

Продается свободное назначение / вариант № 302511

Дзержинский р-н,

Новосибирск, ул. Гоголя, 204/2

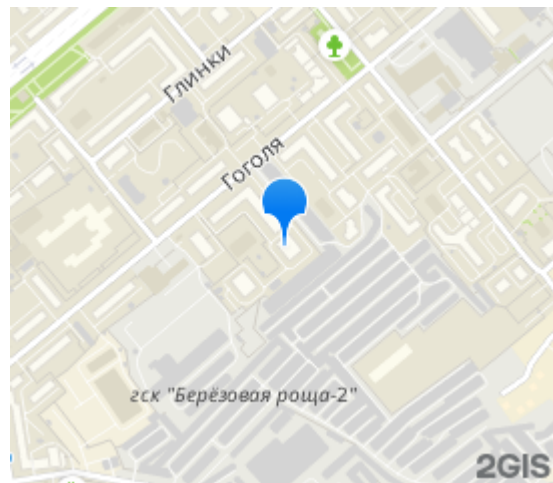
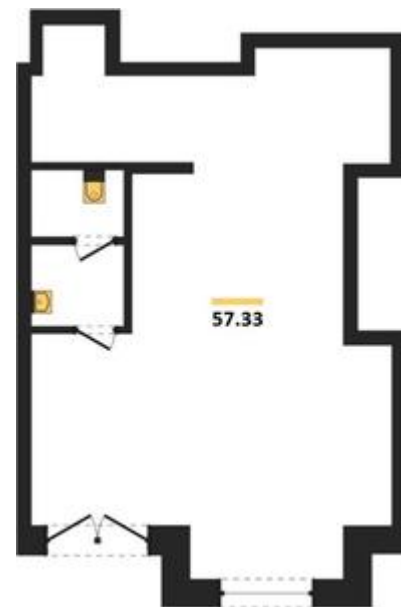
**17 199 000 руб.**

ПЛОЩАДЬ

Общая: 57,33 м<sup>2</sup>      Жилая: - м<sup>2</sup>      Кухня: - м<sup>2</sup>

Этаж	1
Этажность	25
Материал стен	-
Тип недвижимости	Коммерческая
Планировка	-

Коммерческое помещение в ЖК «Авторский квартал» □ Площадь: 57,33 м<sup>2</sup> □ Стадия: строительство (ввод в эксплуатацию в соответствии с графиком застройщика) □ Планировка: 1-й этаж, отдельный вход, витринное остекление, свободная планировка □ Рынок и тренд (факты для инвестора) По данным аналитики коммерческой недвижимости (2024–2025 гг.), спрос на помещения под пункты выдачи заказов (ПВЗ) в новых жилых комплексах вырос на 40–60%. Только за 2025 год в России открыто свыше 12 000 новых ПВЗ (Wildberries, Ozon, Яндекс Маркет, СДЭК, Vohberry). В строящихся микрорайонах наблюдается структурный дефицит коммерческой инфраструктуры в первые 12–24 месяца после заселения. Это формирует «окно раннего входа»: фиксация объекта до сдачи дома позволяет зафиксировать входную цену и выйти на стабильный арендный поток с первых дней эксплуатации. □ Почему 57,33 м<sup>2</sup> — оптимальный формат Площадь точно попадает в стандарты малых коммерческих форматов: • ПВЗ — требуется 35–60 м<sup>2</sup>. Высокая оборачиваемость, быстрый запуск (14–30 дней), низкие требования к отделке. • Кофейня to-go / мини-пекарня — 40–70 м<sup>2</sup>. Утренний и вечерний трафик жильцов, стабильная маржинальность. • Бьюти-кабинет / студия маникюра — 45–60 м<sup>2</sup>. Спрос в спальных локациях растёт на 20–25% ежегодно. • Салон цветов / подарки — сезонный + повседневный спрос, низкая конкуренция на старте ЖК. Помещение технически подготовлено под коммерческие инженерные сети (электричество, вентиляция, водоснабжение/канализация по проекту). Отделка выбирается под конкретный бизнес-сценарий. □ Инвестиционная логика • Ранний вход: покупка на этапе строительства даёт преимущество в 25–40% к стоимости аналогов в сданных домах. • Захват аудитории: будущие собственники, арендаторы, подрядчики и сервисные компании формируют гарантированный трафик без «перехвата» конкурентами. • Гибкость: помещение можно сдать в аренду сразу после ввода дома или запустить собственный проект. • Документы: полный пакет на сделку, возможна работа с юридическими лицами и ИП. Условия оплаты/рассрочки обсуждаются индивидуально. Звоните или пишите, отвечу на все вопросы!



## РИЭЛТОР



Зайкова Дарья Вячеславовна

Тел.: +7 (965) 991-77-51

Тел.: +7 (968) 221-43-98

e-mail: [kaseko@granovit.ru](mailto:kaseko@granovit.ru)

Вариант на сайте: [www.granovit.ru/prodazha/svobodnoe-naznachenie/novosibirsk/dzerzhinskiy/gogolya-2042/302511.html](http://www.granovit.ru/prodazha/svobodnoe-naznachenie/novosibirsk/dzerzhinskiy/gogolya-2042/302511.html)