ПОЛНОЦЕННАЯ ОТРАСЛЬ

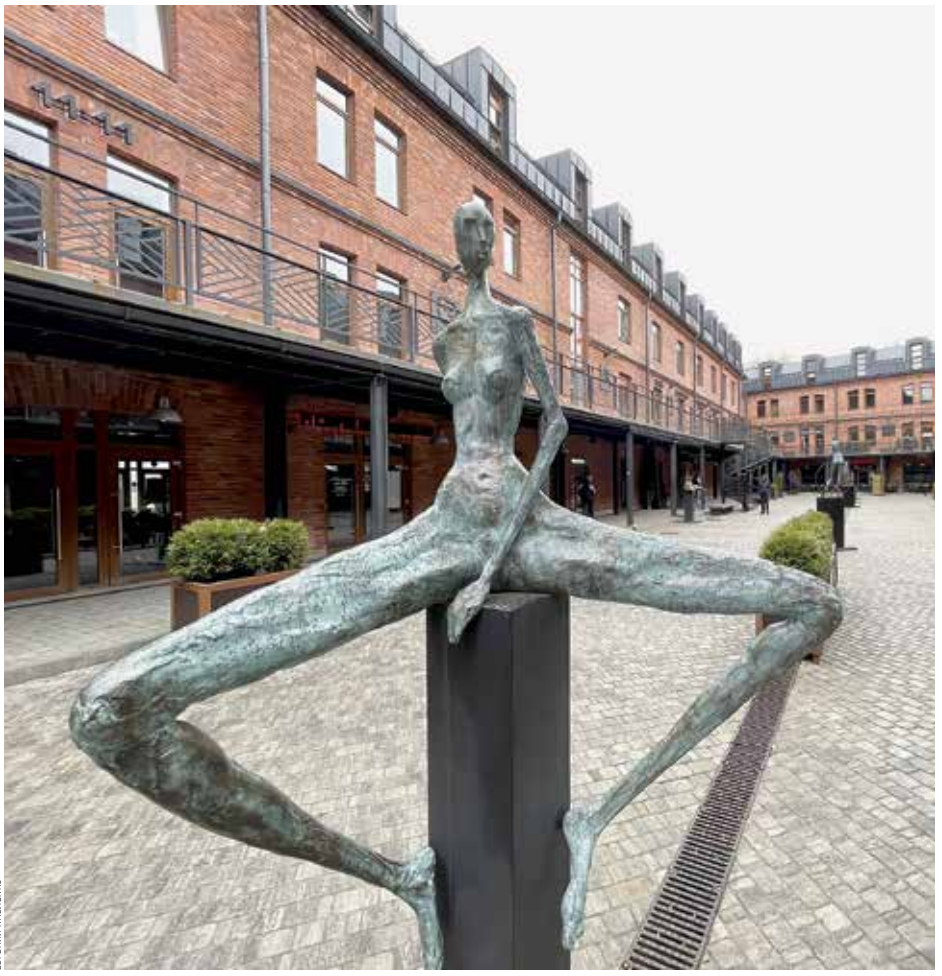
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ С ОБИЛИЕМ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗДАНИЙ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ГОРОДА ОКОНЧАТЕЛЬНО ЗАКРЕПИЛ ЗА СОБОЙ СТАТУС ЛАБОРАТОРИИ ПО ТРАНСФОРМАЦИИ ИНДУСТРИАЛЬНОГО НАСЛЕДИЯ. ЕСЛИ ДЕСЯТЬ ЛЕТ НАЗАД КРЕАТИВНЫЕ КЛАСТЕРЫ ВОСПРИНИМАЛИСЬ ДЕВЕЛОПЕРАМИ КАК ВРЕМЕННОЕ РЕШЕНИЕ ДЛЯ «ОЖИВЛЕНИЯ» ПЛОЩАДОК ПЕРЕД ЗАСТРОЙКОЙ ЖИЛЬЕМ, ТО СЕГОДНЯ ЭТО — САМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ, ВЫСОКОМАРЖИНАЛЬНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АКТИВ. ЭКСПЕРТНОЕ СООБЩЕСТВО ФИКСИРУЕТ ПЕРЕХОД ОТ ЭКСТЕНСИВНОГО РОСТА К ГЛУБОКОЙ КАЧЕСТВЕННОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ СЕГМЕНТА. РОМАН РУСАКОВ

Креативные кластеры способствуют развитию предпринимательства, инноваций и культурной среды города. Их рост сопровождается модернизацией инфраструктуры, джентрификацией промышленных территорий, а также вовлечением частных и государственных инвестиций. Креативные кластеры также являются неотъемлемой частью городских маршрутов Санкт-Петербурга — как для горожан, так и для туристов, обеспечивая локацию дополнительным трафиком. Как следствие, прилегающая территория не только получает толчок к развитию, но и возрастает в стоимости квадратного метра.

При этом эксперты отмечают, что термин «креативный кластер» трактуется по-разному, и именно от этого зависит его роль в городской среде.

«Часть так называемых креативных кластеров сегодня — это, по сути, общественные коммерческие пространства с общепитом, ритейлом, событиями пространствами и зонами отдыха. Другой формат — профильные кластеры, где сосредоточен бизнес креативных индустрий: архитектура, дизайн, медиа, IT. Универсальные форматы не исчезают, в то же время, если кластер ориентирован на профессиональное сообщество, то он может двигаться в сторону более четкой специализации»,— рассуждает Юлия Кузнецова, директор департамента торговой недвижимости Nikoliers.

Современные проекты стремятся к балансу: коммерческая составляющая обеспечивает устойчивость, а общедоступные функции формируют поток и лояльность аудитории. В качественных креативных пространствах эти элементы не конфликтуют, а дополняют друг друга, замечает госпожа Кузнецова. При этом по-настоящему продуманных и комфортных общественных пространств, где можно интересно провести время, в городе по-прежнему немного, сетует она.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ТЕРМИН «КРЕАТИВНЫЙ КЛАСТЕР» ТРАКТУЕТСЯ ПО-РАЗНОМУ, И ИМЕННО ОТ ЭТОГО ЗАВИСИТ ЕГО РОЛЬ В ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ

УНИКАЛЬНАЯ БАЗА Михаил Гущин, вице-президент по маркетингу и продукту группы RBI, говорит, что Петербург обладает уникальной базой для развития таких проектов: в городе сохраняется большой объем бывших заводских и складских площадей XIX–XX веков, многие из которых расположены в востребованных районах у воды или в историческом центре. Именно поэтому рынок креативных кластеров здесь выглядит одним из самых зрелых в России.

На текущий момент в Петербурге активно функционирует 28–30 профессиональных креативных пространств общей площадью свыше 350 тыс. кв. м, подсчитала Валерия Савиных, архитектор и урбанист, сооснователь и управляющий партнер бюро Spaces. «Несмотря на кажущуюся плотность, рынок далек от насыщения. Основной резерв города — это так называемый «серый пояс». Это примерно 4000 га депрессивных промзон, из которых под креативный редевелопмент в горизонте до 2030 года потенциально пригодны еще 15–20 масштабных локаций (около 500 тыс. кв. м). Основной потенциал сосредоточен в поясе вокруг Обводного канала и правобережной части Невского района»,— говорит она.

ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО КРЕАТИВНЫЕ КЛАСТЕРЫ ВЫСТУПАЮТ МОЩНЕЙШИМ КАТАЛИЗАТОРОМ РАЗВИТИЯ ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ. РЕНОВАЦИЯ ТЕРРИТОРИЙ СПОСОБСТВУЕТ РОСТУ СТОИМОСТИ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ И УКРЕПЛЕНИЮ ИМИДЖА ЦЕЛЫХ РАЙОНОВ

«До 2030 года в городе может открыться еще восемь новых креативных кластеров, включая лофт-квартал „Скороход“, пространство „Среда“, Конюшенное ведомство и общественное-культурное пространство на месте бывшей тюрьмы „Кресты“»,— перечисляет госпожа Кузнецова.

Яна Шамонаева, заместитель генерального директора архитектурного бюро Modern House, говорит: «В ближайшей перспективе заявлено открытие как минимум двух новых объектов — общественно-делового пространства „Ведомство“ и лофт-квартала „Скороход“. Параллельно идет освоение промышленных территорий в Невском, Кировском и Василеостровском районах. По нашей оценке, при сохранении текущей динамики и с учетом масштабов нереализованного промышленного фонда, Петербург способен принять еще 10–15 объектов класса „кластер“ в горизонте 7–10 лет».

Директор по развитию ГК «Едино» Максим Жабин говорит: «Потенциал я бы оценил еще в полтора-два раза от текущей базы, то есть до 40–50 кластеров в течение пяти-семи лет. Источник простой. У города огромный фонд промышленных территорий „серого пояса“. Часть из них не подходит под жилье по экологии или по градостроительным ограничениям, но идеальна под смешанные форматы».

«Потенциал для появления новых кластеров в Петербурге остается высоким. Особенно это касается серого пояса — бывших промышленных территорий вдоль Обводного канала, на Васильевском острове, в районе Выборгской стороны и Невской заставы. Конечно, дальнейший рост будет зависеть не только от наличия площадок, но и от качества концепций. Если раньше кластер можно было создать как набор кафе, шоурумов и мероприятий, то сейчас аудитория ожидает полноценной городской среды с культурной, образовательной, гастрономической и общественной функцией. Поэтому новые проекты становятся более сложными и капиталоемкими»,— рассуждает господин Гущин.

ЭКОНОМИКА Эксперты говорят, что креативные кластеры выступают мощнейшим катализатором развития прилегающих территорий. Реновация территорий способствует росту стоимости прилегающей недвижимости и укреплению имиджа целых районов. Кластер выступает самостоятельной точкой притяжения и генерирует дополнительный трафик для окружающих объектов. Растет стоимости жилой и коммерческой недвижимости в прилегающих кварталах; приходит профильный ритейл и сервисы, ориентированные на аудиторию кластера; формируются новые пешеходные и городские маршруты; растет туристическая привлекательность района и повышается имиджа города в целом.

«Международный опыт районов Сохо и Баттерси в Лондоне и Кройцберг в Берлине подтверждает: при грамотном управлении кластер способен стать катализатором полной трансформации района в течение 10–15 лет»,— говорит госпожа Шамонаева.

«Появление знакового проекта повышает стоимость жилой недвижимости в радиусе 1–1,5 км на 12–18% в течение трех лет. Один рубль, вложенный в креативное пространство, привлекает до четырех рублей сопутствующих инвестиций в ритейл, сферу услуг и благоустройство района. Бывшие пустыри превращаются в безопасные освещенные набережные и променады»,— делится госпожа Савиных.

«Себестоимость создания кластера в Москве превысила 180 тыс. рублей за квадратный метр, что демонстрирует рост на 60% за семь лет. Для Санкт-Петербурга применима схожая динамика с поправкой на стоимость фонда и строительных работ. Наш актуальный ориентир — 130–160 тыс. рублей за квадратный метр для качественного проекта редевелопмента в городе. Для небольших региональных проектов без глубокой реконструкции планка ниже. Краснодарский кластер „Вход“ площадью 2,5 тыс. кв. м обошелся в 120–130 млн рублей, то есть 48–52 тыс. рублей за квадратный метр с учетом покупки здания. Это нижняя граница для проектов с ограниченной реновацией»,— рассказывает госпожа Шамонаева.

Максим Мартынов, руководитель проектов в департаменте по работе с офисными помещениями IBC Real Estate в Санкт-Петербурге, говорит: «Стоимость создания креативного кластера в пересчете на квадратный метр варьируется в зависимости от множества факторов: исходное состояние проекта и его масштаб, используемые материалы и технологии, местоположение. На стоимость также влияют необходимость подключения к инженерным сетям, реставрация фасадов и внутренних помещений, создание инфраструктуры (парковки, зоны отдыха, навигация), маркетинг и привлечение резидентов». По его словам, в зависимости от объема и сложности этих работ стоимость может значительно различаться: от 30 до 200 тыс. рублей за квадратный метр, что сопоставимо с затратами на новое строительство.

«Сохранение исторического кода здания из бремени превратилось в маркетинговое преимущество. Объекты с сохраненным индустриальным духом показывают капитализацию на 20–25% выше, чем стандартные бизнес-центры класса B»,— рассуждает госпожа Савиных.

«При благоприятных условиях сроки окупаемости составляют семь лет. Затраты на реконструкцию (до 80% первичного бюджета) и высокие эксплуатационные расходы могут растянуть этот срок до десяти лет и более»,— приводит данные госпожа Шамонаева.