

# “РЕКОНЦЕПЦИЯ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ”

комплексный пакет услуг от WELHOME

ПРОЕКЛНЫИ КОНСАЛПИНГ И АНАЛИПЛИКА  
**WELHOME**



## Что такое эффективный торговый центр

Показателями успешности, конкурентоспособности и ликвидности торгового центра являются:

- Высокая посещаемость
- Высокий уровень арендных ставок
- Низкий уровень вакантных площадей
- Минимально возможный срок окупаемости
- Высокая рентабельность



WELHOME

1 1 9 0 1 7  
М о с к в а  
Б о л ь ш а я  
О р д ы н к а  
д о м . 4 0 , с т р . 4  
www.welhome.ru  
**(495) 221 33 15**

## Основные проблемы снижения эффективности

### Основные признаки малоэффективной работы торгового центра:

- Повышение уровня вакантных площадей
- Снижение уровня выручки арендаторов
- Уменьшение потока потребителей
- Изменение качественного состава потребителей
- Ухудшение имиджа торгового центра в глазах потребителей

# Ваша проблема – наше решение

## АНАЛИЗ ОТ WELHOME

### Ваша проблема

- НИЗКАЯ ПОСЕЩАЕМОСТЬ**  
Вследствие этого:
- Невысокая привлекательность для арендаторов
  - Низкий уровень конкурентоспособности на рынке
  - Заниженные арендные ставки

### Причины

- НЕЭФФЕКТИВНАЯ КОНЦЕПЦИЯ:**
- Неправильное определение целевых групп
  - Неправильное позиционирование
  - Неэффективный пул арендаторов
  - Ошибки зонирования
  - Неэффективное продвижение
  - Устаревшая концепция

- НИЗКАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ**  
Вследствие этого:
- Более долгий срок окупаемости
  - Потеря части прибыли
  - Низкая инвестиционная привлекательность

- НЕЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ:**
- Большой уровень вакантных площадей
  - Неэффективная арендная политика
  - Нерациональное распределение доходов

## РЕШЕНИЯ ОТ WELHOME

### Что делать

АУДИТ ОБЪЕКТА

РЕКОНЦЕПЦИЯ

СМЕНА АРЕНДАТОРОВ

ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

## Примеры реконцепции торговых центров (до и после)



### **ТРЦ «Фиеста», г. Челябинск** **Общая площадь – 86 000 кв. м**

Работы в рамках реконцепции:

- Увеличение общей и арендной площади
- Изменение внутреннего зонирования
- Смена пула арендаторов
- Отделка фасада
- Строительство дополнительной парковки

### **ТРЦ «Столица», г. Москва** **Общая площадь – 13 500 кв. м**

Работы в рамках реконцепции:

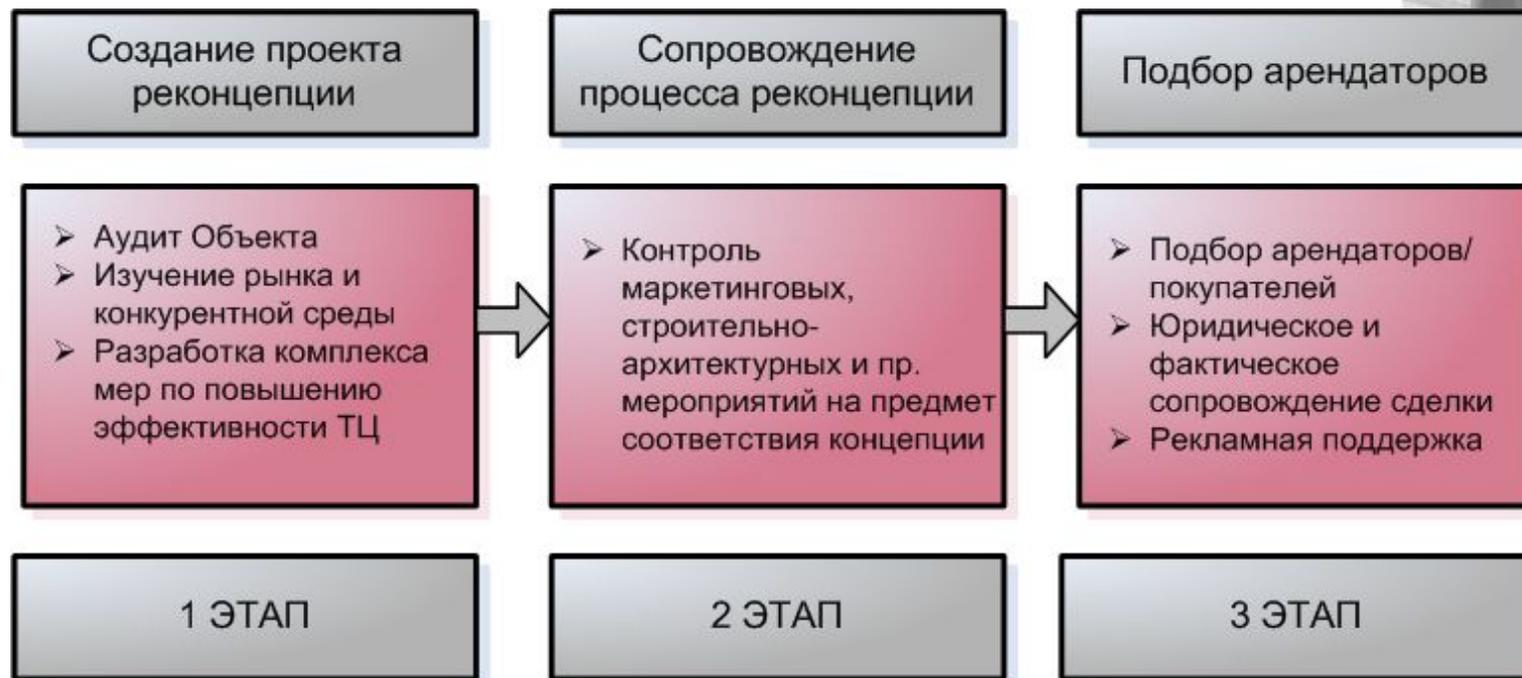
- Увеличение общей и арендной площади
- Изменение внутреннего зонирования
- Смена пула арендаторов
- Отделка фасада

## Что мы предлагаем

**WELHOME** предлагает **ЕДИНУЮ КОМПЛЕКСНУЮ УСЛУГУ** по реконцепции объектов торговой недвижимости от создания концепции до подбора арендаторов.

**Мы готовы решить весь комплекс вопросов, связанных с повышением эффективности Ваших торговых площадей.**

# Процесс создания эффективного торгового центра от Welhome



WELHOME

1 1 9 0 1 7  
М о с к в а  
Б о л ь ш а я  
О р д ы н к а  
д о м . 4 0 , с т р . 4  
www.welhome.ru

(495) 221 33 15

## Этап 1. Создание проекта реконцепции

На первом этапе работ мы предлагаем анализ существующей концепции, выявление недостатков и предложения по решению имеющихся проблем:

- Аудит объекта, изучение его параметров и характеристик.
- Анализ транспортной инфраструктуры, пешеходных потоков и визуальной доступности.
- Анализ окружения объекта и зон охвата. Перспективы развития района.
- Экспертная оценка имеющейся концепции.
- Экспертная оценка состава арендаторов .
- Экспертная оценка существующей планировки .
- Анализ ситуации в сегменте рынка и конкурентной среды объекта.
- SWOT-анализ.
- Выводы по существующей ликвидности объекта.
- Возможные варианты повышения ликвидности и привлекательности объекта.
- Оценка вариантов с точки зрения маркетинга и финансов.
- Заключение о наилучшем варианте развития объекта.
- Общая концепция редевелопмента, суть мероприятий и изменений, их описание и обоснование.
- Концепция маркетинга (ценообразование, клиентская политика, организация сдачи площадей в аренду, позиционирование, брендинг, продвижение, рекомендации по управлению и т. п.).
- Определение потребности в инвестициях и графика реализации мероприятий.

## Этап 2. Сопровождение процесса реконцепции

Данный этап работ предполагает контроль и сопровождение проекта на стадии реконцепции:

- Создание технического задания на строительные, ремонтные, архитектурные работы
- Надзор за корректировками проекта в процессе строительных, ремонтных, архитектурных работ.
- Надзор за созданием брендинговой и маркетинговой концепции (надзор за работой рекламных агентств и дизайн-студий).
- Ежемесячный мониторинг конкурентов и ситуации на рынке и предоставление его в виде периодического отчёта.
- Ежемесячный анализ эффективности хода реализации проекта (сдача в аренду, продвижение), выдача рекомендаций.

## Этап 3. Привлечение арендаторов

В процессе привлечения арендаторов специалисты компании Welhome готовы оказать следующие услуги:

- Подбор покупателей/арендаторов согласно концепции и пожеланиям собственника
- Заключение эксклюзивного договора на оказание услуг по подбору покупателей/арендаторов на вышеуказанный объект недвижимости.
- Поиск и привлечение покупателей/арендаторов, проведение всех первоначальных переговоров с ними.
- Проведение профессиональных презентаций объекта консультантами компании.
- Рекламная поддержка в процессе привлечения покупателей/арендаторов.
- Юридическое и фактическое сопровождение сделки и заключение договоров.

## Почему это выгодно Вам

**Привлечении компании Welhome на всех трех этапах позволяет Вам:**

- Получить на выходе максимальные арендные ставки при минимальных затратах
- Оптимизировать площадные характеристики ТЦ (уменьшить площади потерь, улучшить видимость торговой галереи, избежать мертвых зон и пр.)
- Экономить временные и трудовые ресурсы на данные процессы
- Сэкономить средства, поскольку услуги в комплексе дешевле
- Использовать опыт и компетенции сотрудников компании Welhome
- Получить гарантии нашей работы, поскольку мы работаем на всех этапах



WELHOME

1 1 9 0 1 7  
М о с к в а  
Б о л ь ш а я  
О р д ы н к а  
д о м . 4 0 , с т р . 4  
www.welhome.ru

(495) 221 33 15

## Пример эффективности реконцепции

ДО

Реконцепция  
Welhome

После

Общая площадь ТЦ – 16 600 кв. м  
Неэффективная планировка:  
арендная площадь – 10 000 кв. м  
Неэффективная концепция:  
средняя арендная ставка -  
**900\$ кв. м в год**

➤ Эффективное зонирование  
➤ Смена арендаторов  
➤ Ребрендинг  
➤ Перепозиционирование

Средняя стоимость  
реконцепции –  
100\$ на кв. м ~ 1,5 – 2 млн. \$

Общая площадь ТЦ – 16 600 кв. м  
Эффективная планировка:  
арендная площадь – 11 600 кв. м  
Эффективная концепция:  
средняя арендная ставка -  
**1 100\$ кв. м в год**

### ИТОГО

Доход за 5 лет без реконцепции:  
45 000 000\$

Доход за 5 лет после реконцепции:  
63 800 000\$

**Эффективность за 5 лет  
около 19 000 000\$**

Затраты на реконцепцию:  
1,5 – 2 млн. \$, из них  
**услуги Welhome – около 1-1,5%**

## Преимущества компании **WELHOME**

- Комплексность. **WELHOME** обладает всеми необходимыми ресурсами для полноценного партнёрства по вопросам рассматриваемого ТЦ - от создания концепции редевелопмента до реализации площадей. Именно участие в реализации является гарантом ответственности и качества разрабатываемой концепции.
- Репутация **WELHOME**, долгосрочная стратегия компании, специфика деятельности гарантируют конфиденциальность в работе, которая подтверждена временем пребывания на рынке и контрактными обязательствами.
- Бренд **WELHOME** завоевал доверие на рынке и может служить гарантом объективности и непредвзятости в своих аналитических работах, что порой является важным аргументом при общении с третьими лицами – банками, инвесторами, подрядчиками.
- Опыт работы над проектами коммерческой недвижимости. Этот опыт складывается не только из опыта самой компании, но и из опыта её сотрудников, отметившихся в ряде знаковых проектов ещё до прихода в **WELHOME**.
- Знание сегмента торговых и торгово-развлекательных центров, построенного на ежедневной работе специалистов компании **WELHOME** с арендаторами и покупателями торговой недвижимости, знании их потребностей и предпочтений.
- Гибкая политика управления стоимостью проекта в компании **WELHOME**, которую возможно осуществлять посредством изменения содержания услуг.

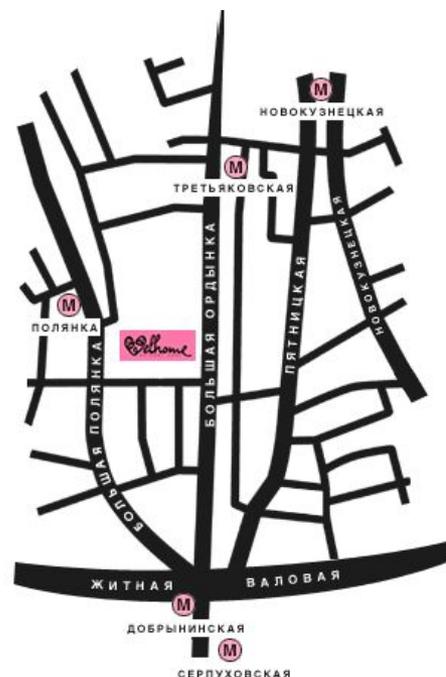
## КОНТАКТЫ

**Адрес:** 119017, Москва, Большая Ордынка, дом 40, стр. 4, офис 311

[www.welhome.ru](http://www.welhome.ru) - продажа, аренда недвижимости

[www.consultestate.ru](http://www.consultestate.ru) - консалтинг и аналитика

**Телефон:** +7 [495] 221-33-15



WELHOME

1 1 9 0 1 7  
М о с к в а  
Б о л ь ш а я  
О р д ы н к а  
д о м . 4 0 , с т р . 4  
www.welhome.ru  
**(495) 221 33 15**