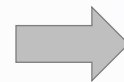


Малое инновационное предприятие
Санкт-Петербургского государственного университета

Центр урбанистики и градостроительства СПбГУ для ООО «КРТ Девелопмент»

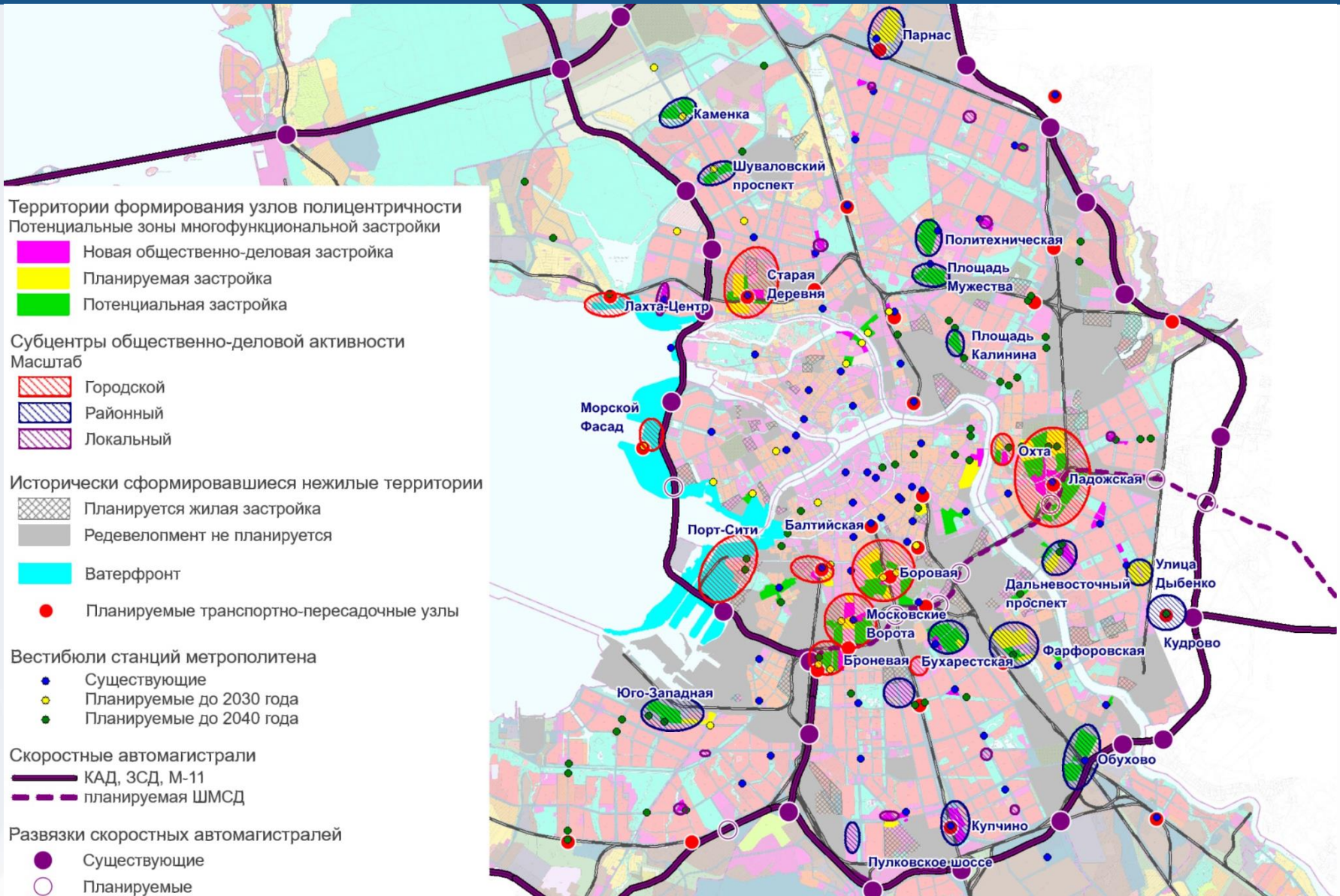
Предложения по редевелопменту торговых центров с формированием новых узлов полицентрической модели развития Санкт-Петербурга



www.универград.рф

Май 2023

ФОРМИРОВАНИЕ УЗЛОВ ПОЛИЦЕНТРИЧНОСТИ



Редевелопмент торговых центров

Создание новых городских субцентров общественно-деловой активности - узлов полицентричности на основе редевелопмента территорий торговых центров (гипермаркетов, торговых и торгово-развлекательных комплексов):

1. Реконструкция зданий торговых центров в многофункциональные комплексы смешанной жилой и общественно-деловой застройки
2. Застройка территорий, занятых открытыми парковками
3. Реализация формата «5-минутного города» под крышей
4. Реализация проектов транзитно-ориентированного девелопмента (для торговых центров, расположенных у станций метрополитена и транспортно-пересадочных узлов)



Актуальность речедевелопмента торговых центров

1. В период с 2003 по 2013 годы в Санкт-Петербурге было введено около 2 млн. кв. м качественных торговых площадей в составе торговых и торгово-развлекательных комплексов. Общее количество крупных торговых центров, включая гипермаркеты, составляет около 100, а занимаемая ими площадь – более 500 гектаров.
2. В период после 2013 года было введено лишь около 0,3 млн. кв. м площадей в торговых центрах. Поэтому большинство торговых центров являются концептуально устаревшими.
3. Снижение доходов населения, смещение модели потребительского поведения в сторону онлайн-торговли, уход с рынка части торговых операторов приводит к снижению выручки торговых центров и их капитализации.
4. В то же время торговые центры, как правило, отличаются отличным расположением и хорошей транспортной доступностью и располагаются в территориальных зонах, позволяющих строительство широкого спектра общественно-деловых объектов, а также жилья и апартаментов.
5. Значительная часть торговых центров обладает потенциалом увеличения плотности застройки в 2-3 раза, в том числе без необходимости сноса и полного закрытия существующего здания.

Преимущества для города Санкт-Петербурга

Реализация положений Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года в части создания системы полицентричности

Новые рабочие места, рост инвестиций и налоговых поступлений, улучшение инвестиционного климата



Повышение эффективности использования городской территории за счет увеличения концентрации и разнообразия услуг

Появление новых выразительных градостроительных доминант в районах с типовой застройкой