

Презентация наименований

проекта квартальной застройки
микрорайона 3,73 Га в г. Самара



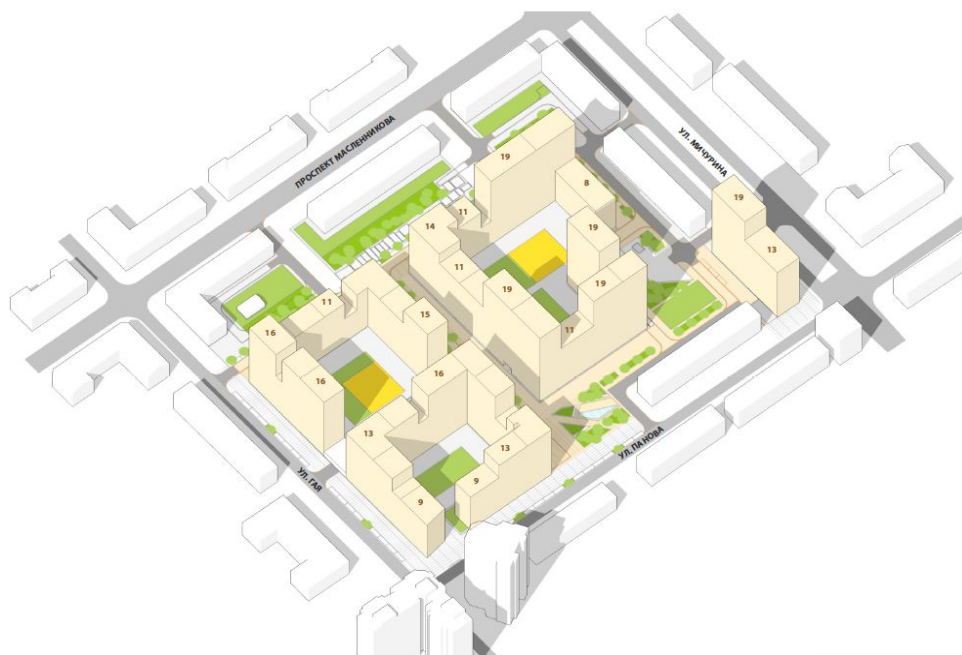
ДРЕВО
девелоперская
компания

Разработать устойчивый бренд для нового квартального объекта девелоперской компании «Древо», расположенного в центральной части города Самара. Предложить решения, позволяющие сформировать имидж объекта как проекта комфорт-класса с принципиально новым подходом к организации общественных и жилых пространств.

Планировочная концепция и основные показатели

3

Концептуальная схема застройки



Проектом предусмотрена переменная этажность 8-19 этажей

ТЭП проекта

Общая площадь участка – 3,73 Га.

Общая продаваемая площадь квартир – 82 200 м².

Площадь коммерческих помещений – 2 900 м².

Коэффициент плотности застройки (без паркингов) – 3,85

Плотность проекта жилой застройки – 22 037 м²/га

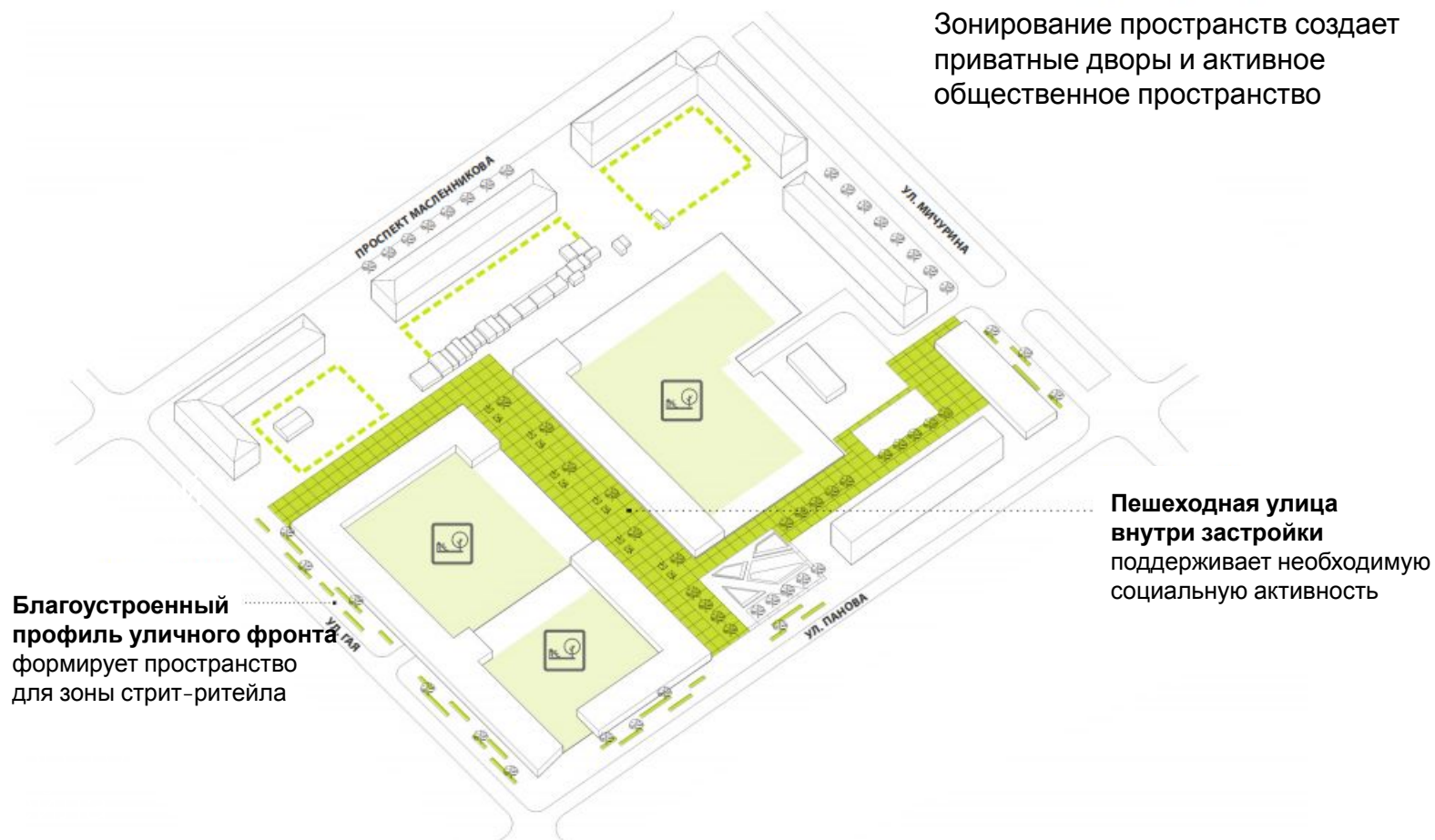
Количество жителей – 2 740 человек

Количество машиномест по проекту 303 м/м, в т.ч. одноуровневый подземный паркинг в количестве 3 шт. на 303 м/м
Гостевые парковки – рекомендация 40 м/м на 1000 жителей

2 встроенных детских сада по 40 мест, всего – 80 мест

Концепция общественных и частных зон

4



**Благоустроенный
профиль уличного фронта**
формирует пространство
для зоны стрит-ритейла

Зонирование пространств создает
private двory и активное
общественное пространство

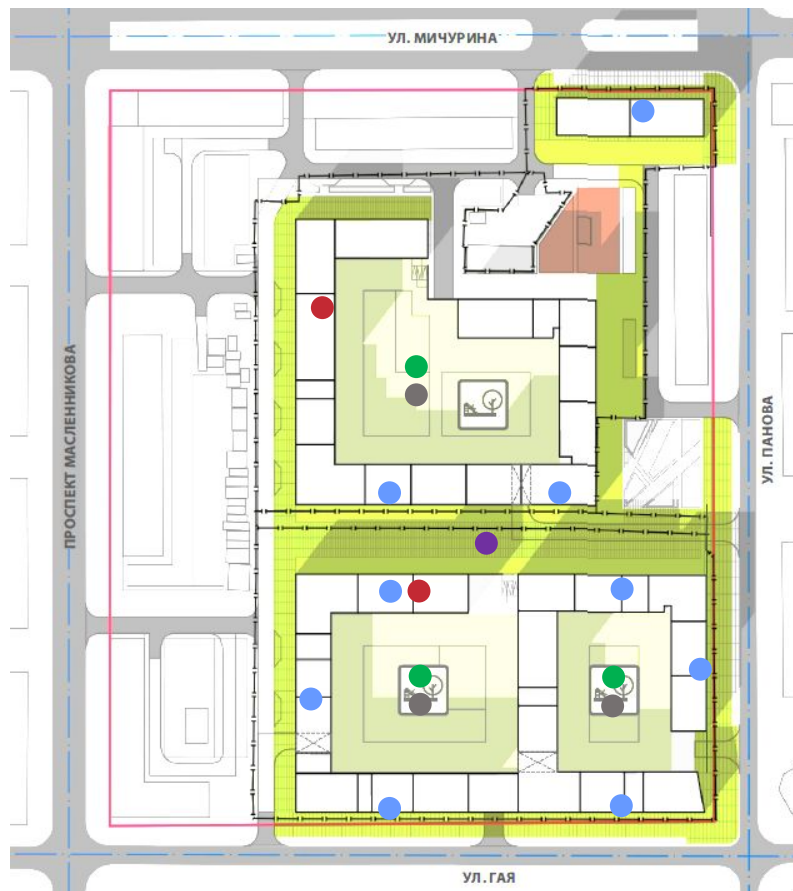
**Пешеходная улица
внутри застройки**
поддерживает необходимую
социальную активность

Ключевые характеристики продукта

5

Схема эскиза застройки

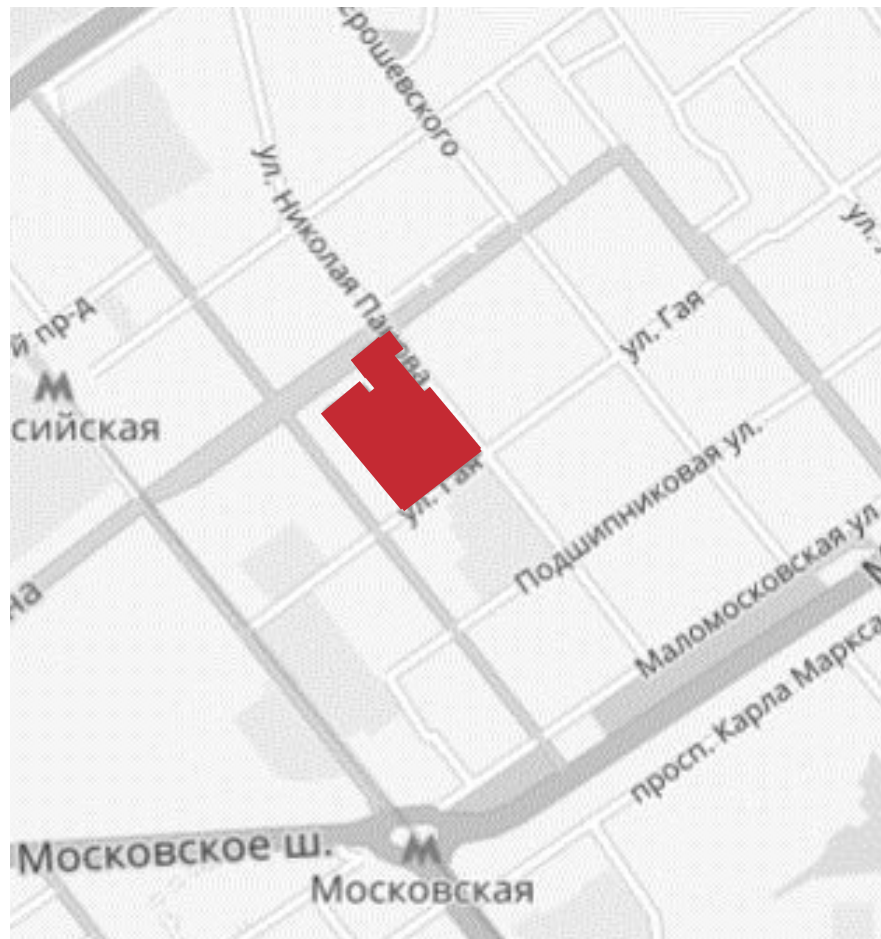
- Два встроенных детских сада по 40 мест с игровой площадкой во дворе дома
- Три одноуровневых подземных паркинга
- Зоны стрит-ритейла на первых этажах зданий для повседневных покупок и досуга




- Общественные пространства
- Приватные дворовые пространства закрытые для транспорта и посторонних глаз
- Пешеходная улица внутри застройки поддержит социальную активность жителей, может стать местом притяжения квартала

Описание локации

6



 Территория предполагаемой застройки

Территория проектирования:

г. Самара – границы улиц Мичурина/ Гая, Масленникова/ Панова.

Участок расположен в центре одного из самых престижных для проживания районов города, Октябрьского. Удален от крупных магистралей, за счет чего получил статус «тихого центра». Расстояние до Главпочтамт Самары – 6,9 км.

Социальная инфраструктура вблизи локации:

Школы: №144, №29, гимназия № 54;
Детские сады: №160, №291, №334;
Поликлиники: №4, №9, клиника «Призвание»;
Продуктовые магазины: «Корзинка», «Магнит», «Пятерочка», «Пчелка» и другие;
ТРЦ: «Звезда», «Сила спорта», «Айсберг», в будущем «Самара-Центр».

Транспортная доступность:

Станции метро: Российская (0,88 км) и Московская (1,2 км);
Автобусные и троллейбусные остановки: «Клиника Медуниверситета», «Метро Московская», (600–700 м), остановка «Проспект Масленникова (улица Мичурина)» (200 м). Основные автобусные маршруты останавливаются на улице Ново-Садовая и Московское шоссе.

Ключевые объекты вблизи локации:

Государственное училище олимпийского резерва, ботанический сад, парк Мира, стадион «Волга», кинотеатр «Вертикаль», музей авиации и космонавтики, высшие учебные заведения, церковно-исторический музей и набережная реки Волга.

Драйверы локации



КРЦ «Звезда»



СДЮСШОР №1



Московский инновационный университет



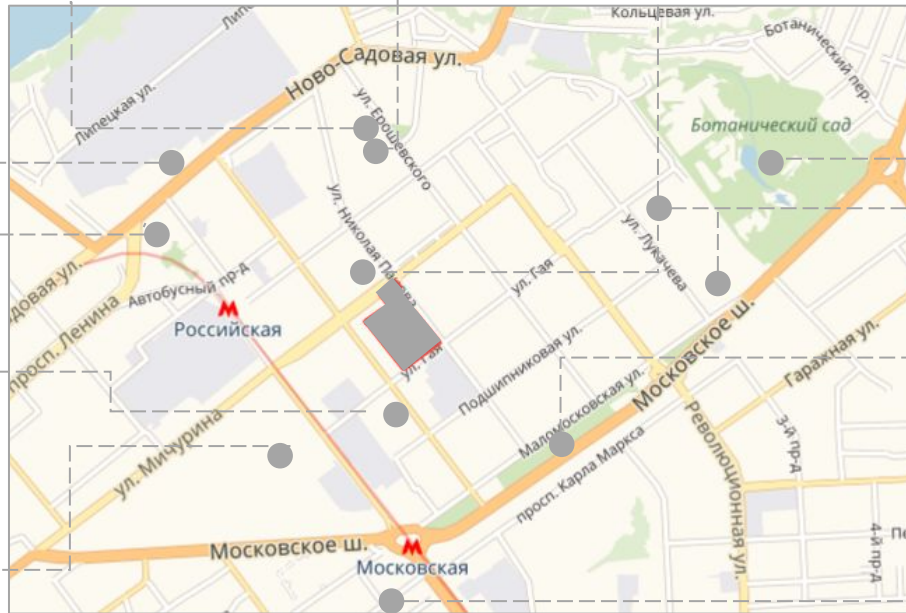
Государственное училище олимпийского резерва



Ботанический сад



Самара космическая, музейно-выставочный комплекс



Самарский национальный университет им. С.П. Королева



Институт управленческих технологий и аграрного рынка



Парк Мира



Самара-центр (многофункциональный центр)



Кинотеатр «Вертикаль»

Потенциальные покупатели в Самаре

Социально-демографические характеристики потенциальных покупателей, рассматривающих покупку квартиры в ближайшие 1-2 года

Средний возраст

35,6 лет

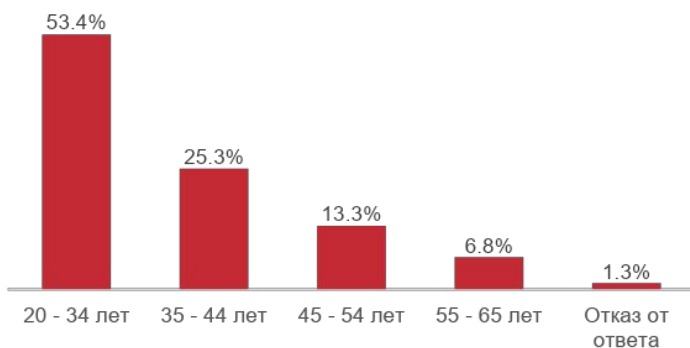
МУЖЧИНЫ

35,1 лет

ЖЕНЩИНЫ

36,1 лет

Возрастные группы, кол-во чел.



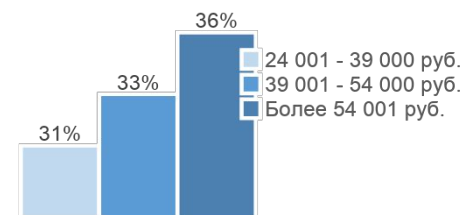
Состав семьи



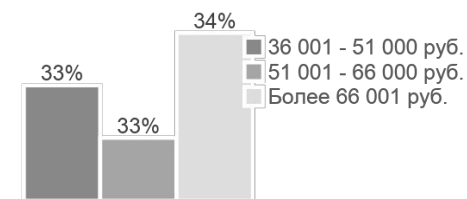
- 1% Супруги с детьми и другими родственниками
- 1% Супруги с взрослыми детьми, проживающими вместе
- 2% Взрослые супруги без детей
- 5% 1 родитель с ребенком (детьми)
- 6% Взрослый: не женат/не замужем, проживаю один
- 6% Супруги с 3 и более детьми
- 7% Супруги с взрослыми детьми, проживающими отдельно

Уровень дохода

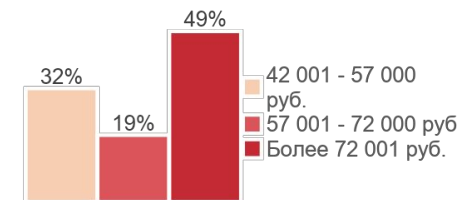
СТУДИЯ И 1-КОМН. КВАРТИРА



2-КОМН. КВАРТИРА



3-КОМН. КВАРТИРА



Потенциальные покупатели в локации

Кому будет интересен проект?

социальная группа	возрастные группы	жизненный цикл	средний уровень дохода*
<p>Активные люди со средним доходом и выше среднего, желающие жить недалеко от работы и развитой инфраструктуры центра. При этом им важно в отдыхать от городской суеты в своем доме.</p> <p>Количество автомобилей в семье: 1-2.</p>	<p>Нижний возрастной порог – 25 лет;</p> <p>Верхний возрастной порог – 55 лет.</p> <p>Ядро: 30-45 лет.</p> <p>Средний возраст – 37,5 лет.</p>	<p>Основные группы потенциальных покупателей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - семьи с детьми дошкольного возраста; - семьи без детей; - холостые и незамужние. 	<p>1-к. квартиры (37 м2): 43 500 – 76 500 руб.</p> <p>2-к. квартиры (58 м2): 57 679-118 260 руб.</p> <p>3-к. квартиры (85 м2): 73 378 – 171 927 руб</p>

Факторы, которые привлекают в локацию

- Развитая инфраструктура центра;
- Статус жителей района.
- Репутация «тихого» района;
- Хорошая транспортная развязка;
- Близость рекреационных зон, парков

Факторы, которые отталкивают от локации

- Окружение «сталинских» и «хрущевских» построек;
- Негативное отношение (со стороны жильцов района) к дополнительным источникам шума
- Удаленность остановок общественного транспорта

Готовность переезда в локацию

Локация располагается в географическом центре Октябрьского района и воспринимается жителями как одно из наиболее привлекательных мест проживания.

Эксперты отмечают, что переезд в Октябрьский район считается ступенью вверх, повышением социального статуса.

* Расчет произведен на базе ипотечных калькуляторов Домклик, Сбербанк, Альфабанк, ВТБ, исходя из ипотечной ставки в размере 9,4-9,8%, сроком кредитования 10 лет, без учета ведения зарплатного проекта. Стоимость квартиры рассчитана по средней стоимости м2 (62 500 руб.) и средневзвешенной площади каждого типа квартиры.

Символы:

Крылья над Волгой – бренд города, олицетворяющий сильную промышленность, ракетно-технический центр, авиастроение, футбольную команду «Крылья Советов» и главный памятник – монумент Славы.

Экономика:

Крупный экономический, транспортный, научно-образовательный и культурный центр. Основные отрасли промышленности: машиностроение, нефтепереработка и пищевая промышленность.

Заслуги:

- город боевой и трудовой славы;
- 8 место в РФ по инвестиционной привлекательности и индексу человеческого потенциала;
- один из городов, принимавших чемпионат мира по футболу 2018;
- самое высокое здание железнодорожного вокзала в Европе;
- самая большая площадь в Европе (площадь Куйбышева).

Самарско-Тольяттинская агломерация

Численность населения имеющей два центра агломерации Самара – Тольятти, составляющая 2,7 млн человек (третье место в России после Московской и Санкт-Петербургской агломераций).



Историческое наследие:

Авиастроение: эвакуация авиационных заводов из разных городов в Самару во время ВОВ, серийное производство легендарного самолета-штурмовика ИЛ 2;

Самара космическая: полеты в космос на ракетах, произведенных на самарских предприятиях, производство спутников;

Запасная столица СССР во время ВОВ (знаковое место для города – бункер Сталина).

Природное богатство

- крупнейшая река в Европе – Волга;
- Самарская лука (самая большая излучина реки);
- Жигулевский заповедник (имеет сертификат Юнеско на об организации в России комплексного Средне-Волжского биосферного резервата);
- Приволжская возвышенность.

Инновации

«Жигулевская долина» – технопарк в сфере высоких технологий, уникальная среда для развития высокотехнологичных компаний и инновационных проектов;

Особая экономическая зона производственно-промышленного типа «Тольятти» – создание комплексной, передовой инфраструктуры для деятельности предприятий. На территории уже работают как российские, так и иностранные предприятия.

Конкурентная среда

- А** 120 квартал
5 бульваров
5 звезд
9 просека
- А** Акварель
Александровски
й двор
Альбатрос
Арго
Аркадия
- Б** Бавария
Березовая
Аллея
Ботанический
Боярский двор
Бриг
Бригантина
Буянова 51
- В** Верхняя
Полевая
Видный
Волга
Волжские
высоты
- Г** Волжские паруса
Волна
- Гагаринский
Галактика
Гармония
Гастелло
Горизонт
Город Мира
Город солнца
Город чемпионов
Госуниверситет

- Д** Детский мир
Димитрова 74А
Дом на
Арцыбушевской
Дом на Запорожской
Дом на Корабельной
Дом студий
Дом у Загородного
Дом у Космопорта
Дом у Лысвенской
Дом у Самолета
Доминант
Дыбенко/Советской
Армии
- Ж** Желябово.рф
Жигулевская Долина
- И** Изумрудный
Ильинская плаза
Империаль
Исторический квартал
- К** Камелот
Королев
Космолет
Кошелев проект
Кристалл
Куйбышев
- Л** Ладья
Лесная поляна
Ливерпуль
Логика
- М** Майский
Маяковский
Мичурина
Москва

- Н** На 18 км Московского
шоссе
На Владимирской
На Волгина
На Мечникова
На Московском
На проспекте Карла
Маркса
На Фадеева
Новая высота
Новая Заря
Новая Самара
Новая Тверская
Ново-Садовая 331
Новый квартал
Новый металлург
- О** Олимп
Олимпия парк
Орбита
Остров
- П** Париж
Парк Металлургов
Парк Победы
Парус
Печера
по ул.Антонова-
Овсенко,63
по ул.Степана
Разина
Победа
Полевая, д. 71
Потапова 87
Премьера
Приволжский
Пушкина, д. 227
Пушкина, д. 229
Пушкинский

- Р** Радмира 4
Радуга
Радужный люкс
Рассвет
Рассвет-премиум
Революционная
Рекорд
Рим
Русская Америка
- С** Семейный
Сокол
Сокольи горы
Солнечный
Спутник
Ставропольская
Старый город
Статус
Студенческий
- Т** Твинс
Троицкий
- У Парка
Уютный уголок
- Ф** Фаворит
Фестивальная 5а
Фрегат
- Ц** Центральный
- Ч** Часовая
Чемпион

- Ш** Шведская слобода
- Э** Экоград "Волгарь"
- Ю** Южный город
- Я** Яблоко

Тенденции наименований ЖК в Самаре

Топоним местности	42
Благозвучное название	35
Космическая тематика	7
Морская тематика	7
Принадлежность к классу	5
Рядом с парком	4
Новая жизнь	3
Река в наименовании	3
Столицы государств	3
Экология	2
Близость к центру	2
Спортивный микрорайон	2
Тема спорта	2
Близость к центру	2
Тема образования	2
Тема авиации	2
Жизнь в Европейском стиле	1
Историческая особенность местности	1
В честь застройщика	1
В честь знаменитых личностей	1
Загородный образ жизни	1
Микрорайон для детей	1
Семейная тематика	1

ПРОДУКТ/ УСЛУГА

Принципиально новый комфорт класс, расположенный в центре Самары.
Бульварная зона, встроенные детские сады, переменная этажность, подземный паркинг и торговая галерея на первом этаже.

ПОТРЕБИТЕЛИ

Активные люди со средним доходом и выше среднего, желающие жить недалеко от работы и развитой инфраструктуры центра.
При этом им важно отдыхать от городской суеты в своем доме.

РЫНОК/ ТРЕНДЫ

Класс «комфорт» в Самаре составляет 44%. Проекты квартальной застройки в Самаре идеологически не выверены, имеют невысокий уровень архитектурной проработки. Для ДК «Древо» это открывает потенциал стать драйвером качественных продуктовых изменений на рынке.

КОНКУРЕНТЫ

Благоприятная конкурентная среда, при этом практически отсутствуют концептуальные проекты. Застройщики дублируют проекты друг друга и зачастую не исполняют обещаний по благоустройству, заявленных в начале проекта.



Качественно новый проект комфорт-класса на рынке Самары от ДК «Древо» для активных людей, стремящихся ощутить все преимущества от проживания в центре города в соседстве с людьми схожих интересов.

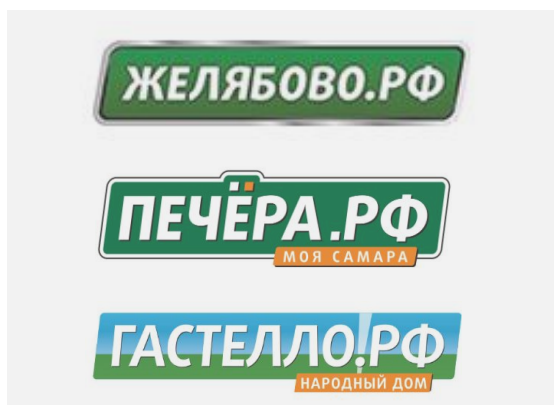


ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ
суть бренда

Принцип нейминга проектов портфеля «Древо»



Проекты комплексного освоения
Имеют персональное наименование, идеологию и индивидуальный фирменный стиль.



Проекты квартального типа застройки

- нейминг носит локационный признак – топонимы улиц расположения проектов;
- наименования формируются по единой системе: наименование = сайт проекта (улица проекта + (.рф));
- применение объединяющих дескрипторов: «народный дом», «моя Самара»;
- логотипы проектов имеют единый принцип построения.

Принцип нейминга квартальных проектов «Древо» по ранее разработанной стратегии

14

позиционирование компании



ДРЕВО
девелоперская
компания

УСТОЙЧИВОЕ
РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИЙ

позиционирование проектов



**Южный
Город**

ЦЕНТР
КОМФОРТНО
Й ЖИЗНИ

Имеют персональное наименование, идеологию и индивидуальный фирменный стиль.

**ГОРОДСКИЕ
ПРОЕКТЫ**

1. ВСЕ РЯДОМ
2. ГЛАВНОЕ -
ВНУТРИ

Продвигать проекты квартальной застройки под зонтичным брендом девелоперской компании «Древо»



Стратегический вектор - топоним локации

Современные и исторические названия локации интегрированные в наименования проекта.



Концептуальный вектор - новатор по продукту

Девелоперская компания «Древо», проанализировав проекты квартальной застройки, создает свой подход к продукту применяя новые решения по благоустройству частных и общественных территорий, озеленению и архитектурной концепции.

Пример оформления наименования

СОЛОВЬИ

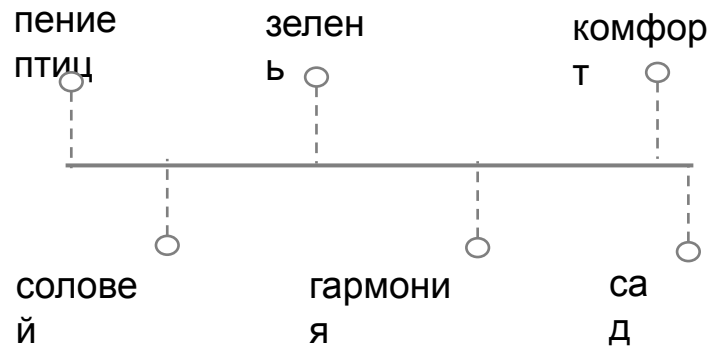
квартал на Мичурина

Концептуальные предпосылки идеи

● Семантика и идеология
Локация территории предполагаемой застройки граничит с ул. Мичурина – **Соловьиной** до 1934 года.

● Идеология наименования
Соловьи – жилой квартал в центре города Самары, объединяющий в себе современный стиль архитектуры и зеленый подход к проектированию жилого пространства, территории дворов и квартала.

● Ассоциативный ряд





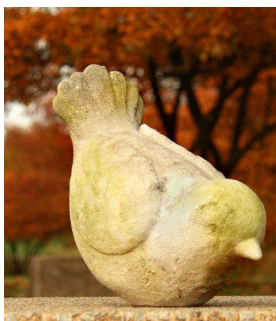
Пешеходная улица - Соловьиная аллея в квартале



Навигационная стелла с информацией о улице Соловьиной (Мичурина) и проекте



Поддержка идеологии квартала в виде оформления стен холлов домов



Небольшие скульптуры птиц в аллее



Качели «гнезда»

