

23 → что стало актуальным в период пандемии и удаленки, поработать. Поэтому их становится все больше и больше. Мы решили свести все в единую базу и будем продолжать ее поддерживать», — говорит Станислав Баканов, владелец Svoboda group.

До 2024 года анонсировано появление еще как минимум 40 общественных пространств. Большую часть из них (более 30) будут воплощать городские и районные власти. Самые крупные из планируемых к открытию — Почтовый квартал, лофт-квартал «Скороход», «Северная площадь» у «Лахта Центра», городское пространство «Газпром нефть» на Охтинском мысе.

**МЫС УРАВНОВЕСИТ «НОВУЮ ГОЛЛАНДИЮ»** Как говорят участники рынка, общественным пространством, по уровню не уступающему «Новой Голландии» и «Севкабелю», может стать проект на Охтинском мысе. Архитектурное бюро Nikken Sekkei недавно представило концепцию развития территории по заказу одной из структур «Газпрома».

Как рассказал директор бюро Nikken Sekkei Фади Джабри, на Охтинском мысе будет разбит общедоступный ландшафтный парк. Деревья и растения туда планируют подбирать таким образом, чтобы во все сезоны парк выглядел живописно. В холодное время года, когда прогулки вдоль берегов Охты и Невы становятся некомфортными, посетителям доступны общественные пространства внутри здания. Здесь можно воспользоваться интерактивными беговыми дорожками, посидеть в кафе или ресторане, послушать лекции. В помещениях предусмотрены детские площадки и много живой зелени. На крыше будет открыта обзорная площадка с видом на Смольный собор и Большеохтинский мост.

«Каждый сможет найти здесь что-то для себя. Во-первых, это жители района: одни придут сюда погулять с собакой, другие — провести время с детьми, третьи — позаниматься йогой. Во-вторых, это сотрудники офиса и их гости. В какой-то момент место станет популярным, и тогда посмотреть на зимний сад и парк будут приезжать жители других районов и туристы», — говорит архитектор Фади Джабри.

Особое место займет экспозиция, рассказывающая об истории Охтинского мыса — от неолитической стоянки до крепостей и судоверфи. В начале 2021 года президент России Владимир Путин поручил Министерству культуры, правительству Петербурга и «Газпрому» проработать вопрос о возможности создания на Охте историко-археологического музея. Была собрана межведомственная рабочая группа, в которую вошли археологи, историки, руководители крупнейших музеев, чиновники разных уровней и собственник участка. В настоящее время специалисты продолжают обсуждать формат будущей экспозиции. Предварительно городские власти и «Газпром нефть» договорились о выделении под эти цели значительных площадей в будущем комплексе (1500 кв. м).

**ЕСТЬ ГДЕ ВСТРЕТИТЬСЯ** Василий Довбня, директор департамента консалтинга Colliers, говорит: «Во всем мире сейчас актуален тренд на создание „третьего места“, где можно провести время, встретиться с друзьями, позаниматься спортом

и т. д. Сейчас такие пространства имеют разную направленность и ориентированы на разные аудитории: есть форматы для широкой аудитории, молодежные пространства, есть форматы, ориентированные на творческий кластер».

Эдуард Тиктинский, президент группы RBI, соглашается с коллегой: «Жители современных крупных городов нуждаются в некоем „третьем месте“ помимо дома и рабочего офиса, где они могли бы проводить время. Конечно, здорово, что в последние годы в Петербурге новые общественные пространства появляются одно за другим: „Новая Голландия“, „Севкабель“, „Карповка“, „Остров фортов“... Это делает среду обитания человека более дружелюбной: есть где отдыхать, общаться, есть место, где можно провести несколько часов, даже полдня, и прямо там же развлечься, послушать лекцию или перекусить, выпить кофе. Раньше такую роль выполняли только ТРК, но это совсем не тот формат: свежий воздух, ландшафт, культурно-просветительская функция — там этого почти нет».

Одна из наиболее распространенных тенденций — когда общественные пространства в современных городах появляются на месте бывших промышленных зданий, которые в силу разных причин не могут быть переориентированы под жилое строительство или торговые комплексы. Часто для их оформления используют стиль лофт и наполняют разными функциями — творческими мастерскими, учебными центрами, коворкингами, кофейнями, маркетами и прочим.

Наиболее известные пространства сегодня — «Новая Голландия», «Севкабель Порт», «Ленполиграфмаш», гастрономическое пространство на Василеостровском рынке и другие.

**ПОНЯТИЕ РАЗМЫТО** Директор по развитию сети апарт-отелей YE'S Антон Агапов считает, что пока спрос на общественные пространства не удовлетворен в полном объеме. «В разрезе такого крупного города, как Петербург, скорее, можно говорить об их дефиците. Например, в отдаленных от исторического центра районах мы отмечаем полное отсутствие таких мест», — говорит он.

С ним согласен господин Тиктинский: «Пока еще Петербургу таких пространств не хватает, и особенно в спальных районах. Человеку нужно оттуда ехать в центр, что не всегда удобно, особенно если с ним дети. В идеале — иметь такое „третье место“ рядом с домом. Особенно учитывая то, что растет и востребованность форматов коворкингов, офисных помещений. Такие рабочие помещения для фрилансеров или сотрудников на удаленке, если они действительно находятся в двух шагах от дома, будут высоко востребованы».

Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, считает, что в Петербурге очень размыто понятие креативного (культурного) пространства или кластера и существует большой перекося в сторону развлекательной составляющей проектов и общепита. «Наиболее успешными точками притяжения в городе по-прежнему остаются „Севкабель Порт“ и „Новая Голландия“, а также активно развивающаяся территория „Никольских рядов“».

Юлия Токарева, партнер, руководитель департамента стратегического консалтинга Cushman& Wakefield, отмечает, что обычно такие проекты имеют в сво-

ем составе арендаторов творческих направлений (художественные мастерские, выставочные пространства), моды и дизайна, образования, сервиса и, конечно, различные ресторанные концепции. «Все направлено на получение нового опыта и проведение времени в атмосфере „модно-го места“», — рассуждает она.

Господин Агапов объясняет: «Основную прибыль приносят рестораны, точки общественного питания, открытые на территории общественных пространств, катки зимой и прочая инфраструктура, при этом доход, получаемый от их работы, не сопоставим с затратами на реализацию таких проектов».

**СПОРНАЯ ОКУПАЕМОСТЬ** Господин Тиктинский полагает, что окупаемость или прибыльность таких проектов — вопрос спорный, далеко не всегда это вообще возможно, особенно с учетом того, какого объема вложений требует реконструкция. «Так, финансовые затраты на реконструкцию Левашовского хлебозавода и создание культурно-делового центра мы оцениваем в 1 млрд рублей. И будем рады, если он будет хотя бы окупать свои операционные расходы», — отмечает он.

Госпожа Токарева считает, что стоимость строительства зависит от масштаба реконструкции объекта. «Как правило, большинство подобных объектов обходится минимальным обновлением и созданием общественных зон, где стоимость может варьироваться от 30 до 50 тыс. рублей за кв. м. Во втором случае стоимость может быть более 100–150 тыс. рублей за кв. м».

Доходность проекта, считает она, зависит от потока посетителей, который позволит арендаторам платить достаточную ставку аренды. «Учитывая, что в большинстве случаев арендаторами таких пространств являются несетевые компании, ставка аренды для которых не может быть очень высокой, основным фактором управления доходностью становится увеличение частоты, длительности посещения и сохранение интереса за счет различных мероприятий», — рассуждает она.

Дмитрий Киселев, заместитель председателя правления «Охта групп», говорит: «Минимальные вложения могут очень быстро окупиться за счет интересной концепции, большой проходимости и, следовательно, высокой аренды. Проекты могут быть разные в зависимости от концепции, целей, локации. Называть какие-то цифры некорректно, окупаемость может быть от года до ста лет».

«Ключевая выгода — удорожание недвижимости, которая находится рядом с такими проектами», — считает господин Агапов.

Ольга Шарыгина, вице-президент Besar Asset Management, также говорит, что окупаемость общественных пространств может в значительной мере отличаться от проекта к проекту. «Многое зависит от концепции и от „усталости“ самого объекта. Думаю, что стоит ориентироваться на сроки от восьми до 15 лет. Вложения в подобных проектах могут быть от 10 до 300 тыс. рублей на кв. м».

Она замечает, что в большинстве новых проектов ставка делается на технологии, диджитализацию, погружение в другие реальности и сильную визуальную составляющую.

Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank

St Petersburg, говорит: «С учетом того, что в новых объектах в этом сегменте рынка обычно большое внимание уделяется как раз формированию уникальности и новым впечатлениям для посетителей, то для объектов, которые существуют на рынке не первый год, важно качественное управление и постоянное развитие».

Госпожа Киреева отмечает: «В непростые для всех сегментов рынка недвижимости последние два года не обошлось без потерь и в сегменте креативных кластеров. Смена управляющих компаний в креативных пространствах и череда закрытий началась с весны прошлого года. Например, «Голицын лофт» прекратил отношения с управляющей компанией BS Art Development Group, которая анонсировала планы по открытию двух новых площадок весной 2021 года. УК «Артплэй» завершила работу над проектом «Центр творческих индустрий» на Красногвардейской площади (здание принадлежит «Тандем Истейт»). Miles & Yards перестала быть управляющей компанией в «Севкабель Порту». Прекратило 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 пандемия усилила этот тренд.

Но в то же время в 2021 году начали работать «Вавилов лофт» на Кадетской линии, «Третье место» на Литейном и другие.

Виктор Заглумин, партнер Bright Rich, отмечает, что в городе почти нет общественно-культурных пространств с деловой частью: «На рынке представлены бизнес-парки типа „Полюстрово“, однако здесь не представлена культурно-развлекательная составляющая. Арендаторами офисов в таких кластерах могут быть компании, которых не отпугнет соседство с резидентами общественно-культурной направленности и соответствующий поток посетителей этой инфраструктуры. Это, например, IT-компании, стартапы, компании fashion-сегмента, которые могут разместить шоурум по соседству. Девелоперским, юридическим компаниям, даже их клиентскими офисам может подойти подобный формат, в том случае если мы говорим об отдельно стоящем корпусе в рамках ансамбля многофункционального кластера, с условием обеспечения дополнительных мер безопасности. На выбор такого проекта в качестве места размещения офиса будет влиять прежде всего локация объекта, направление деятельности компании и портрет ее клиента».

Более удачным вариантом господину Заглумину видится такой проект, реализованный на достаточно большой территории отдельными кварталами с определенной функцией. На небольшом участке совместить различные функции может быть не просто, полагает он.

«В качестве подходящих или близких к таковым действующих площадок я бы назвал деловой центр „Обводный двор“, где помимо бизнес-части расположены заведения общественного питания, спортивный клуб, шоурумы, выставочные пространства, фотостудии и досуговые объекты, а также технопарк „Полиграфмаш“. Из потенциально подходящих проектов, находящихся в стадии реализации, отмечу проект на Уральской, 1», — говорит он. ■