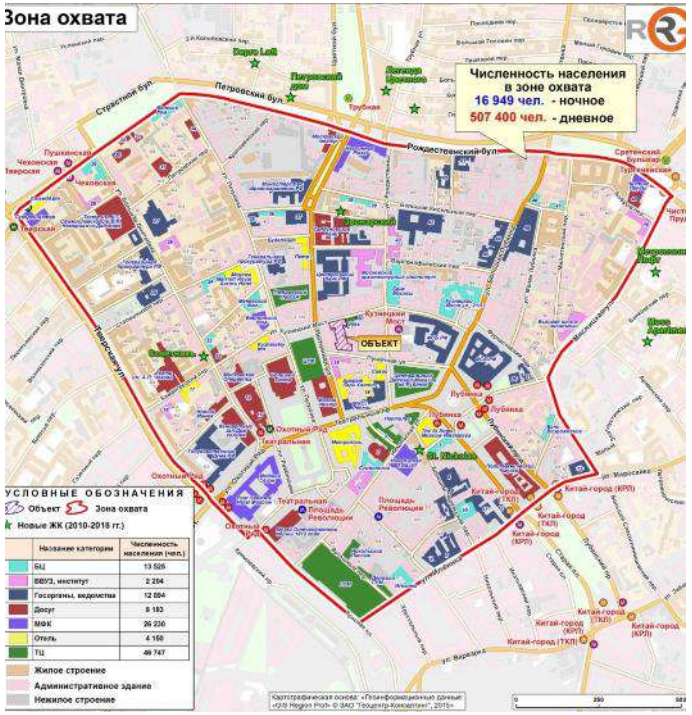
Все объекты органично вписаны в концепцию редевелопмента и станут архитектурной точкой притяжения для гостей отеля. В строениях планируется разместить дизайнерские гостиничные номера, медцентр и торгово-офисные помещения.

# Клубный дом «Kuznetsky Most 12 by Lalique»

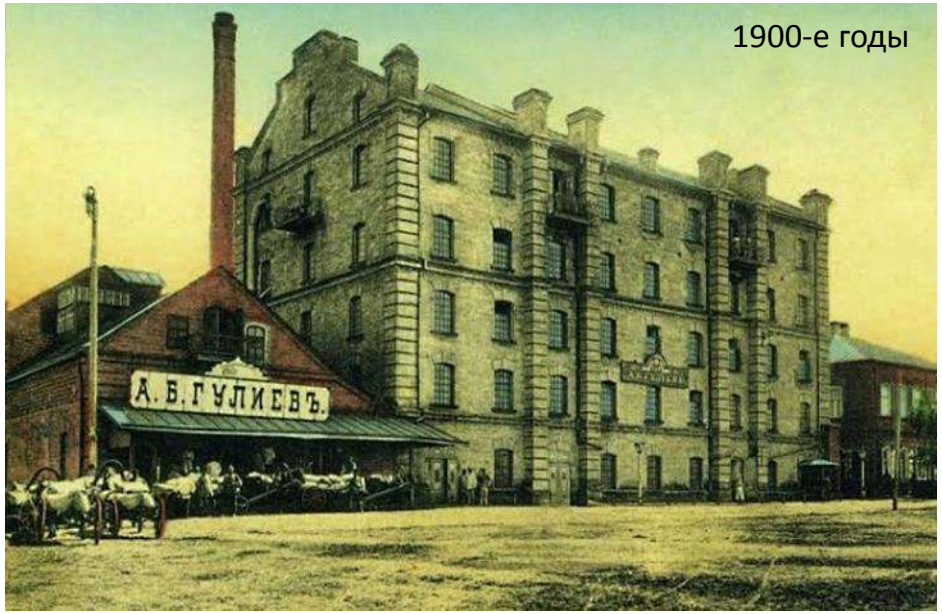
**Характеристики объекта:**
Общая площадь здания: 18 000 кв. м
Площадь коммерческой составляющей: 5 000 кв. м
Этажность: 6 этажей + подвал
Этажность коммерческой составляющей: 2 этажа + подвал

**Что было сделано:**

- Концепция коммерческого использования торговой части здания – объекта культурного наследия 19 века



# Ставрополь. Здание мельницы




- Мельница - яркий пример промышленного зодчества. Она была приобретена промышленником Ага Балы Гулиевым в 1908 году и перестроена. До 90 – х годов здесь находился хлебокомбинат №4.
- Мельница не имеет статуса объекта культурного наследия.
- Техническое состояние фундаментов, стен и перекрытий здания классифицировано как ограниченно-работоспособное вследствие наличия дефектов в конструктивных элементах здания.
- Для перевода здания в работоспособное состояние на основное сочетание нагрузок необходимо реализовать в процессе перепрофилирования здания комплекс мероприятий по усилению стен, оконных покрытий, устройству крыши, новых перекрытий, реставрации фасадов и т.д.

**Настоящее время. Лицевой фасад**

**Настоящее время. Тыльная часть мельницы**

# Кейс «Редевелопмент особняка»

# Малая Бронная 24. ДО

# Малая Бронная 24. ПОСЛЕ

# Малая Бронная 24

*Реконструкция здания, проведенная с известным итальянским архитектором, Мауро Анджелини, сделало здание украшением улицы Малая Бронная. Первый этаж здания усыпан самыми яркими вывесками,* ***CHANEL, CHRISTIAN LOUBOUTIN, GIUSEPPE ZANOTTI DEZIGN, DAVIDOFF, MARITOZZO****. Весь второй этаж занимает ресторан высокой, итальянской кухни, MARITOZZO. Безусловно, именно ресторан является якорем данного проекта и занимает вместе с кафе на первом этаже, 570 кв.м. Третий этаж здания будет занимать компания NO ONE, известный ритейлер итальянской обуви.*

# Малая Бронная 24

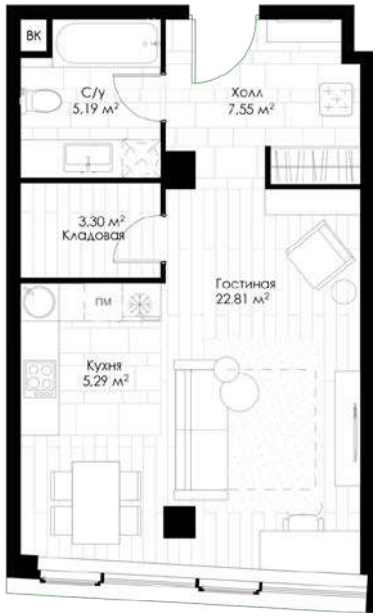
РЕСТОРАН
Maritozzo

# Малая Бронная 24

# Кейс «Редевелопмент недостроенного отеля»

# Перспективные виды. Что могло быть

# Что получилось



# Почему РЕ

# СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

Аналитика

Инвестиционный консалтинг

Менеджмент

Исследования

Денис Колокольников
Управляющий партнер RRG
Председатель Экспертного Совета
по редевелопменту при РГУД
+7 985 9222941, kolokolnikov@rrg.ru

Геомаркетинг

Управление

Консалтинг

Брокеридж

Девелопмент