

# Ваш проводник в будущее девелопмента

Орбитальная модель и  
другие инструменты  
КОТ





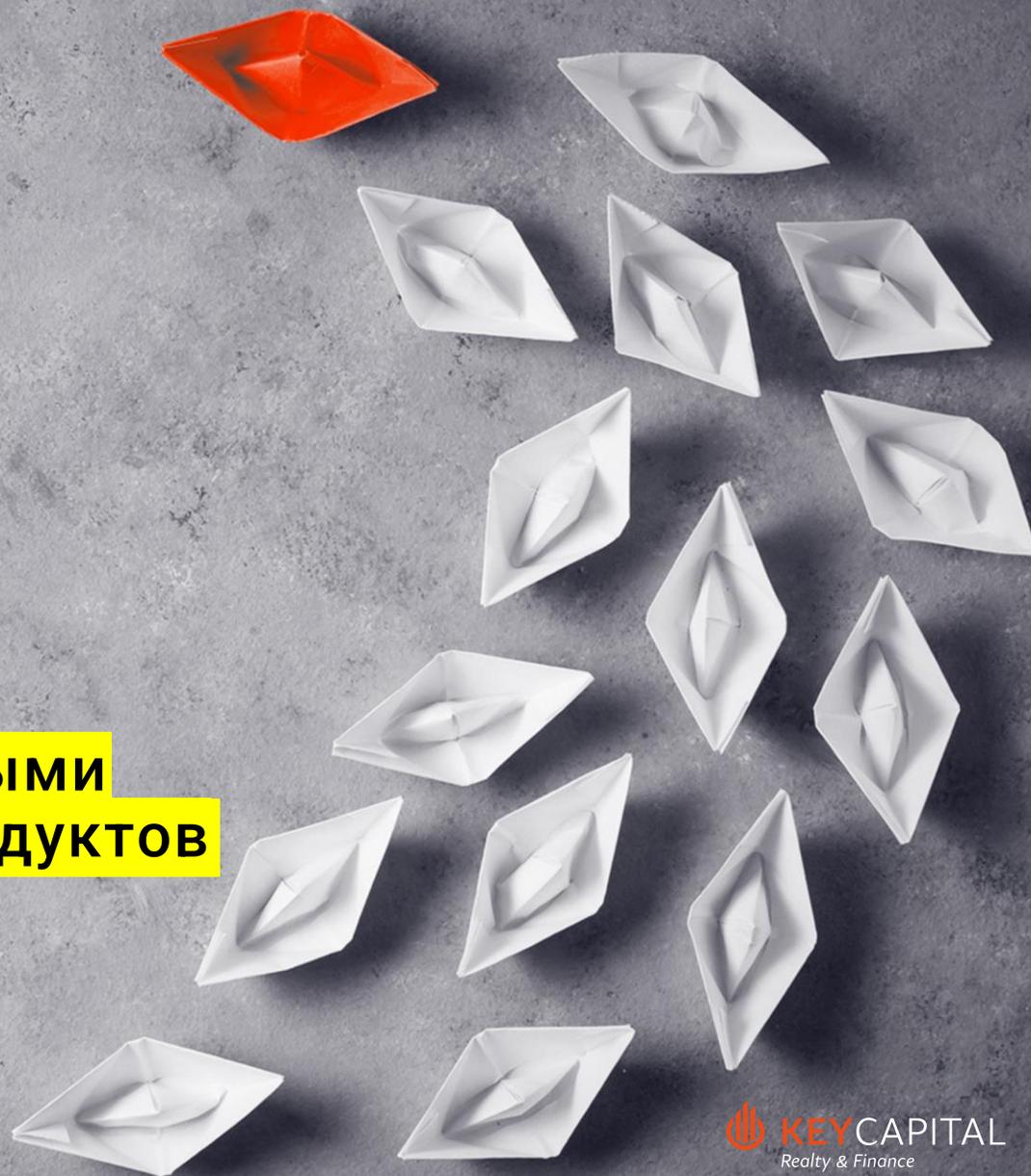
# Интегратор системных решений

- 1/ Трендвоучинг и аналитика
- 2/ Привлечение резидентов и целевых аудиторий CJM/CJ
- 3/ Организация воркшопов и соучаствующего проектирования
- 4/ Мастерпланирование и визуализация SmartCity/UrbanNet
- 5/ Разработка и вывод на рынок новых продуктов
- 6/ Ассесмент персонала и обучение топ-менеджмента
- 7/ Брокеридж и инвестиции B2B/B2C
- 8/ Agile-девелопмент



# Трендвоучинг и аналитика рынка

Помогаем стать первыми  
в создании **НОВЫХ** продуктов



# Направления деятельности

## /ИССЛЕДОВАНИЯ И АНАЛИТИКА



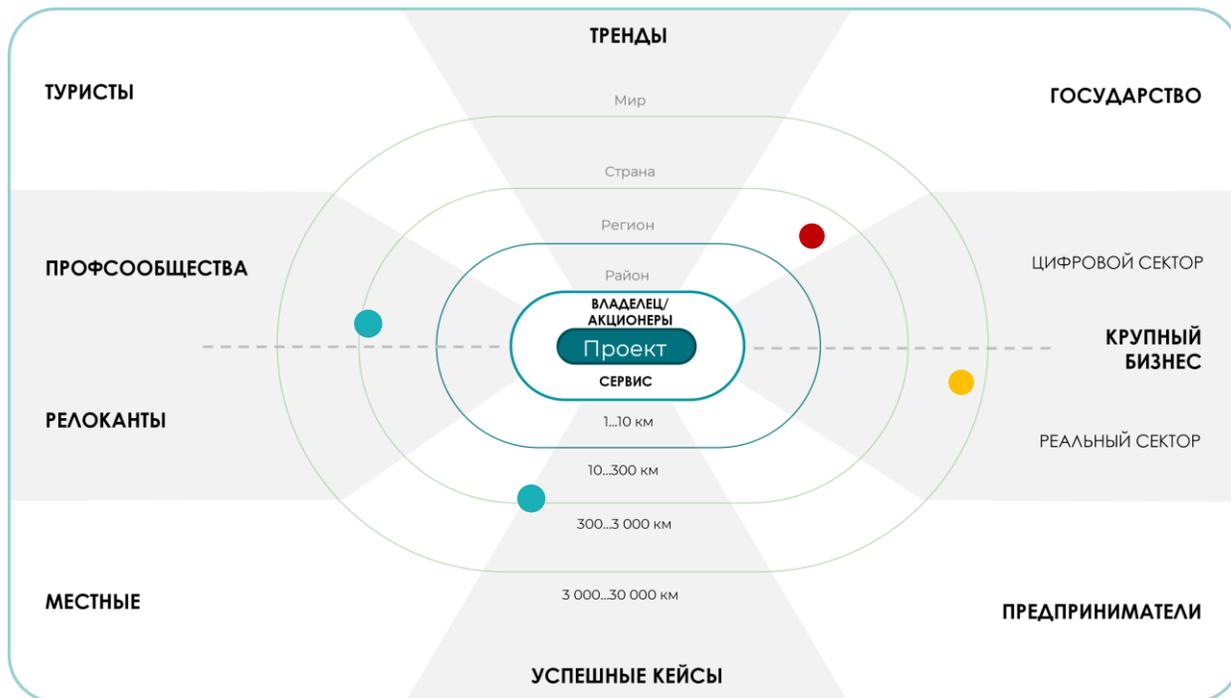
# 2/

## Орбитальная модель

Нам нравится видеть,  
как у людей меняется взгляд  
и расширяется сознание

# ОРБИТАЛЬНАЯ МОДЕЛЬ

## / КАК РАБОТАТЬ СО СХЕМОЙ



Орбитальная модель картирует стейкхолдеров по отношению к объекту и описывает их отношения друг с другом.

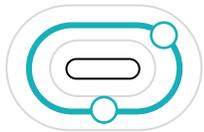
С ее помощью можно быстро навигировать болевые точки или сильные места территории, необходимые для дальнейшей проработки в процессе проектирования.

- активный актер или процесс
- пассивный актер или процесс
- барьер
- возможность
- нет актора или информации

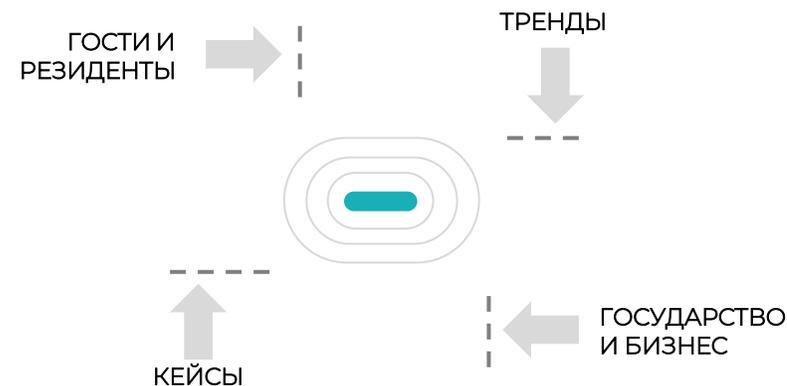
В центре системы находится **ПРОЕКТ**



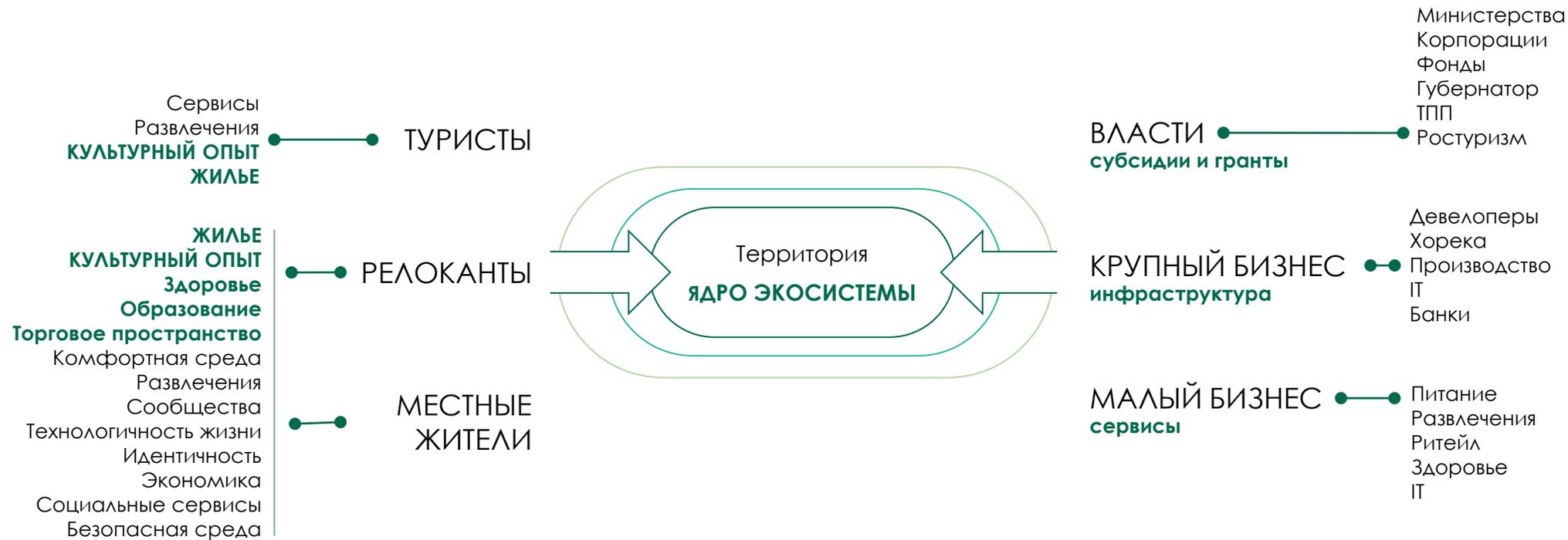
На концентрических орбитах располагаются его **СТЕЙКХОЛДЕРЫ**



Сектора объединяют стейкхолдеров в **ГРУППЫ**

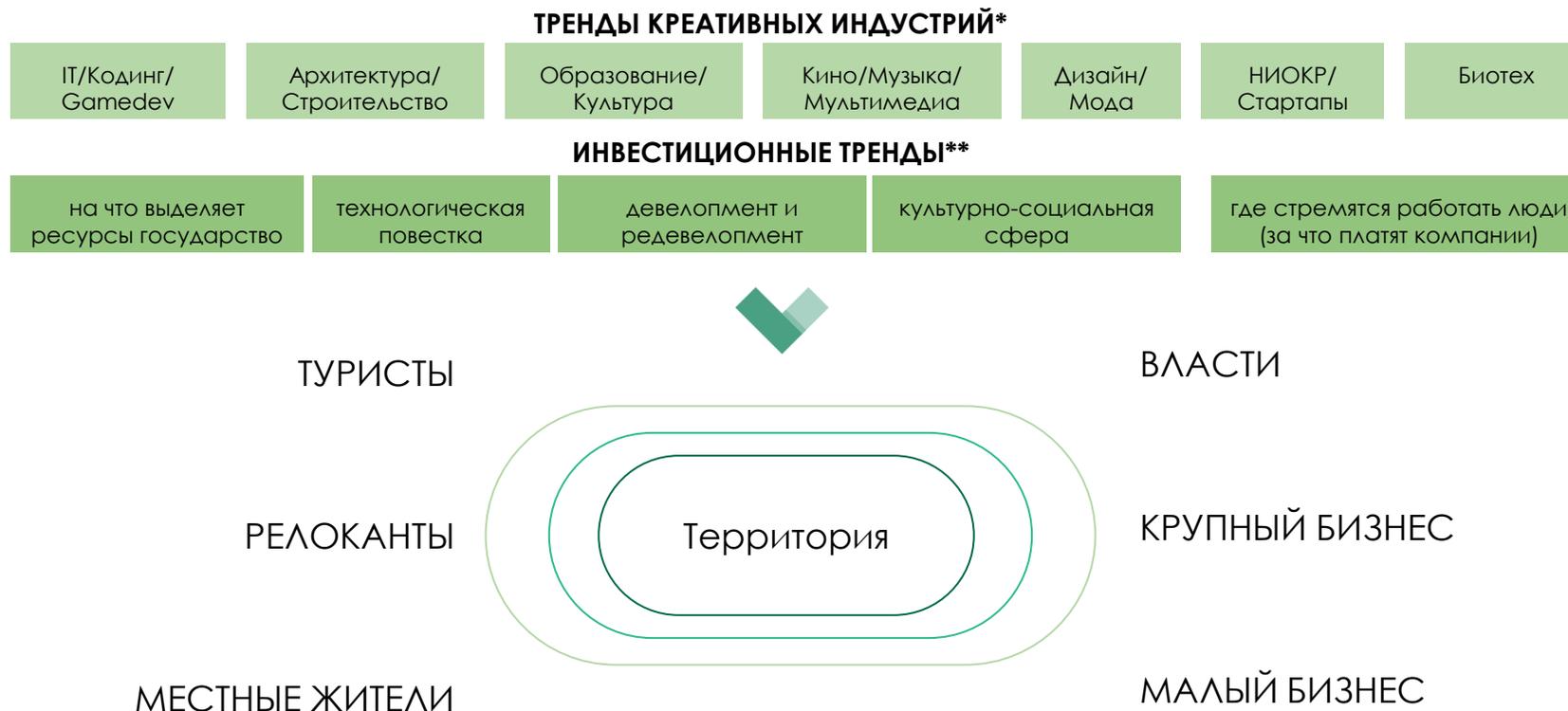


# МЕТОДОЛОГИЯ /СТЕЙКХОЛДЕРЫ



# МЕТОДОЛОГИЯ

## /ТРЕНДЫ



Понимание трендов позволяет структурировать предложения для крупных институций, а также привлечь ресурсы малого бизнеса и креативных индустрий, в т.ч. за счет релокантов, переезжающих со своими проектами. Крупный бизнес заинтересован в создании офисов, шоурумов и концептуальных пространств на таких территориях.

\* согласно исследованию Rurban Creative Lab Агентства стратегических инициатив

\*\* согласно отчету PWC "Тенденции развития территорий"

# МЕТОДОЛОГИЯ /КЕЙСЫ

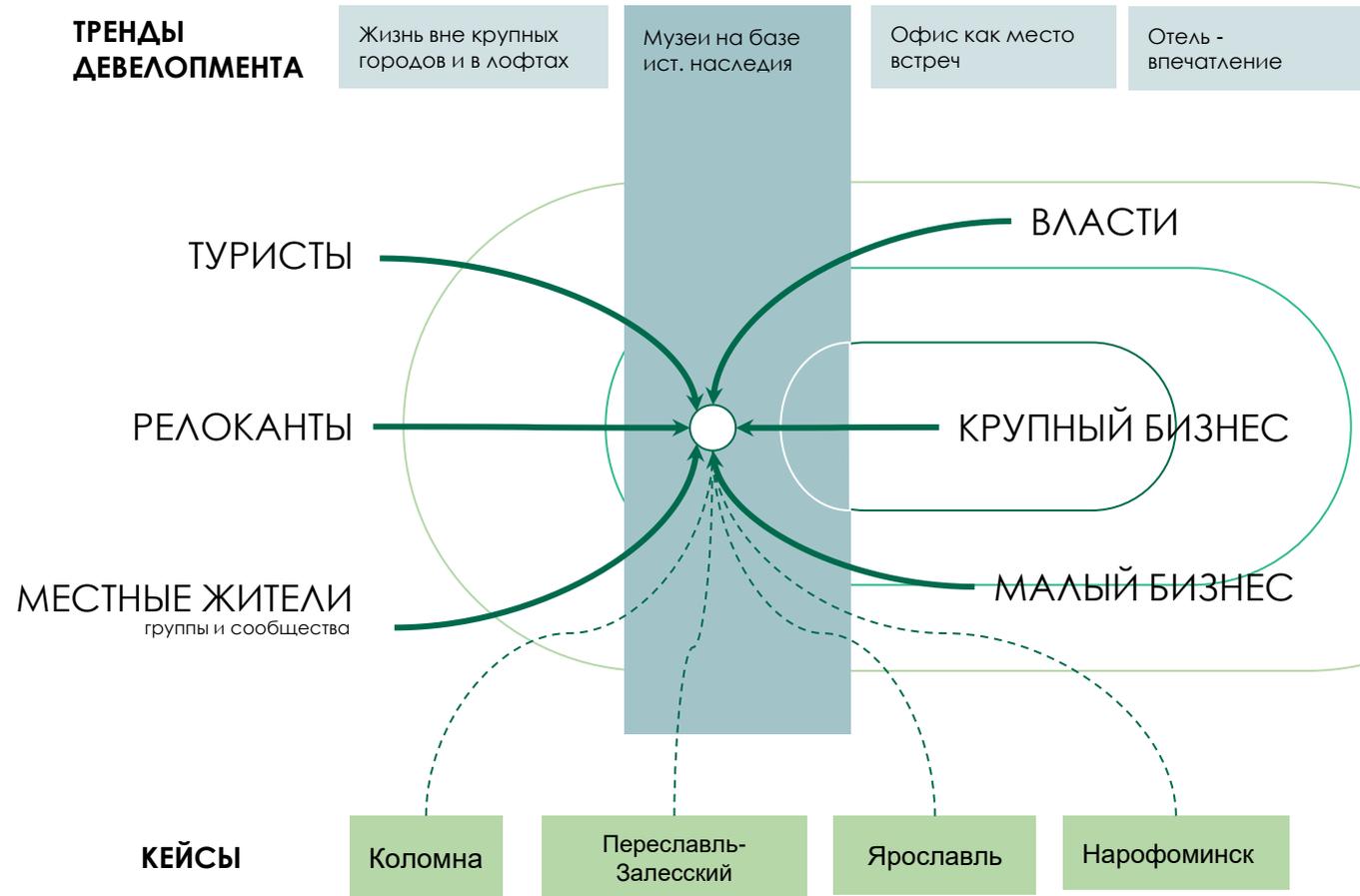


\* согласно исследованию Rurban Creative Lab Агентства стратегических инициатив

\*\* согласно отчету PWC "Тенденции развития территорий"

# МЕТОДОЛОГИЯ

## /ПРИМЕР



Кейсы объединяет успешная история переосмысления **промышленного ткацкого наследия** и создания культурных проектов, которые смогли не только стать коммерчески устойчивыми, но в итоге повысить стоимость коммерческой и жилой недвижимости, использующих бренды музеев, созданных на базе исторического наследия.

В Коломне такой проект позиционируется как музей-лаборатория, являясь одновременно коворкингом и арт-пространством.

В Переславле-Залесском удалось наладить производство сувенирной продукции с символикой музея.

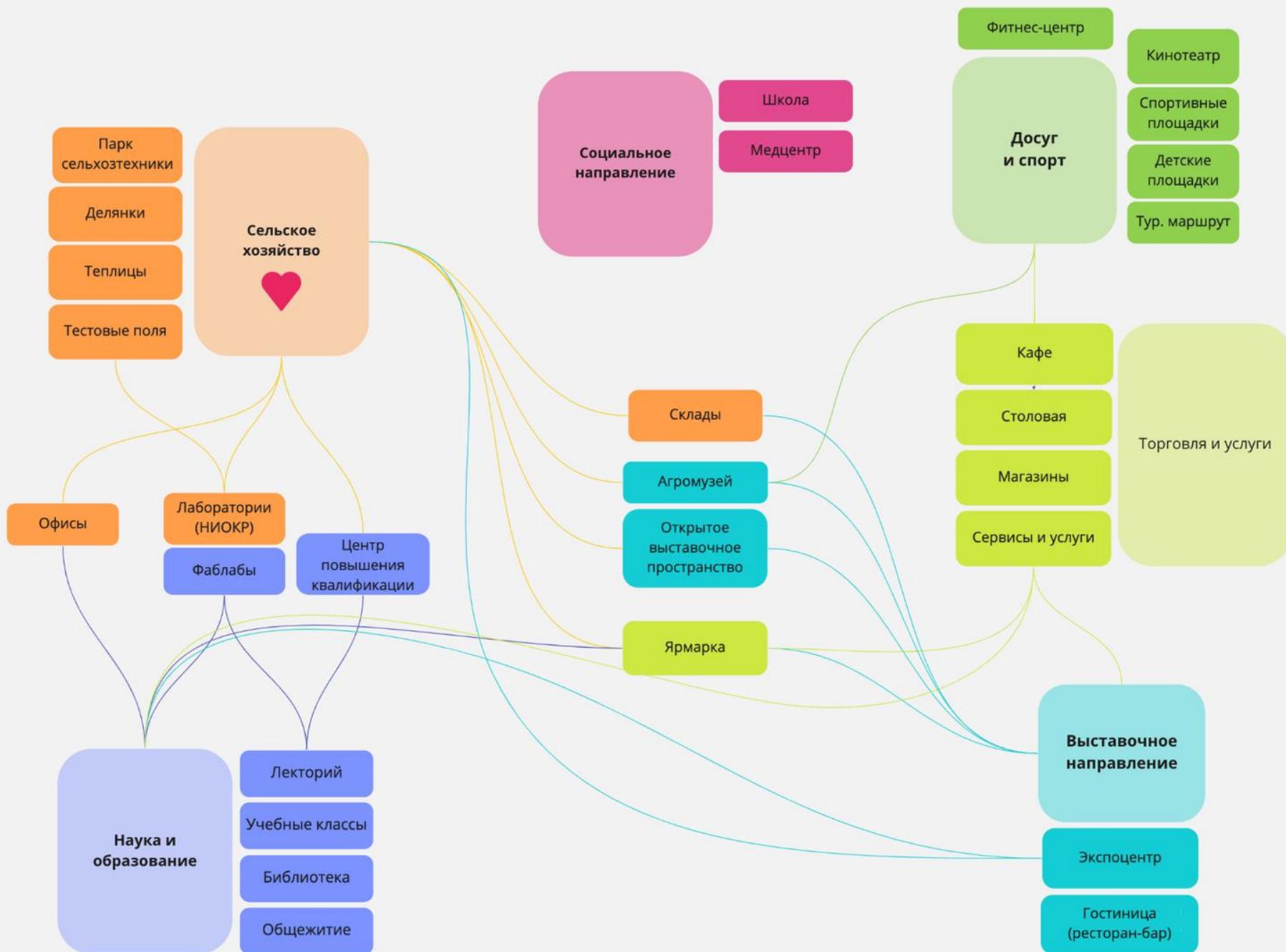
В Ярославле бывшая ткацкая фабрика "Корд" приносит прибыль владельцам через программы промышленного туризма.

В Наро-Фоминке проект "Шелковая фабрика" вывел на рынок офисы и ЖК по ценам, близким к столичным, за счет концепции образа жизни в стиле "лофт" в экологическом месте с яркой историей.

# 3/

## Кластерная модель



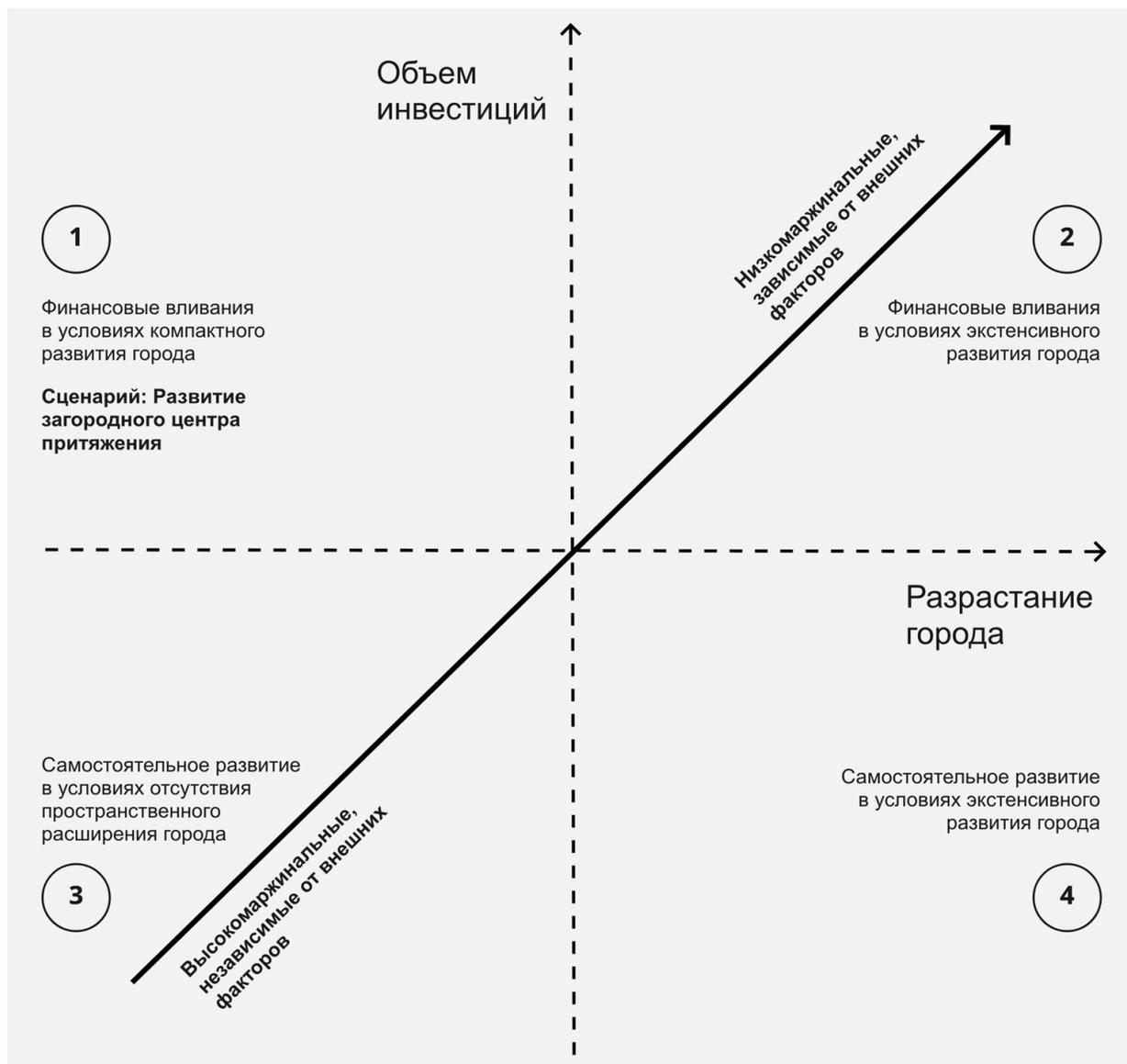


В целях определения связей между направлениями развития участка и выявления потенциала для синергии был проведен кластерный анализ.

В процессе анализа был сформирован оптимальный с точки зрения взаимной интеграции набор функций. Часть функций относится к конкретным направлениям развития, тогда как некоторые возникают на пересечении как необходимые для создания целостного облика проекта.

Обособленное социальное направление позволит проекту лучше интегрироваться в прилегающие территории.

# КОНЦЕПЦИЯ /СЦЕНАРИИ



## Ключевые переменные сценарного анализа

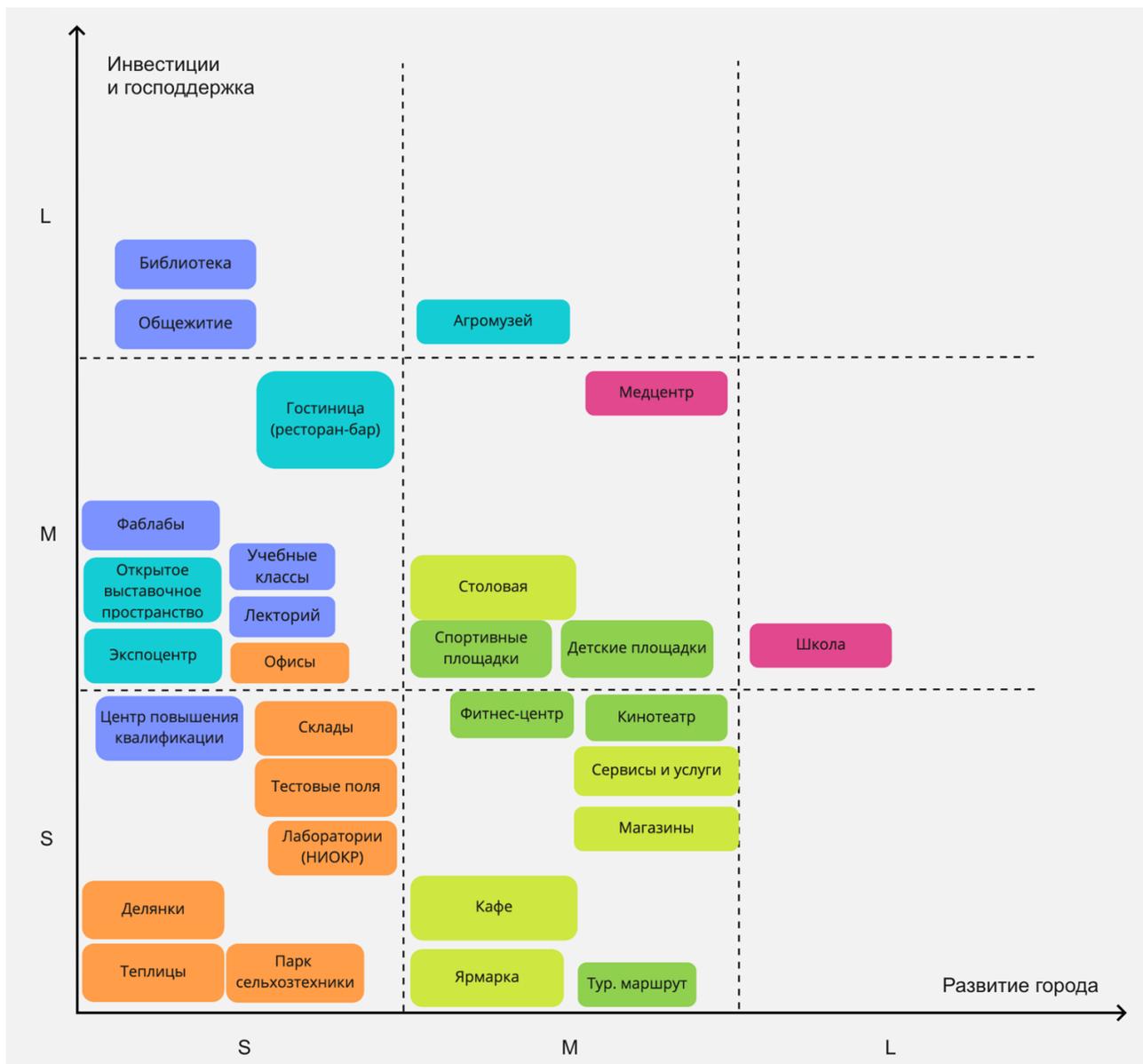
Объем инвестиций  
и господдержка

Пространственное  
развитие города

В зависимости от объемов партнерских инвестиционных вливаний в проект и оказываемой властями административной и бюджетной поддержки, а также от темпов заселения территорий в ближайшем окружении возможно четыре потенциальных сценария развития участка.

При этом, исходя из идеи максимизации финансово-экономической эффективности инвестиций, вне зависимости от сценария развития участка рекомендуется начинать застройку с наиболее высокомаржинальных и автономных функций, переходя в последующих этапах к функциям с сравнительно низкой маржинальностью и степенью автономности.

# КОНЦЕПЦИЯ / СЦЕНАРИИ

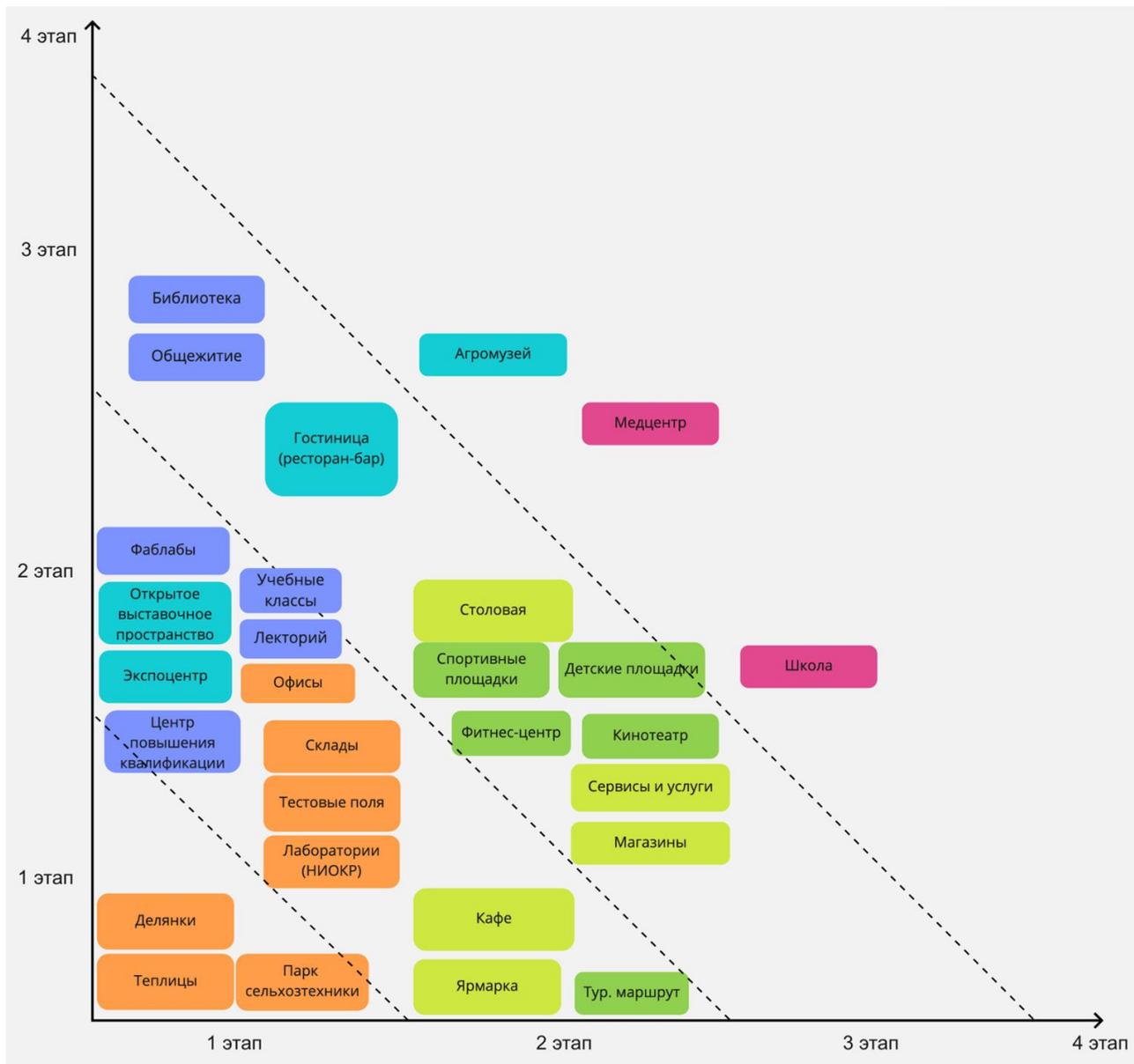


Функции в **левом нижнем квадранте (SS)** потенциально являются наиболее самодостаточными и высокомаржинальными, что позволяет рекомендовать их к реализации в полном объеме в независимости от внешних факторов.

**Радиус функций (SM, MM, MS)** предполагает невысокую зависимость от внешних факторов. Вне зависимости от сценария данные функции рекомендуются к реализации, однако их объемы могут варьироваться, исходя дополнительного финансирования и численности населения, проживающего в окружении участка.

Функции **внешнего радиуса** рекомендуется реализовывать только при наиболее благоприятных внешних условиях. При недостатке господдержки, партнерских инвестиций или низких темпах заселения прилегающих территорий от данных функций следует отказаться.

# КОНЦЕПЦИЯ / ФАЗЫ



Предполагается реализация проекта в четыре этапа:

1. Наиболее маржинальные и устойчивые функции с минимумом капитальных инвестиций.  
**Начало реализации в 2023 г.**
2. Наиболее маржинальные и устойчивые функции, требующие серьезных капитальных вложений. Менее доходные функции, не требующие больших капитальных инвестиций. **Начало реализации в 2024 г.**
3. Функции с относительно пониженной маржинальностью или высокой зависимостью от внешних факторов.  
**Начало реализации в 2026 г.**
4. Низкомаржинальные функции с высокой зависимостью от внешних факторов. В зависимости от выбранного сценария будут реализованы в последнюю очередь либо не будут реализованы вовсе.  
**Начало реализации в 2028 г.**

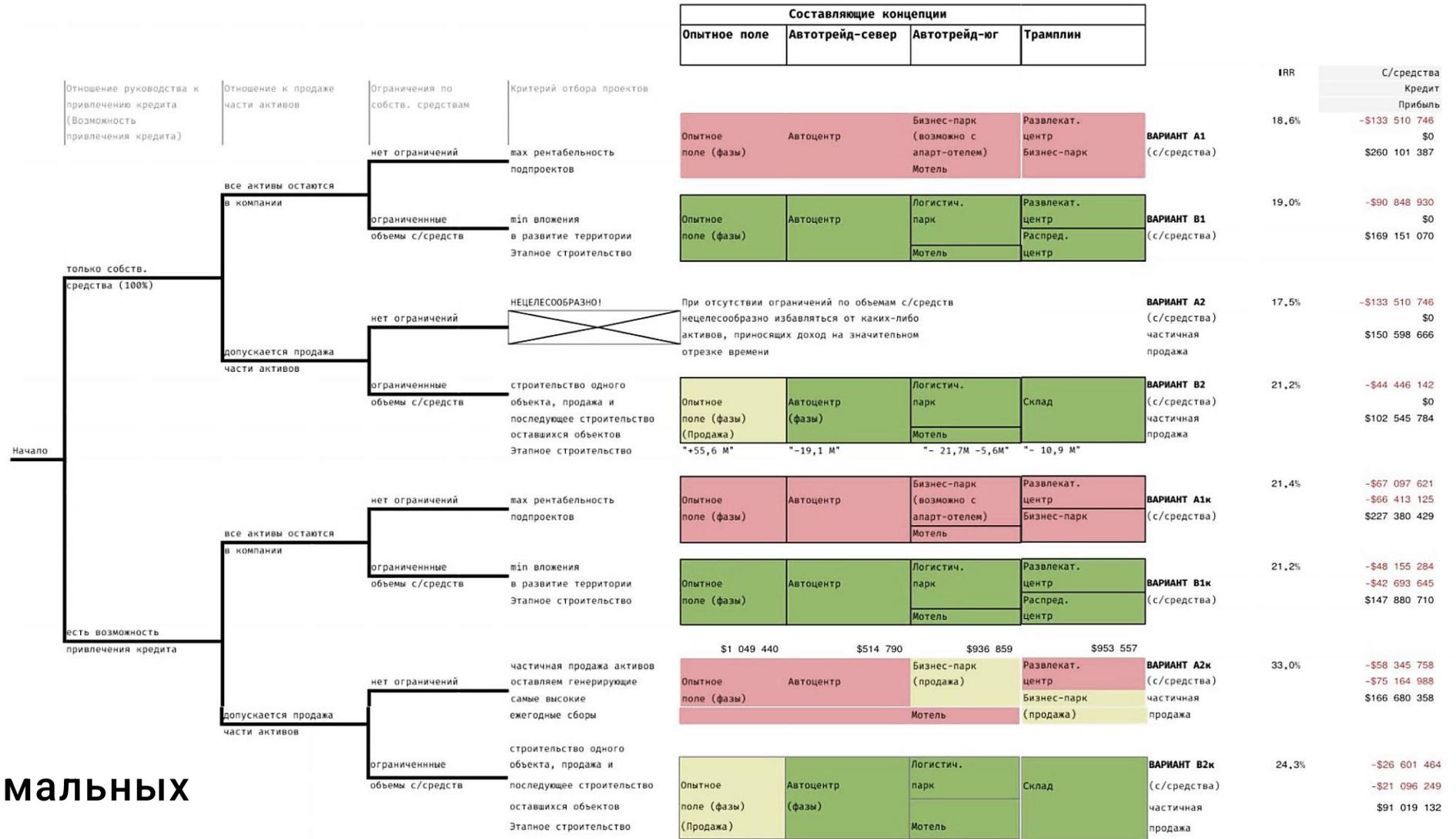
# КОНЦЕПЦИЯ /ПЛАН

Зонирование кластера предполагает размещение основных функций вдоль основной оси — линейного парка. Зоны расположены таким образом, чтобы распределить потоки пользователей разных групп, обеспечивая независимые подъезды / входы к разным зонам.

1. Аграрный кластер
2. Офисно-деловой центр
3. Выставочный центр
4. Открытое выставочное пространство
5. Гостиница
6. Агромузей
7. Научно-образовательный центр (кампус)
8. Ярмарка (торговые ряды)
9. Кафе
10. Столовая
11. Районный центр
12. Фитнес-центр
13. Детские площадки
14. Спортивные площадки
15. Медцентр
16. Школа
17. Линейный парк
- P1-P4. Паркинг



# Дерево решений /КЕЙС



## Дерево оптимальных решений

# Ваш проводник в будущее девелопмента

■ **Гусева Ольга**

Генеральный директор

[og@keycapital.ru](mailto:og@keycapital.ru)

+7 903 615 19 19

■ **Ишметова Эвелина**

Директор по консалтингу и развитию

[ei@keycapital.ru](mailto:ei@keycapital.ru)

+7 903 596 97 49