



Новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве



Автор: Алексей Панфилов, президент ФПК «Гарант-Инвест»

Через год на западе столицы в одном из лучших городских районов появится современный многофункциональный комплекс WEST MALL, который станет образцом новых стандартов коммерческой недвижимости в Москве, городским центром нового поколения. ФПК «Гарант-Инвест», владелец, девелопер и инвестор проекта, предложит посетителям гораздо больше, чем просто шопинг, объединив классическую торговлю с гастрономией, досугом, спортом, современным стилем жизни. Одна из главных особенностей будущего центра — максимальное использование «зелёных» технологий в недвижимости (крыша будет украшена ландшафтным парком).

Удачное расположение и транспортная доступность

Прямо перед началом пандемии COVID-19, в феврале 2020 г., АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» приобрело в Западном административном округе столицы земельный участок под строительство современного многофункционального комплекса площадью 30 тыс. кв. м. Локация более чем привлекательная.

Во-первых, комплекс расположен непосредственно на улице Лобачевского на пересечении интенсивных пешеходных и транспортных потоков, между станцией метро «Мичуринский проспект» и транспортно-пересадочным узлом «Аминьевское шоссе», где уже в нынешнем году откроется новая станция метро «Аминьевская» Большой кольцевой линии.

Во-вторых, в непосредственной близости от будущего WEST MALL ведётся масштабное строительство новых жилых комплексов. Идёт строительство по меньшей мере 12 новых проектов, в числе которых несколько новостроек «Донстрой», Capital Group, «ПИК» и др. Новому оживлённому кварталу явно пригодится современный многофункциональный центр. Расположение в жилых районах обеспечит значительную первичную зону обслуживания и устойчивый трафик.

Архитектурная концепция

WEST MALL — абсолютно новая концепция многофункционального общественного центра, которая в Москве ранее для районных торговых центров не применялась. В отличие от обычных торговых центров, WEST MALL не имеет неприглядного «заднего технического фасада» с традиционными техническими помещениями, дебаркадерами и контейнерами для мусора. Все технологические зоны и логистика размещены на минус первом этаже. Со стороны двора, где начинаются жилые кварталы, центр выглядит не хуже, чем с улицы: два парадных входа (таких же, как и главный вход), уютная велосипедная парковка, декоративные фасады и огромные окна-витрины.

Для разработки архитектурной концепции АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» пригласило своего давнего партнёра — Архитектурную мастерскую

Основные характеристики WEST MALL

Тип	Многофункциональный комплекс
Формат	Районный
Число этажей	2 наземных, 1 подземный
Высота потолков	6 метров
Общая площадь	28 500 кв. м
Наземная площадь	18 500 кв. м
Арендная площадь	14 165 кв. м
Отдельный лот	4 000 кв. м
Паркинг	216 м/м
Открытие	3 кв. 2022 года
Адрес	ул. Большая Очаковская, вл. 1

«Сергей Киселёв и Партнёры». Учитывались особенности земельного участка, существующая и новая жилая застройка. Главная архитектурная идея — светлое и просторное здание с максимально вытянутым фасадом длиной в 250 метров и ландшафтным парком на крыше. Концепция предусматривает выделенную обособленную часть здания (двухэтажный лот) под размещение крупного резидента будущего здания. Им может стать автосалон, фитнес-центр, медицинский центр, гостиница, офис или магазин DIY.



Изюминка проекта — парк на крыше здания. Парк представляет собой зелёную зону с природным ландшафтом. В тёплое время года здесь можно совершить пробежку по 500-метровой дорожке, а в зимний период — использовать её в качестве лыжной трассы. В парке предусмотрено всё необходимое для отдыха: открытые и закрытые кафе, многочисленные скамейки среди кустарников и клумб с цветами, уголок для летних киносеансов под открытым небом. Из окон соседних высоток эта зона отдыха будет выглядеть очень впечатляюще.

Акцент на экологию

WEST MALL — объект совершенно нового для Москвы «зелёного» поколения недвижимости. ФПК «Гарант-Инвест» имеет собственный реестр «62 зелёные технологии в недвижимости». Все они будут применяться в новом центре. «Зелёные» технологии направлены на снижение ресурсопотребления, энерго-, водо- и теплоэффективность, управление отходами и выбросами загрязняющих веществ, инфраструктуру для экологичного транспорта, комфортную среду и экодизайн. «Зелёные» технологии не только снижают негативное влияние на окружающую среду, но и уменьшают расходы на эксплуатацию здания и повышают комфорт для жителей, задают новые стандарты коммерческой недвижимости.

WEST MALL — первый районный центр, проектирование которого осуществляется по международным экологическим стандартам (BREEAM). Сертификат BREEAM уже имеет другой объект из портфеля компании — ТДК «Тульский».

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — среди первых девелоперов и собственников недвижимости, который активно и, главное, комплексно внедряет «зелёные» технологии при редевелопменте, девелопменте и управлении коммерческой недвижимостью.



При строительстве WEST MALL будет максимально использован многолетний опыт компании в эксплуатации торговых центров и их модернизации и реновации («Программа РЕ»), особенно в части функционирования инженерных систем и внешних сетей. При проектировании МФК WEST MALL планируется применение самых современных технологий, в т.ч. энергосберегающих фасадных конструкций, энергоэффективных лифтов, эскалаторов и траволаторов, светодиодного освещения, вентиляционных систем с утилизацией теплоты и других.

Больше, чем шопинг

Районный формат торговых центров сегодня самый востребованный в Москве. Опыт мегаполисов показывает, что такие объекты сразу после открытия становятся популярными центрами социального притяжения, эпицентром жизни района.



Важную роль помимо супермаркета и якорных арендаторов будет играть функция питания. Обед давно стал неотъемлемой частью шопинга, и популярность концепта питания постоянно растёт. Ужины и завтраки в торговых центрах набирают популярность. Современные тенденции выходят за рамки классического фуд-корта с ресторанами быстрого питания. В комплексе предусмотрены три самых популярных формата: фуд-холл, фуд-корт и рестораны с летними верандами. Разнообразные концепции, хорошее качество по разумной цене и возможность для каждого посетителя выбрать своё любимое место — всё это будет способствовать регулярному посещению МФК WEST MALL.

С коммерческой точки зрения WEST MALL — инвестиционно привлекательный проект со стабильным потоком покупателей благодаря выгодному месторасположению и оптимальному размеру. С социальной точки зрения — образец застройки для экологичной городской среды XXI века. WEST MALL станет первым районным комплексом такого уровня в Москве. Строительство современного многофункционального центра, где всё удобно, грамотно и экологично организовано под одной крышей, — вклад компании в создание благоприятной и комфортной среды для жителей города. Добавьте непринуждённую атмосферу, стильный дизайн и разнообразные досугово-развлекательные мероприятия, и WEST MALL превращается в место, где хочется быть постоянно.

Концепция WEST MALL продумана с учётом тренда на изменение парадигмы потребления, образа жизни горожан и их потребительских привычек. Сегодня актуально делать покупки онлайн, а в торговые центры ходить за социальным общением, особенно в рестораны и кафе. Большинство трафика будут составлять регулярные посещения одних и тех же жителей близлежащих районов. Соответственно, центр ориентирован на семьи и удовлетворение потребностей местных жителей: максимальное количество ресторанов и кафе (не менее 20 из 70 лотов), а также услуг и товаров повседневного спроса и минимальный классический ритейл (особенно магазины одежды).

По своей задумке WEST MALL далёк от привычного торгового центра. Это скорее lifestyle-центр, пространство для встреч с семьёй и друзьями, с широким набором ресторанов, небольших магазинов, товаров для дома и семьи. Продумана вся инфраструктура, чтобы приходить сюда ежедневно не было скучно. Фокус направлен на неторговые функции: питание, спорт, досуг, образование. Акцент сделан на эмоциях и впечатлениях. Эмоциональный досуг способствует росту лояльности к проекту. Проект предусматривает культурную составляющую — арт-пространство внутри, public place — площадку для общественных мероприятий и ярмарок в границах земельного участка и Центр зелёных технологий.

