КРЕАТИВНЫЙ ПОЯС ПЕТЕРБУРГА

В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ НЕ ПЕРВЫЙ ГОД АКТИВНО РАЗВИВАЮТСЯ КРЕАТИВНЫЕ КЛАСТЕРЫ. ОДНИМИ ИЗ ПЕРВЫХ В ЭТОЙ КОНЦЕПЦИИ ОТКРЫЛИСЬ НОВАЯ ГОЛЛАНДИЯ И «СЕВКАБЕЛЬ ПОРТ», А СЕЙЧАС В ГОРОДЕ НАСЧИТЫВАЕТСЯ 25 ОБЩЕСТВЕННО-КУЛЬТУРНЫХ ПРОСТРАНСТВ. В НАЧАЛЕ СЕНТЯБРЯ НА ЛИГОВСКОМ ПРОСПЕКТЕ ЗАРАБОТАЛ ЦЕНТР СОВРЕМЕННОГО ИСКУССТВА ИМЕНИ СЕРГЕЯ КУРЕХИНА. К ЗАПУСКУ ГОТОВЯТСЯ «БРЮЛЛОФТ» И «СРЕДА» НА ВАСИЛЬЕВСКОМ ОСТРОВЕ. В СОЗДАНИЕ ТАКИХ ПРОЕКТОВ ЗАЧАСТУЮ ИНВЕСТИРУЮТ КРУПНЫЕ ЧАСТНЫЕ КОМПАНИИ И ДЕВЕЛОПЕРЫ, ДЛЯ КОТОРЫХ КРЕАТИВНЫЕ ПРОСТРАНСТВА ЯВЛЯЮТСЯ НЕ ТОЛЬКО КОММЕРЧЕСКИМИ, НО И ИМИДЖЕВЫМИ ПРОЕКТАМИ. НАДЕЖДА ЯРМУЛА

Креативные кластеры сосредоточены в центральных районах города: Адмиралтейском, Центральном, Петроградском и Василеостровском. Как правило, в исторических зданиях и на бывших заводских территориях: под современные проекты приспосабливают, в том числе, объекты культурного наследия федерального и регионального значения.

Наибольшее количество креативных кластеров, по данным компании Nikoliers, сосредоточено в Центральном районе: в нем расположено десять таких пространств. По общей площади креативных проектов лидируют Адмиралтейский и Василеостровский: 123 и 103 тыс. кв. м соответственно. «В Центральном районе преобладают компактные дворовые пространства и арендные лофты. Это связано с плотной застройкой и жесткими ограничениями по переоборудованию исторических зданий, что ограничивает масштабные проекты,— объясняет директор департамента торговой недвижимости Nikoliers Юлия Кузнецова.— В Адмиралтейском и Василеостровском районах бывшие промышленные территории позволяют создавать крупные творческие кластеры, охватывающие несколько зданий и прилегающую территорию».

Инициативы по редевелопменту бывших промышленных зон в современные многофункциональные пространства, по словам партнера и руководителя отдела исследований и консалтинга IPG.Estate Валерия Трушина, также развиваются в Невском и Кировском районах.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В ГОРОДЕ НАСЧИТЫВАЕТСЯ ДО 25 КУЛЬТУРНО-ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ. ПРИЧЕМ ДОЛЯ АРЕНДНОЙ ПЛОЩАДИ, ЗАНИМАЕМОЙ ГАЛЕРЕЯМИ, ВЫСТАВКАМИ, КИНОКЛУБАМИ, СТЕНДАП-КЛУБАМИ И НЕБОЛЬШИМИ ТЕАТРАМИ, ЕДВА ДОСТИГАЕТ 10%

ПЕРВЫЙ ПОШЕЛ Одним из первых таких проектов в Петербурге можно считать остров Новая Голландия в Адмиралтейском районе: пространство заработало в 2016 году. Реставрацией памятника федерального значения занималась компания Millhouse LLC, принадлежащая Роману Абрамовичу. Сейчас работы по восстановлению продолжаются, полностью их планируется завершить до 2031 года.

В 2018 году на набережной Финского залива открылось культурно-деловое пространство «Севкабель Порт» на территории бывшего кабельного завода «Севкабель». В 2022-м рядом — культурный квартал «Брусницын». Из последних проектов: в сентябре после реконструкции начал работать Центр современного искусства имени Сергея Курехина.

Среди наиболее ярких примеров участники рынка и жители города также называют Design District DAA, Левашовский хлебозавод, «Люмьер Холл», «Флагшток», Seno. По данным компании Nikoliers, в Петербурге действует 25 креативных кластеров общей площадью более 300 тыс. кв. м.

«Основные крупные и успешно работающие кластеры сохраняют динамику и продолжают адаптироваться к меняющимся экономическим условиям и запросам аудитории»,— отмечает господин Трушин.

До конца года планируется открытие пространства «Брюллофт» в здании бывшего особняка А. П. Брюллова (памятник архитектуры федерального значения) на Кадетской линии Васильевского острова. К весне 2026 года компания «Отели Северной Пальмиры» планирует полностью запустить общественно-деловое пространство «АТС на Некрасова» в бывшем здании телефонного узла. Кластер было частично открыт осенью 2024-го.

КТО ПЛАТИТ? В создание креативных кластеров, по словам господина Трушина, чаще всего инвестируют крупные частные компании и девелоперы, строительные фирмы и предприниматели с интересами в сфере недвижимости. «Они рассматривают такие проекты как инструмент долгосрочного коммерческого развития: реновация исторических зданий и создание культурных пространств способствует росту стоимости прилегающей недвижимости, увеличению трафика и укреплению имиджа районов. Эти инвестиции не являются исключительно социально-культурными, а представляют собой стратегию по повышению инвестиционной привлекательности территории. Имиджевая составляющая также важна, но тесно связана с экономической выгодой в перспективе»,— объясняет эксперт.

Объем инвестиций зависит от площади объекта, его состояния, ограничений, связанных со статусом здания, а также от амбиций самого инвестора. В преобразование Новой Голландии, по данным Инвестиционного портала Санкт-Петербурга, вложено более 14 млрд рублей. В проект реконструкции Левашовского хлебозавода на Петроградской стороне группа RBI инвестировала 1,2 млрд рублей.

Создание «Брюллофта» в доме Брюллова, который управляющая и инвестиционная компания «БС АРТ ДЕВ» (ранее BS Art Development Group) арендовала по городской программе «Рубль за метр», обойдется в 400 млн рублей. Инвесторами выступают «БС АРТ ДЕВ», основанная Александром Басалыгином, и братья Михаил и Евгений Скигины.

Трудности, по словам президента группы RBI Эдуарда Тиктинского, ожидаемо возникают из-за плохого состояния исторических зданий. «Многие из таких объектов приходится буквально спасать от разрушения, искать для них новую функцию. При этом зачастую памятники, особенно объекты промышленной архитектуры, непросто приспособить под что-то новое, это все специфические в инженерном и архитектурном плане сооружения, изначально созданные под конкретную задачу»,— делится господин Тиктинский.

По словам девелопера, подобные объекты рядом с жилыми комплексами (рядом с кластером RBI построил ЖК бизнес-класса Futurist) положительно отражаются на ценности «жилого» квадратного метра в глазах покупателя.

ТВОРЧЕСТВО НА АРЕНДНЫХ СТАВКАХ Некоторые подобные общественные пространства, которые принято называть креативными, к креативу и творчеству имеют отношение опосредованное. Основу таких кластеров составляют заведения общественного питания и магазины. «Дальнейшее наполнение пространства — творческие арендаторы, студии и мастерские, красота и фитнес, образование — зависит от концепции. Некоторые проекты делают упор на искусство, другие развивают lifestyle-сегмент»,— говорит директор департамента торговой недвижимости Nikoliers Юлия Кузнецова.

Помещения во всех коммерческих общественных пространствах Петербурга занимают более 800 арендаторов, приводит данные заместитель регионального директора департамента консалтинга и аналитики NF Group Наталия Киреева. «Наибольшая доля в коммерческих пространствах приходится на офисные помещения (29%), включая коворкинги. На втором месте — универсальные или лофт-пространства (15%) для мероприятий и аренды»,— конкретизирует эксперт. Заведения общественного питания, по подсчетам NF Group, занимают 14% помещений; спортивные студии, салоны красоты, фото- и видеостудии — 13%; торговые концепции, ориентированные на высокий пешеходный трафик,— 11%; галереи, выставки, киноклубы, стендап-клубы, небольшие театры — 10%; образовательные учреждения — 8%.

Средневзвешенная арендная ставка в общественных пространствах достигает 2,2 тыс. рублей за квадратный метр в месяц с учетом налогов. Коммунальные услуги, как замечает госпожа Киреева, арендаторы оплачивают по фактическому потреблению.

«Арендные ставки в креативных пространствах всегда были значительно выше рынка. Можем отметить, что за последний год при стабильном спросе на лоты наши ставки выросли более чем на 12%. Такая динамика отражает общую тенденцию развития рынка и повышение ценности локации»,— комментируют в пресс-службе «Севкабель Порта».

Помещения в культурно-деловом пространстве на берегу Финского залива арендуют 300 резидентов, количество проводимых ежегодно мероприятий превышает 950. В пресс-службе отмечают, что ежегодная ротация резидентов сохраняется минимальной: большинство компаний остаются с момента основания пространства. «За последний год мы наблюдаем рост образовательных проектов (мастер-классы, лекции и т. д.) и компаний из строительной сферы (офисы продаж недвижимости)»,— добавляют в пресс-службе.

Про культурную составляющие инвесторы стараются не забывать: например, в «АТС на Некрасова» в марте открылась театральная площадка «Узел», а в начале лета весь кластер стал местом проведения спектакля-променада «Маршрут „Старухи“». В «Севкабеле» проходят выставки, фестивали и концерты, работает лекторий, а в теплое время года — летний кинотеатр. В Новой Голландии, во дворе здания «Бутылка», все лето проходили концерты, выступления академических и экспериментальных музыкантов, гастроли независимых театров и перформансы. На Левашовском хлебозаводе работает лекторий от Школы Masters, а также проходят лекции, показы фильмов и спектаклей. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (онлайн-выпуск Санкт-Петербург, Guide «Инвестиции»)

Роман Уманский — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
Михаил Лукин — главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Алла Михеенко — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Мария Кузнецова — отдел спецпроектов
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб, д.10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ».
Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

В печатном виде номер не выходит.
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко