Среда, 15 октября 2025
Тематическое приложение
к газете «Коммерсантъ» **№34**

Коммерсантъ
ONLINE

Guide

Инвестиции



АЛЛА МИХЕЕНКО,
РЕДАКТОР GUIDE
«ИНВЕСТИЦИИ»

ИНВЕСТИЦИИ В СКРОМНЫХ ПОРЦИЯХ

Российский рынок капитальных вложений демонстрирует тревожный симптом: инвестиции сокращаются. Итоги трех кварталов 2025 года, сформированные агентством Infoline на основе мониторинга заявок ключевых участников рынка, указывают на усиление тенденции к снижению числа новых проектов строительства и реконструкции в отдельных отраслях.

Аналитики посчитали, что за девять месяцев 2025 года в стране было анонсировано около 1900 новых значимых проектов. Это на 6,6% меньше, чем за аналогичный период 2024 года. Общий объем вложений просел на 8,9%, до 11,3 трлн рублей.

Самый значительный спад переживает жилищное строительство: объем инвестиций сократился с 3,6 трлн рублей до 2,2 млрд рублей, а количество проектов — с 252 до 177. Девелоперы придерживаются осторожной стратегии. И если, например, рассматривать Северную столицу, то игроки рынка обращают внимание, что рынок сдерживает не только дорогая стройка, но и дефицит земельных участков, а также долгая процедура согласований.

Согласно исследованию Infoline, электроэнергетика и ЖКХ также демонстрируют спад ввода новых мощностей, что в условиях растущей нагрузки на инфраструктуру может стать «узким местом» в среднесрочной перспективе. Эксперты Infoline отмечают относительное благополучие в пищевой промышленности, а также в сегментах коммерческой и транспортной инфраструктуры. Здесь количество проектов сохранилось на прежнем уровне, а незначительный номинальный рост инвестиций, скорее всего, является отражением инфляционных процессов.

Напрашивается логичный вывод: инвестор, сталкиваясь с высокой стоимостью денег и неопределенностями, предпочитает быстро окупаемые и менее капиталоемкие проекты. Тренд на минимизацию рисков через уменьшение среднего объема инвестиций становится новой рыночной реальностью.

↑
КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ГОРОД ИЩЕТ РАБОЧИЕ МЕСТА

В ПЕТЕРБУРГЕ УСИЛИВАЕТСЯ ДЕФИЦИТ ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ. ПО ДАННЫМ АНАЛИТИКОВ, НА ФОНЕ СТАБИЛЬНОГО СПРОСА ВАЛОВОЙ ПРИРОСТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В СЕГМЕНТЕ КОВОРКИНГОВ И СЕРВИСНЫХ ОФИСОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЗА ТРИ КВАРТАЛА 2025 ГОДА В ЧЕТЫРЕ РАЗА НИЖЕ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ПРОШЛОГО ГОДА. ПРИ ЭТОМ ДОЛЯ КОРПОРАТИВНЫХ КЛИЕНТОВ РАСТЕТ, А НАИБОЛЕЕ ЗАМЕТНЫЙ ДЕФИЦИТ НАБЛЮДАЕТСЯ В СЕГМЕНТЕ ГОТОВЫХ БОЛЬШИХ БЛОКОВ. АРТЕМИЙ ЧУЛКОВ

За девять месяцев 2025 года в городе на Неве на рынок вышли пять новых офисных пространств общей площадью 3,6 тыс. кв. м, подсчитали аналитики компании Maris. Суммарный прирост составил 590 рабочих мест, что более чем в четыре раза ниже показателя первых трех кварталов 2024 года (2,49 тыс. мест). До конца 2025 года планируют открыть еще три новых гибких офисных пространства суммарной вместимостью около 500 рабочих мест и площадью 2,8 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам года прирост предложения в сегменте составит 2,7%.

На этом фоне в сравнении с показателями годовой давности в третьем квартале ставки аренды по часовому тарифу выросли на 17%. Стоимость суточного тарифа увеличилась на 12%, фиксированного места — на 11%, нефиксированного — на 12,5%, отметили в компании.

Запрашиваемые арендные ставки продолжают расти, констатирует руководитель проектов в департаменте по работе с офисными помещениями IBC Real Estate в Санкт-Петербурге Максим Мартынов. Так, по некоторым площадкам показатель может достигать 46 тыс. рублей за рабочее место в месяц с НДС на самые дорогие опции, что на 76% выше средневзвешенной стоимости за аналогичный период прошлого года.

Крупнейшими игроками рынка остаются «Практик» и PAGE, на долю которых, согласно данным NF Group, по итогам первого полугодия приходилось 24 и 22% площадей сетевых операторов соответственно.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

НА РЫНКЕ НАБЛЮДАЕТСЯ ДЕФИЦИТ ГОТОВЫХ БОЛЬШИХ БЛОКОВ ВМЕСТИМОСТЬЮ ОТ 100 РАБОЧИХ МЕСТ, КОТОРЫМИ ОБЫЧНО ПОЛЬЗУЮТСЯ КОРПОРАТИВНЫЕ КЛИЕНТЫ

В УСЛОВИЯХ ДЕФИЦИТА

Опрошенные Guide эксперты фиксируют нехватку свободных помещений на рыке гибких офисных пространств. Так, по словам генерального директора сети коворкингов и гибких офисов PAGE Марии Сумароковой, спрос как со стороны гибридных команд и малого бизнеса, так и более крупных компаний остается стабильным. При этом на рынке наблюдается дефицит готовых больших блоков вместимостью от 100 рабочих мест, которыми обычно пользуются корпоративные клиенты. В такой ситуации заполняемость в среднем по сети — 90%.

Дефицит качественных офисных площадей подтверждает и заместитель директора департамента офисной недвижимости Nikoliers Дарья Тихонова. По ее словам, все новые площади, которые уже введены сейчас и появятся в ближайший год, рынок быстро поглотит.

Впрочем, сами гибкие офисы становятся выходом из-за нехватки площадей стандартного офисного предложения, полагает она. Наблюдаемый дефицит крупных офисных блоков с качественной отделкой ввиду низкого объема ввода нового строительства и высокого спроса на подобные лоты сохранится минимум до конца 2026 года, что привлечет еще больше арендаторов в коворкинги и сервисные офисы.

ПОД ЗАПРОС КРУПНОГО РЕЗИДЕНТА

«За последний год замечено увеличение числа сделок по сервисным офисам с крупными корпоративными клиентами, что связано с дефицитом классических офисных помещений, отвечающих требованиям таких компаний»,— утверждает госпожа Тихонова. Многие операторы ведут переговоры с корпоративными клиентами еще до ввода новых объектов, на этапе строительства, поэтому вводимые объекты нередко сразу частично или полностью заполнены большими компаниями, указывает она.

В течение 2025 года тенденция на сдачу в аренду целых блоков большим игрокам подтверждается, полагает директор департамента корпоративных услуг и продаж компании Maris Нелли Алейникова. В «Практик Чехова» две крупные компании арендовали блоки, в коворкингах «Юргенса PAGE», Loft PAGE, в The Collective, основные арендаторы также представляют корпоративный сектор, говорит эксперт. По ее мнению, на сегодняшний день операторы готовы заходить в новые проекты сразу под готовый запрос потенциального крупного резидента.

«Сервисные офисы востребованы у быстрорастущих технологических компаний, которые активно нанимают персонал или открывают новые направления бизнеса. Этот формат обеспечивает им гибкость с точки зрения масштабирования бизнеса, позволяя оперативно увеличить число рабочих мест»,— считает партнер Bright Rich | CORFAC International Сигуш Бабоян. Кроме того, аренда гибкого пространства дает возможность компании избежать капитальных затрат и сосредоточиться на своем основном бизнесе, поскольку все сервисы уже включены в арендную плату, добавляет она.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

Инвестиции оправданны, если проект правильно позиционируется, полагает госпожа Сумарокова: для площадей от 1 тыс. кв. м необходимо функциональное зонирование с учетом сочетания розничных и корпоративных клиентов, для помещений меньшего размера нужен фокус на розничных клиентов или build-to-suit под определенного корпоративного клиента.

«Вкладываться в гибкий офис стоит при наличии стратегии по целевой аудитории, качественного оператора или собственной УК и подготовки резервов на маркетинг и заполнение первых 6–12 месяцев»,— утверждает она.

На сегодняшний день операторы коворкингов заинтересованы в минимальных капитальных вложениях в проект, поэтому достаточно долго высчитывают свои финансовые модели, говорит госпожа Алейникова. «Готовые площади уходят с рынка достаточно быстро. Арендодатели не хотят в них вкладываться, поэтому сегодня операторы коворкингов конкурируют с классическими офисами. А это возможно только в строящемся объекте, где арендодатель ведет стройку и обсуждает условия арены одновременно»,— поясняет она.

МЕСТНЫЕ ОСОБЕННОСТИ

В сравнении со столичным рынок сервисных офисов в Петербурге значительно меньше, отмечает госпожа Тихонова. «Это связано с тем, что развитие этого рынка в Северной столице началось значительно позднее. Также важной отличительной чертой является размещение большой доли гибких офисных пространств в объектах реконструкции: многие сервисные офисы в городе располагаются в отреставрированных особняках или креативных пространствах. Из этого вытекает еще одна отличительная особенность: сервисные офисы в Петербурге имеют меньшую среднюю площадь»,— подчеркивает эксперт.

Развитие рынка сервисных офисов сдерживает нехватка подходящих помещений под проекты в центральных локациях города на Неве, считает госпожа Бабоян. «При этом спальные районы не так привлекательны для масштабирования бизнеса из-за более низкого спроса. Кроме того, на финансовую модель проектов оказывает давление растущая стоимость аренды площадей под гибкие пространства»,— резюмирует она.

Особенность рынка — большая доля малого бизнеса, стартапов, креативных индустрий, подтверждает господин Мартынов. Также в Санкт-Петербурге большой упор сделан на атмосферу, исторический контекст, комьюнити, часто встречаются проекты в отреставрированных старинных зданиях, говорит он.

Московские гибкие офисы в большей степени ориентированы на индивидуальный подход и повышение эффективности бизнес-процессов, ключевыми аспектами в них выступают обеспечение приватности, сокращение временных затрат на внерабочие процессы и полная цифровизация, думает директор департамента офисной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге Регина Волошенко.

«Рынок Санкт-Петербурга отличается в этом контексте от столицы, поскольку на нем представлены единичные примеры высокотехнологичных цифровых гибких офисов, а увеличение эффективности труда происходит за счет внедрения работы человека в целое комьюнити, объединения личностей по целям и интересам, создания „третьего места“»,— уверена она. ■

ЖИЗНЬ В ЦВЕТЕ

СОВРЕМЕННЫЙ ГОРОД БОЛЬШЕ НЕ АССОЦИИРУЕТСЯ С МОНОТОННЫМИ СЕРЫМИ ПЕЙЗАЖАМИ. ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В СФЕРЕ ДОРОЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ОТКРЫВАЮТ НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ В СОЗДАНИИ КОМФОРТНОЙ И БЕЗОПАСНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ. GUIDE ВЫЯСНЯЛ, КАК ПЕТЕРБУРГ СТАНОВИТСЯ ПИОНЕРОМ В ПРИМЕНЕНИИ ТЕХНОЛОГИЧНЫХ РЕШЕНИЙ, МЕНЯЮЩИХ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О ПРИВЫЧНЫХ МАТЕРИАЛАХ И ПОДХОДАХ К БЛАГОУСТРОЙСТВУ. ВАСИЛИСА МОТОВА

Глобальным трендом в сфере урбанистики городов по всему миру становится переход от монохромного дизайна к созданию человеко-ориентированной среды. Петербург находится в авангарде этого движения, внедряя инновационные технологии, позволяющие не только украшать, но и эффективно зонировать городские пространства.



В ГОРОДЕ ОБУСТРОЕНО БОЛЕЕ 50 ДОРОЖНЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЦВЕТНОГО АСФАЛЬТОБЕТОНА

ОТ СЕРОГО — К ЯРКОМУ

Яркий пример происходящей трансформации — цветной асфальт. Цветом можно зонировать пространство, создавать уникальный облик района или жилого комплекса. Замена привычного серого асфальта на цветной является не просто эстетическим решением, а способом формирования продуманной городской среды, где цветовая палитра помогает жителям ориентироваться в пространстве и чувствовать себя в ней безопасно.

Девелоперы используют цветной асфальт, чтобы сделать свои проекты узнаваемыми, а территорию — запоминающейся и повысить ее привлекательность в глазах покупателей и арендаторов. Так, на территории жилого комплекса серый асфальт может быть уложен только на проезжей части, а пешеходные зоны, площадки у подъездов и зоны отдыха могут быть выдержаны, к примеру, в терракотовых, графитовых или зеленых тонах.

К тому же цвет психологически влияет на восприятие. Теплые землистые оттенки (терракота, охра) создают уют, холодные (графит, синий) настраивают на спокойный лад. Это вызывает ощущение ухода от давящей серости и индустриального ландшафта.

Важным преимуществом цветного асфальта является и то, что это эффективный и долговечный инструмент дизайна. В отличие от краски, которая стирается за один-два сезона, весь объем цветного асфальта окрашен пигментом. Он не выцветает годами и не требует постоянного обновления цвета, как, например, при устройстве разметки.

ПЕТЕРБУРГСКОЕ НОУ-ХАУ

Технологию цветного асфальтобетона разработала и впервые внедрила в дорожном строительстве Санкт-Петербурга группа компаний «АБЗ-1». Сейчас в городе обустроено уже более 50 дорожных объектов с применением цветного асфальтобетона. Технология базируется на применении прозрачного полимера B2color, который, заменяя традиционный битум, сохраняет все его ключевые характеристики. Специальные пигменты дают возможность создавать асфальтобетонные смеси любых цветов. Экологичность материала заключается в применении безвредных компонентов вяжущего и возможности повторного использования цветного асфальтобетона, отслужившего свой срок.

Проекты благоустройства набережной Большой Невки и скейт-парка в Петербурге, в рамках которых применялось покрытие из цветной асфальтобетонной смеси «АБЗ-1», в 2024 году вошли в федеральный реестр лучших практик Минстроя 2024 года. Велодорожка площадью 725 кв. м с синим асфальтом заняла в реестре четвертое место. За счет применения цветной асфальтобетонной смеси удалось зонировать пространство и обеспечить безопасность пешеходов, велосипедистов и пользователей средств индивидуальной мобильности. Это решение позволило также объединить реку и велодорожку единой цветовой гаммой.

Второй проект, отмеченный Минстроем, представляет собой спортивно-рекреационный комплекс под путепроводом на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского проспекта. Насыщенный синий цвет асфальтобетонного покрытия площадки, предназначенной для катания на скейтбордах, BMX-велосипедах и самокатах, превратил спортивное пространство площадью 1860 кв. м в яркий и энергичный объект городской среды — место притяжения молодежи.

ЧЕМ ПАХНЕТ КОМФОРТНАЯ СРЕДА?

Одна из самых острых проблем, связанных с дорожным строительством,— неприятный запах при укладке асфальта. Легколетучие компоненты нефтяного битума в горячем асфальтобетоне, которые дают запах, не опасны для здоровья человека, так как их содержание в воздухе при укладке не достигает предельно допустимых концентраций, однако они имеют выраженный нефтяной запах, вызывающий определенный дискомфорт. Петербургские дорожники научились преодолевать это неудобство, предложив рынку ароматизированный асфальт. Ароматизатор для асфальтобетонной смеси, изготовленный по заказу группы компании «АБЗ-1», практически нейтрализует запах битума, заменяя его ароматом ягод, фруктов, розы и ванили и т. д.

Добавка имеет полностью натуральный состав и может быть использована даже в пищевом производстве. Она соответствует международным нормам и требованиям к качеству и безопасности продукции. При выпуске смеси на заводе, загрузке в самосвалы и непосредственном использовании при выполнении укладки и уплотнения покрытия ощущается приятный аромат. Впервые технологию протестировали в 2022 году в районе садоводства им. Морозова в Ленинградской области, результаты эксперимента понравились как жителям, так и заказчикам строительных работ. Дорожные специалисты, осуществляющие укладку смеси, также отмечают комфорт при работе с материалом.

ДОРОЖНЫЕ РАБОТЫ БЕЗ НЕУДОБСТВ

Водоотверждаемая асфальтобетонная ремонтная смесь (ВОРС) — еще одна уникальная запатентованная разработка петербургских дорожников, выполняющая запрос на быстрый и качественный дорожный ремонт в условиях современного мегаполиса. ВОРС позволяет отремонтировать поврежденный участок за 20–30 минут без привлечения габаритных машин и сразу же открыть по нему движение. Особенно востребованное в Петербурге преимущество смеси — возможность применения даже на влажных поверхностях без их просушивания.

В арсенале инновационных технологий «АБЗ-1» появился и радиопоглощающий асфальт, защищающий от вредного воздействия электромагнитных излучений. В основе технологии — использование каменного материала, обладающего свойствами радиопоглощения, а также специальных добавок, которые усиливают эти свойства и с помощью которых можно управлять необходимыми диапазонами. Радиопоглощающие асфальтобетоны способны размягчаться под действием СВЧ-поля большой мощности, разогреваясь равномерно по всему объему. Это позволяет быстро восстанавливать поврежденные участки.

ПОТРЕБНОСТЬ В ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ТЕХНОЛОГИЯХ

Не менее перспективным направлением дорожного строительства в последние годы стало применение переработанного асфальтобетона (RAP). Инновационная технология переработки старого асфальтового покрытия для создания новых высококачественных асфальтобетонных смесей, а также технология резиноасфальта — смеси из переработанных автомобильных покрышек — ресурсосберегающие и экологичные решения, способствующие вторичному использованию материалов и сохранению невозобновляемых природных ресурсов.

Урбанист Евгений Ваничев убежден, что для такого мегаполиса, как Санкт-Петербург, внедрение экологических практик в дорожном строительстве — не тренд, а насущная необходимость. «В этом контексте такие меры, как снижение температуры производства и укладки асфальтобетонных смесей, а также применение ресайклинговых технологий, выглядят логичным шагом в сторону снижения экологической нагрузки»,— полагает эксперт.

В части использования переработанного старого асфальтобетона или модификаторов, полученных из переработанных покрышек, господин Ваничев обращает внимание на некоторые нюансы. «С одной стороны, это прямое сокращение объема первичных ресурсов и затрат на их добычу и транспортировку. Для города это также решение части проблемы утилизации, например, старых шин, которые часто оказываются на несанкционированных свалках. С другой стороны, важно различать степень эффективности переработки»,— рассуждает эксперт.

Ресайклинг асфальта по замкнутому циклу — это высокоэффективная модель, продолжает урбанист. Применение же резиновой крошки — это даунсайклинг, то есть переход материала в продукт с меньшей потребительской ценностью. «Однако даже эта технология имеет весомые практические преимущества: сокращение углеродного следа на 10–20%, повышенную прочность покрытия и лучший коэффициент сцепления. Таким образом, ее применение оправданно с инженерной и экологической точек зрения даже при смене жизненного цикла материала»,— заключает господин Ваничев. ■

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

ТРЕНД НА УПРАВЛЕНИЕ РЕСУРСАМИ

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕТЕРБУРГЕ И ЛЕНОБЛАСТИ МЕНЯЕТСЯ БЫСТРЕЕ, ЧЕМ ПРИВЫЧНЫЕ СХЕМЫ РАБОТЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ. ЛЮДИ ВЫБИРАЮТ НЕ ПРОСТО КВАРТИРЫ, А КАЧЕСТВО ЖИЗНИ НА ДЕСЯТИЛЕТИЯ ВПЕРЕД — С УДОБНОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, ТЕХНОЛОГИЯМИ ДЛЯ КОМФОРТА И БЕЗОПАСНОСТИ, ПРОДУМАННЫМИ СЕРВИСАМИ И ЭКОНОМИЕЙ ВРЕМЕНИ. О ТОМ, КАК СТРОИТЬ ПРОЕКТЫ, КОТОРЫЕ НЕ УСТАРЕЮТ ЧЕРЕЗ ДЕСЯТЬ ЛЕТ, КАК УПРАВЛЯТЬ РЕСУРСАМИ И СОЗДАВАТЬ ЖИЛЬЕ, В КОТОРОЕ ХОЧЕТСЯ ПЕРЕЕХАТЬ САМОМУ, РАССКАЗЫВАЕТ ДИРЕКТОР ПО РАЗВИТИЮ ГК «ЕДИНО» МАКСИМ ЖАБИН. КСЕНИЯ АХМЕТЖАНОВА

GUIDE: Как вы оцениваете текущую ситуацию на строительном рынке Петербурга и Ленобласти?

МАКСИМ ЖАБИН: Честно говоря, я ничего не жду от рынка на ближайший 2026 год. Дай бог, чтобы не стало хуже.

G: Настолько пессимистично?

М. Ж.: Как говорится, я не пессимист, а хорошо информированный оптимист. В экономике есть понятие «идеального шторма» — это когда неблагоприятные факторы складываются вместе и от этого эффект еще более негативный. Я бы сравнил чувства участников процесса с надеждой на изменение погоды. Сегодня я не вижу знаков перемены погоды ни в одной экономике мира, все ждут. Ждут хорошего спроса, повышения уровня жизни граждан, снижения ключевой ставки, низкой инфляции, роста ВВП.

Я бы сказал, что перманентно ждать неразумно. Рынок стал другим. Он не такой, каким был в кризисы 1998, 2003, 2008, 2013 годов. Всем участникам надо это осознать. И до тех пор пока этого не произойдет, все будет происходить крайне неконтролируемо. Как говорил Эйнштейн, глупо ожидать другого результата, продолжая делать то же, что и раньше. Мы все по привычке пытаемся разрешить проблемы теми же способами, что были пять-десять лет назад. Но сейчас чего ни коснись внутри рынка — продукта, проектирования, подбора земельного участка, маркетинга, продаж — все иначе.

G: Это касается финансирования девелоперских проектов? Появляются другие инструменты?

М. Ж.: Базовые, классические инструменты финансирования стройки без каких-либо дополнений не работают. К примеру, появились такие продукты, как цифровые финансовые активы, ЗПИФ. То, на что мы не обращали долгое время внимания. Эти продукты были привилегией крупных застройщиков либо финансовых инвестиционных групп, но сейчас это становится нормой для девелоперов малого и среднего объема строительства.

В комбинации с классическими способами проектного финансирования получается действительная гибкая система. Она позволяет даже сейчас приобретать земельные участки на будущее, не перегружая эти проекты кредитными деньгами и огромными процентами. Нам всем пора учиться думать и действовать иначе. И это касается абсолютно всех направлений: и в девелопменте, и в стройке, и в маркетинге проектов.

G: И как же в этих условиях выстраивать стратегию компании?

М. Ж.: Планирование на три-пять лет становится нереальным. Приходится придумывать совершенно другие решения, которые позволяли бы увеличивать, допустим, объем продаж. Если раньше хорошо работала реклама, на которой достаточно было написать сумму ежемесячного платежа за квартиру, указывая ее метраж и район, то теперь это уже работает некорректно.

Зато начинает срабатывать другая информация, например, что наш проект ценен тем, что в нем будут созданы общественные пространства, добрососедский центр, площадка для выгула собак, кладовые и места для хранения в каждой квартире. Оказывается, что новые возможности для людей крайне важны. И появляется потребность в комьюнити, во взаимовыручке, в



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

том числе. Если бы я кому-то сказал об этом десять лет назад, это вызвало бы удивление.

Стагнации на том объеме ввода и продаж, что есть сейчас, в ближайшие три-пять лет достаточно для рынка. С этим надо пожить и быть готовыми, если кардинально появятся положительные сигналы на рынке, к старту. И к этому времени у тебя должен быть максимально собран пул проектов, который даст возможность быстро их развернуть.

И у руководителей, и у сотрудников компании есть это понимание. Мы собираемся с коллегами из коммерческого блока, обсуждаем нашу стратегию, которая за год уже десять раз поменялась, но мы не останавливаемся, не ждем, что все вернется, неважно, мы берем и делаем. И это, наверное, лучше всего характеризует сейчас компанию.

Наша основная задача сегодня — быть визионерами, планировать так, чтобы проекты не устаревали по прошествии лет. Это очень важная и интересная задача — жить настоящим, но придумывать будущее. Чем более доступными и проработанными на десятилетия вперед будут технологии, которые мы внедряем, тем выше вероятность, что продукт будет востребован.

G: Какие тенденции наблюдаются в спросе на рынке жилья сейчас?

М. Ж.: Все больше людей начинают задаваться вопросом: «Для чего я это делаю?» Человек покупает квартиру не просто чтобы решить жилищный вопрос. Он ее покупает с какой-то целью: быть ближе к лесу, дышать свежим воздухом, уйти от городской суеты.

Если речь идет о спальном районе, то там инфраструктура должна соответствовать концепции «пятнадцатиминутного города», когда все необходимое находится в радиусе пешей доступности. Наши проекты этому принципу вполне соответствуют, и это уже не маркетинг, а реальность.

Почему-то многие считают, что, если человеку нужно жилье здесь и сейчас, он не думает о том, какого качества будет его жизнь. Но это глубокое заблуждение. Люди все равно задумываются о качестве жизни, которое во многом зависит от окружения. Сегодня покупатель учится формировать видение своей жизни на 15–20 лет вперед.

G: В ваших проектах, например, в ЖК «ЛесART» и ЖК «ТИШИН», используются «умные» технологии. Речь идет об элементах «умного дома»?

М. Ж.: У нас «умные» и квартира, и дом, и двор, и квартал. «Умные дома» — это часть огромной матрицы решений. По исследованиям, система «умный дом» занимает лишь 7–8-е места среди факторов выбора клиента. Для него первичны цена, транспортная доступность, социальные объекты, отделка квартиры, удобная кухня и мебель. Все это желательно в одном платеже. Чтобы человек заехал и сразу жил. Лучшие девелоперы — это те, кто заранее предусматривает решения, которые улучшат жизнь. «Умный дом» как раз из таких. Он решает три ключевые задачи: безопасность, комфорт и управление ресурсами.

Безопасность — не только физическая, но и техническая: от бесключевого доступа и поиска ребенка во дворе до защиты от протечек и систем климат-контроля.

Комфорт — это управление светом, дистанционная передача показаний счетчиков. Честно говоря, я вообще не считаю это «умными» технологиями. Это уже нормальные стандарты, которые должны быть в любом проекте.

Управление ресурсами — отдельная тема, которой мы посвятим ближайшие два-три года. Мы все видим, как растут коммунальные платежи, и понимаем, что ничто не предвещает остановку их роста. Это происходит не только у нас — во всех странах. А благодаря «умным» экосистемам в жилых районах нашей компании мы видим результат уже сейчас: жильцы однокомнатной квартиры в 35 кв. м экономят примерно 1,5 тыс. рублей в месяц. И это притом, что система только начинает работать.

Когда люди начнут целенаправленно использовать все функции, эффект будет гораздо выше. Возможность управления ресурсами — коммунальными, энергетическими, а в перспективе и человеческими — станет первостепенной в ближайшие пять-десять лет.

G: Какие еще свежие решения вы предлагаете?

М. Ж.: Мы создаем квартиры для маломобильных групп. Но это не значит «хромированные поручни» и «свидетельство инвалидности» на каждом углу. Все делаем максимально естественно: широкие проемы, автоматически открывающиеся двери, душевые кабины с небольшим бортиком и стульчиком — чтобы человек мог жить самостоятельно, без посторонней помощи.

Еще одно направление, которое мы прорабатываем в нашей лаборатории продукта,— кухни. У нас будут квартиры с готовыми кухнями. Многие застройщики говорят о кухнях, но часто это сертификат или типовой набор. Мы предложим полноценное решение, где все продумано до мелочей, включая розетки, встроенные системы хранения и для продуктов, и для мелкой бытовой техники. Больше не нужно будет вставать на табурет, чтобы достать миксер из-под потолка.

Мы предлагаем сервисные пакеты: предоплаченный интернет на десять лет, доступ к доставке, кино, сервисам — все включено в ежемесячный платеж вместе с коммуналкой. Сейчас это для каждого из нас особенно актуально, когда интернет и связь в Петербурге оставляют желать лучшего, мы делаем так, чтобы всегда была стабильная проводная связь — важный ресурс для жизни и работы.

В ближайшие пять-десять лет самым ценным ресурсом станет время. Мы научимся считать его так же, как деньги. Квартал, где все есть в пешей доступности, квартира, где не нужно тратить силы на бытовые мелочи, технологии, которые экономят коммунальные платежи,— все это не роскошь, а новая норма. Девелоперы, которые смогут подарить людям время на нормальную жизнь, а не на бесконечную борьбу с трудностями, и будут определять будущее рынка. ■