

АЛЛА МИХЕЕНКО,
РЕДАКТОР GUIDE
«ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ЭВОЛЮЦИОННЫЙ ПРОЦЕСС

Комфорт стал не только дефиницией благоприятного положения человека, но и необходимой жизненной ценностью, главным ориентиром при выборе того или иного продукта, услуги. Причем речь идет не просто о создании вокруг себя удобного и функционального пространства, а о приобретении ощущения стабильности, безопасности и чувства удовлетворенности своей жизнью. Важной становится и культурная составляющая в повседневной рутине для наличия «интеллектуального комфорта».

Ценность формирует новые паттерны поведения, которые становятся драйвером свежих проектных средовых решений. Расширяется «территория комфорта» как в личном пространстве, так и в общественных зонах. Бизнес создает на местах промзон и фабрик креативные кластеры, объединяя резидентов разных форматов, тем самым повышая статус локации. Ориентир на комфорт человека при разработке того или иного продукта, безусловно, дает экономический эффект. Качественно организованное общественное пространство запускает «цепную реакцию»: интересный контент и территория привлекают больше людей, как следствие — увеличивается оборот торговли и услуг, улучшается инвестиционный и туристический имидж.

Девелоперы стимулируют конкурентность своих жилых комплексов за счет новых идей в планировках квартир, сокращая «лишние» квадратные метры и внедряя «умные» технологии. Меняются подходы в оформлении дворов, входных групп, МОПов. При этом стратегии, отработанные на элитной недвижимости, спускаются на класс ниже. И вот уже в сегментах бизнес и комфорт активно внедряются элементы искусства, расширяется функционал IoT.

Все больше ставится акцент на объединение людей в комьюнити — от добрососедских центров до коворкингов, которые в основном пока являются местом встречи фрилансеров. Современный темп, шеринговая экономика, возможности удаленной работы — все это формирует среду ежеминутно. Приходит время адаптивных гибких решений. Так формируется та эволюционная зона комфорта, из которой не хочется, да и по большому счету и не нужно выходить.

МЕСТА, ГДЕ ЕСТЬ ДВИЖЕНИЕ

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ В ПЕТЕРБУРГЕ НАСЧИТЫВАЕТСЯ БОЛЕЕ 100 ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ — КАК ФОРМАТА ОБЩЕГО БЛАГОУСТРОЙСТВА, ТАК И КРЕАТИВНЫХ КЛАСТЕРОВ, СОЧЕТАЮЩИХ В СЕБЕ МНОЖЕСТВО РАЗЛИЧНЫХ ФУНКЦИЙ. ЯВЛЯЯСЬ ВАЖНЫМ ИНСТРУМЕНТОМ ГОРОДСКИХ ИЗМЕНЕНИЙ, ОНИ СПОСОБНЫ СДЕЛАТЬ ЛОКАЦИЮ БОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОЙ И СОЗДАТЬ НОВУЮ ТОЧКУ ПРИТЯЖЕНИЯ НЕ ТОЛЬКО ДЛЯ ГОРОЖАН И ТВОРЧЕСКОГО КОМЬЮНИТИ, НО И ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ КРЕАТИВНОГО ПРОДУКТА. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, ПОДОБНЫЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ СПОСОБСТВУЮТ РОСТУ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В ЛОКАЦИИ И ПОВЫШЕНИЮ КЛАССА РЕАЛИЗУЕМЫХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ. МИЛЕНА НЕЧАЕВА

Городские общественные пространства серьезно различаются по масштабу, источникам и объему инвестиций, направленных на их создание. Так, если речь идет о благоустройстве (например, о создании сквера или парка), то оно, за редким исключением, финансируется за счет бюджетных средств или же является социальной инициативой — отдельного мецената или компании. Когда же реализация проекта подразумевает четкую инвестиционно-коммерческую составляющую, то это, как правило, связано с появлением так называемых креативных кластеров. Последние зачастую становятся не просто местами отдыха и проведения досуга граждан, но и мощным экономическим и культурным драйвером для развития и повышения статуса локации.

«Общественные пространства могут быть разными. Это и коворкинги, и арт-студии, галереи и концертные площадки, мастерские и гастрономические пространства, скверы и парки. Все они не прямые конкуренты друг другу, но для гармоничного развития города важно, чтобы эти места были максимально рассредоточены, а не „собраны" в центре»,— рассуждает президент группы RBI Эдуард Тиктинский.

Однако самые известные городские точки притяжения расположены преимущественно в центральной части Петербурга или же в локациях так называемого «серого пояса». Креативные кластеры тяготеют к историко-культурным пространствам города: к Центральному, Адмиралтейскому и Петроградскому районам, а также к Василеостровскому острову, делится мнением вице-президент Becar Asset Management Ольга Шарыгина.

Креативные площадки, как правило, формируются на месте бывших промзон, фабрик, заводов и иных не функционирующих более зданий. Среди наиболее ярких примеров участники рынка называют «Севкабель Порт» и культурный квартал «Брусницын», Новую Голландию, Design District DAA, «Ленполиграфмаш», Левашовский хлебозавод, «Люмьер Холл», Vokzal 1853, «Флагшток», общественное пространство Seno.

В этом году список пополнился новыми точками. Так, в конце лета в бывшем Некрасовском телефонном узле открыли социально-культурный кластер «АТС на Некрасова». В бывшем варочном цеху завода «Степан Разин» с октября заработало мультимедийное арт-пространство «Цистерна». На Васильевском острове анонсировано креативное пространство «Брюллофт» в особняке семьи архитектора Александра Брюллова. Постепенно развивается общественное пространство внутри небоскреба «Лахта-центр». Осенью там презентовали планетарий, зал-трансформер, а к концу года ожидается открытие смотровой площадки на 75-м этаже. Вместе с тем есть примеры проектов, расположенных вдали от исторического центра, например, кластер «Остров фортов» в Кронштадте.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПОПУЛЯРНЫЕ ГОРОДСКИЕ ПРОСТРАНСТВА ОБЪЕДИНЯЮТ В СЕБЕ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО ФОРМАТОВ И ПРЕДСТАВЛЯЮТ СОБОЙ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ПЛОЩАДКИ, ОРИЕНТИРОВАННЫЕ НА МУЛЬТИМЕДИЙНЫЕ И ИММЕРСИВНЫЕ ВАРИАНТЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ГОСТЯМИ

КАЧЕСТВЕННОЕ НАПОЛНЕНИЕ

Еще несколько лет назад общественные пространства были более специализированными — приспособленными только под определенный формат. «Сейчас мы видим под одной крышей музыкальные и танцевальные фестивали, музейные экспозиции и выставки современных художников, лекции, деловые мероприятия»,— делится господин Тиктинский.

Действительно, наиболее заметные и популярные городские пространства объединяют в себе сразу несколько форматов и представляют собой многофункциональные площадки, ориентированные на мультимедийные и иммерсивные варианты взаимодействия с гостями. В целом роль диджитал-составляющей в креативных кластерах значительно возросла и будет развиваться и дальше, считает госпожа Шарыгина.

Собеседники Guide отмечают, что активное население (широкий спектр — от студентов до семей с детьми) стремится в места, где есть движение, творческая атмосфера и возможность получения новых положительных впечатлений и опыта от сочетания познавательного и развлекательного вариантов досуга. Такие площадки нередко объединяют десятки резидентов, среди которых могут быть представители сферы IT, дизайна, медиа, ритейла и креативных индустрий.

«Это эффективная практика, позволяющая творческим командам находить своих клиентов — потребителей креативного продукта»,— поясняет Евгения Кулеш, заместитель директора департамента стратегического консалтинга Nikoliers. По ее словам, это хороший инструмент для усиления синергии, а также формирования репутации и имиджа. При этом эксперт добавляет, что для успешного развития креативных кластеров важны не только интересные локации или здания (с историей, нетривиальной архитектурой), но и комфортные для резидентов арендные ставки, а также единое управление проектом.

УСИЛЕНИЕ СИНЕРГИИ

Эксперты-урбанисты сходятся во мнении: положительные преобразования городской среды не только позитивно влияют на качество жизни граждан, но и сказываются на стоимости и инвестиционной привлекательности недвижимости. Так, примеры джентрификации ряда петербургских районов демонстрируют прямую взаимосвязь между улучшением среды и уровнем реализуемых девелоперских проектов. При этом большой вклад в «оживление» городской среды вносят и сами девелоперы. Эдуард Тиктинский, приводя в пример редевелопмент Левашовского хлебозавода и его преобразование компанией RBI в современное офисное пространство и общедоступный культурный центр, замечает, что после появления подобных объектов в локации стоимость жилья в ней вырастает на 5–10%.

Так, по словам госпожи Шарыгиной, создание креативного пространства на территории «Севкабель Порта» значительным образом изменило статус локации и способствовало появлению качественных проектов жилой и нежилой недвижимости. «„Севкабель Порт" изменил судьбу той части Васильевского острова. С Новой Голландией было примерно то же самое»,— замечает она. По мнению эксперта, позитивным образом на развитие локации у Арсенальной набережной повлияет и преобразование бывшего следственного изолятора № 1 «Кресты». О планах выставить данный лот на продажу за 1 млрд рублей недавно заявила госкорпорация «Дом.РФ». На его территории планируется создать арт-кластер. ■