ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА ПОДНИМАЮТ ТЕРРИТОРИИ

В ПЕТЕРБУРГЕ ЗА ГОД КОЛИЧЕСТВО ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ ВЫРОСЛО ПОЧТИ В ПОЛТОРА РАЗА: В НАЧАЛЕ ГОДА ИХ БЫЛО 106, А НА НАЧАЛО НОЯБРЯ ИХ УЖЕ НАСЧИТЫВАЛОСЬ 146. ПРИЧЕМ ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ ОТКРЫВАЮТСЯ НЕ ТОЛЬКО В ЦЕНТРЕ — НАПРИМЕР В КАЛИНИНСКОМ, КРАСНОГВАРДЕЙСКОМ И МОСКОВСКОМ РАЙОНАХ В ЭТОМ ГОДУ РАБОТАЕТ УЖЕ БОЛЕЕ 30 ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗОН. ЮЛИЯ МАЙОВЕР

По данным проекта «Retrogradu.net — Архитектура и урбанистика», в конце прошлого года в городе работало 106 общественных пространств. В октябре 2024-го их насчитывалось уже 146.

Халмурат Касимов, главный редактор Retrogradu.net, отмечает, что прирост реализованных проектов связан прежде всего с работами, которые ведут городские власти по программе «Формирование комфортной городской среды». «Но не все их можно назвать общественными пространствами в полном смысле этого слова, чаще всего это либо небольшие внутридворовые детские и спортивные площадки или скверы, либо маленькие локации, как у станции метро „Проспект Просвещения“ со стандартным благоустройством: дорожками и скамейками»,— говорит господин Касимов. При этом, отмечает он, сокращается количество проектов, инициированных бизнесом.

Управляющий партнер аналитического агентства «ВМТ Консалт» Екатерина Косарева напоминает, что в 2024 году власти Санкт-Петербурга планировали создать с нуля 12 общественных пространств и провести работы по благоустройству на еще около 60 территориях (по данным администрации). «Город реализует стратегию и пока выдерживает темп. Так, в 2022 году открыто 29 общественных пространств, в 2023 году — 72. До 2030 года в рамках федерального проекта „Формирование комфортной городской среды“ планируется возвести 240 общественных пространств»,— делится она.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА СТАНОВЯТСЯ МУЛЬТИФОРМАТНЫМИ И ВСЕ БОЛЕЕ ОРИЕНТИРОВАНЫ НА МУЛЬТИМЕДИЙНЫЕ И ИММЕРСИВНЫЕ ВАРИАНТЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ГОСТЯМИ

РАССРЕДОТОЧИТЬ ПО ГОРОДУ

Госпожа Косарева указывает, что городу не хватает пространств для разнообразного активного отдыха и занятий спортом на свежем воздухе, а также специальных зон для безопасного выгула и дрессировки собак. Принципиально важно открывать пространства как можно более равномерно, затрагивая разные районы города.

По данным Retrogradu.net, большая часть общественных пространств располагается в центральных районах Петербурга: 68 действующих проектов (против 62 в конце 2023 года). Из спальных районов по количеству таких объектов лидируют Красногвардейский (14 пространств), Московский и Калининский (по 10 объектов).

Президент группы RBI Эдуард Тиктинский считает, что общественные пространства могут быть разными. Это и коворкинги, и арт-студии, и галереи, и концертные площадки, мастерские и гастрономические пространства, скверы и парки. «Все они непрямые конкуренты друг другу, но для гармоничного развития города важно, чтобы эти места были максимально рассредоточены, а не „собраны“ в центре. Девелоперы вносят большой вклад в то, чтобы оживлять городскую среду, в том числе и в удаленных от центра локациях. Так, RBI создает общественный парк на севере города в рамках своего проекта на улице Шостаковича, общедоступный бульвар с галереей ресторанов, кафе, магазинов, площадь с мультимедийным природным арт-объектом „Громкамень“»,— рассказал он.

Господин Тиктинский отмечает что в последние годы общественные пространства становятся мультиформатными и все более ориентированы на мультимедийные и иммерсивные варианты взаимодействия с гостями. «Еще несколько лет назад общественные пространства были более специализированными — только под определенный вид искусства. Сейчас мы видим под одной крышей музыкальные и танцевальные фестивали, музейные экспозиции и выставки современных художников, лекции, деловые мероприятия. Например, как у нас на Левашовском хлебозаводе»,— делится он.

«Из наиболее крупных реализованных проектов можно выделить технологический IT-хаб „Сбера“ в реконструированном комплексе зданий завода имени Калинина на Васильевском острове; открытый в октябре в здании телефонного узла на улице Некрасова кластер „АТС“ со стрит-артом и гастрономическим пространством; самый большой в Северо-Западном регионе парк для экстремального спорта в Колпино»,— рассказал господин Касимов.

По его мнению, самым ожидаемым открытием остается общественное пространство, а также смотровая площадка «Лахта-центра», занимающая четыре этажа — с 83-го по 86-й. Здесь будет планетарий, большой концертный зал-трансформер, панорамный ресторан, магазины и прочее.

«Ключевые объекты на 2024 год — Линейный парк на намывной части Васильевского острова, Муринский парк (Калининский район) с зеленой зоной и велодорожками, сразу три пляжа в Курортном районе, Парк боевого братства и бульвар на улице Крыленко в Невском районе. Отметим реализацию идеи создания парка для занятий экстремальным спортом в Стрельне»,— добавляет госпожа Косарева.

ДРАЙВЕРЫ РАЗВИТИЯ

Эксперты подчеркивают, что крупные общественные пространства, несомненно, становятся драйверами развития территории. Это касается развития как малого и среднего бизнеса, так и жилой недвижимости — помимо роста стоимости существующих квадратных метров в непосредственной близости от новой точки притяжения, возникают и новые проекты высокого уровня.

Важность общественных пространств признают и девелоперы, поэтому все чаще во многих проектах появляются достаточно значительные по площади рекреационные зоны.

«Общественные места в жилых комплексах также играют очень важную роль. Мы не ограничиваемся благоустройством дворов и создаем в проектах KBC полноценные общественные пространства для отдыха, прогулок и встреч жителей. Все они выдержаны в тематике того или иного проекта и подчеркивают их уникальность. Например, в наших олимпийских кварталах „ЮгТаун“ построен собственный парк отдыха „Олимпийские надежды“. Он оформлен в греческой тематике и займет площадь 4200 кв. м. Внутри пространства расположен центральный пешеходный бульвар, украшенный аллеями из туй. Рядом — павильон в античном стиле и амфитеатр с многоярусными скамейками. Неподалеку обустроены площадки для спокойного отдыха с уличными качелями, украшенные малыми архитектурными формами в виде фрагментов древних колонн. Здесь же появятся поля для футбола, баскетбола и волейбола, а также воркаут-зоны с тренажерами для разных типов мышц. Думаю, что комфортные и функциональные общественные зоны будут все чаще и чаще появляться в жилых комплексах нашего города, ведь они связаны с улучшением инфраструктуры, созданием комфортных условий для жителей, а также стимулированием культурных активностей и социального взаимодействия людей»,— полагает Анжелика Альшаева, генеральный директор агентства недвижимости «KBC»:

«Введение новых общественных пространств не только улучшит городскую среду и качество жизни жителей, но и создаст новые возможности для развития бизнеса. Благодаря близкому расположению к жителям бизнес-проекты смогут привлечь больше клиентов и создать новые рабочие места»,— уверен Максим Турта, руководитель департамента продаж группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленобласти.

ЗАРАБОТАТЬ НА ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

Александр Кравцов, управляющий партнер ГК Fizika Development, говорит, что общественные и креативные пространства способны существенно повысить привлекательность недвижимости, создавая новые точки притяжения для населения. Они оказывают благоприятное влияние на развитие или улучшение всей локации, привлекают десятки новых предприятий малого бизнеса и способствуют формированию добрососедского сообщества.

«Мы активно включаем подобные центры активности в наши проекты. Например, в апарт-отеле VIDI на Синопской набережной будет открыта арт-галерея Михаила Шемякина. Появление качественного общественного пространства может повысить стоимость прилегающей недвижимости на 10–20%»,— говорит господин Кравцов.

По его подсчетам, стоимость создания креативного пространства в Санкт-Петербурге варьируется от 50 до 150 млн рублей в зависимости от масштаба и уровня благоустройства. Более крупные проекты, включающие арт-объекты и инфраструктуру для мероприятий, могут превышать 200 млн рублей.

Окупаемость таких зон, полагает господин Кравцов, возможна за счет повышения привлекательности прилегающей коммерческой и жилой недвижимости. «Средний срок окупаемости составляет от пяти до десяти лет. Дополнительные доходы могут поступать через аренду коммерческих площадей, кафе и ресторанов, а также за счет роста цен на недвижимость и арендные ставки»,— указывает он.

Другие эксперты более скептично оценивают возможность окупаемости общественных пространств. «Подобные проекты неслучайно все чаще делаются городом либо крупным бизнесом, так как подобные территории требуют больших средств не только на этапе создания, но и позже. При этом прямой экономической выгоды, кроме увеличения стоимости расположенных рядом девелоперских проектов, нет»,— объясняет господин Касимов. Он напоминает, что зачастую после завершения благоустройства встает вопрос о том, кто возьмет на себя обязанности по содержанию. Именно потому трендом последнего года стал уход бизнеса из сегмента общественных пространств как самостоятельного вида деятельности. Девелоперы сосредотачиваются на локальных проектах, адресованных жителям конкретного жилого комплекса.

«Большинство подобных проектов сами по себе не могут быть прибыльными. Они окупаются только в составе общего девелоперского проекта, включая новое жилое строительство. Также они дают определенную премию к стоимости жилья в проекте. Вложения в проект реконструкции Левашовского хлебозавода составили 1,2 млрд рублей. Мы не ставили перед собой задачу окупать эти затраты в какой-либо обозримой перспективе — нам важно было дать вторую жизнь знаковому объекту, преобразить к лучшему некогда трущобный квартал, создать новую точку притяжения в городе. Мы понимали, что наличие такой уникальной составляющей в проекте, как отреставрированный памятник, положительно отражается на ценности „жилого“ квадратного метра в глазах покупателя»,— рассказывает господин Тиктинский.

НОВЫЕ ЛОКАЦИИ

«Новые локации, которые могут быть интересны не только дольщикам, но и туристам, горожанам в целом, сегодня готов делать крупный бизнес. Так, мы ждем пространство на Охтинском мысе, набережную на намыве Васильевского острова. Также новой точкой притяжения для жителей и гостей Петербурга может стать Мальцевский рынок после завершения реконструкции. Из крупных городских выделил бы планируемый Линейный парк на Васильевском острове — он может стать интересным проектом»,— рассуждает господин Касимов.

Наталия Киреева, заместитель регионального директора департамента консалтинга и аналитики NF Group в Санкт-Петербурге, говорит: «Из анонсированных открытий на ближайшие полтора года ожидаются такие объекты, как общественное пространство в доме Брюллова на Васильевском острове, которое будет включать в себя общепит, ритейл, коворкинг, а также историческую экспозицию и общественно-деловое пространство „Re:Карповка“ в Петроградском районе в формате ресторанно-барной концепции». ■