



Коммерция, которая  
меняет жилую среду

**GMK**

## О спикере

Людмила  
Ефремова



Брокер с опытом настройки системы и подбора операторов.

**В недвижимости >10 лет**

Клиенты: КРТ, проекты ИЖС

Эксперт в создании жизнеспособных концепций коммерческой недвижимости, автор концепций развития инфраструктуры для КРТ.

Участвовала в уникальных на федеральном уровне разработках, разрабатывала концепцию, отмеченную наградой «Лучшая коммерческая инфраструктура ЖК» в федеральной премии CRE Awards 2023.

## О компании

GMK – консалтинговое агентство в девелопменте. Развиваем маркетинг, продукт и продажи девелоперов в России и СНГ.

GMK входит в топ-100 крупнейших консалтинговых групп и компаний России. Агентство занимает в этом рейтинге 58 место, а в сфере маркетинга и PR – 1 место (рейтинг RAEX).

**65+ городов**

в России и за рубежом –  
география наших  
проектов

**85% клиентов**

возвращаются к нам

**>10 800 000 млн  
м<sup>2</sup>**

введено и строится при  
нашей поддержке

**19 лет**

развиваем  
девелопмент

# 15-минутный город



В одном квартале должно жить столько людей, чтобы учеников хватало на одну школу  
*(4800–9000 человек для школы на 800–1500 мест)*



В центре квартала должна находиться школа и другие социальные объекты



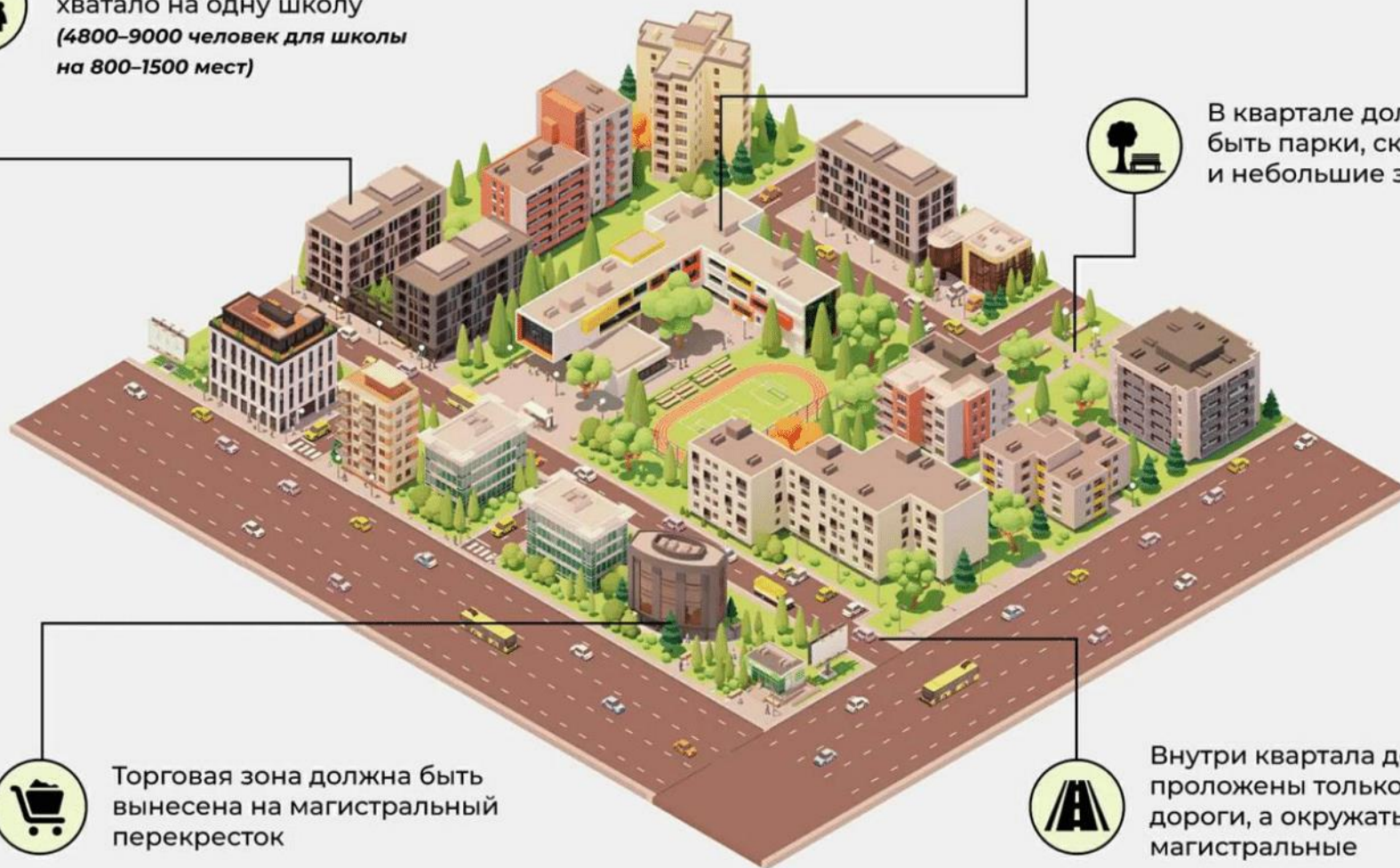
В квартале должны быть парки, скверы и небольшие зоны отдыха



Торговая зона должна быть вынесена на магистральный перекресток



Внутри квартала должны быть проложены только местные дороги, а окружать его должны магистральные





Третье место

# Вертикальный город



# Базовый сценарий



**Делают по-  
другому**



# Алгоритм создания концепции коммерческой недвижимости от ГК



# Решаем кейс

## *Кто?*

Федеральная компания Брусника,  
всегда продает коммерцию

## *Где?*

Сложная локация, устаревшая,  
23 гектара

## *Зачем?*

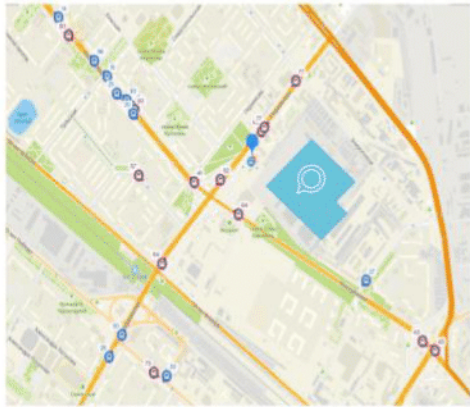
Продавать жилье и коммерцию  
дорого

## *Как?*

Развить макрорайон и сделать  
коммерцию точками притяжения

# Изучаем локацию

## Транспортные и пешеходные потоки



Жилой комплекс будет располагаться в Ленинском административном округе города Тюмени, в границах улиц Республики, Ворошилова, Энергетиков и Парникова, на территории бывшего завода надоборудования. С восточной стороны рассматриваемый участок граничит с промышленной территорией, природный парк «Гилевская роща», с запада с автовокзалом, с жилой территорией.

В непосредственной близости находятся объекты: Тюменский нефтепроводный профессиональный колледж, торговый центр «Матрица», автовокзал, отдел службы судебных приставов, торговый центр «Холодер», телецентр и радио «СТРК» «Регион – Тюмень», деловой центр «Июль».

Кроме перечисленных в районе представлены административные здания с офисами различных торговых и сервисных компаний, сотрудники предприятий также являются потенциальными пользователями товаров и услуг.

С точки зрения транспортной развязки этот район занимает одно из выгоднейших положений, по основной улице Республики можно легко добраться до центра города, при этом после моста Парникова начинается выделенная линия для общественного транспорта. Рядом крупный транспортный узел – пересечение Парникова/ 50 лет Октября и Парникова/ Республики.

Через остановку «Завод Надоборудования» (на ул. Республики) проходит 28 маршрутов общественного транспорта, остановку «Автовокзал» (на ул. Парникова) – еще 16, что позволит добраться в любую точку города без пересадок.

Через автовокзал осуществляется междугороднее сообщение с пригородами, а также крупными городами: Тобольск, Курган, Челябинск, Сургут, Ханты-Мансийск, Екатеринбург, Новосибирск и др. Ежедневно с автовокзала Тюмени отправляется от 3,5 до 6,2 тысяч пассажиров по 53 междугородним, 62 пригородным и 7 международным маршрутам (в Кавказстан).

Также автовокзал – «ворота» Тюмени для жителей, приезжающих из новых окрестных деревень и новых коттеджных поселков. Ежедневно проезжает около 3 тысяч человек.

С учетом происходящих пешеходных и транспортных потоков проект имеет высокий потенциал стать востребованным для всего города при создании значимой концепции коммерческой территории.

10

## Текущая инфраструктура в локации



Автовокзал г. Тюмень



Вид на новый проект с автовокзала г. Тюмень



ТЦ Пригородный, ул. Энергетиков, 66



ТЦ Малахит, ул. Республики, 200а ст3



ТЦ Малахит, ул. Республики, 200а ст3



Рынок Привоз

11

# Исследуем окружение

## Торговые центры

Название	Название (ранее Нетрема)	Малое (Премис)	Программный	Перестройка	Холодир
Адрес	ул. Парковая, 76	ул. Республика, 205а	ул. Энергетиков, 66	ул. Парковая, 1а	ул. Республика, 203
Тип объекта	районный ТЦ	районный ТЦ	район	оптимизированный ТЦ	оптимизированный ТЦ
Формат	полупрофессиональный	полупрофессиональный	максимальный	полупрофессиональный	полупрофессиональный
ОБА	4 132	9 536	8 216	6 147	нет данных
ОА	2 708	6 027	нет данных	партнерское размещение	партнерское размещение
Величина %	20%-25%	2%-12%	нет данных	6%	нет данных
Эквивалент	3	3	-	-	-
Год открытия	2013	2002	1984	2003	2020
Тип парковки	наземный, 97 м/ч	наземный, 500 м/ч	наземный, 105 м/ч	наземный, 250 м/ч	наземный, 210 м/ч
Вторичные арендаторы	супермаркет «Манит», дроба КВС, магазин «Новый сад»	супермаркет «Манета», Зооком Трекс, Металлург, ветеринария	Магазин одежды и обуви, дисконтный «Мани»	-	супермаркет ДАС
FMCS	супермаркет «Манит»	супермаркет «Манета»	дисконтный «Мани»	дисконтный «Светофор»	-
ОУ (Мебель, товары для дома)	Все инструменты (200 м2), Помощники	По Аска	-	55 магазинов строительной техники, инструменты и строительные товары для сада и огорода	Большой 85 операторов с избыточными формантами до 200 кв. м
ЭквИТ, детские товары, конструктор, развлечения	-	-	-	-	-
Фудкор, общепит	КВС Формата Опиа Тиза	уличные торговки в неформальной обстановке	кафе «Туз», вендинг кофе собой	вендинг кофе с собой	кафе с собой «Фора», столовая «Восточный колос» «Березка»
Салон, обувь, аксессуары и т.д.	магазин «Новый сад» Ильяев Барак	Магистр, Зооком Трекс	Зооком Трекс, Магистр, одежда и обувь	-	магазин одежды и аксессуаров
Продавцы	уникальный формат КВС Опиа Тиза	рабочие неформальные операторы и локальные концепции	содержательный дизайн и операторы неформальной одежды	ТЦ новый, операторы выстраивают концепцию - 63 оператора от 100 кв. м до 300 кв. м	-

## Street retail

Продукты питания (FMCS)



Для определения общего уровня обеспеченности сегментом FMCS была собрана информация по сетевым магазинам в конкретной зоне. Ввиду присутствия более 20 разнородных операторов картографический сервис не позволил выявить все точки продаж FMCS в указанной территории и, следовательно, которые охватывает потенциальный объект данной точки:

- гипермаркет - 1 («Манит Экстра» на ул. Овощная, 31);
- супермаркет - 2 («Манит», «Григорьев», ул.Овощная, ул.Овощная, оптовый рынок, оптовый рынок - отсутствие «Перекресток» на данной территории);
- дисконтный - 2 («Мани», «Светофор»).

Учитывая объем нового проекта, прогнозируемое население в зоне расположения объекта и развитую сеть магазинов инфраструктуры, при разработке концепции коммерческой недвижимости рекомендуется рассмотреть площадки для размещения супермаркета в зоне проекта. Оптимальные параметры категории FMCS займут площадь формата до 50-100 кв.м. (оптимизированные продукты, алкоголь и т.д.)

## Коммерческая недвижимость в новых ЖК

Дв.Квартал Республика (ПСК ДОМ)

Параметр	Дв.Квартал Республика (Семья)			Дв. Квартал Республика (двоа вдоль Республика)	
	ПТ 1	ПТ 2	ПТ 3	ПТ 4	ПТ 5
Адрес	Республика, 204 к.13	Республика, 204 к. 14	Республика, 204 к. 5	Республика, 204 к. 4	Республика, 204 к. 3
Срок ввода/дан	сданы	сданы	сданы	сданы	сданы
Количество квартир по проекту, шт.	343	343	343	343	343
Жилая площадь объекта, м2	10 781	10 781	10 781	22 400	22 400
Проектная площадь коммерческих помещений, м2	308 м2: 2 помещения - 80 м2, 4 помещения - 50-100 м2	308 м2: 3 помещения - 50 м2, 4 помещения - 50-100 м2	308 м2: 3 помещения - 50 м2, 4 помещения - 50-100 м2	1 773 м2: 80 м2 - 1 помещение, 100-150 м2 - 9 помещений, 180 м2 - 1 помещение, 250 м2 - 1 помещение	1 773 м2: 80 м2 - 1 помещение, 100-150 м2 - 9 помещений, 180 м2 - 1 помещение, 250 м2 - 1 помещение
Количество помещений	6	6	6	12	12
Площадь Арена	проезд	проезд	проезд	проезд	проезд
Длина коммерции от жилья	2,84%	2,84%	2,84%	2 на этаж, 800-1000 м2/этаж	2 на этаж 1000-1400 м2/этаж
FMCS	-	дископанет «Светофор» и «Перекресток», гипермаркет «Продукты»	-	линейный бар «Медведь» дроба, дисконтный «Фриштыль», аквариум «Фриштыль» Белая, Строительный двор	-
ОУ (Мебель, товары для дома)	нет данных	-	-	-	-
ЭквИТ	нет данных	нет данных	-	-	-
Салон, конструктор, развлечения, одежда, обувь	-	-	-	-	-
Фудкор, общепит	Магазин одежды	-	-	линейный бар «Медведь»	-
Услуги и иные операторы	Wildberries, Coop	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Аренда, концепция	Фармацевтика	-	-	Магнит экономик	-

## Коммерческая недвижимость в новых ЖК

Север Сибиря (Страна Девелопмент)

Параметр	Квартал Нефтяников	Квартал Солнечный	Квартал Газовый	Квартал Подземный
	ПТ 1	ПТ 2	ПТ 3	ПТ 4
Адрес	Харьковская, 74	Харьковская, 76	50 лет Октября, 57	Харьковская, 72Б
Срок ввода/дан	сданы	сданы	4 квартал 2023	4 квартал 2023
Количество квартир по проекту, шт.	505	566	648	626
Жилая площадь объекта, м2	26 718	24 242	29 633	33 890
Проектная площадь коммерческих помещений, м2	865 м2 - 1 помещение - 40 м2, 2 помещения - 80 м2, 3 помещения - 100 м2	738 м2 - 4 помещения - 50 м2, 2 помещения - 80 м2, 100-100 м2, 14 м2, 1	3 500 м2 - 15 помещений - 100-130 м2, 14 помещений - 417 м2	2 217 м2 - 9 помещений - 50 м2, 17 помещений - 100 м2, 1 помещение - 150 м2, 1 помещение - 250 м2
Количество помещений	10	9	32	28
Площадь Арена	проезд	проезд	проезд	4 помещения
Длина коммерции от жилья	3,24%	3,04%	8,83%	6,54%

Учитывая особенности проекта, расположение, класс, целевой уровень предложения коммерческой недвижимости и сетевые форматы при высокой плотности населения было выделено 7 318 кв. м. коммерческих площадей, наибольшее количество помещений предусмотрено в ПТ 3, позиция которого выдана на ул. 50 лет Октября. Это касается планировочных решений помещений, на предельную эффективность на разных форматах, в связи с наличием коммерческой экзоты концепция площади формата от 40 кв.м до 250 кв.м, есть помещения 400 кв.м, которые с высокой степенью вероятности останутся под супермаркет.

Ожидается, что после введения правильной проектной формы будут быстрее продаваться. Выводя группа находится на уровне земли, каждая площадка имеет широкий витринный фасад.

На текущий момент продается 4 помещения в квартале Подземный от застройщика, Актуально объявлений на аренду не установлено.

Данный проект будет иметь более высокие показатели для сетевых операторов ввиду расположения помещений вблизи к центру, и наличием развитой инфраструктуры «Медведь», как сейчас так в будущем уже планируется в 2500 рублей/м2, что имеет потенциал для реализации торговых форматов. Важность помещений в проекте «Север Сибиря» заключается в том, что для стрит-ритейла, крайне необходимо в текущие время.

**3-6%**

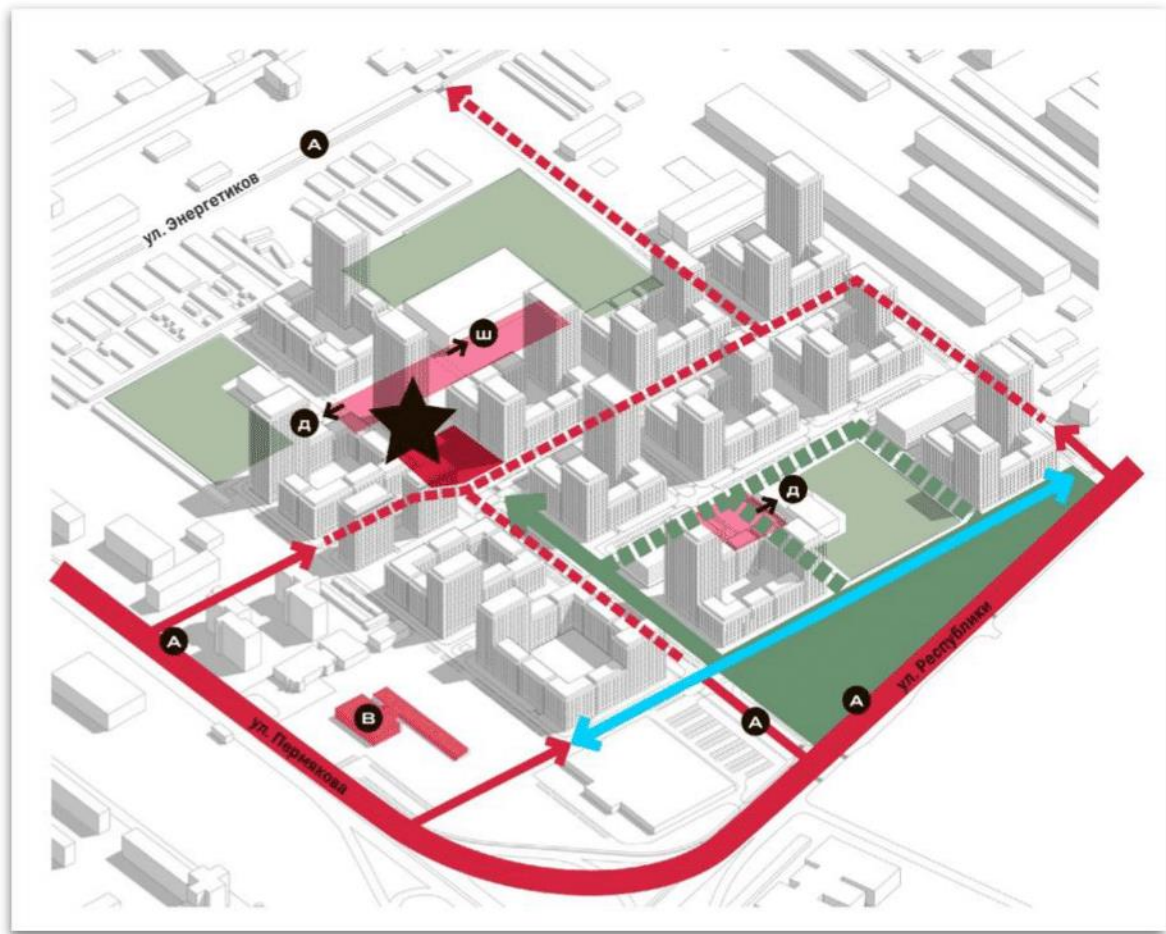
*стандартная доля  
коммерческой недвижимости*

**VS**

**12%**

*решение Брусники*

# Работаем с территорией



Логика освоения участка  
с точки зрения КН

# Концепция 3/7



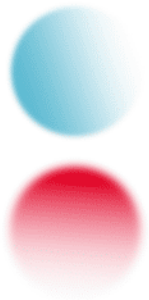
# Распределяем функции



Сводные данные по функциям

Операции	1 очередь		2 очередь		3 очередь		4 очередь		5 очередь		6 очередь		Итого	
Количество жителей в проекте/население района	4 429	4 429	1 904	6 413	1 587	8 010	2 783	10 793	2 086	12 799	1 936	14 735		
Функции	н2	торговые точки	н2	торговые точки	н2	торговые точки	н2	торговые точки	н2	торговые точки	н2	торговые точки	н2	торговые точки
PHOS	855	7	855	5	250	2	750	4	250	2	1 500	6	4 200	26
DEU	380	2	700	4	500	2	850	4	200	1	1 000	5	3 600	18
Кафе (расчетный)			1 000	1									1 000	1
Кафе (дополнительно)	450	4	0	0	160	1	350	3	250	2	250	2	1 460	12
Ресторан (дополнительно)							1 500	1					1 500	1
Надземная парковка (дополнительно)	320	3	100	1	250	2	200	2	200	1	200	2	1 270	11
Специализированная парковка	420	4	600	4	510	3	1 150	6	350	3	750	6	3 760	26
Улицы (плотность выезда)	230	4	550	6	300	3	550	6	250	5	750	7	2 540	31
Салон красоты	400	4	450	3	300	2	350	3	250	2	250	2	2 000	18
Альтернативная косметология							150	1					150	1
Образование, развитие (дополнительно)	220	2	0	0	200	2	0	0	0	0	400	2	820	6





Получить гайд «Как подготовить  
коммерческую недвижимость  
для любого бизнеса» —>



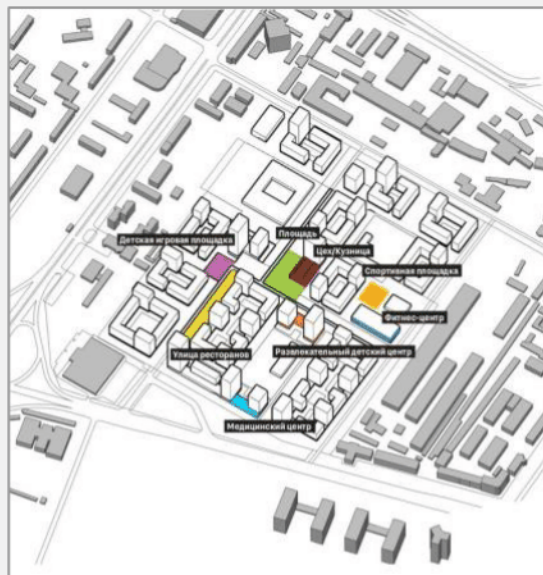
**Подумать об  
консультанта**

# Реализуемая концепция



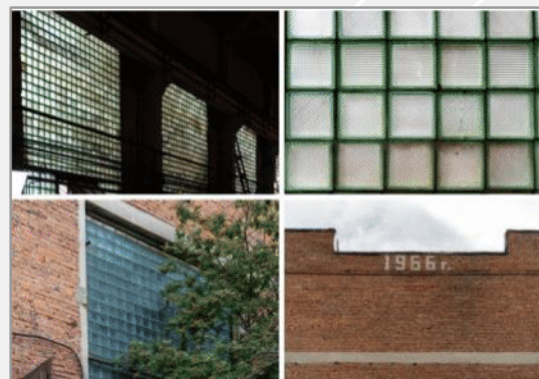
## Город в городе

Новый район находится в конце улицы Республики. К центру близко, но пешком не дойти. Поэтому мы решили предложить такой набор сервисов, ради которых людям захочется приехать. Каркасом для событийного наполнения станут три якорные функции — детская, медицинская и гастрономическая.



## Город в городе

Рядом с главным event-пространством проекта, центральной площадью, появится улица ресторанов. В глубине района, где меньше шума и затруднен доступ посторонних, — детский центр. В здании, выходящем на улицу Республики, — медклуб. Такое расположение позволит нам обеспечить пешую доступность к нему от остановки.



Концепцию креативного кластера в районе «Республики 205» мы намерены разработать вместе с командой московского «Флакона»

Пространство в цеху бывшего завода медоборудования получит название «Кузница» и станет одним из ключевых элементов инфраструктуры «Республики 205». Во второй половине прошлого века здесь делали комплектующие для стерилизаторов. Сегодня мы рассматриваем здание как точку сборки, «сшивающую» ткань района, создающую возможности для творчества, свободного самовыражения и раскрытия талантов.

Переосмыслить две тысячи квадратных метров и сохранять локальную идентичность места мы планируем вместе с ребятами из «Флакона». На прошлой неделе территорию будущего кластера посетил директор по регионам дизайн-завода, управляющий дизайн-резиденциями Михаил Егошин.

Предполагается, что в «Кузнице» появится галерея, лекторий, книжный магазин-библиотека, кинобар и точки рор-ритейла. Перед цехом будет организована событийная площадь, на которой можно проводить фестивали, маркеты, гаражные распродажи, концерты, а зимой заливать каток.

## Аналоги Puls 5, Цюрих



Незабываемое старое, или современная архитектура с историческим ядром

В тюменском проекте «Республики 205», строящемся на территории бывшего завода медоборудования, мы сохраним цех. Здание, где во второй половине прошлого века располагалась кузница и делали комплектующие для стерилизаторов, находится в центре осваиваемого нами участка. Оно станет одной из ключевых фишек нового жилого района и его событийным ядром.

Мы планируем отремонтировать это производственное сооружение, соединить с жилым домом и превратить в event-пространство. В перспективе здесь может появиться галерея, лекторий, кинобар, кафе и магазины (например, книжный-библиотека).

P.S. Такой подход к интеграции памятника индустриальной эпохи в современную среду роднит «Республики 205» с зарубежными проектами. Так, аналогичная концепция была реализована на западе Цюриха в комплексе Puls 5. В его центре — литейный цех конца XIX века, где сегодня устраивают модные показы, выставки, ярмарки и фотосессии.



Услуги  
GMK

- 01 Разработаем для вашего жилого комплекса концепцию коммерческой недвижимости
- 02 Поможем исправить ошибки через реконцепцию
- 03 Создадим банк идей для коммерческих аттракторов



Как получить эту презентацию?  
Скачать в телеграм-боте  
[@gmk\\_talks\\_bot](#) →



# На СВЯЗИ

8 800 350 61 97  
[gmk.ru](http://gmk.ru)



Оставить заявку  
на консультацию