



Центр дизайна «Фабрика» (Лофт-проект «Фабрика»)

Креативный кластер
местного значения.
Статус на 2022 год —
действующий.



1939 г.

В районе Крестьянских мест строится предприятие по производству мебели, Артель «20 лет Октября»

Источник: <https://gorod-t.info/projects/truzheniki-tyla-artel-20-let-oktyabrya/>



1955 г.

Артель переименовали в «Мебельную фабрику № 2», которая до 1961 года продолжала изготавливать деревянную мебель.

Начало 60-х гг.

Предприятие меняет направление деятельности и становится Тюменской фабрикой клавишных инструментов. Там начинают производить полированные пианино «Тюмень» и «Ноктюрн».

Источник: <https://72.ru/text/gorod/2021/07/23/70036736/>



Андрей Власов
куратор и сооснователь
проекта Центр дизайна
«Фабрика»



Сергей Попов
куратор и сооснователь
проекта Центр дизайна
«Фабрика»



Сергей Фирцев
идеолог и соавтор
проекта, директор
АНО «Тюменский Дом
Фотографии»



Никита Куратов
идеолог и соавтор
проекта

Адрес

Тюменская область, г. Тюмень, ул. Молодежная, д. 74/4
57.130233, 65.545212

Контакты

✉ sergeytrotzkopf@gmail.com

☎ 8 (996) 321-34-53



Второй фестиваль коворкинга «CO-WORKING FESTIVAL 2016» на территории Центра дизайна «Фабрика».
Источник: <https://planeta.ru/campaigns/fabrikahighway>



1986 г.

Фабрика клавишных инструментов была реорганизована в Тюменскую мебельную фабрику.

2002 г.

Фабрика преобразована в ООО «Тюменская мебельная фабрика».

2016 г.

Открытие Центра дизайна «Фабрика» (изначально носил название Лофт-проект «Фабрика»).

Источник: <https://72.ru/text/gorod/2021/07/23/70036736/>

История Центра дизайна «Фабрика» началась в 2016 г., когда на территорию без того преуспевающей Тюменской мебельной фабрики заселились первые творческие арендаторы. В 2018 г. Фабрика стала центром дизайна Тюменской области. На территории можно найти производителей декора, мебели в стиле лофт, корпусной мебели, студии дизайна, архитектурное бюро и многое другое.³⁴⁰



Интерьер Центра дизайна «Фабрика»

Источник: <https://72.ru/text/gorod/2021/07/23/70036736/>

³⁴⁰ <https://vk.com/fabrikatmn>

Управление

Формат управления:

Управление объектом и оказание услуг резидентам осуществляет собственник, ООО «ТЮМЕНСКАЯ МЕБЕЛЬНАЯ ФАБРИКА». Функции координации развития проекта осуществляет группа компаний арендаторов.

Услуги УК:

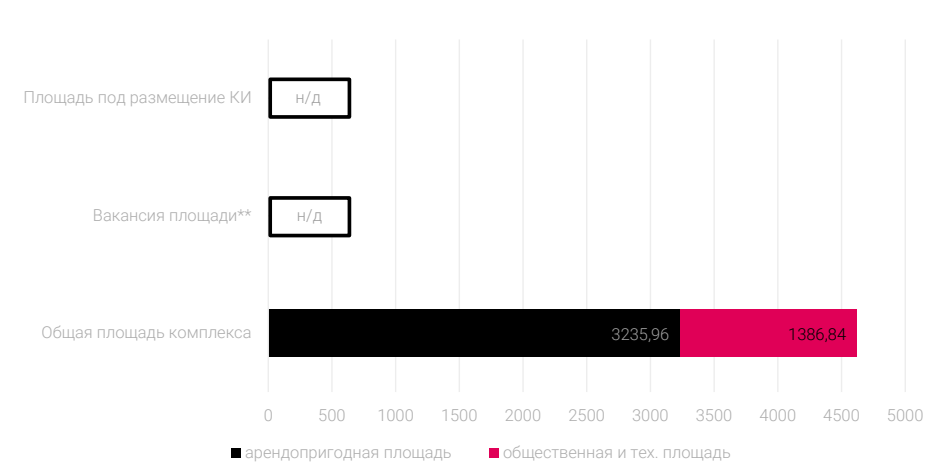
- сдача в аренду помещений резидентам.
- оказание услуг содержанию помещений резидентов (уборка, ремонт, охрана).

Территориальные характеристики:

- Общая площадь территории — 0,8351 Га,
- Общая площадь комплекса зданий на момент обследования составляет 4 622,8 м²*,
- Форма собственности — частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе данных ЕГРН.

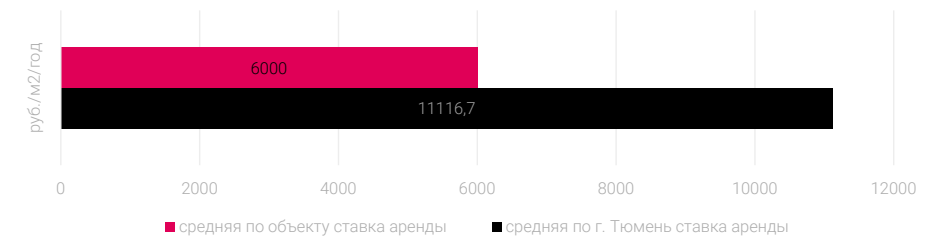
** Объем вакансии не установлен.

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией и резидентами:

- лофт-пространство (резидент «Наше место»),
- Лофт-пространства (резидент «Фоторум»),
- эвент двор.

Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении *

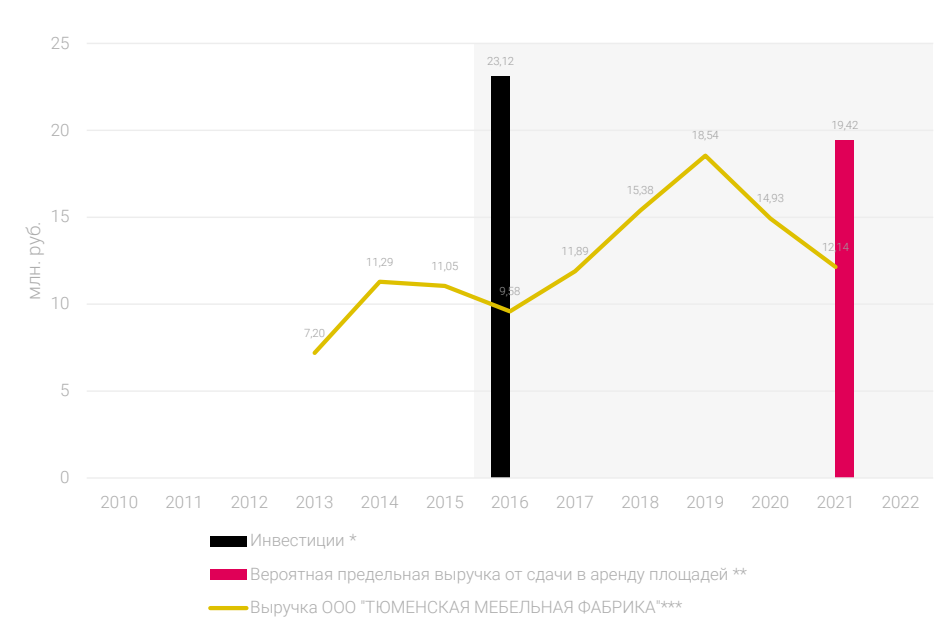


* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год.

Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по г. Тюмень.

Средняя ставка аренды на объекте указана по данным УК, социальных сетей объекта и web платформ cian.ru и avito.ru

Сводный график финансовых показателей



* Информация о значимых инвестициях в открытых источниках не обнаружена. Однако основываясь на визуальном анализе произведенных работ и гипотезе расходов, по минимальной оценке, в 5 000 руб./м² произведён расчет предполагаемого объема инвестиций.

** Объем вероятной выручки указан исходя из полной загрузки арендопригодной площади объекта по средней ставке аренды м²/год на объекте.

*** Данные о выручке ООО «ТЮМЕНСКАЯ МЕБЕЛЬНАЯ ФАБРИКА» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 34.*

* Общее число резидентов определено по данным о компаниях, отметивших адрес объекта в качестве места размещения, представленным на web-порталах 2GIS, СПАРК Интерфакс, Яндекс карты, социальных сетях и официальном сайте объекта.

График распределения резидентов по соответствию креативным индустриям (КИ) (ед.)

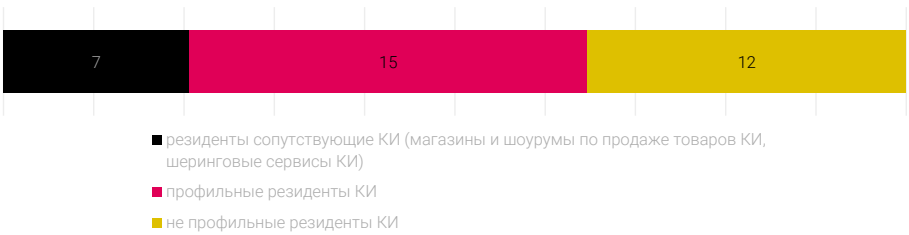
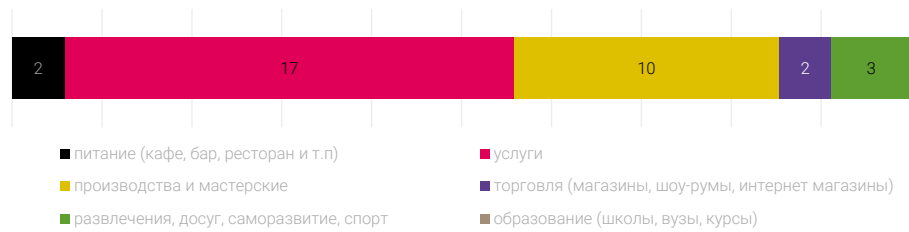


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Анализ графика структуры резидентов показывает, что значимая часть резидентов представляет сферу услуг. Политика отбора и поддержки УК профильных резидентов направлена на резидентов представляющих сферу креативных индустрий. Основная часть резидентов представлена сферой дизайна, разработка и производство мебели, а также фотостудиями.

Число мероприятий, проведенных на объекте, в 2021 году не установлено, в связи отсутствием публичной информации в социальных сетях и СМИ, также не могут быть установлено число посетителей кластера за 2021 год.

Социальные сети (охват аудитории объекта)³⁴¹

INST

www.instagram.com/fabrika_tmh³⁴¹

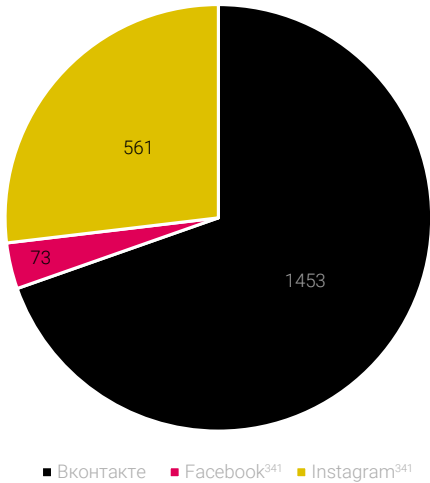
FB

www.facebook.com/fabrikatmh³⁴¹

VK

www.vk.com/fabrikatmh

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях³⁴¹



³⁴¹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Центра дизайна «Фабрика»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram³⁴², в 2022 году.

15.5%

Вовлеченность аудитории (ER)

Примечание: engagement rate или сокращённо ER — уровень вовлечённости — то, как аудитория проявляет активность в аккаунте или под публикацией в соцсетях

Диаграмма распределения подписчиков аккаунта по полу.

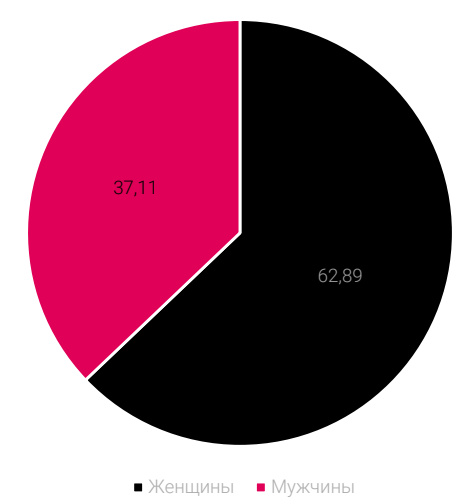


График распределения подписчиков аккаунта по странам.

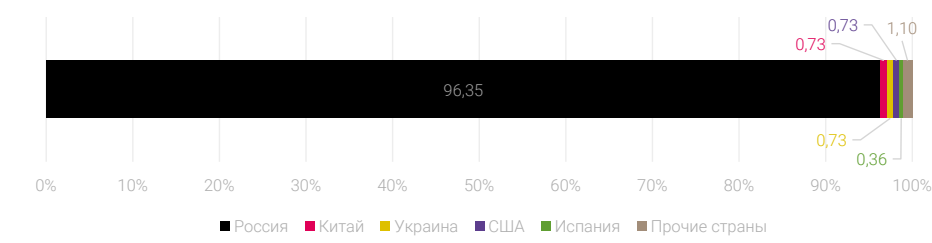
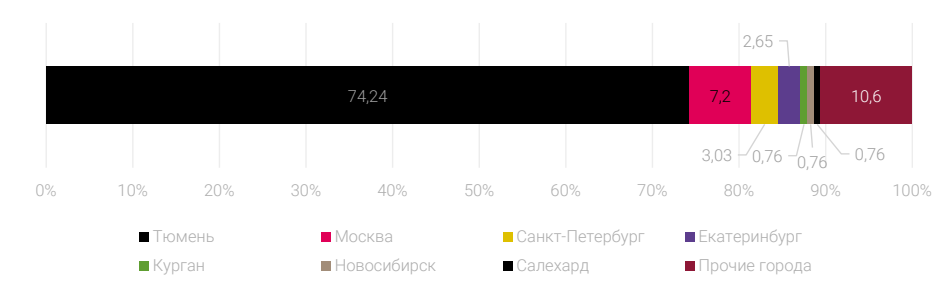


График распределения подписчиков аккаунта по городам.



³⁴² Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

