

Аналитика

Инвестиционный  
консалтинг

Менеджмент

Исследования



## Услуги и опыт RRG по разработке концепции коммерческой инфраструктуры в ЖК

Геомаркетинг

Управление

Консалтинг

Брокеридж

Девелопмент

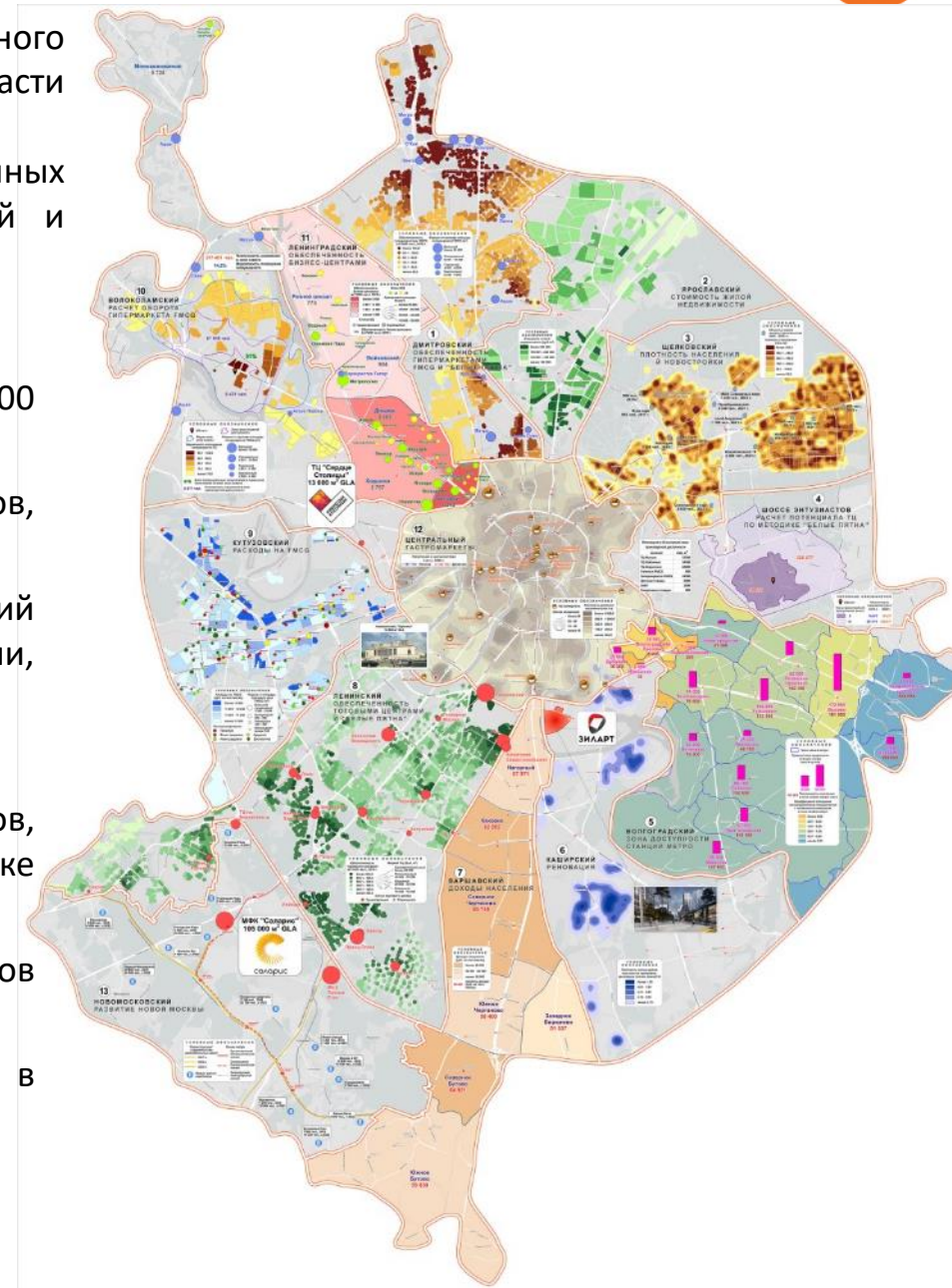


Компания RRG является пионером в области применения кластерного анализа в России и автором многих уникальных технологий в области геомаркетинга.

С 2005 года мы провели сотни исследований для российских и иностранных инвесторов, девелоперов и ритейлеров, городских администраций и крупных городских структур.



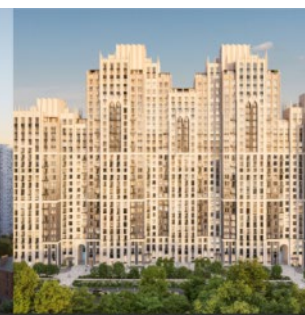





В нашем портфолио:

- Геомаркетинговый сбор и анализ информации по более чем 1600 городам;
- Разработка концепции более 250 торгово-развлекательных центров, многофункциональных комплексов, иных объектов недвижимости;
- Разработка концепций развития крупных городских территорий (бывшая территория АМО «ЗИЛ в Москве», более 300 га в Тюмени, 400 га в Московском регионе, 450 га в Туле, 125 га в Крыму и т.п.);
- Маркет-планы развития ведущих российских и зарубежных сетей;
- Разработка концепции более 50 транспортно-пересадочных узлов, вокзальных комплексов в Москве, Пензе, Екатеринбурге, Мурманске и др. городах России;
- Разработка единой тарифной политики и массовой оценки объектов паркования в Москве;
- Разработка концепции строительства сети «доходных» домов в Московском регионе;
- Брокеридж и инвестиционные сделки;
- И многое другое.



# Учредитель и Партнер номинации «Лучшая концепция коммерческой инфраструктуры»



|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  <p><b>AFI Tower</b></p> <p>Девелопер: AFI Development<br/>Регион: Москва<br/>Адрес: г. Москва, проезд Серебрякова, д. 11 к. 1<br/>Начало строительства: 3 квартал 2017 г.<br/>Сдача в эксплуатацию: 4 квартал 2023 г.<br/>Архитектурное бюро: Олимп проект<br/>Год участия: 2021</p>  |  <p><b>Wellton Gold</b></p> <p>Девелопер: Концера "КРОСТ"<br/>Регион: Москва<br/>Адрес: г. Москва, ул Нарядного Опоения, д. 34 стр. 13<br/>Начало строительства: 3 квартал 2018 г.<br/>Сдача в эксплуатацию: 1 квартал 2022 г.<br/>Архитектурное бюро: Paul de Vroom Architecten<br/>Год участия: 2021</p> |  <p><b>Достижение</b></p> <p>Девелопер: Sptex<br/>Регион: Москва<br/>Адрес: г. Москва, ул Академика Королева, д. 21<br/>Начало строительства: 3 квартал 2020 г.<br/>Сдача в эксплуатацию: 3 квартал 2023 г.<br/>Архитектурное бюро: Арханж<br/>Год участия: 2021</p> |  <p><b>ЖК iLove</b></p> <p>Девелопер: ГК КОРТРОС<br/>Регион: Москва<br/>Адрес: г. Москва, ул Банкова, д. 1А стр. 1<br/>Начало строительства: 4 квартал 2018 г.<br/>Сдача в эксплуатацию: 1 квартал 2022 г.<br/>Архитектурное бюро: АГЕКС<br/>Год участия: 2021</p>                    |
|  <p><b>ЖК "КутузовGRAD I"</b></p> <p>Девелопер: INGRAD<br/>Регион: Москва<br/>Адрес: Районовая улица, 3к1<br/>Начало строительства: 2 квартал 2016 г.<br/>Сдача в эксплуатацию: 4 квартал 2021 г.<br/>Архитектурное бюро: АрханжТор - Terra Art<br/>Благоустройство - Merabudka, Входные группы - GAFA architects<br/>Год участия: 2021</p> |  <p><b>ЖК Sydney City</b></p> <p>Девелопер: ГК ФСК<br/>Регион: Москва<br/>Адрес: шенюна<br/>Начало строительства: 4 квартал 2020 г.<br/>Сдача в эксплуатацию: 1 квартал 2023 г.<br/>Архитектурное бюро: Бюро "Остковна"<br/>Год участия: 2021</p>   |  <p><b>DISCOVERY PARK</b></p> <p>Девелопер: MR Group<br/>Регион: Москва<br/>Адрес: улица Дыбенко, 7к3<br/>Начало строительства: 2 квартал 2018 г.<br/>Сдача в эксплуатацию: 2 квартал 2021 г.<br/>Архитектурное бюро: СПИЧ<br/>Год участия: 2021</p>                |  <p><b>Жилой комплекс "Испанские кварталы"</b></p> <p>Девелопер: ГК "A101"<br/>Регион: Москва<br/>Адрес: поселение Соосное<br/>Начало строительства: 4 квартал 2016 г.<br/>Сдача в эксплуатацию: 4 квартал 2024 г.<br/>Год участия: 2021</p> |

Разработана уникальная система оценки концепции коммерческой инфраструктуры

Гибридный образ работы и жизни. Вопрос экономии времени

Сегодня покупатель отдает предпочтение объектам качественным не только с точки зрения жилой функции, но и в привязке к благоустройству прилегающей территории и оснащенности сервисами и магазинами.

Фокус конкурентных преимуществ во всех классах смещается от базовых потребностей в безопасности и комфорте в сторону дополнительных преимуществ: развитие личности и обеспечение уровня качества жизни.



Формирование **комплексной коммерческой среды**, ориентированной на ежедневные потребности жителей пешеходной зоны.

и

Включение качественной коммерческой недвижимости для размещения целевых форматов с более крупной зоной охвата.

Принцип замкнутой системы в формировании комфортной коммерческой среды ЖК



## 7 принципов успеха коммерческой инфраструктуры

1. Фокус на **конечного потребителя**: разнообразие форматов, учет интересов разных целевых групп, удовлетворение не только базовых потребностей, изучение потребностей будущих жильцов
2. Фокус на **арендаторов/ритейлеров**: помещения с технологией, внимание к требованию и пожеланию торговых операторов, удобная загрузка, места для вывесок и т.д.
3. Фокус на **инвесторов**: понятное ценообразование, стратегии реализации, управление
4. Фокус на **концепции**: ключевые функции, фишки, баланс в структуре площадей, взаимосвязь с потоками и благоустройством, гибкость и трансформируемость, сочетаемость различных операторов, функциональная программа, «торговый центр в рамках ЖЦ»
5. Фокус на **тренды**: смотреть в будущее, закладывать в проект то, что будет востребовано в будущем. Строим не на одно десятилетие
6. Фокус на **архитектуру и планировочные решения**: безбарьерный доступ, отсутствие несущих стен, высокие потолки, витрины и тд
7. Фокус на **качество жизни людей, активное долголетие!** Закон 5%/20%. Новые рабочие места, пространства для отдыха, спорта, образования, здоровья, работы, торговли и развлечений

Коммерческая инфраструктура, составляющая **5%** площадей проекта,  
обеспечивает **20%** его успеха.

- Качественные решения по помещениям первых этажей **не только повысят цены и ликвидность данных помещений, но и положительно скажутся на продажах квартир.**
- У нас есть понимание и идеи, как получить максимальный экономический эффект от Проекта, найти/рассчитать оптимальный состав коммерческой инфраструктуры с учетом как рыночного спроса, так и градостроительных возможностей территории, имеющих нормативов и ограничений. В этом плане мы обладаем уникальными ГИС-методиками и аналитическими разработками. Благодаря нашим рекомендациям стоимость нежилых объектов в жилых комплексах поднимается минимум на 10%, а жители получают весь спектр необходимой и интересной коммерческой инфраструктуры. Таким образом, **девелопер получает существенный дополнительный доход и повышает ликвидность проекта.**

ЭТАЛОН

ЛСР

ПИК

ФСК

...самолет  
девелопмент

ASTERUS

КОЛДИ

ДОНСТРОЙ

INGRAD

ПАРТНЕР  
ХОЛДИНГ

КОРТРОС

KASKAD  
FAMILY

Sk  
Сколково

Level

ЛИДЕР  
ГРУПП

ГЛАВСТРОЙ

ГВСУ ЦЕНТР

styness

MR GROUP

СТРАНИ  
ДЕВЕЛОПМЕНТ

KR PROPERTIES

ОСТРОВА

ВЕДИС  
ГРУПП

AEON  
CORPORATION

РАЗВИТИЕ  
управляющая компания

SNEGIRI

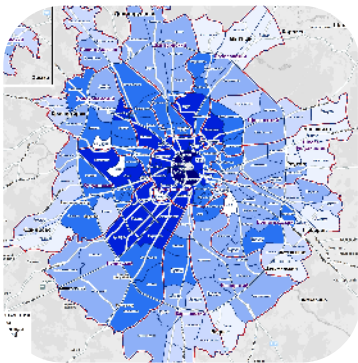
ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ «БАНК РАЗВИТИЯ И ВНЕШНЕ-  
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ВНЕШЭКОНОМБАНК)»  
ВЭБИНВЕСТ

A101

T. талан

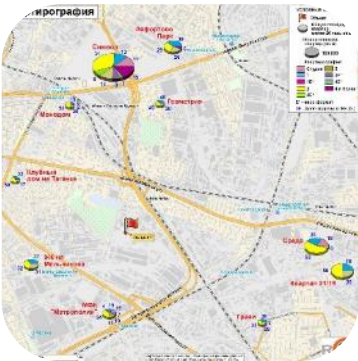
НЬЮ  
ТОН





## Анализ местоположения

- Кластерный анализ
- Окружение
- Транспортная доступность
- Расчет численности населения



## Исследования рынка

- Анализ спроса и предложения
- Коммерческая инфраструктура в ЖК
- Бенчмарк
- Обеспеченность инфраструктурой
- ГИС-технологии



## Анализ целевой аудитории

- Портрет целевой аудитории
- Социокультурное программирование
- Необходимые объекты инфраструктуры



## Концепция коммерческой инфраструктуры:

- ТЭПЫ
- Структура
- Фишки
- Цены продаж, ставки аренды
- Зонирование
- Темпы реализации



## Услуги.

# Экспресс- оценка посадки якорных торговых/ коммерческих функций с учетом потенциальных пешеходных и транспортных потоков в Проекте

### Состав услуг:

1. Краткий анализ расположения и конкурентной ситуации Проекта
2. Анализ циркуляции существующих и будущих пешеходных и автомобильных потоков в ближайшем окружении Проекта. Предлагаемые пути улучшения транспортной/пешеходной ситуации в Проекте
3. Рекомендации по определению доли (в % и кв. м) коммерческих помещений от общего объема строительства жилых помещений, исходя из емкости рынка
4. Укрупненные рекомендации по функционалу и форматам объектов коммерческой/торговой недвижимости, предлагаемые к размещению в Проекте
5. Определение главной идеи, функциональных зон и якорей проекта, размещение их в Проекте с учетом наиболее ликвидных и востребованных мест или для улучшения транспортных/пешеходных потоков. Графический материал.
6. Оценка уровня ставок аренды и цен продажи коммерческих помещений. Осуществляется по группам помещений с учетом ценовых зон

**Срок:** 20 рабочих дней

## Услуги.

# Разработка концепции коммерческой недвижимости Проекта, включая первые этажи, паркинги и отдельно стоящие объекты

### Состав услуг:

#### 1. Маркетинговый анализ Объекта

- Анализ местоположения (транспортная и пешеходная доступность)
- Анализ окружения объекта и перспектив его развития. Составление ГИС-карты окружения, знаковые объекты, инфраструктура и т.п.
- Сбор информации по проекту: ТЭПы, планы, ограничения и возможности. Расчет численности будущего населения проекта.
- Построение ГИС-карты с плотностью населения. Построение зон транспортной (5-10-15 минут) доступности будущего объекта. Расчет численности населения в зонах транспортной доступности в настоящий момент и в перспективе с учетом ввода нового жилищного строительства.
- SWOT-анализ местоположения и проекта.

#### 2. Анализ конкурентной среды

- Описание и анализ имеющегося конкурентного окружения проекта в части ритейла первых этажей. Представленность в конкурентной зоне сетевых операторов основных товарных групп.
- Анализ рынка по другим направлениям использования, возможным к размещению в составе нежилых помещений – офисы, медицина, спорт, развлечения и т.п. (перечень уточняется в процессе исследования).
- Бенч-марк анализ аналогичных проектов/объектов на предмет определения востребованной доли и состава коммерческих помещений, цен продажи, ставок аренды и т.п. Поиск востребованных функций, планировочных, инфраструктурных, маркетинговых и т.п. решений («фишек»), которые могли бы поднять цены и ликвидность проекта.
- Построение ГИС-карт существующих и строящихся объектов конкурентов
- Выводы, характеристики незанятых ниш и рекомендации.

#### 3. Разработка концепции коммерческой инфраструктуры Объекта

- Принципы и предпосылки формирования концепции. Рекомендации по уточнению/конкретизации идеологии, видения и позиционированию проекта (в части инфраструктурного наполнения).
- Расчет оптимального объема коммерческих площадей. Определение достаточности/ избыточности площади для размещения всех востребованных функций.
- Определение объема, структуры (состава) коммерческих площадей по профилям и форматам с учетом конкурентного окружения и потенциала рынка, в том числе в разбивке очередей.
- Определение наиболее востребованных и ликвидных мест для коммерческих помещений в формате встроенно-пристроенных помещений и отдельно стоящих объектов. Рекомендации по размещению коммерческих объектов и функциональному зонированию территории в части коммерческой инфраструктуры (в том числе отдельно стоящих объектов). Графический материал
- Рекомендации по использованию/переформатированию невостребованных в проекте коммерческих помещений (при необходимости).
- Подготовка технического задания для проектировщиков. Основные рекомендации по основным архитектурно-планировочным и инженерно-техническим решениям помещений по видам использования: требования потенциальных арендаторов/покупателей

#### 4. Рекомендации по реализации коммерческих площадей

- Определение ставок аренды/цен продажи по каждому лоту коммерческих помещений
- Формирование торгового плана для коммерческой недвижимости, располагаемой на первых этажах зданий и в гаражных комплексах
- Расчет доходной составляющей от реализации площадей
- Рекомендации по стратегии реализации коммерческих площадей (аренда, продажа, управление и т.п.)

## Дополнительные услуги

### Предброкеридж

Подготовка презентации для предброкериджа.

На основании предварительно сформулированной концепции проекта RRG проводит замер интереса к размещению в будущих помещениях «якорных» ритейлеров и операторов по основным товарным сегментам. Предброкеридж проводится с использованием подготовленных материалов (как правило, ГИС-карты и предварительная концепция).

Результаты оформляются в виде таблицы с указанием наименования (либо товарного профиля) и степени заинтересованности респондента в Проекте, а также потенциальной занимаемой им площади.

**Срок:** 15 рабочих дней

### Сопровождение архитектора при проектировании коммерческой недвижимости»

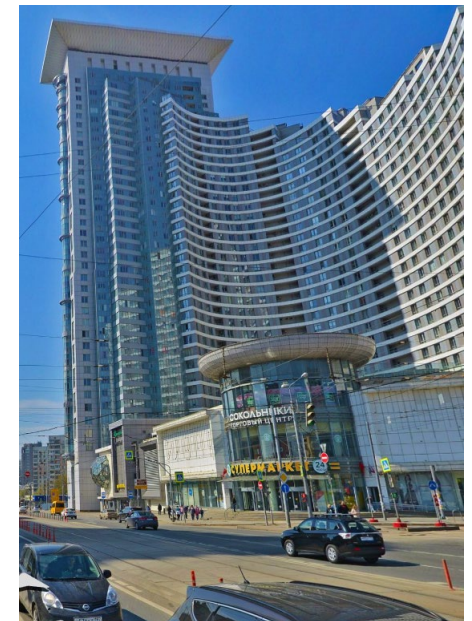
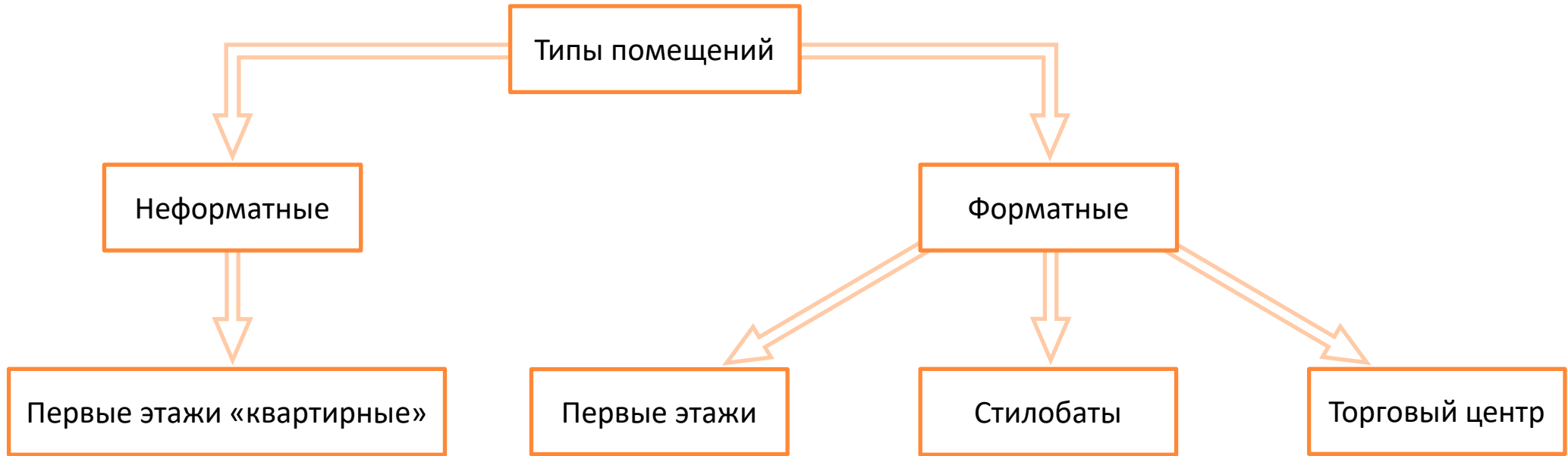
1. Консультирование Архитекторов и Заказчика по предлагаемым идеям, продуктовой линейке, продуктовым свойствам коммерческих помещений.
2. Оценка предложенных архитектурно-планировочных, инженерных и т.п. решений коммерческих помещений с точки зрения их функциональности, эффективности, соответствия рекомендуемой концепции, требованиями потенциальных покупателей, арендаторов и инвесторов.
3. Предложения по корректировке предлагаемых Архитекторами архитектурно-планировочных, инженерных и т.п. решений коммерческих помещений
4. Проведение по необходимости, но не чаще чем 1 раз в неделю, рабочих он-лайн встреч с Архитекторами и Заказчиком

**Срок:** по мере необходимости. Обычно: 2-4 месяца

# Реализованные проекты: Разработка концепции объектов инфраструктуры в ЖК



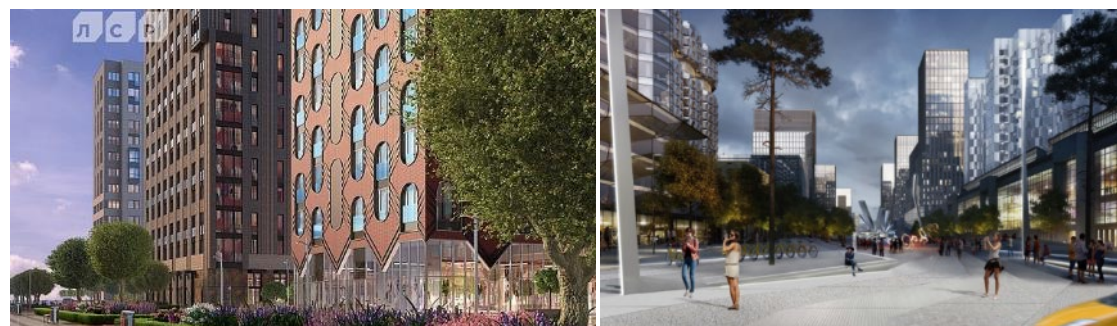
# Виды коммерческих помещений в районах жилой застройки



Комплексное сопровождение проекта с 2011 года.

Коммерческие объекты – 236 000 кв.м

Жилье -760 000 кв.м (4 очереди)

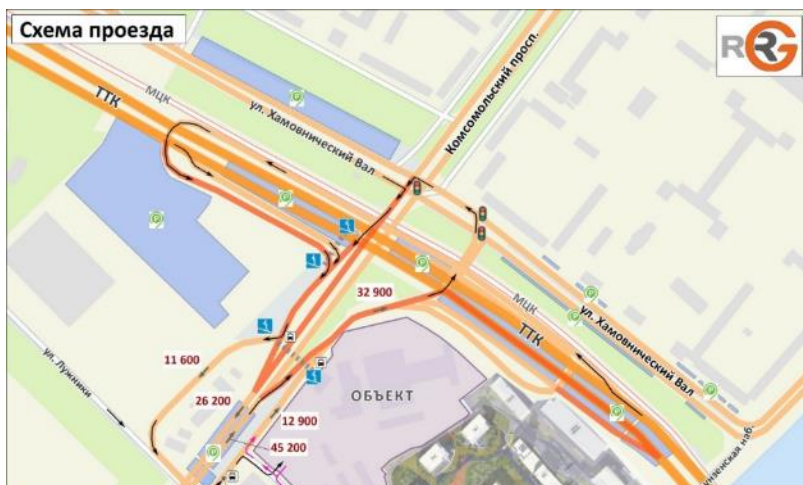


## Что было сделано:

- Анализ урбанистической ситуации
- Кластерный анализ территории, расчет «дневного» и «ночного» населения в будущем, анализ конкуренции.
- Расчет эффективного баланса нежилых помещений в проекте
- Разработка рекомендаций по размещению коммерческих объектов: их состав, сочетание, объемы, функциональное наполнение, коммерческие условия, основные технические требования, размер и конфигурация, высота потолков, размер витрин, количество парковочных мест и пр.
- Разработка концепции отдельных объектов коммерческой недвижимости: торговый центр, ресторанный комплекс с фреш-маркетом, детский центр, спортивно-развлекательный центр и т.п.
- Формирование функциональной концепции стрит-ритейла
- Сопровождение процесса проектирования проекта, оптимизация планировочных решений



# Многофункциональный офисно-жилой комплекс класса А. Москва



## Что было сделано:

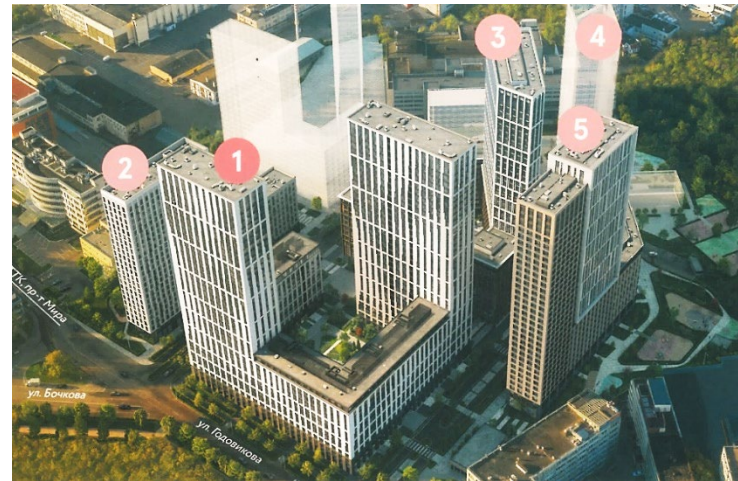
- Анализ местоположения
- Геомаркетинговый анализ потенциала территории для размещения районного торгового центра
- Анализ жилых и офисных проектов с точки зрения дополнительной инфраструктуры
- Международные примеры объектов с интересной инфраструктурой
- Анализ объектов зеленого строительства. Примеры энергоэффективных зданий
- Рекомендации по коммерческой, рекреационной и т.п. инфраструктуре проекта, уникальным решениям и «фишкам».
- Оценка экономического эффекта предложенной концепции. Прогнозы увеличения стоимости, арендных ставок и ликвидности жилья и офисов благодаря наличию рекомендованной инфраструктуры



# ЖК «iLove». Москва. Разработка концепции и стратегии, эксклюзивный брокеридж в соответствии с концепцией



**Характеристики объекта:**  
Жилая площадь: 180 000 кв. м  
Площадь коммерческой инфраструктуры: 5 300 кв. м



## Что было сделано:

- Маркетинговый анализ местоположения, окружения, концепции
- Бенчмарк
- Опрос жителей
- Разработка концепции коммерческой инфраструктуры
- Разработка стратегии реализации и ценообразования

### Характеристики объекта:

Жилая площадь: 831 000 кв. м

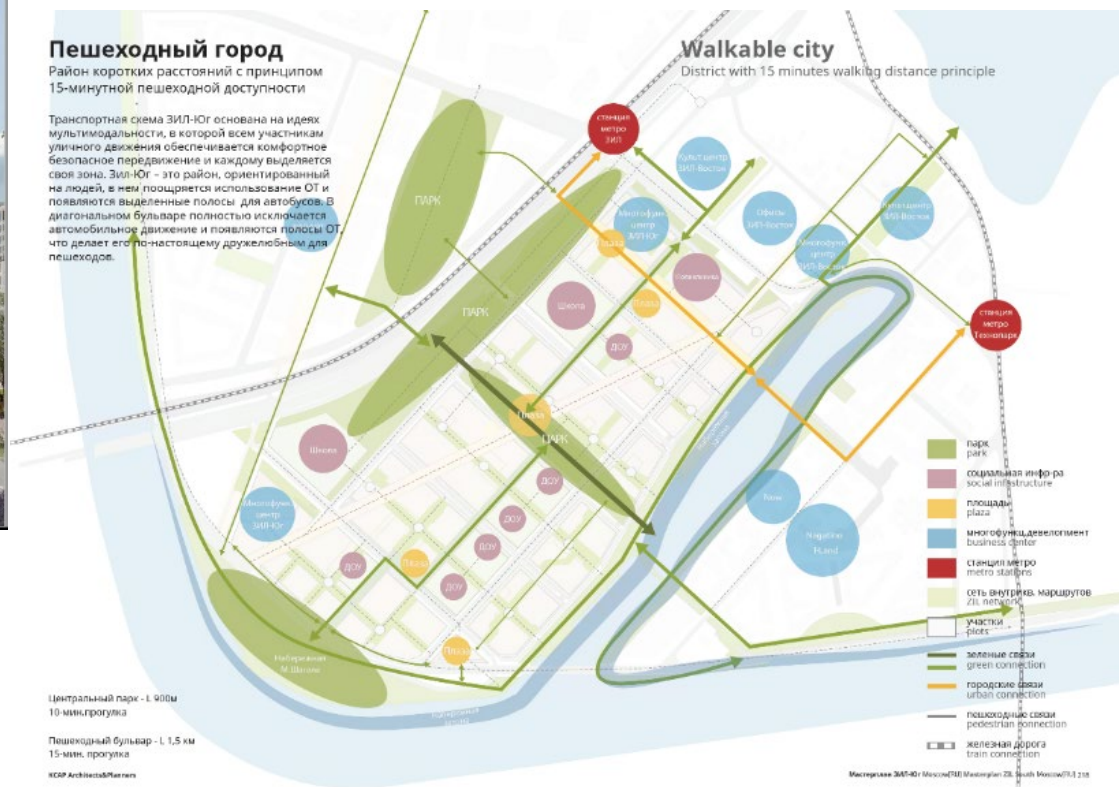
Коммерческая недвижимость: 127 000 кв. м (15,3%)



### Пешеходный город

Район коротких расстояний с принципом 15-минутной пешеходной доступности

Транспортная схема ЗИЛ-Юг основана на идеях мультимодальности, в которой всем участникам уличного движения обеспечивается комфортное безопасное передвижение и каждому выделяется свое пространство. ЗИЛ-Юг – это район, ориентированный на людей, в нем поощряется использование ОТ и появляются выделенные полосы для автобусов. В диагональном бульваре полностью исключается автомобильное движение и появляются полосы ОТ, что делает его по-настоящему дружелюбным для пешеходов.



### Что было сделано:

- Кластерный анализ
- Маркетинговый анализ местоположения, окружения, концепции
- Бенчмарк проектов-аналогов
- Анализ референтной территории
- Разработка концепции коммерческой инфраструктуры исходя из моделирования пешеходного и автомобильного трафика
- Разработка стратегии реализации и ценообразования



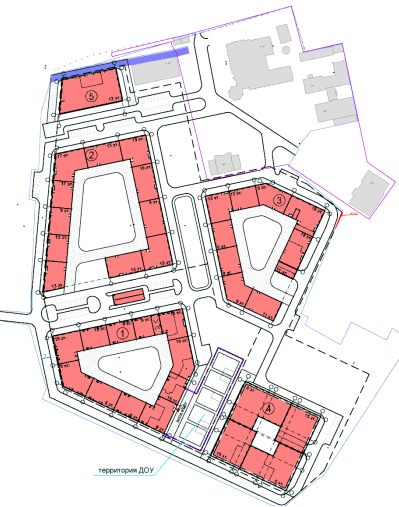
# ЖК «Серебряный фонтан». Москва



ЭТАЛОН



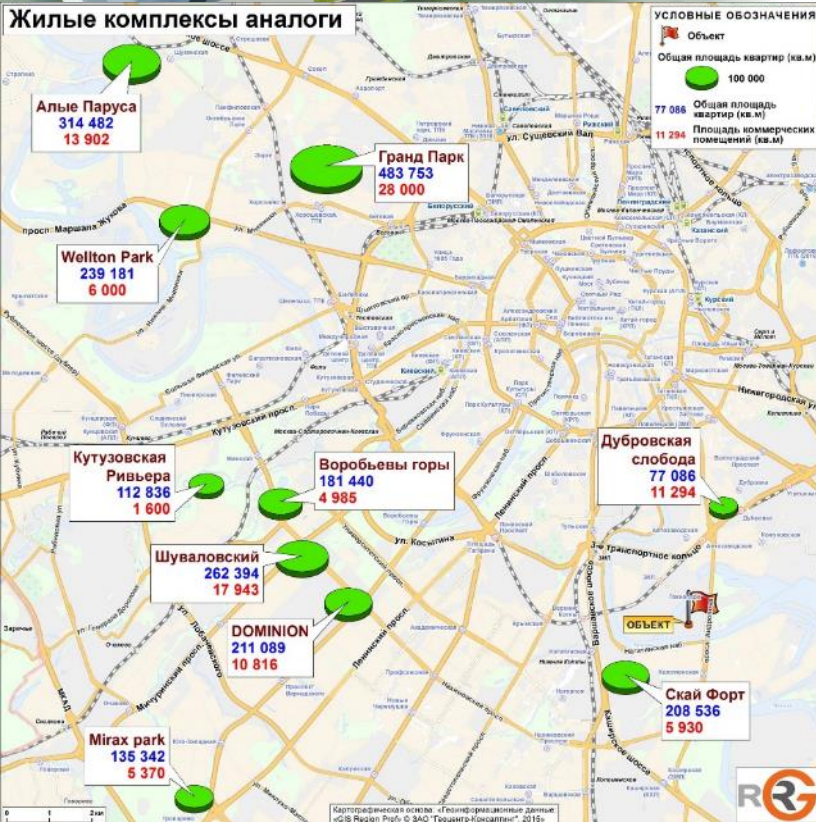
Площадь территории – 7,4 га. Площадь жилых корпусов – 163 тыс. кв. м.  
Нежилые помещения – 25,5 тыс. кв. М (15,5%)



## Что было сделано:

- Анализ конкурентного окружения по возможным направлениям использования помещений;
- Разработана концепция и позиционирование проекта;
- Концепция приспособления памятников архитектуры под коммерческое использование;
- Расчет требуемого объема и профиля помещений нежилого назначения;
- Рекомендации по объему и профилю объектов коммерческой и социальной инфраструктуры, а также внутренним планировочным решениям объекта.

Площадь участка – 21,2 га  
 186 тыс. кв. м квартир бизнес-класса  
 Общий объем коммерческих площадей первых этажей – 10,9 тыс. кв.м.

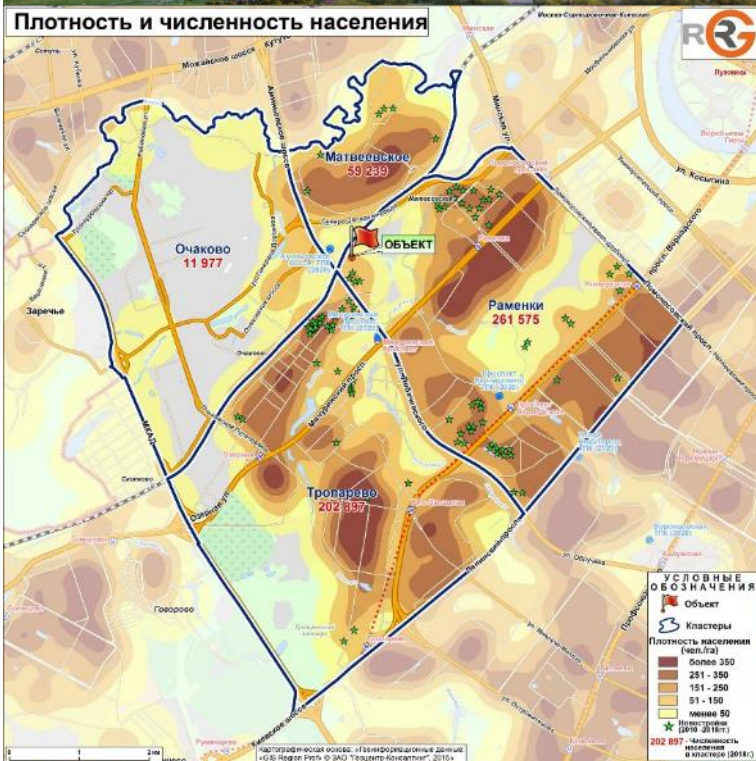


### Что было сделано:

- Анализ местоположения, кластерный анализ.
- Маркетинговые исследования, анализ инфраструктуры в ЖК.
- Бенчмарк российских и зарубежных аналогов.
- Расчет необходимого объема коммерческих помещений.
- Разработка рекомендаций по размещению коммерческих объектов: структура, зонирование.
- Прогноз цен продаж и ставок аренды.



Площадь участка – 8 га  
 Площадь квартир – 113,4 тыс. кв.м  
 Коммерческие площади на первых этажах – 4,1 тыс. кв.м



### Что было сделано:

- Анализ местоположения, кластерный анализ.
- Маркетинговые исследования, анализ инфраструктуры в ЖК.
- Бенчмарк российских и зарубежных аналогов.
- Расчет необходимого объема коммерческих помещений.
- Разработка рекомендаций по размещению коммерческих объектов: структура, зонирование.
- Прогноз цен продаж и ставок аренды.
- Прогноз динамики продаж.

Площадь земельного участка: 4,5 тыс. кв. м.  
 Общая площадь здания: 14,4 тыс. кв. м

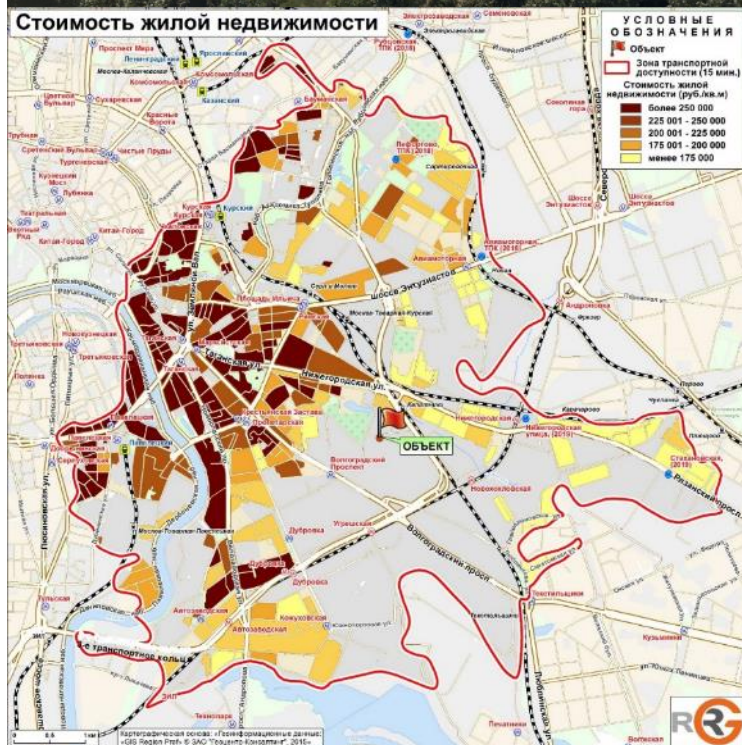
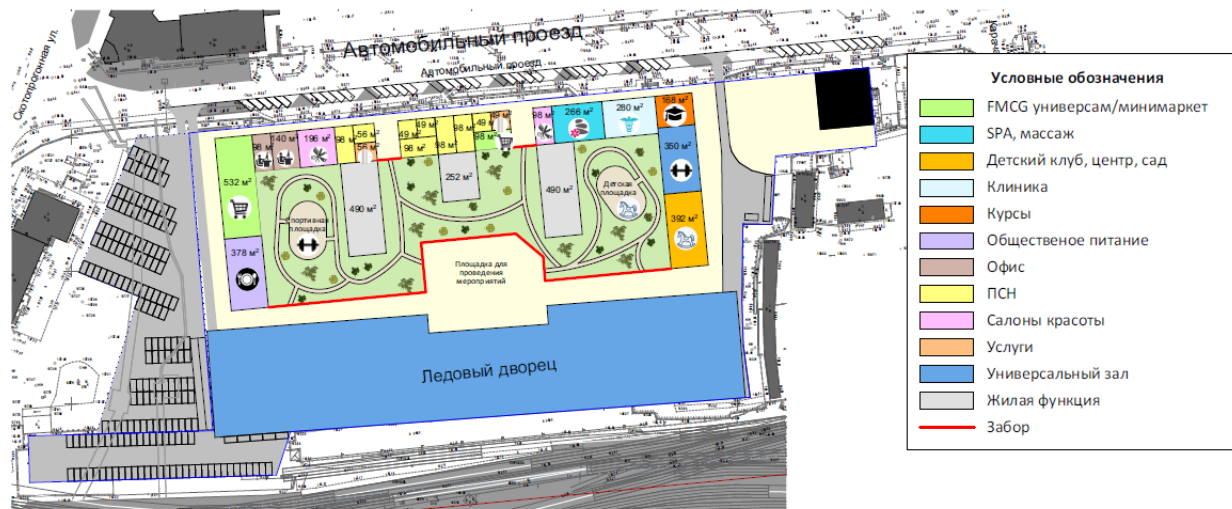


### Что было сделано:

- Маркетинговые исследования рынка
- Разработана концепция и позиционирование проекта
- Рекомендации по размещению апартаментов на Объекте.
- Рекомендации по коммерческой инфраструктуре, план аренды (продажи) объектов (арендные ставки, цены продаж)



Площадь участка: 3,0 га  
 Площадь застройки 58 тыс. кв. м + Ледовый дворец



## Что было сделано:

- Маркетинговый аудит проекта
- Анализ местоположения
- Маркетинговые исследования рынка торговой, жилой недвижимости и апартментов
- Разработка концепции застройки участка
- Рекомендации по концепции проекта, квартирографии, дополнительной инфраструктуре.
- Прогноз цен продаж, ставок аренды.
- Анализ экономической эффективности проекта.



# ТЦ «Сердце Столицы». Москва. Разработка концепции и эксклюзивный брокеридж



**Характеристики объекта:**  
Общая площадь: 17 000 кв. м  
Арендная площадь: 13 200 кв. м  
Открытие: конец 2018 г.

## Что было сделано:

- Аудит проектных решений, разработка концепции проекта и финансовой модели, рекомендован – мебельно-интерьерный центр. С конца 2016 - эксклюзивный брокеридж.
- Разработка стратегии развития объекта, рекомендации по позиционированию объекта, целевому пулу арендаторов
- Рекомендовано интерьерное направление с целью минимизации конкуренции с ТРЦ «АФИМОЛЛ» и ТЦ «ФИЛИГРАД», а также расширения зоны охвата и использования технических характеристик объекта
- Привлечены «якорные» арендаторы – «Перекресток» (2200 кв. м) и уникальный для города центр интерьеров high end THE DOM ( 9800 кв.м)
- Также среди арендаторов, привлеченных RRG Togas, AVE, Айлант, Главхимчистка и др. Арендаторы ориентированы на состоятельного клиента и соответствуют статусу ЖК бизнес класса и торгового центра
- Более 80% площади торгового центра было сдано в аренду до его открытия и до заселения квартала
- Арендуемая площадь торгового центра увеличена на 15% за счет оптимизации планировочных решений и выбора интерьерной тематики
- Заявленный арендный план выдержан



# ЖК Level Южнопортовая. Москва



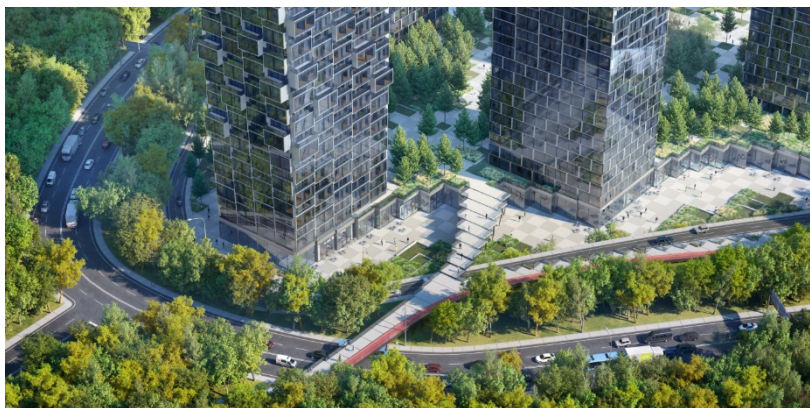
Площадь участка – 10,6 га  
 Площадь квартир – 245,9 тыс. кв.м  
 Площадь апартаментов – 21,1 тыс. кв.м  
 Коммерческие площади на первом этаже + ТЦ – 17,8 тыс. кв.м  
 Co-living – 4,6 тыс. кв.м  
 Парковка, учебный комплекс (ДОУ + школа)

## Что было сделано:

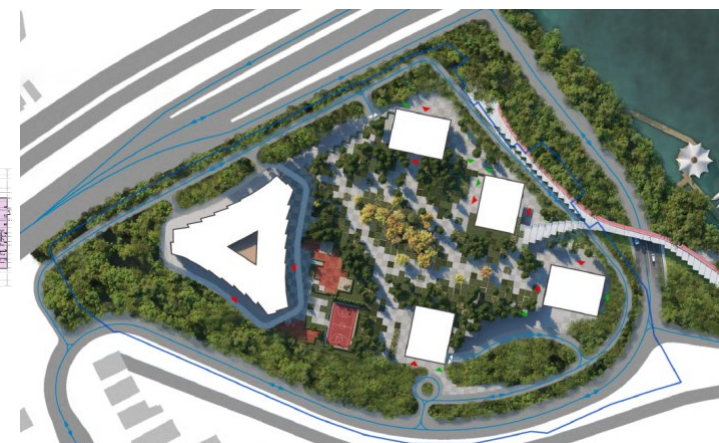
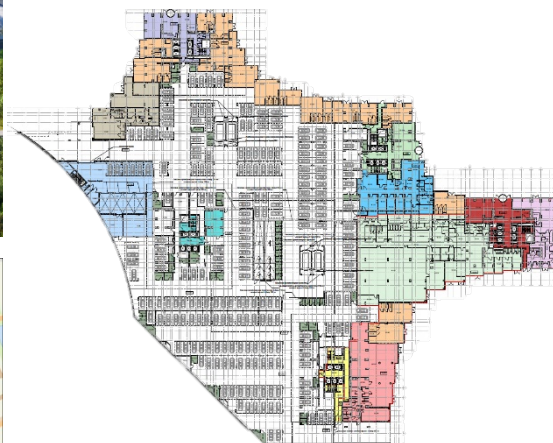
- Анализ местоположения, кластерный анализ.
- Маркетинговые исследования
- Анализ коммерческой инфраструктуры в жилых комплексах-аналогах
- Разработана концепция коммерческой инфраструктуры для Проекта
- Создана концепция Community центра
- Даны рекомендации по прочим объектам, по размещению коммерческих помещений, по техническим требованиям к помещениям
- Спрогнозированы цены продаж коммерческих помещений.



# ЖК River Park Towers Кутузовский. Москва



Площадь участка – 6,4 га  
Площадь квартир – 153,5 тыс. кв.м  
Коммерческие площади на первых этажах – 5 тыс. кв.м



## Что было сделано:

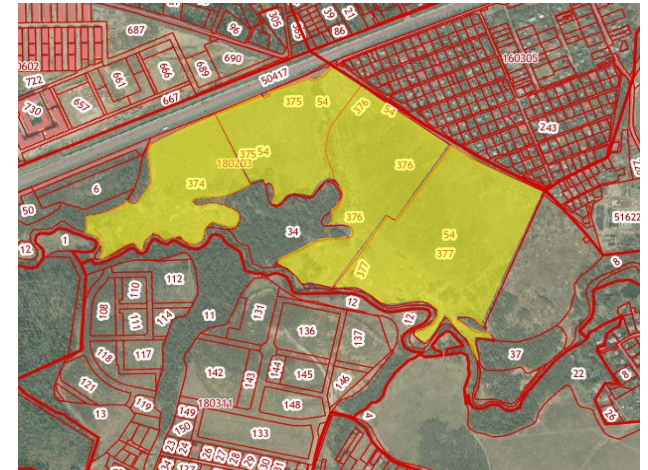
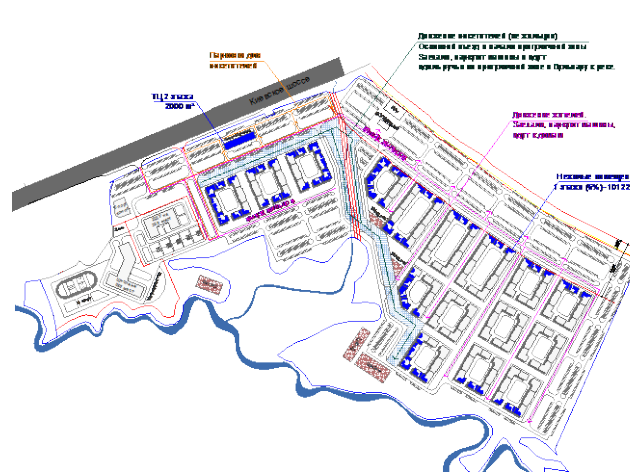
- Анализ местоположения, кластерный анализ.
- Маркетинговые исследования.
- Анализ ЖК-конкурентов на предмет цен продаж и стратегии реализации коммерческих помещений.
- Предварительная концепция и предброкеридж.
- Анализ ценовых зон и функционального назначений нежилых помещений.
- Прайс-лист по каждому коммерческому помещению и возможные скидки.
- Рекомендации по стратегии реализации коммерческих помещений



# ЖК «Парк Апрель». Московская область, Нарофоминский район



Площадь участка – 47 га  
Площадь квартир – 168 тыс. кв.м  
Коммерческие площади на первых этажах – 10,1 тыс. кв.м  
Площадь отдельно стоящих помещений – 2 тыс. кв.м



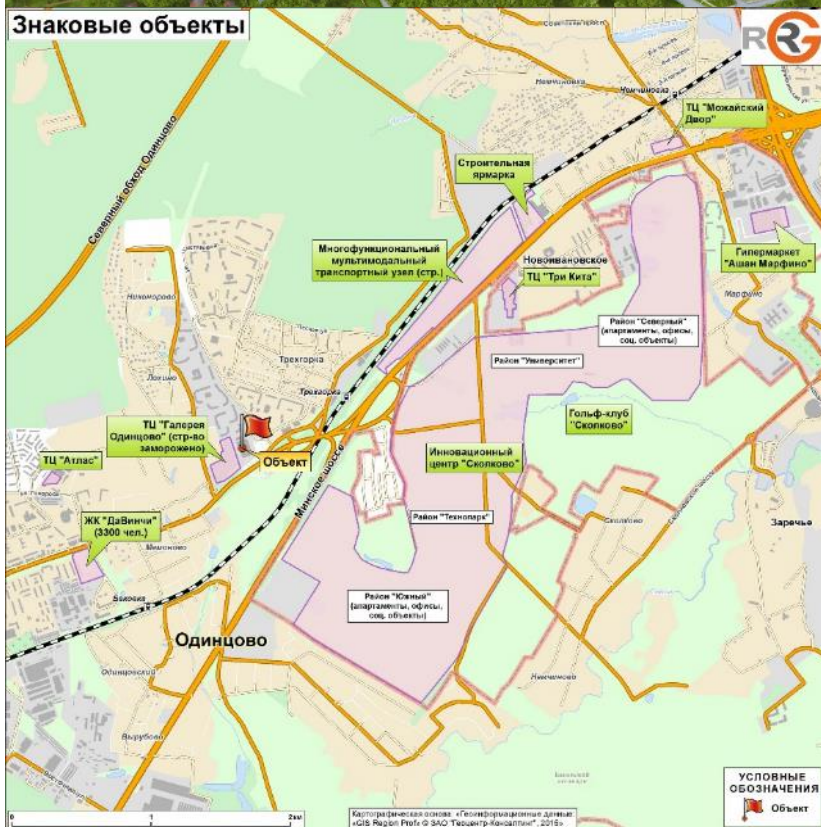
## Что было сделано:

- Анализ местоположения.
- Маркетинговые исследования.
- Оценка спроса и перспектив со стороны сетевых торговых операторов.
- Концепция размещения коммерческих площадей.
- Функциональная программа (рекомендуемый перечень коммерческих помещений, цены, технические требования).
- Рекомендации по нестандартному наполнению ЖК.

# ЖК «Сколковский». Московская область, г. Одинцово



Участок – 24,4 га.  
Площадь квартир – 300 тыс. кв. м.  
24 тыс. кв. м коммерческой инфраструктуры.



## Что было сделано:

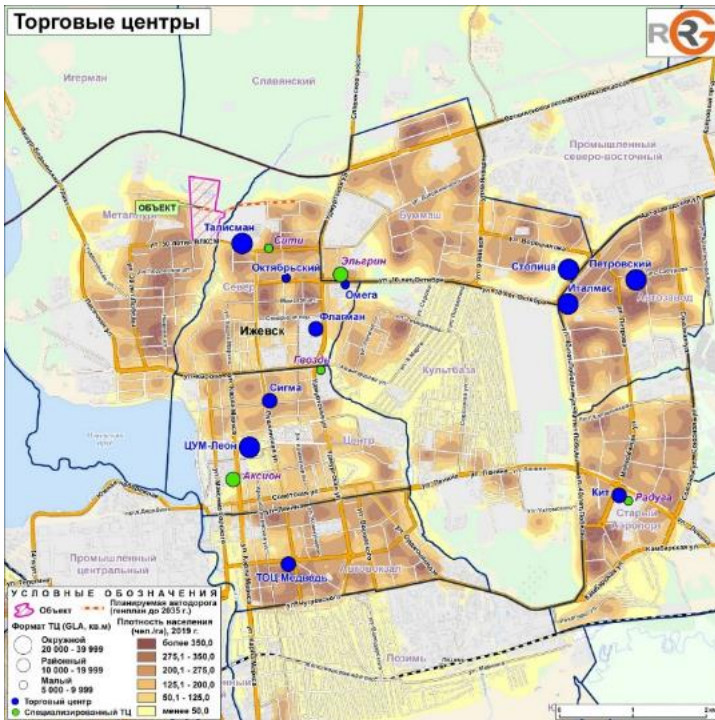
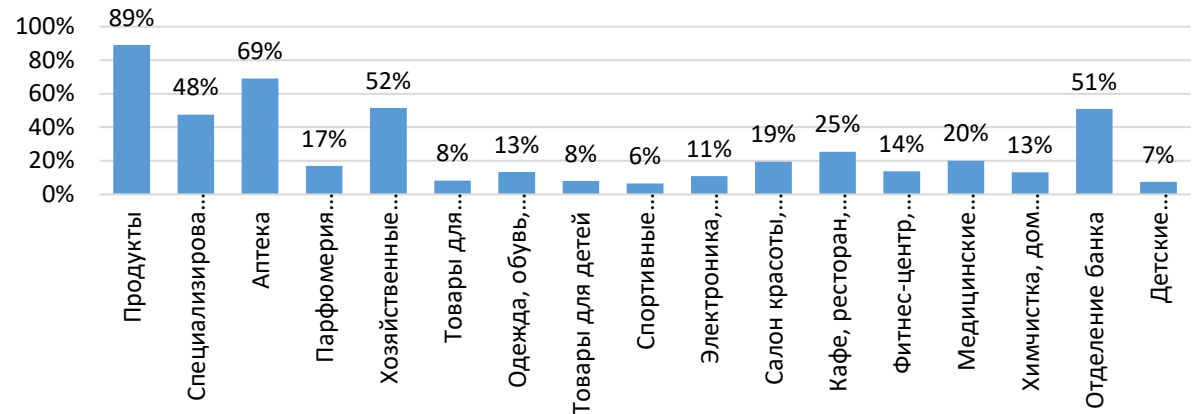
- Анализ местоположения
- Маркетинговые исследования рынка
- Предброкеридж
- Разработка концепции объектов коммерческой недвижимости: функционал, площади, планировочные решения
- Рекомендации по использованию площадей паркинга
- Прогноз доходной части проекта



Площадь участков – 35,5 га. Площадь квартир – 270 тыс. кв. м



## Востребованные рядом с домом товары и услуги



## Что было сделано:

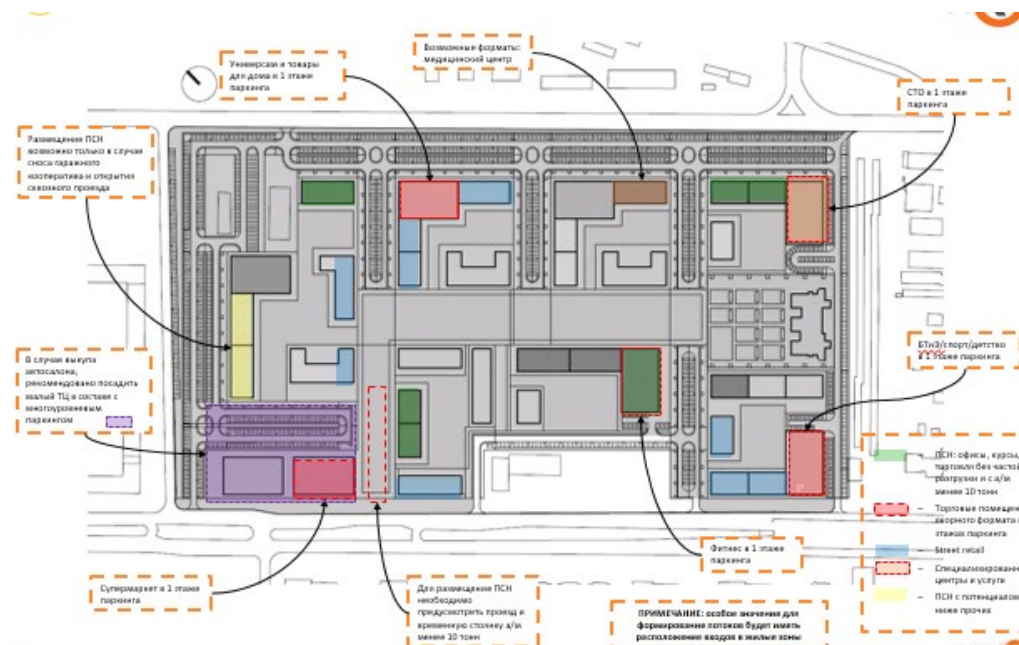
- Разработка детальной концепции коммерческой и социальной инфраструктуры проекта – общий объем коммерческой инфраструктуры -16 тыс.кв.м.
- Анализ конкурентного окружения по возможным направлениям использования помещений;
- Разработана концепция и позиционирование проекта;
- Расчет требуемого объема и профиля помещений нежилого назначения;
- Рекомендации по объему и профилю объектов коммерческой и социальной инфраструктуры.

# ЖК «Сердце Сибири». Тюмень

340 тыс. кв. м квартир. 15 тыс. кв. м коммерческих помещений

## Что было сделано:

- Разработка детальной концепции коммерческой инфраструктуры
- Анализ конкурентного окружения по возможным направлениям использования помещений;
- Разработана концепция и позиционирование проекта;
- Расчет требуемого объема и профиля помещений нежилого назначения;
- Рекомендации по объему и профилю объектов коммерческой и социальной инфраструктуры.
- Рекомендации по планировочным решениям
- Прогноз цен, расчет выщучки

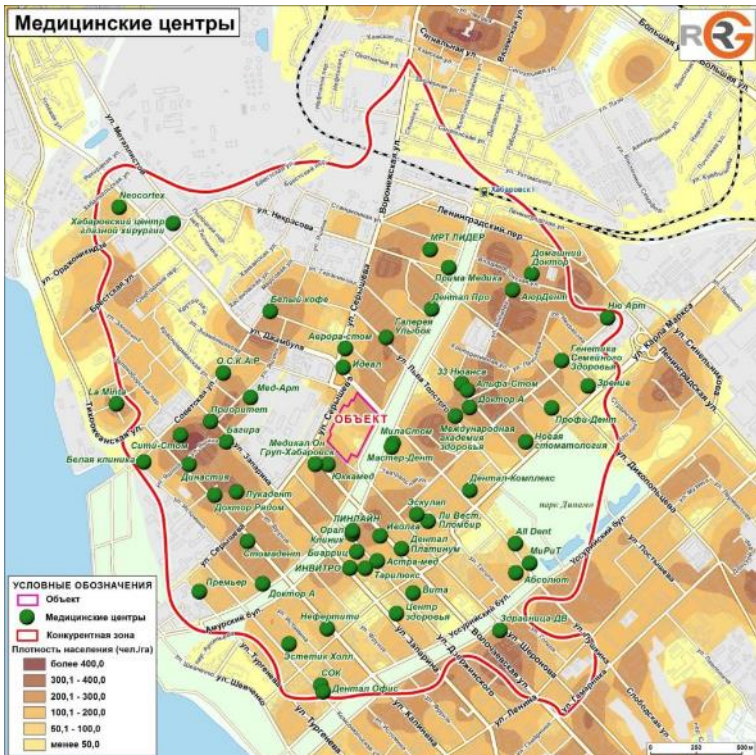
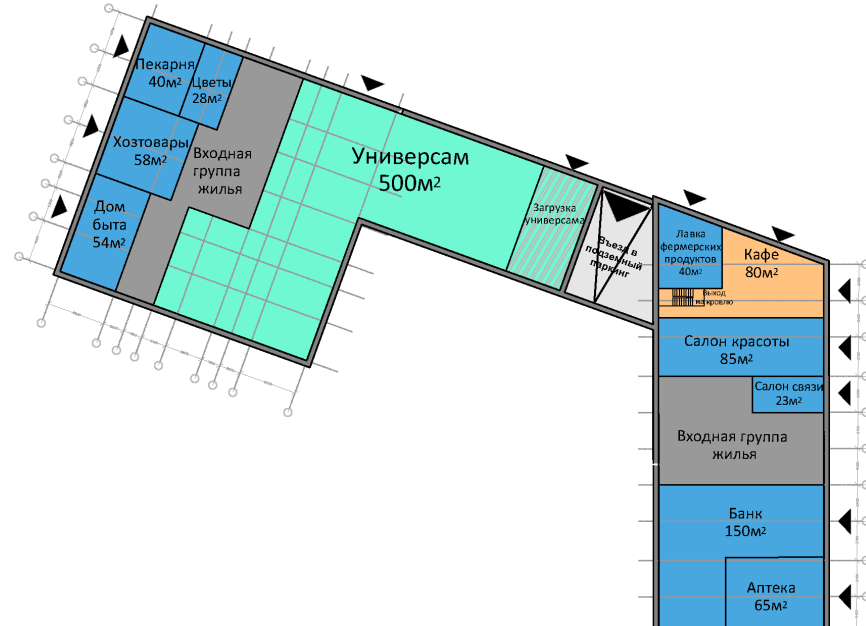




# ЖК «Амурский квартал», Хабаровск



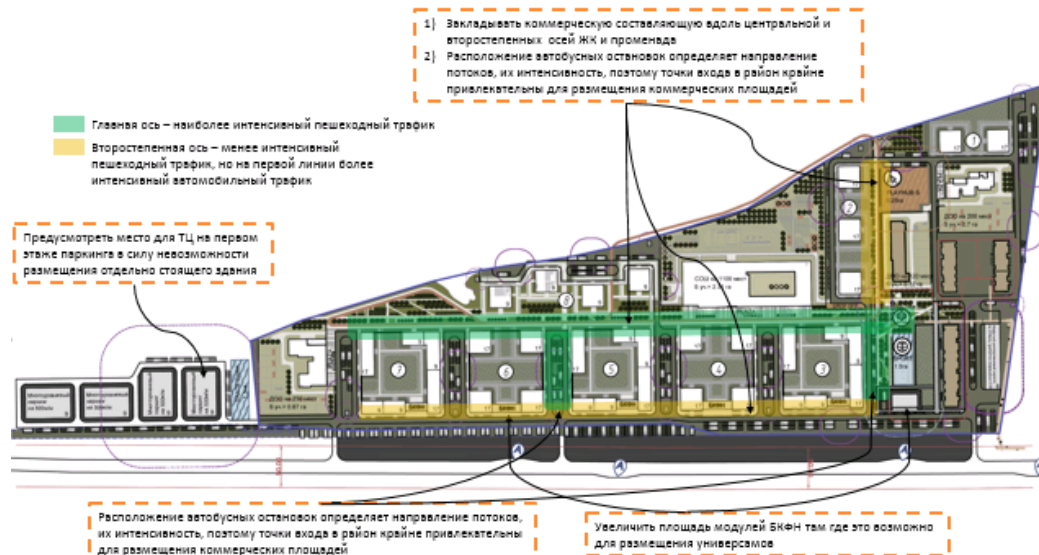
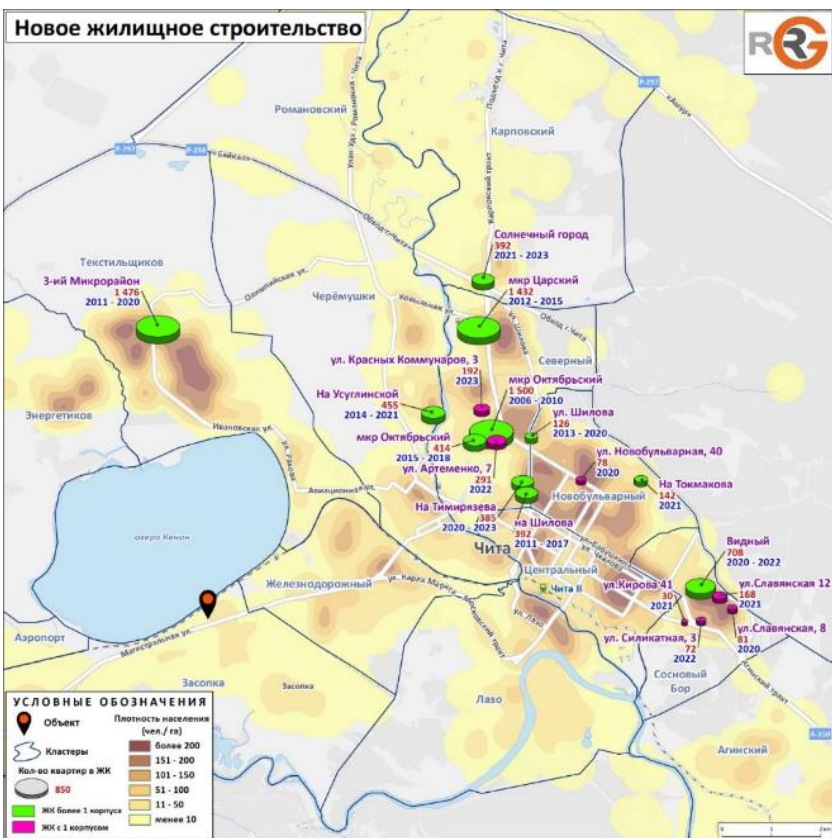
70 тыс. кв. м квартир. 3,5 тыс. кв. м коммерческих помещений



## Что было сделано:

- Разработка детальной концепции коммерческой инфраструктуры
- Анализ конкурентного окружения по возможным направлениям использования помещений;
- Расчет требуемого объема и профиля помещений нежилого назначения;
- Рекомендации по объему и профилю объектов коммерческой инфраструктуры.
- Детальные рекомендации по планировочным решениям
- Прогноз цен, расчет выручки
- Рекомендации по стратегии реализации

199 тыс. кв. м квартир. 15 тыс. кв. м коммерческих помещений



## Что было сделано:

- Разработка детальной концепции коммерческой инфраструктуры
- Анализ конкурентного окружения по возможным направлениям использования помещений;
- Расчет требуемого объема и профиля помещений нежилого назначения;
- Рекомендации по объему и профилю объектов коммерческой инфраструктуры.
- Детальные рекомендации по планировочным решениям
- Прогноз цен, расчет выручки
- Рекомендации по стратегии реализации

# ЖК «Сады морей». Геленджик. Разработка стратегии ревитализации элитного комплекса апартментов



7 жилых корпусов  
4,7 га внутренней территории.  
Курортный комплекс (набережная и парк) – 1,9 га  
Территория пляжа – 1,8 га.

## Что было сделано:

- Анализ эффективности продаж
- Маркетинговый и технический аудит
- Анализ рынка и конкурентного окружения
- Разработка стратегии развития комплекса по нескольким вариантам
- Рекомендации по оптимизации планировочных решений, в том числе нежилых помещений
- Рекомендации по благоустройству внутренней территории, парковой зоны и пляжа
- Прогноз цен и темпов продаж
- Инвестиционный анализ



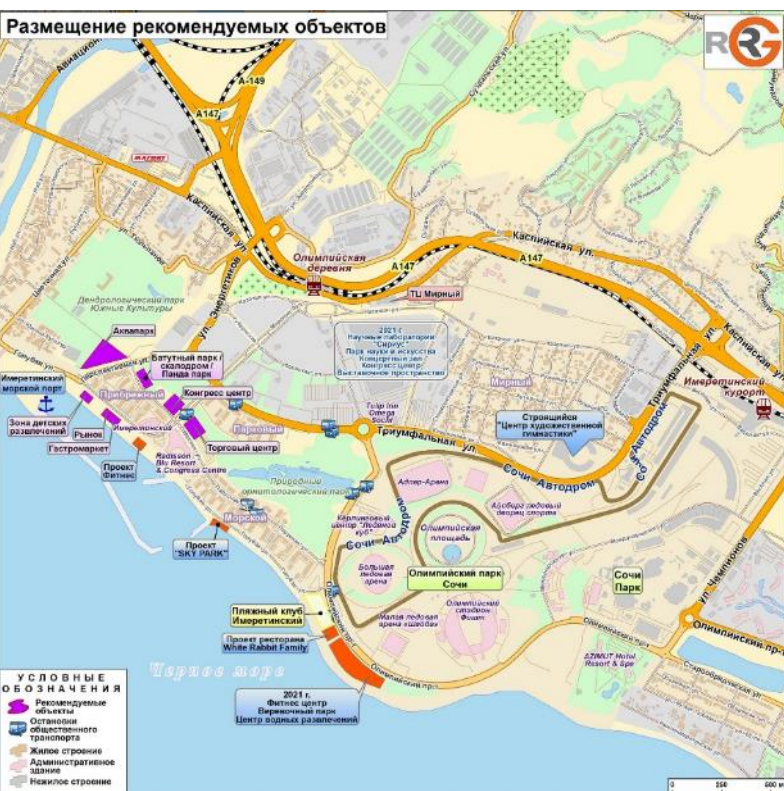
# Курортный район «Имеретинский». Сочи



4 апарт – отеля категории 3\* и отель Имеретинский категории 4\*.  
Номерной фонд – 2 183 шт. 15 тыс. кв. м нежилых помещений



*Имеретинский*  
КУРОРТНЫЙ РАЙОН



## Что было сделано:

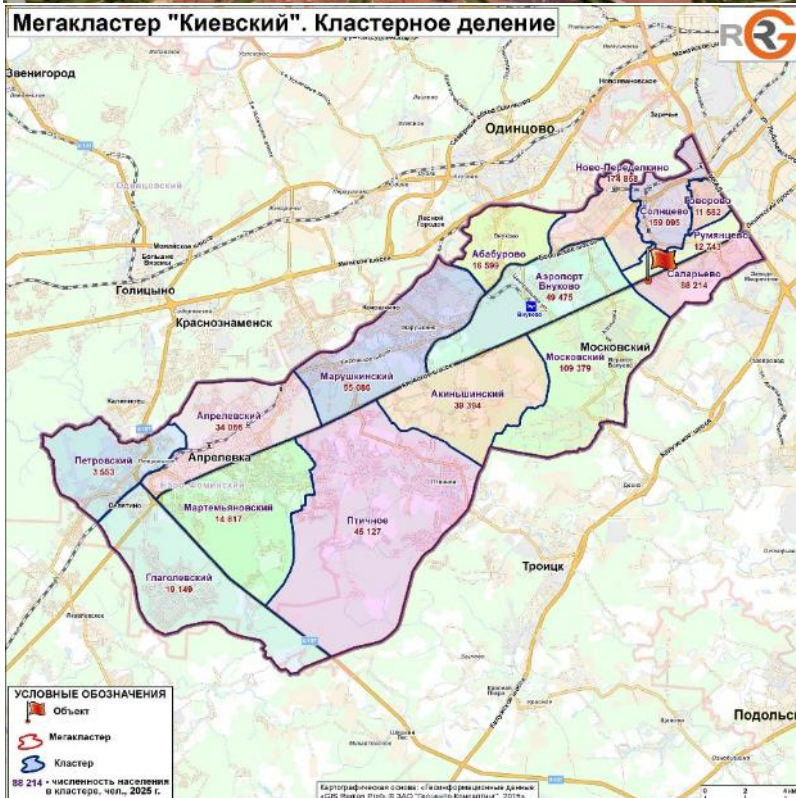
- Анализ сильных и слабых сторон
- Анализ эффективности
- Опросы гостей комплекса
- Конкурентный анализ
- Рекомендации по арендной политике
- Разработка концепции застройки/использования территории
- Разработка стратегии развития курорта

# ЖК «Филатов Луг». Москва, поселение Московский



Участок – 36 га.

Общая площадь жилья – 286 тыс. кв.м



## Что было сделано:

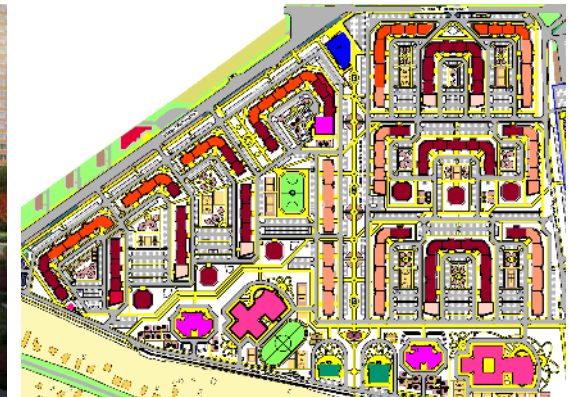
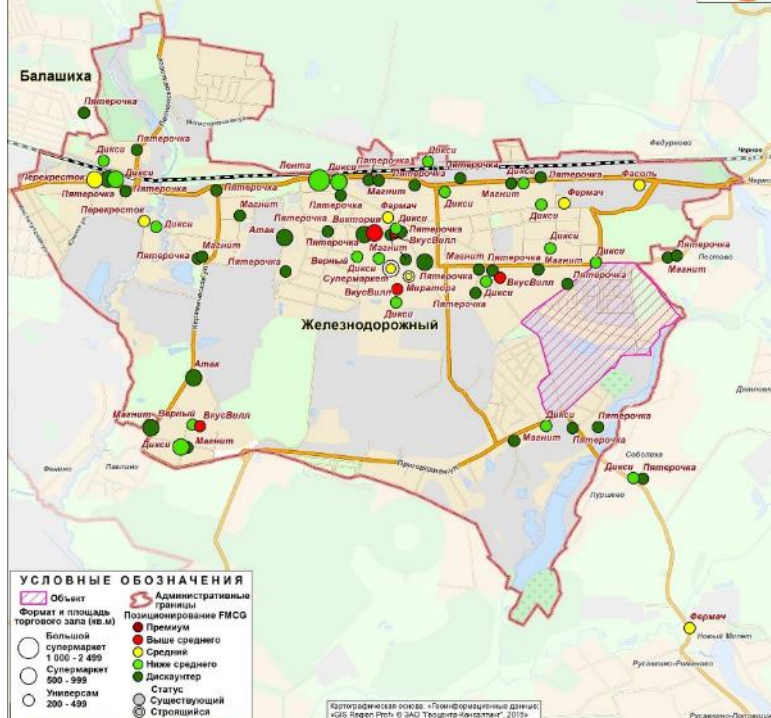
- Анализ проекта и местоположения
- Маркетинговые исследования рынка
- Рекомендации по отдельно стоящим объектам коммерческой недвижимости (торговый центр с МФК)
- Рекомендации по объему коммерческих помещений на первых этажах жилых домов

# ЖК Столичный. Московская область, г. Железнодорожный

Участок – 66,8 га  
 540 тыс. кв. метров квартир на 25 тыс. жителей.  
 Коммерческая инфраструктура: 36 тыс. кв. м.

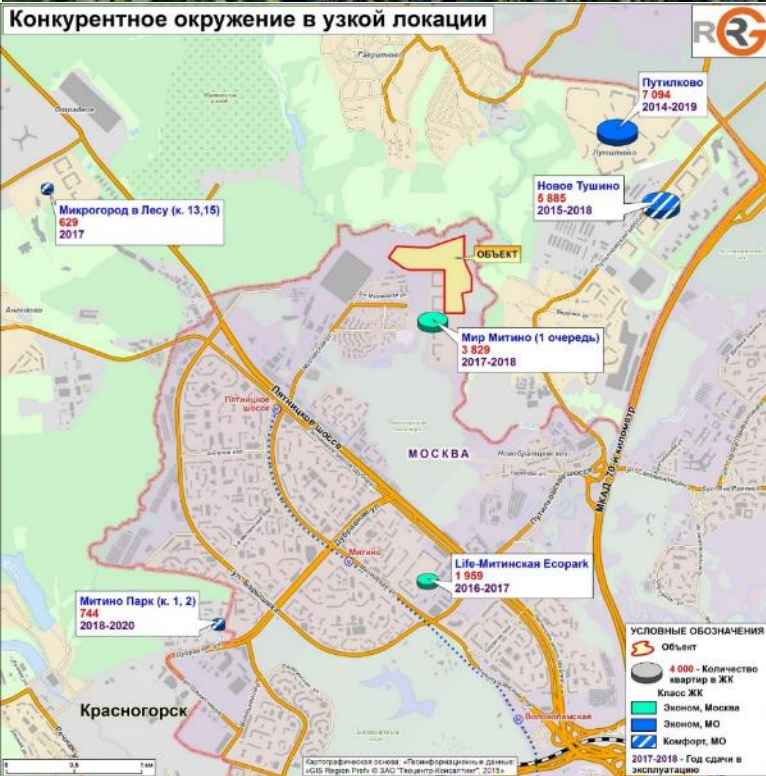


Сетевые операторы FMCSG



## Что было сделано:

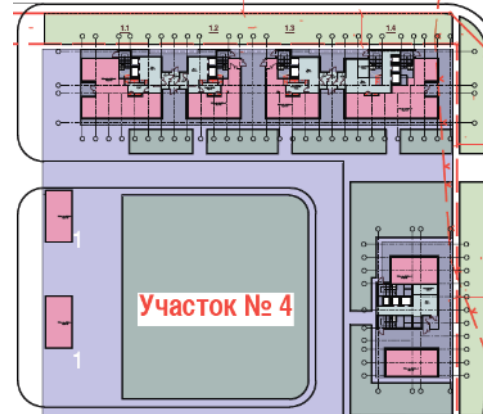
- Анализ местоположения
- Маркетинговые исследования рынка
- Анализ аналогичных проектов массовой застройки
- Рекомендации по отдельно стоящим объектам коммерческой недвижимости
- Предброкеридж по рекомендуемому ТЦ
- Рекомендации по объему, функциональному зонированию и размещению коммерческих помещений на первых этажах жилых домов
- Разработка концепции создания рекреационно-оздоровительной зоны вокруг Малого Саввинского пруда



Участок – 58,1 га.

Площадь жилой недвижимости – 676 тыс. кв м.

Площадь объектов инфраструктуры – 282 тыс. кв м.



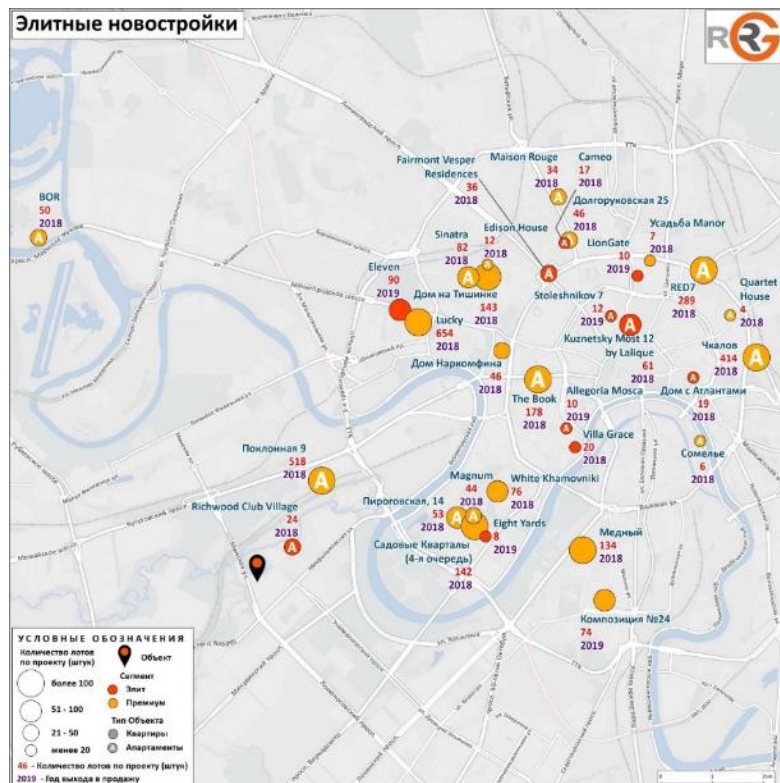
## Что было сделано:

- Анализ проекта местоположения
- Маркетинговые исследования рынка
- Анализ аналогичных проектов
- Концепция инфраструктурного наполнения коммерческих нежилых площадей в рамках первой очереди проекта «Мир Митино»: оптимальный объем площадей, размещение, площади и форматы
- Прогноз цен и темпов продаж, динамика цен. Прогноз объема выручки при разных сценариях развития рынка.
- Рекомендации по оптимизации концепции жилой части второй очереди проекта: класс проекта, квартирография, отделка, парковка

# ЖК премиум-класса «Снегири-Эко». Москва



Площадь территории 5,13 га  
199 квартир премиум-класса



## Что было сделано:

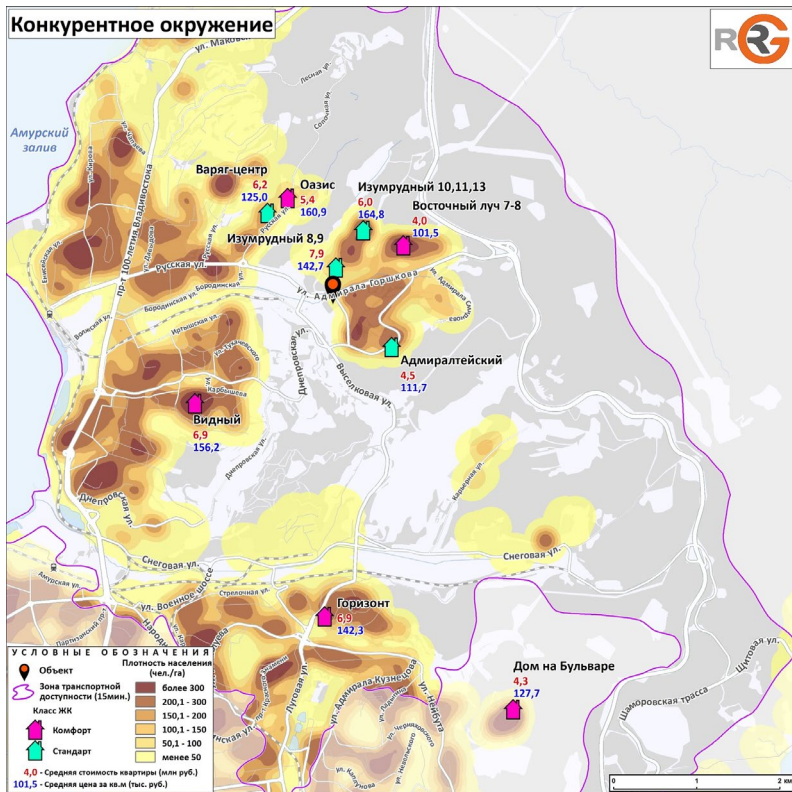
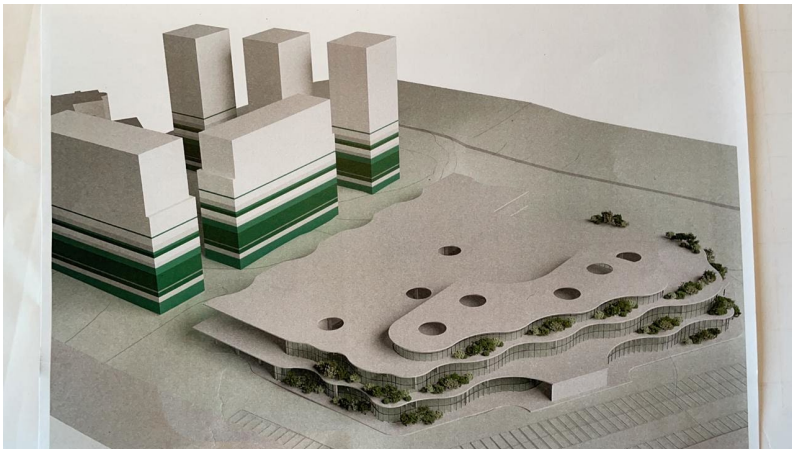
- Анализ сильных и слабых сторон
- Аудит продаж
- Конкурентный анализ
- Разработка рекомендаций по ценовой политике, по повышению привлекательности и темпов продаж квартир



Разработка концепции жилого комплекса и МФК на территории.  
Сопровождение архитектурной концепции.

## Что было сделано:

- Анализ местоположения
- Маркетинговые исследования рынка
- Общие рекомендации по концепции и позиционированию Проекта. Описание целевой аудитории.
- Рекомендации по концепции жилого комплекса (квартирография, коммерческая инфраструктура)
- Прогноз ценовых показателей
- Сопровождение разработки Архитектурной концепции
- Оценка предложенных архитектурно-планировочных решений квартир с точки зрения их функциональности, эффективности, соответствия рекомендуемой квартирографии, потребительских предпочтений и т.п.
- Рекомендации по благоустройству проекта



Вариант 1

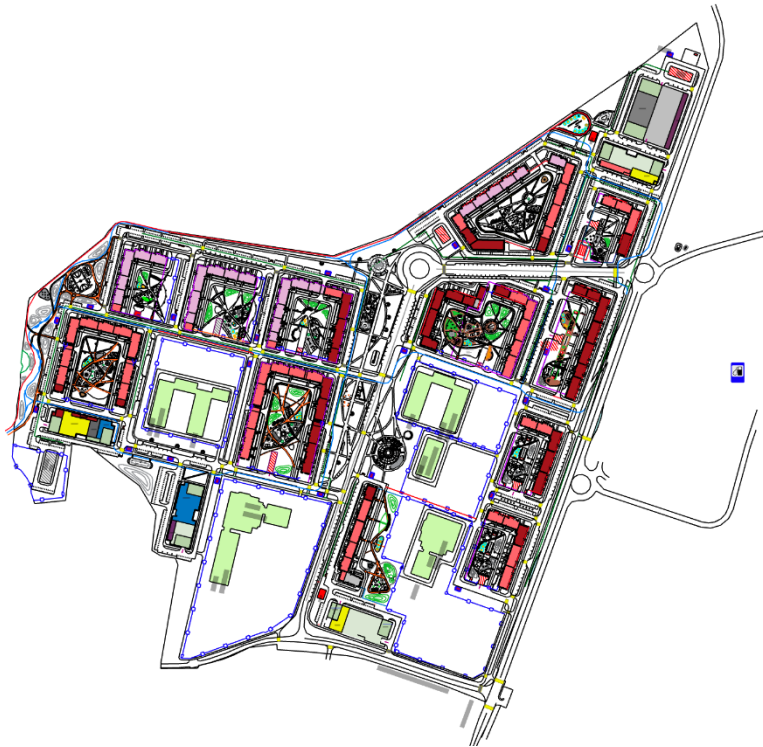


Вариант 2



Вариант 3

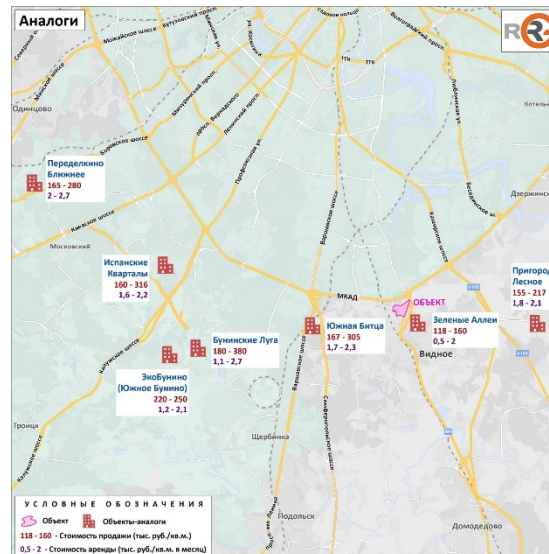
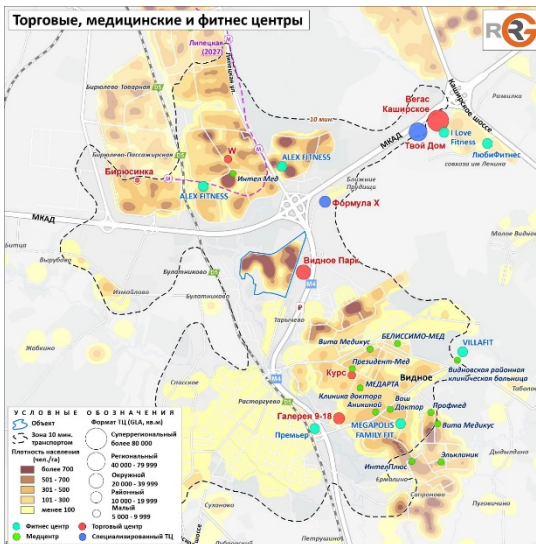
# ЖК «Южные Сады». Московская область

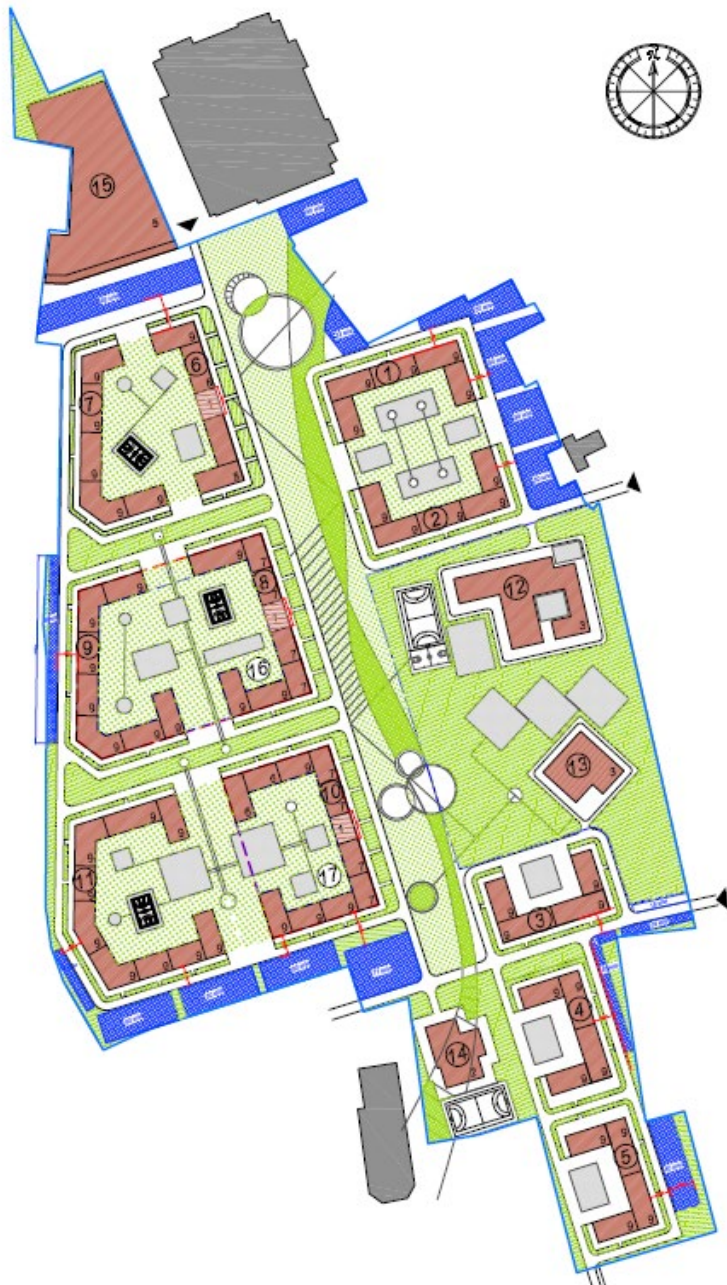


Жилой район комфорт-класса на 950 тыс. кв. м квартир недалеко от МКАД;  
Площадь коммерческой недвижимости – 36 300 кв.м

## Что было сделано:

- Анализ местоположения
- Маркетинговые исследования рынка
- Общие рекомендации по концепции и позиционированию Проекта. Описание целевой аудитории.
- Предброкеридж по крупноформатным объектам
- Рекомендации по объему, функциональному зонированию и размещению коммерческих помещений на первых этажах жилых домов



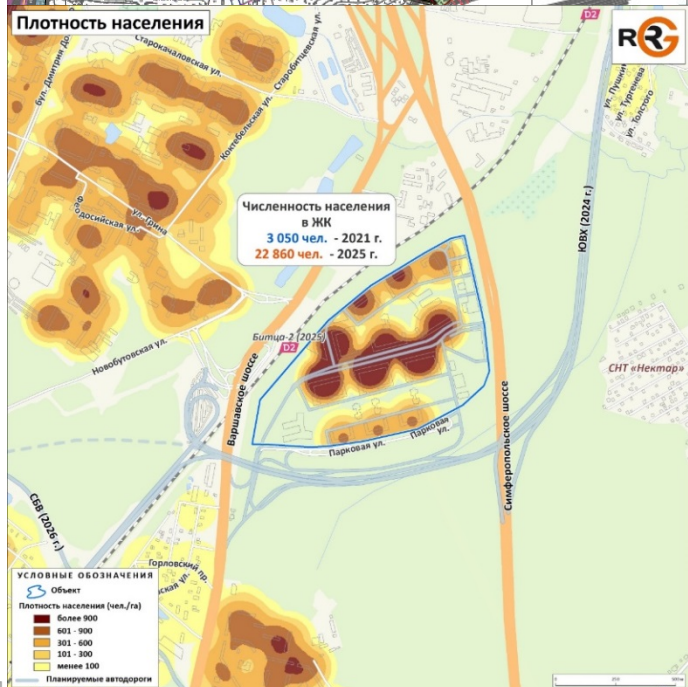
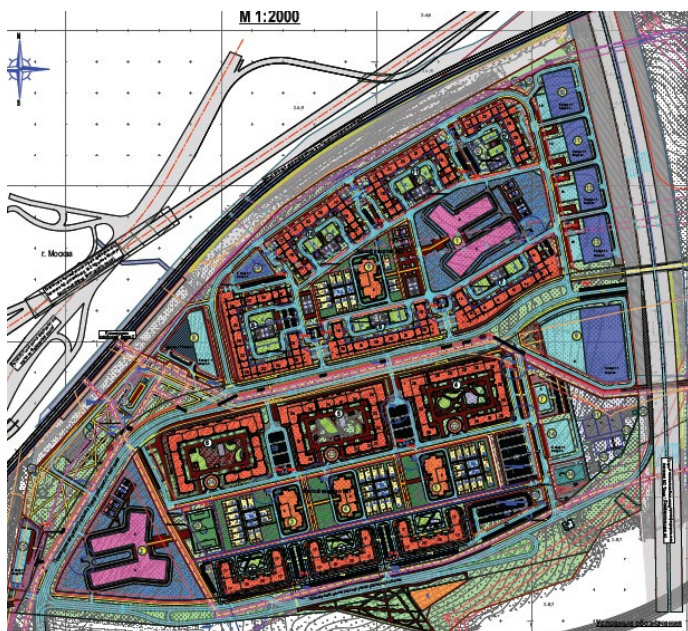


Разработанная концепция предполагает строительство в 3 очереди:

- **165 600 кв. м квартир комфорт/комфорт класса**
- Школы и детского сада
- Здания физкультурно-оздоровительного комплекса
- **11 540 кв. м коммерческих помещений** на первых этажах жилых домов и многоуровневого паркинга
- Подземной парковки на 470 м/мест
- Многоуровневой наземной стоянки на 1437 м/мест
- Открытые стоянки, благоустройство и озеленение

**Что было сделано:**

- Анализ местоположения
- Маркетинговые исследования рынка
- Общие рекомендации по концепции и позиционированию Проекта. Описание целевой аудитории.
- Основные ТЭПы проекта (общая и продаваемая площадь, этажность, вид и размер паркинга, баланс территории и т.п.)
- Разработка квартирографии Объекта (по количеству комнат и долевого распределению)
- Рекомендации по объему, функциональному зонированию и размещению коммерческих помещений на первых этажах жилых домов
- Прогнозы по ценам и темпам продажи Объекта.



12 жилых домов на 560 тыс. кв. м квартир, 2-х школ, 4-х детских садов, поликлиники, 8 многофункциональных комплексов с гаражами-стоянками.

Общая площадь коммерческих помещений на первых этажах жилых домов – 39 тыс. кв. м. Площадь торговых помещений в планируемых МФК - более 32 тыс. кв. м, офисных – 46 тыс. кв. м

## Что было сделано:

- Анализ местоположения и ТЭП проекта жилого комплекса
- Анализ и определение емкости рынка по торговой, офисной и жилой (апартаменты) функциям
- Анализ спроса со стороны потенциальных арендаторов
- Проведение воркшопа с экспертами рынка в рамках конференции «Деловая среда. Эффективная трансформация: коммерческая инфраструктура в составе ЖК»
- Разработана концепция МФК, которая ляжет в основу Технического задания на проектирование
- Проведен Предброкеридж, подтверждающий заинтересованность операторов в данном проекте
- Прописаны технические требования для обеспечения всех видов арендаторов, предполагаемых к размещению в МФК (мощности по электричеству, водоподведению, водоотведению, отоплению и пр.).
- Расчет общих требуемых мощностей на комплекс

## КОТ на территории бывшего Мукомольного завода. Нижний Новгород



ПИК



Проектом освоения территории предусмотрено:

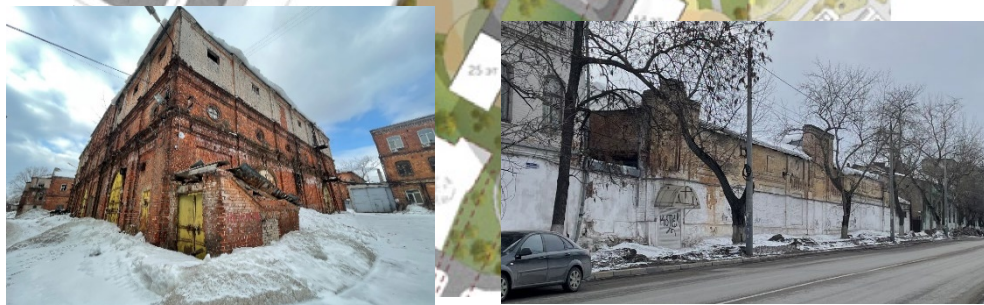
Строительство жилого комплекса общей площадью квартир 87 000 кв.м с коммерческими помещениями на первых этажах и подземным паркингом, а также детскими и спортивными площадками;

Редевелопмент здания мельницы (ОКН);

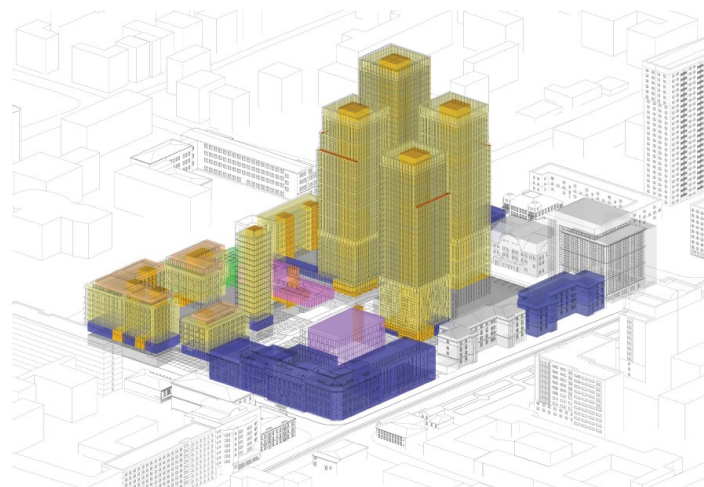
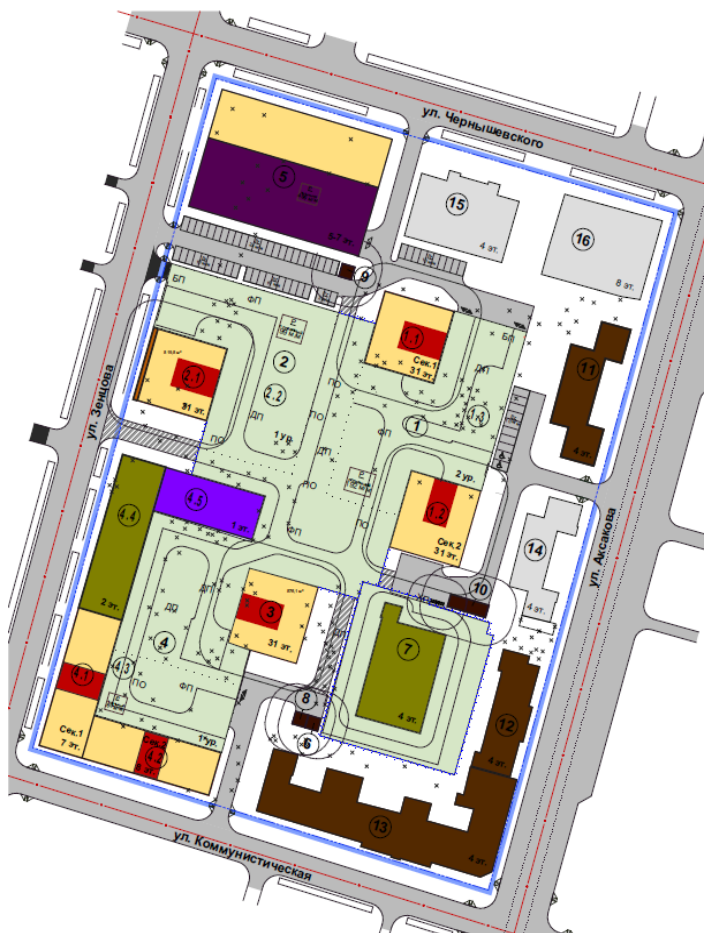
Редевелопмент зданий ЦГФО.

### Что было сделано:

- Анализ проекта местоположения
- Маркетинговые исследования рынка
- Анализ аналогичных проектов
- Определение сегментов для размещения в ЦГФО и на первых этажах жилых домов
- Формирование функциональной программы первых этажей
- План аренды/продажи каждого объекта
- Концепция приспособления ЦГФО в ходе финансового анализа была рассчитана в 2 вариантах



## Жилой комплекс бизнес-класса. Уфа



Комплексное освоение территории квартала

Площадь квартир 68 370 кв.м.

Площадь коммерческой недвижимости 1-ых этажей около 4 680 кв.м

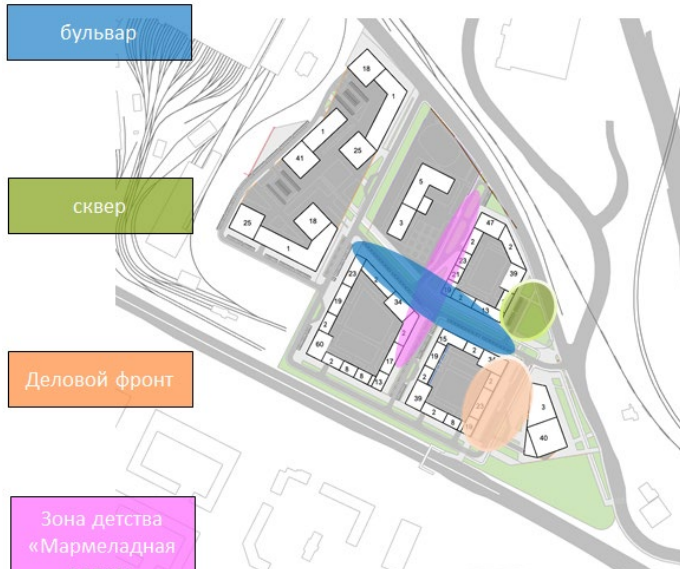
Площадь реконструируемых зданий и объектов культурного наследия около 12 000 кв. м

### Что было сделано:

- Анализ проекта местоположения
- Маркетинговые исследования рынка
- Анализ аналогичных проектов
- Определение сегментов для размещения в ОКН и на первых этажах жилых домов
- Формирование функциональной программы первых этажей
- Проведение предброкериджа по крупным объектам
- План аренды/продажи каждого объекта
- Определение наилучшего использования сохраняемых зданий



# Жилой комплекс «Шоссейная 4». Москва



Концепция Проекта предусматривает строительство:

- 12 многоэтажных домов, в т.ч. 6 высотных доминант;
- ДОО на 290 мест и ОО на 570 мест;
- Бизнес-центра с торговой частью;
- Офисно-деловой застройки.

Площадь квартир 231 000 кв. м.

Площадь коммерческих помещений 16 000 кв. м.

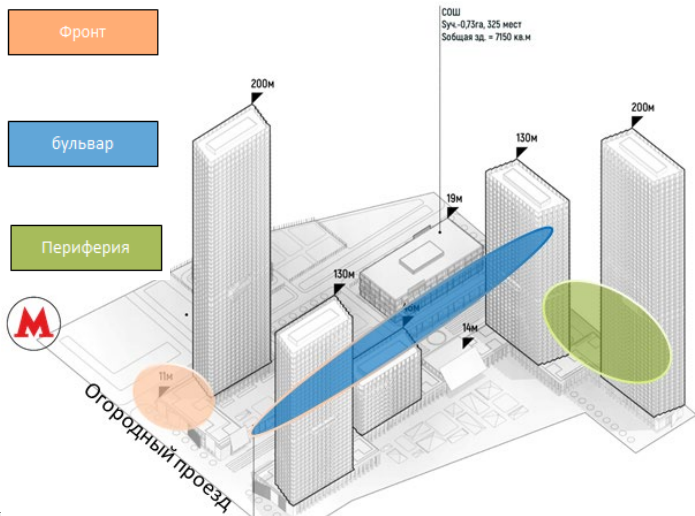
Расчетная численность населения 10 500 кв. м



## Что было сделано:

- Анализ проекта и местоположения
- Маркетинговые исследования рынка
- Анализ коммерческой инфраструктуры в жилых комплексах-аналогах
- Определение целевой аудитории и портрета покупателя
- Формирование функциональной программы первых этажей
- Прогноз цен продаж коммерческих помещений

# Жилой комплекс на Огородном проезде. Москва



Концепция Проекта предусматривает строительство:

- 2 высотных градостроительных комплекса бизнес класса;
- СОШ на 325 мест;
- ДОУ.

Площадь квартир 127 700 кв. м.

Площадь коммерческих помещений 13 300 кв. м.

Расчетная численность населения 5 900 кв. м

## Что было сделано:

- Анализ проекта, местоположения
- Маркетинговые исследования рынка
- Анализ коммерческой инфраструктуры в жилых комплексах-аналогах
- Социокультурное программирование. Сценарии жизни людей
- Формирование концепции функционального наполнения
- Концепция ценовых зон проекта и определение доходов от реализации коммерческих помещений





# ЖК «Атмосфера». Астрахань



Концепция Проекта предусматривает строительство 4-х жилых домов комфорт+ на набережной с большим функциональным дворовым пространством.

Площадь квартир 88 500 кв. м.

Площадь коммерческих помещений 4 500 кв. м.

Расчетная численность населения 4 200 кв. м

Особенностью проекта являлось то, что большая часть коммерческих помещений расположена в подвале, а высота потолков в коммерческих помещениях составляет 3,05-3,1 м



## Что было сделано:

- Анализ проекта, местоположения
- Экспресс-анализ конкурентного окружения
- Бенчмаркинг коммерческой инфраструктуры в жилых комплексах-аналогах
- Разработка концепции коммерческой инфраструктуры Объекта

Аналитика

Инвестиционный  
консалтинг

Менеджмент

Исследования



115280, Россия, Москва,  
ул. Ленинская слобода, 19, стр. 1, офис 319  
тел.: +7 (495) 981 00 12  
info@rrg.ru, www.rrg.ru

Геомаркетинг

Управление

Консалтинг

Брокеридж

Девелопмент