



Татьяна Максимова
Главный редактор



Марзият Габидуллаева
Коммерческий директор



Надежда Орёлкина
Заместитель главного редактора



Наталья Довнар
Шеф-редактор

Каждый месяц мы будем выбирать примечательные, с нашей точки зрения, объекты и оценивать их (по 10-бальной системе) по ряду критериев: локация, транспортная доступность, паркинг, архитектура, атмосфера и интерьер, тенант-микс, эксплуатация и др. Рассматривая моллы, мы возьмем за эталон качества представленные на российском рынке профессиональные ТЦ, которые отражают современный подход к шопингу, применяя в своих решениях опыт прогрессивных стран.

«Райкин Плаза»

Посвящается тем, кто неравнодушен к торговым центрам!

Мы любим торговые центры. Мы любим их посещать, обсуждать, оценивать, сравнивать и, конечно, писать о них... вот уже более 10 лет. Поэтому в разгар делового сезона мы решили открыть новую рубрику.

Нашу рубрику открывает ТРЦ «Райкин Плаза» (ГВА — 70 тыс. кв. м, GLA — 40 тыс.). Почему именно этот центр, — спросите вы? Причин несколько.

Во-первых, это одно из самых свежих, горячих предложений на московском рынке. И, возможно, прочитав наш рассказ, вам захочется посетить ТРЦ как можно скорее и сравнить впечатления. Во-вторых, «Райкин Плаза» — это особенный молл, позиционируемый как часть Центра культуры, искусства и досуга им. А. Райкина.

Прежде чем отправиться в путешествие по ТРЦ, напомним его предысторию. В сентябре 2011 года ГК «Ташир» купила у компании «ОПИИ» за 50 млн USD проект Центра им. А. Райкина, которым было предусмотрено строительство коммерческой и театральной части. ГК «Ташир» воплотила замысел в рекордно быстрые сроки — менее чем за полтора года. Техническое открытие ТРЦ «Райкин Плаза» состоялось в мае 2013 года, торжественное — 19 сентября. К концу августа была введена в эксплуатацию учебно-театральная часть, включающая Высшую школу сценических искусств и высокотехно-

логичный Открытый театр. Занятия в школе начались 2 сентября. Общий объем инвестиций в Центр составил порядка 8 млрд рублей.

Оценивая «Райкин Плаза», мы понимаем, что ТРЦ только-только открылся и будет набирать обороты. Обычно, девелоперу требуется полтора-два года для адаптации проекта. Поэтому мы единодушно согласились рассматривать центр с точки зрения его базовых решений и потенциала участка и самого проекта.



Фасад из красного и бежевого камня создает ощущение прочности



← «Райкин Плаза» — классический «линейный» молл.

→ «Сатирикон» выглядит несколько потерянным по соседству с новым моллом.

Локация, транспортная доступность

10 | 10

ТРЦ «Райкин Плаза» расположен в СВАО Москвы, по адресу ул. Шереметьевская д. 6, стр. 1. Локация, безусловно, хорошая: чтобы попасть в ТРЦ потенциальному покупателю достаточно осилить 300 м от ст. м «Марьино Роща». Для сравнения, чтобы оказаться в конкурирующем проекте — ТРЦ «Капитолий» с якорем в лице «Ашан-Сити» — от этой станции метро придется пройти по эстакаде 1 км.

«Райкин Плаза» находится в 10-минутной транспортной доступности от Садового кольца, на правой стороне автомагистрали по пути из центра города — это однозначный плюс.

Отметим, что данное местоположение оптимально для районного объекта. Улица Шереметьевская не является вылетной: как продолжение ул. Советской Армии, она начинается у Суэцкого Вала и заканчивается у Останкинского путепровода. Далее дорога раздваивается на Новомосковскую и Аргуновскую, которые опираются

в ул. Академика Королёва; а свернув на Звёздный бульвар можно выехать на проспект Мира. По подсчетам девелопера, в зоне охвата ТРЦ проживает порядка 1,5 млн. человек, что обеспечивает от 25 тыс. человек в будние дни и от 40 тыс. человек в выходные.

Паркинг



В ТРЦ предусмотрена двухуровневая подземная парковка и зона уличной парковки. В общей сложности — 800 машиномест. Оценить встроенный паркинг мы не смогли: в день торжественного открытия он был закрыт. Тем не менее, мы без особого труда в 15 часов дня припарковались у входа в молл.

Архитектура, фасад, входные группы

7 | 10

«Райкин Плаза» имеет сложное, двойственное позиционирование. Девело-

пер ставил перед собой задачу реализовать ТРЦ, который являлся бы органичной частью Центра культуры, искусства и досуга им. А. Райкина. И ему это удалось, по экстерьеру «Райкин Плаза» напоминает Дом культуры советских времен.

Понять замысел девелопера также можно по золотой табличке на фасаде со стороны театра «Сатирикон» — «Центр культуры, искусства и досуга им. А. Райкина». А на торговый центр указывают расположенные на фасаде рекламные вывески. Так, среди немногочисленных щитов особо выделяется массивная вывеска магазина «Шеле», размещенная четко под названием ТРЦ, — это первое, что бросается в глаза при подъезде к зданию.

«Райкин Плаза» — это каменная крепость, символизирующая основательность, фундаментальность, надежность. Фасад отделан красным и бежевым травертином — природным камнем. Еще одна отличительная особенность — обилие темного стекла. В целом, смотря на центр, нетрудно догадаться, кто его строил, чувствуется архитектурная преемственность с другими проектами девелопера, его исторический почерк.

Вывески с названием ТРЦ выполнены в белом цвете. Со стороны 3-го транспортного кольца в дневное время



название сливается с облаками осеннего столичного неба.

ТРЦ оснащен четырьмя входными группами. Две основные расположены со стороны 1-ого проезда Марьиной рощи и в противоположном конце здания, со стороны 3-ого проезда Марьиной рощи. Какая группа из двух главная, мы затрудняемся ответить. Ни убранство, ни функционал главную не выдают. Если вы зайдете в молл со стороны КВН, то окажетесь у главного *fashion*-якоря—двухэтажного *H&M*, а если со стороны «Сатирикона», то—у траволаторов, спускающихся вниз к супермаркету «Перекресток».

Внутреннее пространство, интерьер, атмосфера

8 | 10

Движение покупателей по ТРЦ организовано достойно—это классический «линейный молл», с круговым движением по галереям. Без тупиковых зон. Вертикальное сообщение можно охарактеризовать как «дружелюбное». В обоих краях ТРЦ размещены эскалаторы, идущие вверх и вниз; девелопер не заставляет посетителей, желающих спуститься или подняться, с досадой обходить этаж за этажом.

Отметим, что эскалаторы размещены не без ущерба для арендаторов. Например, на втором этаже эскалатор делает совершенно невидимым якорный универмаг *Marks&Spencer*.

Несмотря на то, что проблемы с навигацией большинства ТЦ, функционирующих не один год—классика жанра, в «Райкин Плаза» уже предусмотрены удобные стойки с планами этажей на входах. Приятный момент—на стойках можно взять брошюры с подробными схемами размещения магазинов.

Находиться в «Райкин Плаза» в день торжественного открытия было уютно. В ТРЦ спокойные бежевые тона, центральный атриум с фонтаном, просторные общие зоны, на данный момент не заставленные киосками и прочими малыми архитектурными формами.

В день открытия в молле был создан антураж атмосферы 60-х: аппараты с лимонадами, игровые автоматы, комната смеха, ретро фотобудка, раздающие скидки фарцовщики, бесприигрышная лотерея, декор в виде часовых шестеренок с фотографиями любимого сатирика Аркадия Райкина. На специально установленной в ТЦ сцене выступали группы «Браво», «Градусы», «Квартал», *Jukebox Trio*, «Салют» и оркестр «Глобалис». Дизайнер Вячеслав Зайцев представил эксклюзивную коллекцию одежды 60-х.

Тенант-микс

8 | 10

Пробежимся по этажам. На 4 торговых уровнях «Райкин Плаза» разместились ведущие игроки международного и федерального ретейла: 150 магазинов, 8 ресторанов, 3 кафе, 7 операторов фуд-корта, 5-зальный кинотеатр, дет-

Бутик *Hammersmith* с новой для российского рынка маркой мужской одежды.



Антураж 60-х и фотографии Аркадия Райкина в день открытия.

ский развлекательный центр. Практически все торговые точки открылись.

Необычен концепт минус первого этажа. Условно его можно поделить на три зоны. В западной части расположен «Перекресток», в восточной—магазин БТиЭ «Эльдорадо» и супермаркет товаров для детей «Кораблик». В центре, между данными зонами, разместилась торговая галерея, основу ассортимента которой составляют товары для дома (в частности, высокого ценового уровня): *Cook House*, *Togas*, «Евродом», «Интерьерная Лавка», *Williams & Oliver*, *Gipfel*, *Tascoma*. Магазины с текстилем и кухонной утварью разбавлены «ювелиркой», аптеками, шубами, турагентством, различным сервисом и др.



Пространство фуд-корта на первый взгляд кажется несколько тесноватым



Поднимаясь на 1 этаж, понимаешь, что «Райкин Плаза» — один из немногих проектов, в названии которого слово «плаза» более-менее оправдано. Слово намекает нам на нечто дорогое, и в данном ТРЦ бренды уровня «средний +» есть. Среди них: *Marella, Lacoste, Nautica, Cacharel, Baldinini, Tous, Pandora, Rendez Vous, Meucci* и др. Первый этаж запомнился и богатым выбором ювелирных изделий, часов и аксессуаров. В частности, здесь представлен международный ювелирный бренд *APM Monaco*, вышедший на российский рынок в 2013 году. Если Вы прогрессивная молодая женщина с суммой в 2,5 тыс. – 100 тыс. рублей в кармане, то есть смысл посетить данный салон.

Ассортимент второго этажа «Райкин Плаза» — это классика жанра: *Mondial, Mexx, 7 Camicie, Camel Active, Ecco, US Polo, Nice Connection, «Шеле»* и др. Из самого интересного — новая для отечественного рынка марка повседневной мужской одежды *Hammersmith*. В магазине представлены три бренда — *Catbalou*, сам *Hammersmith* и *John Reed*. Если Вы мужчина в возрасте от 14 — до 45 лет, предпочитающий качественный *casual* ценового уровня «средний» и «средний минус», то Вам сюда.

Третий этаж — это, прежде всего, 5-зальный кинотеатр «Синема Стар» и сильная детская зона, где кроме *Lego, Imaginarium, Gulliver, ELC, De Salitto, IQ Toys, Acoola, «7 пядей», «Маленькая*

леди», *Gap kids*, можно найти и новый детский бренд *Chicco*. Есть несколько крупных спортивных магазинов: *Adidas, Nike*, к которым вскоре присоединится один из первых в Москве монобрендов *Helly Hanson*.

Обобщая, можно констатировать, что tenants-микс получился хороший, несмотря на отсутствие любимого девелоперами *Inditex*. Насколько присутствие в ТЦ значимого на рынке арендатора влияет на посещаемость — вопрос открытый. Время покажет!

Отдельно хочется сказать об общепите. Девелопер решил сделать акцент на ресторанах и кафе, а не на операторах фуд-корта. Ресторанный дворик расположен на небольшом по площади четвертом этаже ТРЦ, возле развлекательного центра *Play Lab*. Здесь всего семь концепций: *Burger King, Jerry Wings, Texas Chicken, «Ташир Пицца», «Крошка картошка», «Теремок», «Кебаб Хаус»*. Атмосфера соответствует задачам фуд-корта: быстро накормить, а не предоставить возможность провести время; при этом, как практически на любом фуд-корте, средний чек — на уровне демократичного ресторана.

Зона кафе и ресторанов расположена на третьем этаже: *Il Patio, «Планета Суши», «Кофетун», «Этаж», «Шоколадница»* и др.

Посетителю ТРЦ есть, из чего выбрать, но так как нам подарили 20% скидку в *Il Patio*, мы отправились именно туда. Очень жаль, но ресторан был закрыт.

Наше путешествие по «Райкин Плаза» закончилось в расположенной на западной входной группе *Lavazza Espresso* — итальянской кофейне с летней террасой. Прекрасный кофе и вкусная пицца на фоне раздраженного официанта подчеркивают стиль 60-х. И мы действительно на некоторое время оказались в СССР!

Мы видим в ТРЦ хороший потенциал и будем с удовольствием наблюдать за развитием проекта.

Оценки:

локация, транспортная доступность	10
паркинг	—
архитектура, фасад, входные группы	7
внутреннее пространство, интерьер, атмосфера	8
тенант-микс	8