

**ОСОБЕННОСТИ СОЗДАНИЯ
НОВЫХ СЕГМЕНТОВ В СТРИТ-РИТЕЙЛЕ:
МОЛОДЁЖНЫЕ ФОРМАТЫ КАФЕ, ХОСТЕЛЫ,
КАПСУЛЬНЫЕ ОТЕЛИ.
ТЕХНОЛОГИИ ОТСТРАИВАНИЯ ОТ КОНКУРЕНТОВ.
ОПЫТ ГЕРМАНИИ И ЕГО ПРИМЕНИМОСТЬ В РФ**

ВАЛЬДЕМАР ВАЙСС ГЛАВА РОССИЙСКОГО
ФИЛИАЛА MUNITOR GRUPPE

КУЗНЕЦКИЙ МОСТ, 19

Исторический пассаж, неэффективный ресторан, унылый торговец коврами, золотой ломбард с солидным денежным долгом! Сложные хозяйственные помещения, сейчас модный Паб: Мендис Аптека <http://mandysapothecary.com/>, э-Сейчас один из самых популярных пабов центра Москвы, Вместо скучного Пильзнера, более продвинутый Шашлыков, Дизайн-магазин Юлии Прохоровой, китайский ресторан. Хозяйственные помещения сдали как кальянную – максимальное использование площадей. Создание инфраструктуры для сдачи объекта общепиту.

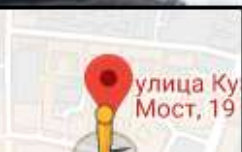
БЫЛО



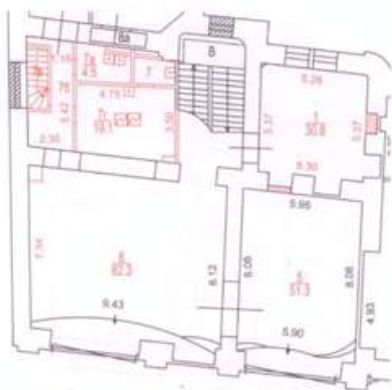
КУЗНЕЦКИЙ МОСТ, 19



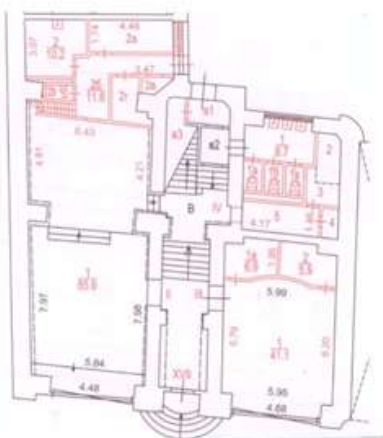
СТАЛО



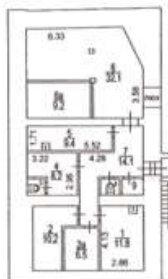
Блок 5 2 этаж



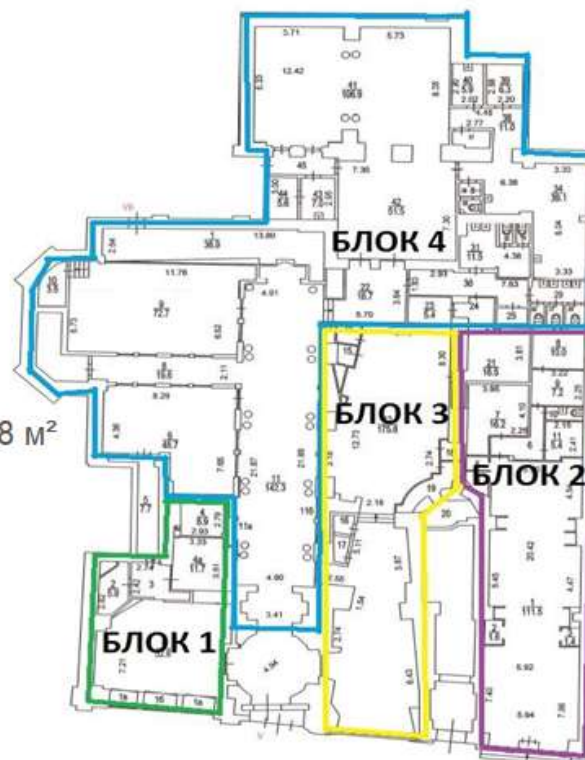
Блок 5 1 этаж



Подвал



- Блок 1 – 95 м²
- Блок 2 – 165 м²
- Блок 3 – 216 м²
- Блок 4 – 530 м²
- Блок 5 (1 и 2 этажи) – 475,8 м²
- Офис (внутренний двор, 1 этаж)- 93,8 м²



Коммерческие условия :

- Блок 1 – 550 000 руб./мес.
- Блок 2 – 700 000 руб./мес.
- Блок 3 – 750 000 руб./мес.
- Блок 4 – 1 500 000 руб./мес.
- Блок 3+Блок 4 – 2 000 000руб./мес
- Блок 5 (1 и 2 этажи) – 2 000 000руб./мес
- Офис (внутренний двор)- 170 000руб/мес.



ДОЛГОРУКОВСКАЯ, 11

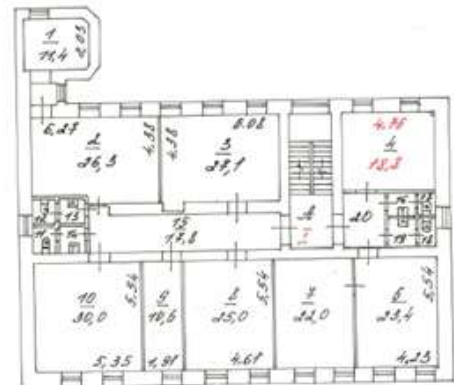
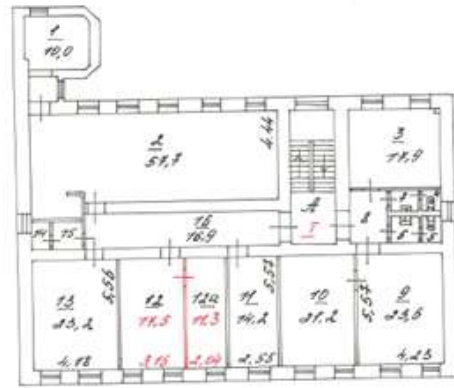
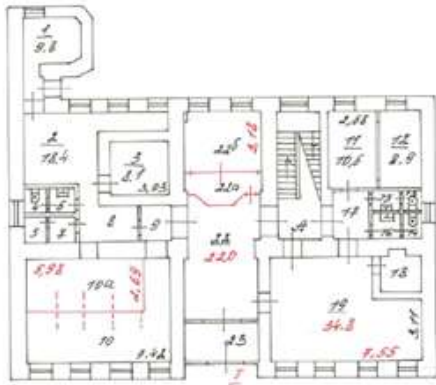
Сделали лёгкий ремонт, организовали и сдали полностью в аренду парковку и весь объект, который до этого был полупустым. Сдали в аренду всё.

БЫЛО

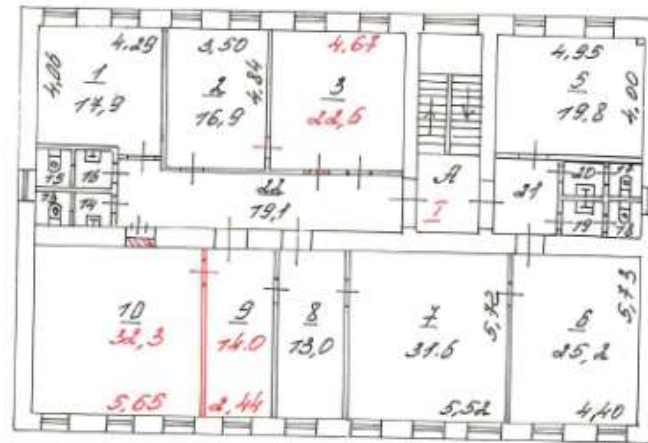
ДОЛГОРУКОВСКАЯ, 11



СТАЛО



- ✓ Арендная ставка: 20 000 руб м/год
- ✓ Кабинетная планировка



БОЛЬШОЙ ХАРИТОНЬЕВСКИЙ, 25

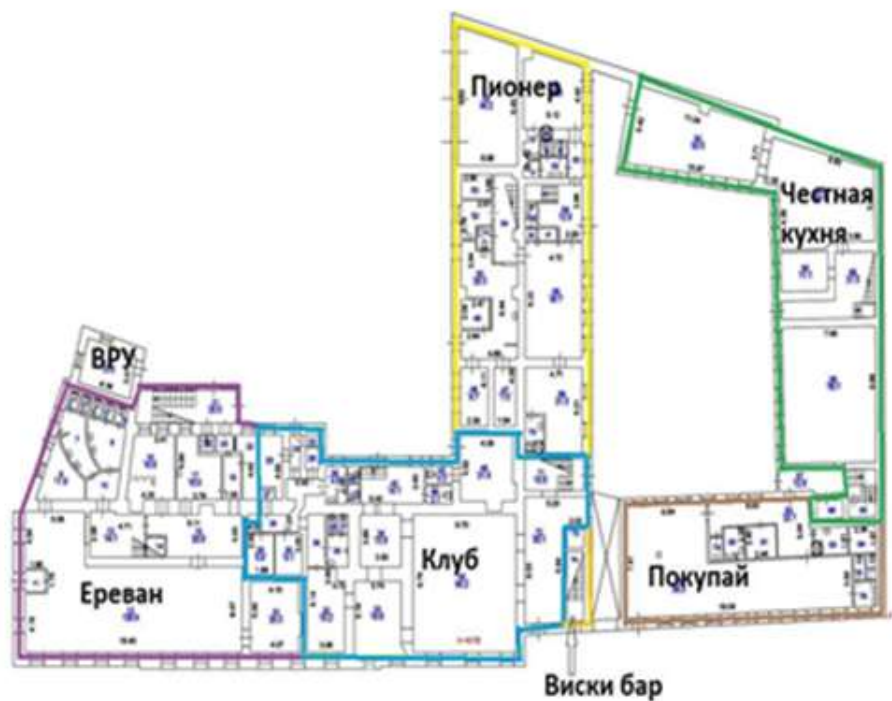
Полупустое здание, с замечательным рестораном Честная кухня и Караоке с наркоманами. Сейчас флагманский магазин Кенгуру, три ресторана, бар. Реконструкция здания, ремонт инфраструктуры.

БЫЛО

БОЛЬШОЙ ХАРИТОНЬЕВСКИЙ, 25

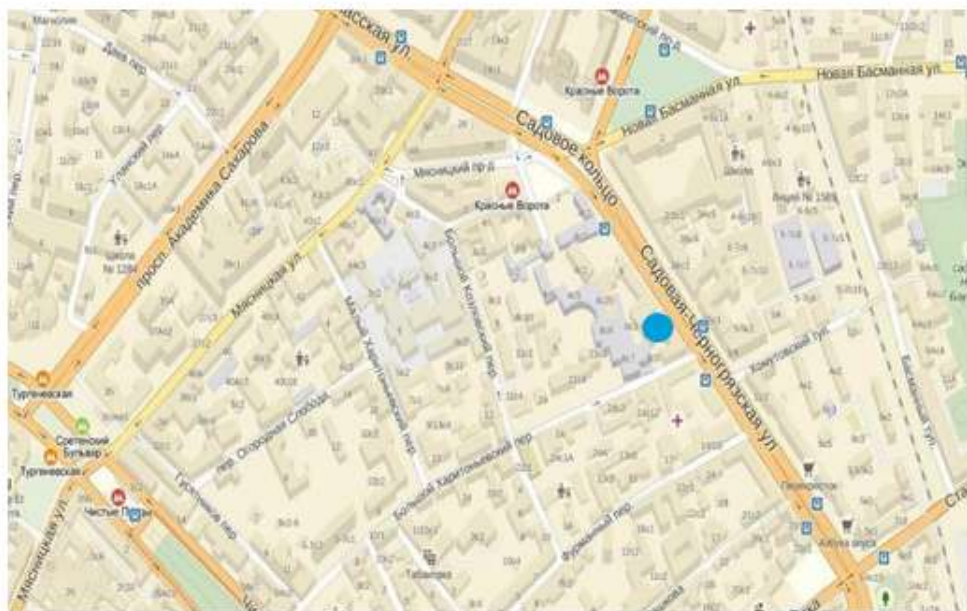


СТАЛО



Арендные ставки:

- ✓ Ереван – МАП 1 500 000 руб.
- ✓ Виски Бар – МАП 500 000 руб
- ✓ Клуб - МАП 1 000 000 руб
- ✓ Покупай – МАП 600 000 руб.



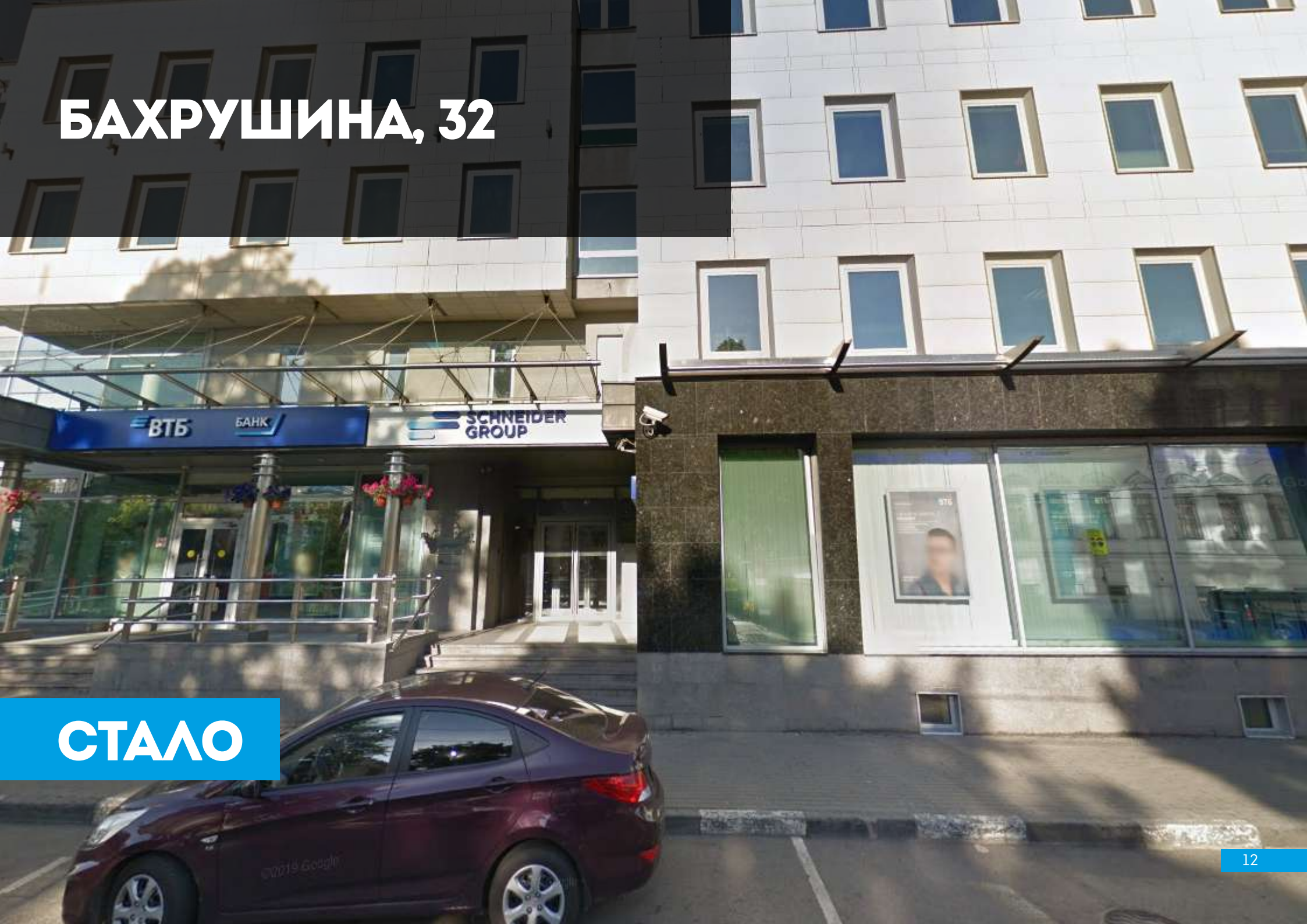
- ✓ Пионер – 409,3 м²
- ✓ Честная Кухня – 469,9 м²
- ✓ Ереван – 795.9 м²
- ✓ Виски Бар – 244,3 м²
- ✓ Покупай – 141,6 м²
- ✓ Клуб – 568,9 м

БАХРУШИНА, 32

Бизнес центр, перевод объекта в рублёвую зону стабилизация взаимоотношений с арендатором.

БЫЛО

БАХРУШИНА, 32



СТАЛО

ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ, 5

Были руины без документов, без ремонта, скандалы с жильцами, неоформленный свет, отсутствие вентиляции, неотремонтированные подвальные помещения. Сейчас объект-сказка, всё поправили и спасли: Сейчас здесь Спорт Депо и Вкус Вилл.

БЫЛО

ПРЕСНЕНСКИЙ ВАЛ, 5

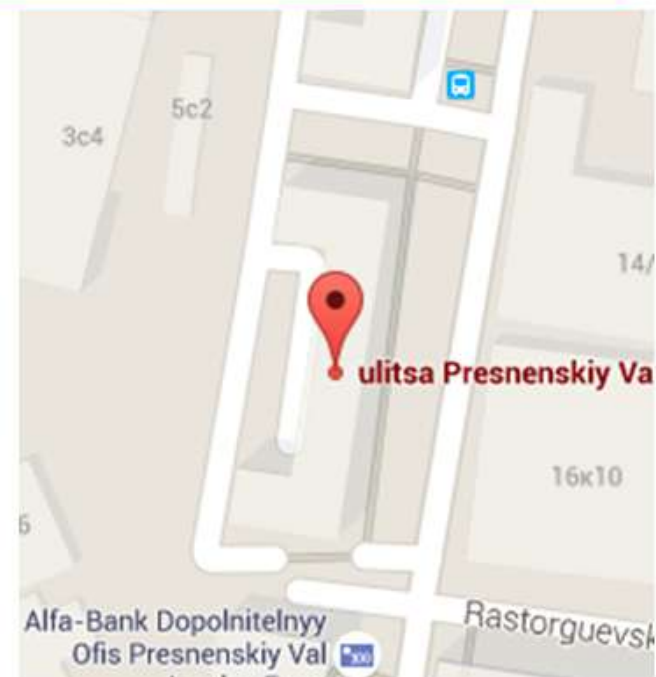
СТАЛО

СПОРТ ДЕПО 10-21 ХОККЕЙ ФУТБОЛ ЕДИНБОРСТВА БЕГ ФИГУРНОЕ КАТАНИЕ

10-21 СПОРТ



- **Тип здания:** Жилой дом > 1 этаж.
- Блок 1 – 752 кв.м
- Блок 2 – 174 кв.м
- Блок 3 – 78, 4 кв.м
- **Мощность по запросу арендатора**
- **Коммерческие условия :**
- Арендная ставка по блокам:
- Блок 1 – 1 800 000 рублей / месяц
- Блок 2 – 600 000 рублей / месяц
- Блок 3 – 80 000 рублей / месяц



ЦВЕТНОЙ БУЛЬВАР, 26

Арендатор должник, и пустующий первый этаж, заселили на цокольный этаж караоке и поменяли оператора в ресторане, решили проблему с энергообеспечением.

БЫЛО



ЦВЕТНОЙ БУЛЬВАР, 26

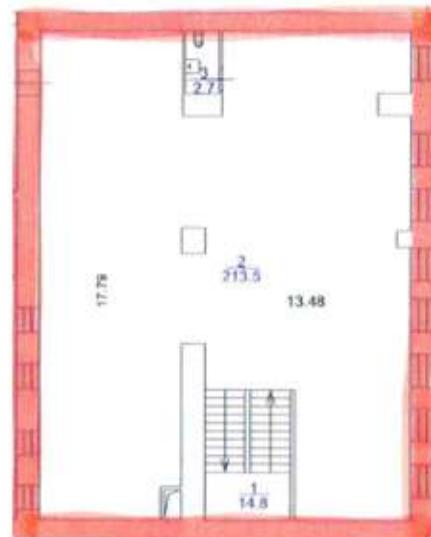


СТАЛО

1 этаж



2 этаж



- Тип дома: Административный
- 1 и 2 этаж
- Площадь: 465 м²
- Арендатор: ресторан «Пряности и Радости»

Цоколь



- Тип дома: Административный
- Цоколь
- Площадь: 205,7 м²
- МАП 700 000 руб.
- Долгосрочная прямая аренда

ПРОФСОЮЗНАЯ, 102 А

Пустующее здание, нерешённая проблема со вторым этажом.

БЫЛО

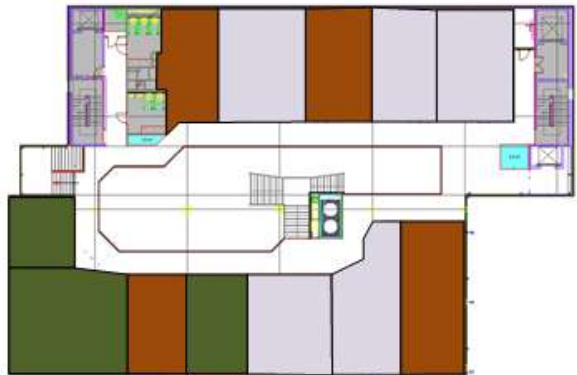
ПРОФСОЮЗНАЯ, 102 А



СТАЛО



GBL- 1182 М.КВ.
GLA- 920 М.КВ.



GBL- 1182 М.КВ.
GLA- 730 М.КВ.



GBL- 1182 М.КВ.
GLA- 730 М.КВ.



**ИССЛЕДУЕМ
ПРОБЛЕМУ**

**ВАКАНТНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ
80%**

ИССЛЕДУЕМ ПРИЧИНУ

- НЕПРАВИЛЬНЫЙ ПУЛ АРЕНДАТОРОВ
- ПЛОХАЯ РАБОТА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ
- НЕГРАМОТНЫЕ АРЕНДАТОРЫ



РЕШЕНИЕ

- НОВЫЕ АРЕНДАТОРЫ
- КОРРЕКТИРОВКА ПУЛ АРЕНДАТОРОВ
- СОЗДАЕМ УК
- РАБОТА С ПОТОКАМИ





**ИССЛЕДУЕМ
ПРОБЛЕМУ**

**НИЗКАЯ
ДОХОДНОСТЬ**

НИЗКАЯ ДОХОДНОСТЬ ИССЛЕДУЕМ ПРИЧИНУ

ВСЕ ДРУЗЬЯ

СТРАШНО ВЫГОНЯТЬ
АРЕНДАТОРОВ. КРИЗИС.



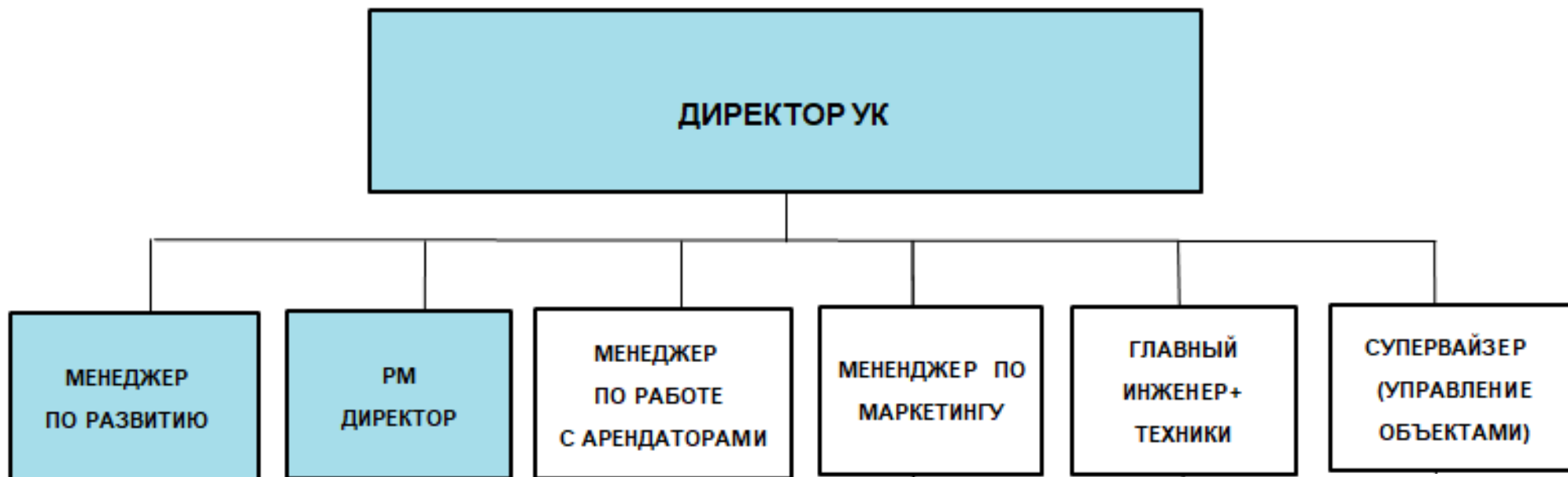
РЕШЕНИЕ ПРОБЛЕМЫ НИЗКОЙ ДОХОДНОСТИ

НОВЫЕ ОПЕРАТОРЫ

ВРЕМЕННОЕ ЗАНЯТИЕ
ПЛОЩАДЕЙ

СОЗДАНИЕ СИСТЕМЫ
НЕАРЕНДНЫХ ДОХОДОВ

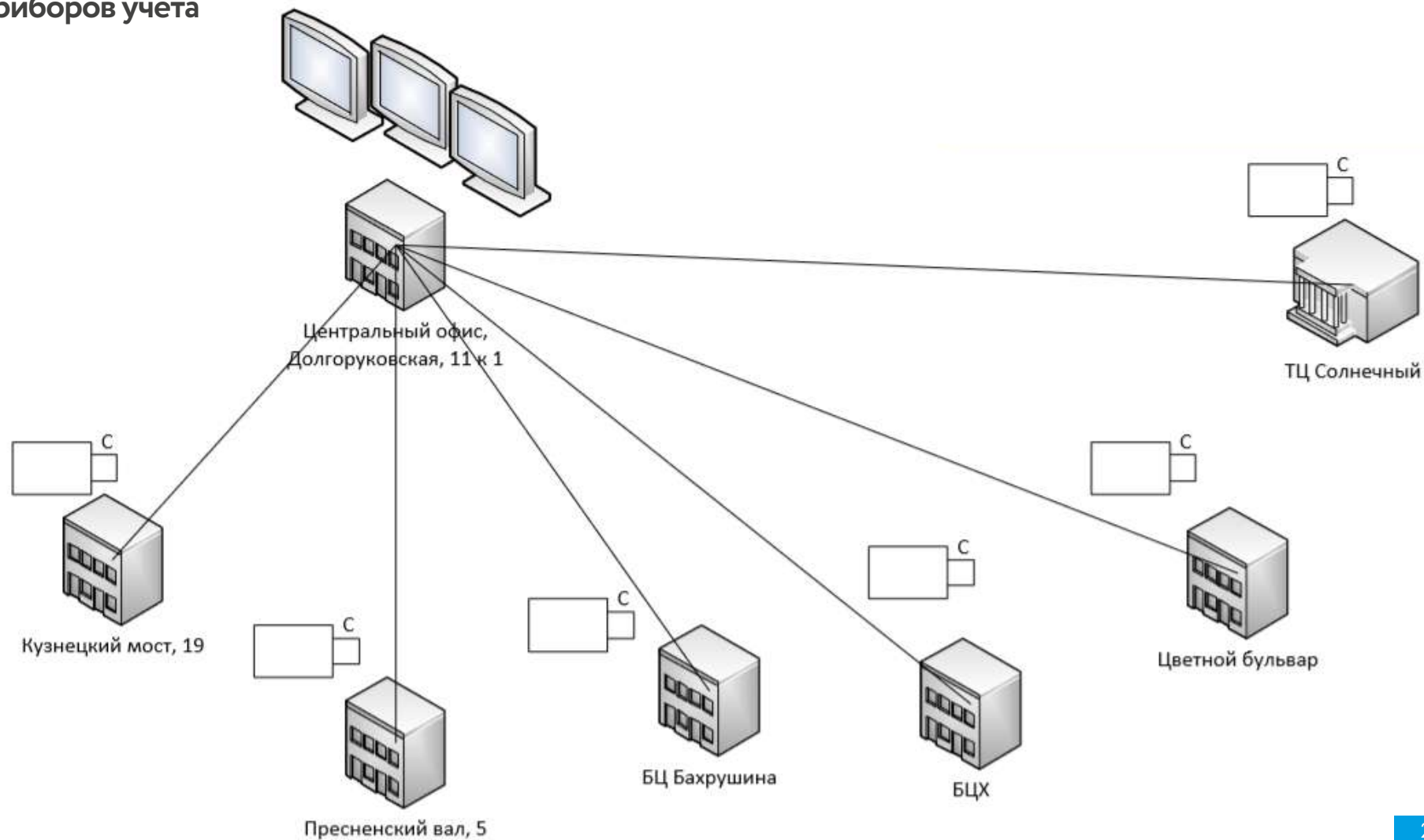
ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН – ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС



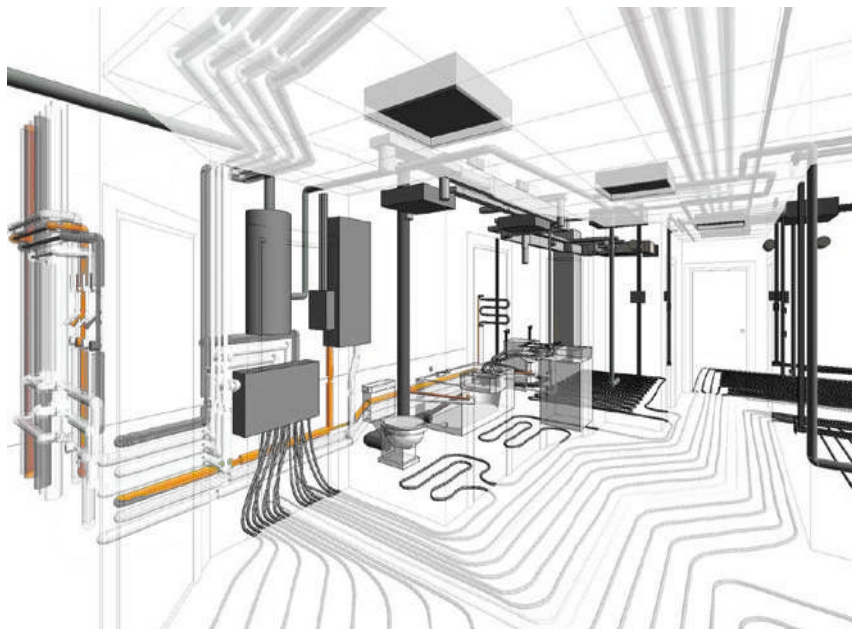
ЦЕНТРАЛЬНАЯ ДИСПЕТЧЕРСКАЯ ФЛАЙБРИДЖ ПИ ЭМ

Задачи:

- Мониторинг ситуации на объекте
- Контроль доступа
- Контроль приборов учёта

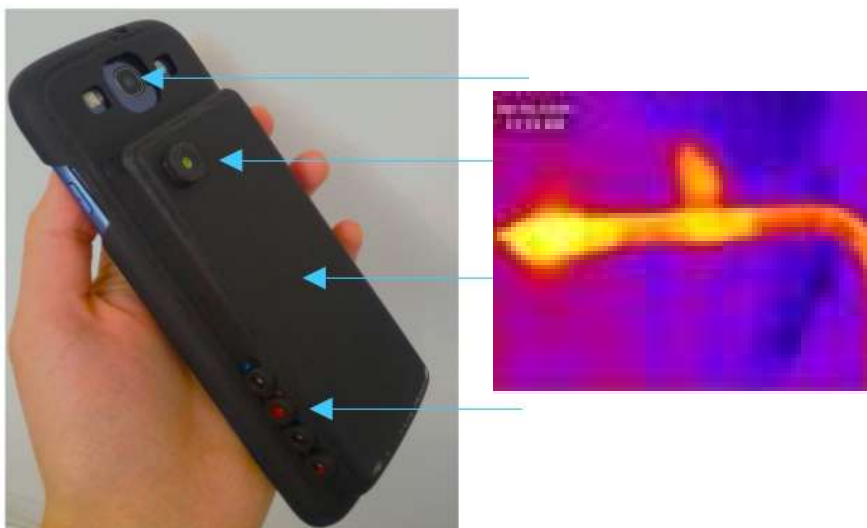


АВТОМАТИЗАЦИЯ УПРАВЛЕНИЯ СИСТЕМАМИ



- системы электроснабжения
- слаботочные системы
- системы водоснабжения, отопления и канализации
- системы вентиляции и кондиционирования
- системы холодоснабжения
- система автоматизированного управления и удаленного контроля за работой оборудования инженерных систем
- системы пожарной безопасности
- системы комплексной безопасности
- лифты и эскалаторы
- прочие системы

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ МОБИЛЬНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ ДЛЯ СОТРУДНИКОВ



1. Сотрудник всегда на связи, фотофиксация для контроля качества работ;
2. Тепловизор для обнаружения протечек и прорывов;
3. Ударопрочный корпус с дополнительной батареей;
4. Встроенный мультиметр, позволяет измерять: напряжение, сопротивление и ёмкость.

ПРЕИМУЩЕСТВА АВТОМАТИЗАЦИИ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ

Учет имущества



- Настраиваемый набор характеристик объектов, необходимый для эксплуатации
- Упорядоченное централизованное хранение всей технической документации
- Взаимосвязь документации с объектами и имуществом
- Удаленный доступ к информации об объектах и документации в соответствии с полномочиями

Автоматизация обслуживания



- Самостоятельная подача заявок пользователями в онлайн-интерфейсе
- Автоматизированное формирование задания на обслуживание
- Рациональное привлечение обслуживающего персонала
- Планирование и учет расходов на техническое обслуживание
- Складской учёт
- Контроль проведения технического обслуживания

Управление пространством



- Наглядное отображение планов помещений и схем оборудования
- Пространственная привязка обрабатываемой информации
- Контроль использования, загруженности площадей
- Планирование развития и перемещений
- Возможность совмещения с данными мониторинга

Поддержка принятия решений



- Возможность анализировать статистику по любым срезам хранящейся информации
- Представление обобщенных аналитических показателей в реальном времени (Dashboard)
- Связь операционной деятельности с финансовыми показателями
- Оперативное и регулярное представление отчетов произвольной конфигурации

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Для оживления Шляйфмюльгассе Ингрид с мужем основали Общественный комитет по развитию и продвижению своей торговой улицы. Комитет работает в Фейсбуке кроме того энтузиастка моды является активным блогером. Онлайн магазин невозможен для винтажного магазина Ингрид, винтаж нужно прожить.



ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ОНЛАЙН ИЛИ СТРИТ РИТЕЙЛ

Производитель шляп в четвёртом поколении измерял в 7 местах города потоки пешеходов выбирая место для магазина. У Клауса есть онлайн магазин - продажи 3%.

Представить наш продукт в аналоговом виде привлекательнее, чем в сети, поэтому - на очереди стрит ритейл Мюнхена и Лондона.



Венская УК управляющая торговыми улицами. : Вы не хотите больше бороться в одиночку за внимание Ваших покупательниц и покупателей? Венское управление торговыми улицами предоставит предпринимателям Сервисы, Услуги и Информационный фонд актуальных данных рынка. Как участник данного сообщества Вы получаете:

- Совместную рекламу Вашей местоположения (улицы, площади итд.)
- Контакт с другими предпринимателями
- Обмен информацией с Коллегами
- Текущую информацию о всех активностях и мероприятиях
- Возможность активного участия в любых начинаниях и эвентах
- Участие в принятии решений.
- Как поддерживает Венская УК торговыми улицами, Сообществ отдельных торговых улиц? Цель, это позиционирование и продвижения совместного местоположения с помощью:
- Поддержка сообществ ТУ: с помощью общей ежегодной маркетинговой концепции.
- Поддержка в медиапланировании и многое другое.
- Финансовая поддержка сообществ: с помощью управления торговыми улицами – Активный менеджмент и организацию спонсируемых рекламных кампаний.
- Совместные акции: как реализация продуктов к праздничным и особым датам.
- Медиа пакет: предоставление специальных условий. Через партнёрство с Коллегами и инструментами кросс маркетинга.

»www.einkaufsstrassen.at: информация о событиях и акциях;



**СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ**