

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ В ЛОГИСТИЧЕСКИЕ ХАБЫ В УСЛОВИЯХ ЦИФРОВОЙ ЭКОНОМИКИ

А. С. Величко

*учредитель ООО «Конкрет Девелопмент», предприниматель, г. Минск,
Республика Беларусь, asvelichko@gmail.com*

Статья посвящена анализу редевелопмента устаревших торговых центров (ТЦ) в логистические хабы в условиях цифровой экономики. Рассматриваются ключевые предпосылки трансформации: кризис традиционной розничной торговли, рост спроса на складскую инфраструктуру «последней мили» и экономическая эффективность перепрофилирования. Автор выделяет этапы адаптации объектов, включая анализ потенциала, технологическую модернизацию и юридические аспекты, актуальные для Республики Беларусь. Особое внимание уделено преимуществам (снижение затрат, создание рабочих мест, экологическая устойчивость) и вызовам (структурные ограничения, конкуренция с классическими складами, регуляторные барьеры). Подчеркивается роль редевелопмента как стратегии адаптации городской инфраструктуры к требованиям электронной коммерции и устойчивого развития.

Ключевые слова: редевелопмент торговых центров; логистические хабы; электронная коммерция; устойчивое развитие; городская инфраструктура; законодательные аспекты; экономическая эффективность.

REDEVELOPMENT OF SHOPPING CENTERS IN LOGISTICS HUBS IN THE DIGITAL ECONOMY

A. S. Vialichka

*founder of LLC «Concrete Development», entrepreneur Minsk, Republic of Belarus,
asvelichko@gmail.com*

The article is devoted to the analysis of the redevelopment of outdated shopping centers (SC) into logistics hubs in the context of the digital economy. The key prerequisites for the transformation are considered: the crisis of traditional retail, the growth of demand for the "last mile" warehouse infrastructure and the economic efficiency of reprofiling. The author highlights the stages of adaptation of objects, including potential analysis, technological modernization and legal aspects relevant for the Republic of Belarus. Particular attention is paid to the benefits (cost reduction, job creation, environmental sustainability) and challenges (structural limitations, competition with traditional warehouses, regulatory barriers). The role of redevelopment as a strategy for adapting urban infrastructure to the requirements of e-commerce and sustainable development is emphasized.

Keywords: redevelopment of shopping centers; logistics hubs; e-commerce; sustainable development; urban infrastructure; legislative aspects; economic efficiency.

Введение

В эпоху цифровизации и стремительного роста электронной коммерции традиционные торговые центры (ТЦ), ранее считавшиеся основой розничной торговли, сталкиваются с беспрецедентными вызовами. Рост популярности электронной коммерции оказывает все большее давление на традиционные торговые центры. Люди теперь реже посещают торговые центры в периоды занятости, поскольку у них есть широкий выбор онлайн-опций, кото-

рые позволяют им экономить время и средства. Снижение посещаемости, изменение потребительских предпочтений и конкуренция с онлайн-платформами приводят к тому, что многие ТЦ теряют рентабельность. В ответ на это возникает новая урбанистическая стратегия – редевелопмент, предполагающий перепрофилирование устаревших коммерческих объектов в современные логистические хабы [1].

Этот процесс не только решает проблему «мертвых» торговых площадей, но и отвечает на запросы рынка: спрос на складские и распределительные центры растёт на фоне экспансии электронной коммерции. Перестройка ТЦ в логистические хабы становится симбиозом экономической целесообразности, устойчивого развития и технологического прогресса. В данном докладе тезисно рассматриваются предпосылки, этапы реализации, преимущества и сложности такого преобразования, а также его влияние на городскую инфраструктуру.

Предпосылки редевелопмента устаревших торговых центров

Одна из основных предпосылок – кризис традиционной розничной торговли. Мировые тренды в сфере розничной торговли обусловлены, прежде всего, повышением уровня конкурентности внешней среды, а также становлением и развитием цифровой экономики и применением новых технологий, в связи с чем популярность логистических форматов в традиционном ретейле (пунктов выдачи заказов, сервис-центров) продолжает расти. Изменение потребления в результате цифровизации, обусловленного влиянием социальных сетей, форумов, блогов и прочих информационных онлайн ресурсов на выбор покупателей приводит к необходимости компаниям приспосабливаться к новым реалиям. Пандемия COVID-19 ускорила переход потребителей в онлайн: по данным международной консалтинговой компании McKinsey & Company, только за два постковидных года доля онлайн-продаж в мировой рознице выросла с 14 % до 22 %. Это привело к банкротству крупных международных ритейлеров и сокращению пула арендаторов в торговых центрах [2]. Пустующие площади стали финансовым бременем для владельцев, вынуждая искать альтернативные варианты использования.

Следующая предпосылка – рост спроса на логистическую инфраструктуру. Одновременно с упадком розницы растёт потребность в логистических мощностях. Согласно данным международной консалтинговой компании в сфере коммерческой недвижимости CBRE, в 2024 г. мировой рынок складской недвижимости вырос на 13 %, а в сегменте «последней мили» (объекты близкие к городам) спрос превышает предложение на 25 %[3]. Логистические хабы, расположенные в черте города, идеальны для быстрой доставки, что критично для таких операторов как Wildberries, Ozon и прочих. На «последней миле» в мировой практике все чаще используются беспилотная доставка, что особенно хорошо видно на примере Китая, где она достигла максимального объема рынка. Распространяются IoT-устройства для контроля над местоположением и состоянием грузов.

Кроме того, повлияла также экономическая эффективность перепрофилирования. Строительство новых складских комплексов требует времени и инвестиций, тогда как редевелопмент торговых центров позволяет использовать существующую инфраструктуру. С точки зрения эксплуатации и потребления ресурсов обслуживание таких объектов становится дешевле. По оценкам CBRE, преобразование торговых центров в логистические хабы на 30–40 % дешевле, чем возведение аналогичного объекта «с нуля».

Этапы и особенности перестройки

Анализ потенциала объекта. Основываясь на ряде объективных факторов, можно утверждать, что не каждый ТЦ подходит для редевелопмента. Ключевыми критериями для принятия решения о проведении реконструкции являются:

- локация (близость к транспортным узлам и населённым пунктам);
- архитектура и топология (высокие потолки, прочные перекрытия, большая площадь хранения, количество, расположение, виды и площади необходимых функциональных зон, типы и количество систем хранения и т.д.);

- инфраструктура (наличие парковок, удобных подъездных путей для грузовиков).

Проектирование и адаптация.

– Зонирование. Торговые залы превращают в склады с зонами приёма, хранения и сортировки.

– Технологическая модернизация. Внедрение систем автоматизации (роботы-комплектовщики, конвейеры), датчики контроля температуры и влажности.

– Энергоэффективность. Установка солнечных панелей, LED-освещения, систем рекуперации энергии.

Юридические и регуляторные аспекты редевелопмента. Изменение функционального назначения здания требует целого ряда согласований в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь. Особенно актуальным этот вопрос стал после принятия 23.07.2024 г. первого в истории строительной отрасли Беларуси кодекса об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Преимущества и вызовы

Экономические и экологические выгоды

– Редевелопмент позволяет избежать расходов на снос старых зданий и строительство новых объектов. По данным компании CBRE, преобразование торгового центра в складской комплекс обходится на 30–40 % дешевле, чем возведение аналогичного объекта «с нуля». Экономия достигается за счёт использования существующих конструкций, коммуникаций и инфраструктуры (например, парковок, подъездных путей). Внедрение принципов экологической устойчивости гарантирует снижение операционных расходов за счёт использования энергоэффективных систем освещения, отопления и вентиляции

– Создание рабочих мест. Логистические комплексы требуют персонала для управления автоматизированными системами, обслуживания клиентов и обработки заказов.

– Стабильный доход. Аренда складских помещений обеспечивает более предсказуемый денежный поток по сравнению с розничной арендой. Логистические хабы часто заключают долгосрочные контракты с крупными игроками электронной коммерции (Wildberries, Ozon), что минимизирует риски простоя площадей.

– Повышение стоимости недвижимости. Устаревшие торговые центры, особенно в периферийных локациях, теряют рыночную привлекательность. После перепрофилирования в логистический хаб объект становится активом, соответствующим актуальным рыночным трендам, что увеличивает его стоимость.

Проблемы реализации

– Шум и трафик. Увеличение грузопотока приводит к росту уровня шума и загрязнению воздуха, что может вызывать недовольство местных жителей.

– Несоответствие конструкций. Торговые центры проектировались для розничной торговли, а не для хранения грузов. Их полы могут не выдерживать вес стеллажей (требуется нагрузка до 5–7 тонн/м²), а высота потолков (обычно 3–4 метра) часто недостаточна для современных складов, где минимальная высота составляет 8–10 метров.

– Конкуренция с «классическими» складскими комплексами. Специализированные логистические центры предлагают модульные конструкции и «чистые» помещения, тогда как перестроенные ТЦ могут уступать в эффективности использования площади. Специализированные объекты могут предлагать более низкие тарифы.

– Действующее законодательство не позволяет производить редевелопмент строений в рамках упрощённой процедуры модернизации.

Заключение

Цифровизация и рост электронной коммерции в условиях практически полного отсутствия доступных готовых складских помещений заставляет обращать внимание как девелоперов, так и потенциальных арендодателей на другие объекты недвижимости, которые мо-

гут быть переформатированы в складские комплексы. Чаще это действительно относится к торговым объектам, которые оказались не востребованными со стороны ретейлеров. В Республике Беларусь, как и в других странах, зачастую их отличает местоположение внутри города или близко к нему, что определенно является преимуществом для логистики. Однако массового перепрофилирования на рынке мы не наблюдаем: под логистику переформатируются лишь действительно не востребованные в качестве ретейл-назначения помещения, которые при этом обладают нужным для склада техническим функционалом.

Редевелопмент торговых центров в логистические хабы – это ответ на вызовы цифровой эпохи, где эффективность и устойчивость становятся ключевыми критериями развития. Несмотря на сложности, такой подход демонстрирует, как города могут адаптироваться к меняющимся экономическим реалиям, превращая проблемы в возможности. В ближайшие десятилетия эта практика станет стандартом для реновации коммерческой недвижимости, формируя новый образ городской среды.

Библиографические ссылки

1. Сносить нельзя, перепрофилировать // Redeveloper.ru: сайт. URL: <https://redeveloper.ru/articles/snosit-nelzya-pereprofilirovat.htm> (дата обращения: 12.03.2025г.)
2. Why retail outperformers are pulling ahead // McKinsey & Company: сайт. URL: <https://www.mckinsey.com/industries/retail/our-insights/why-retail-outperformers-are-pulling-ahead> (дата обращения: 15.03.2025г.)
3. Midyear Global Real Estate Market Outlook 2024 // CBRE: сайт. URL: <https://www.cbre.com/insights/reports/midyear-global-real-estate-market-outlook-2024> (дата обращения: 15.03.2025г.)