16 → Аналогичного мнения придерживается и Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg: «Рынок конгрессных центров не является локальным. Фактически это рынок, который может и должен конкурировать за проведение мероприятий регионального, российского и международного значения. С этих позиций говорить о насыщении или ненасыщении рынка конгрессной недвижимости города не совсем правильно — хорошее предложение может способствовать генерированию внешнего спроса. 2020 год при этом существенно осложнил развитие этого рынка как из-за ограничений, так и из-за ускоренного развития онлайн-формата, который может по итогу существенно укрепить свои позиции на рынке мероприятий даже после отмены ограничений, хотя, конечно, по эффективности ему пока будет трудно сблизиться с офлайн-мероприятиями. Возможно, дефицит общения и коммуникаций, случившийся в 2020 году, послужит импульсом для роста сегмента в 2021–2022 годах».

Василий Довбня, директор департамента консалтинга Colliers, отмечает: «Если говорить о влиянии пандемии на развлекательную сферу, то, на мой взгляд, в наибольшей степени это скажется на кинотеатрах. Во время самоизоляции значительно вырос спрос на онлайн-кинотеатры, которые могут составлять конкуренцию классическим кинотеатрам. Что касается выставок, концертов и конгрессов, то пандемия вряд ли окажет эффект в средне- и долгосрочной перспективе. Эти площадки будут востребованы, как и раньше. Действительно, концертные площадки на 1–3 тыс. человек — формат, которого не хватает городу. Но в текущих условиях пока никто не рискует начинать такие проекты». Он также согласен с мнением, что потребность Санкт-Петербурга в конгрессных площадках полностью закрывает мощнейший «Экспофорум», а также гостиницы, ориентированные на деловых туристов.

Борис Мошенский, генеральный директор Maris в ассоциации с CBRE, резюмирует: «На мой взгляд, даже до пандемии таких площадок, которые функционировали в Петербурге, достаточно для покрытия пула проводимых мероприятий в регионе. Такой формат всегда был востребован, и спрос восстановится рано или поздно, ведь пандемия когда-нибудь закончится. Сейчас нехватки не чувствуется, особенно после введения „Газпром Арены“, которую часто используют для концертных целей, и „Экспофорума“, у которого создана целая современная инфраструктура». ■

МЕСТО ДЛЯ КРЕАТИВА

ПЕТЕРБУРГ СЕГОДНЯ ПО НАСЫЩЕННОСТИ КРЕАТИВНЫМИ ПРОСТРАНСТВАМИ, ПО НЕКОТОРЫМ ОЦЕНКАМ, ОПЕРЕЖАЕТ МОСКВУ. ЭТО И НЕУДИВИТЕЛЬНО: «СЕРЫЙ ПОЯС» И ОБИЛИЕ ЗАБРОШЕННЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ГОРОДА КАК НЕЛЬЗЯ ЛУЧШЕ ПОДХОДЯТ ДЛЯ ЭТОГО ФОРМАТА. С НАСТУПЛЕНИЕМ ПАНДЕМИИ У КРЕАТИВНЫХ КЛАСТЕРОВ НАСТАЛИ ТРУДНЫЕ ВРЕМЕНА, ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ЭКСПЕРТЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО ЭТО ЛИШЬ КОРОТКАЯ ПАУЗА И ПРОЦЕСС НЕ ОСТАНОВИТСЯ. ЮЛИЯ МАРТЫНЕНКО

По оценкам ИК «Фридом Финанс», по числу креативных кластеров Петербург сегодня сохраняет паритет с Москвой — несмотря на существенную разницу в населении. В обоих городах работает около двух десятков крупных площадок такого формата, то есть насыщенность ими в Северной столице почти вдвое выше и ощущается сильнее, уверен Валерий Емельянов, аналитик ИК «Фридом Финанс». «Пандемия ударила по креативным пространствам в той же мере, как и по всей индустрии массовых и культурных развлечений. Практически все сейчас находятся в поиске новых концепций, которые бы принесли инвесторам и управляющим хоть какую-нибудь прибыль»,— отмечает он.

Тем не менее даже в период жестких ограничений на рынке появлялись новые проекты. Василий Довбня, директор департамента консалтинга Colliers, говорит, что среди крупных городских пространств, запустившихся в 2020 году, нужно отметить проект «Никольские ряды» и пространство «Линии» на Васильевском острове, где соединены в одном месте коворкинг, магазины, шоурумы, рестораны. «Активно развивается пространство „Скороход“. В 2020 году также были анонсированы несколько крупных проектов: развитие территории фабрики „Скороход“ и ДК им. Кирова. Также был анонсирован проект на Тележной улице»,— перечисляет он.

Валерий Трушин, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG. Estate, напоминает, что в этом году BS Art Development Group (управляющая компания закрывшегося «Голицын лофта») запустила новый проект «Вавилов лофт» на Васильевском острове.

Господин Довбня уверен, что рынок Петербурга по-прежнему не насыщен городскими общественными пространствами, форматами „третьего места“, где можно провести время, встретиться с друзьями в ресторане, позаниматься спортом. «Сейчас такие пространства имеют разную направленность и ориентированы на разные аудитории: есть форматы для широкой аудитории, молодежные пространства, есть форматы, ориентированные на творческий кластер. Тренд создания „третьего места“ популярен во всем мире, и я верю, что этот формат будет развиваться в нашем городе»,— рассуждает эксперт.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

РЫНОК САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО-ПРЕЖНЕМУ НЕ НАСЫЩЕН ГОРОДСКИМИ ОБЩЕСТВЕННЫМИ ПРОСТРАНСТВАМИ, ФОРМАТАМИ «ТРЕТЬЕГО МЕСТА», ГДЕ МОЖНО ПРОВЕСТИ ВРЕМЯ, ВСТРЕТИТЬСЯ С ДРУЗЬЯМИ В РЕСТОРАНЕ, ПОЗАНИМАТЬСЯ СПОРТОМ

Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Петербурге, также уверена, что на текущий момент Санкт-Петербург еще не насыщен креативными пространствами, а депрессивных зданий и территорий в городе предостаточно для размещения подобных проектов. «Этот сегмент находится на стадии роста — как количественного, так и качественного. Устаревшие форматы уходят, на их место приходят новые концепции. Но для успешности проекта и создания точки притяжения необходима оригинальная концепция»,— говорит она.

Господин Довбня уверен, что существующие проекты также будут обновляться и развиваться. «В проектах-первопроходцах, безусловно, имеет смысл провести обновление. Дальнейшее развитие планируют проекты „Новая Голландия“ и „Севкабель Порт“, у которых большой потенциал»,— полагает он.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Постоянное развитие и новые идеи — это то, что должно отличать сегмент „креативных кластеров“ от других сегментов рынка недвижимости. Однако на закрытие проектов влияет не только и не столько снижение интереса к объекту, сколько появление возможности привлечения больших инвестиций и создания в целом более доходного объекта. По этой причине, например, в Петербурге закрылись такие популярные пространства, как „Голицын-лофт“ и „Ткачи“. Реконцепция креативных кластеров — это не только обновление концепции, но и смена функционального использования объекта недвижимости, в том числе и с закрытием „креативной“ составляющей».

Госпожа Киреева добавляет: «УК „Артплэй“ завершила работу над проектом „Центр творческих индустрий“ на Красногвардейской площади в Петербурге (здание принадлежит „Тандем Истейт“). Miles & Yards перестала быть управляющей компанией в пространстве „Севкабель Порт“ и развивает теперь новую площадку — „Никольские ряды“. Прекратило свое существование креативное пространство „Ткачи“, так как здание купила сеть бизнес-центров „Сенатор“».

Одна из причин разрыва отношений собственников с управляющими компаниями — финансовые показатели. Они ухудшались еще до пандемии, а кризисная ситуация 2020 года лишь усилила этот тренд.

Господин Трушин подсчитал, что цикл жизни подобных проектов составляет от трех до пяти лет. «При качественном управлении успешные кластеры живут дольше. На текущий момент в Петербурге есть только одна компания, способная создавать такие громкие и качественные проекты, как „Вавилов лофт“ и своевременно ушедший „Голицын“. Проект „Бертгольд-центр“ можно считать субформатом между досуговым и креативным кластером — это также хороший проект с качественным управлением»,— полагает эксперт.

Господин Трушин также считает, что креативные кластеры не нуждаются в реконцепции в силу адаптивности бизнеса. «Забирая под свой формат невостребованные и устаревшие площади, управляющие компании способны выстроить субарендные отношения на основе вложенных в развитие локации средств»,— поясняет он. ■