

ФОРМИРОВАНИЕ ОБЩЕГО МЕСТА

В ПЕТЕРБУРГЕ ДО КОНЦА ГОДА
ПЛАНИРУЕТСЯ ОТКРЫТИЕ ОКОЛО
50 НОВЫХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ.
ПРИ ЭТОМ МОГУТ ЛИ ТАКИЕ ПРОЕКТЫ
ОКУПАТЬСЯ, В СРЕДЕ СПЕЦИАЛИСТОВ
ДО СИХ ПОР НЕТ ЕДИНОГО МНЕНИЯ.
В ЧЕМ МОЖЕТ БЫТЬ ВЫГОДА
ПОДОБНЫХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ ИНВЕСТИТОРОВ,
РАЗБИРАЛСЯ КОРРЕСПОНДЕНТ GUIDE
ДЕНИС КОЖИН.

По данным Nikoliers, сегодня в Санкт-Петербурге представлено 87 самых разных общественно-деловых пространств, включающих выставочные проекты и творческие кластеры. В числе самых известных — «Этажи», «Севкабель Порт», «Новая Голландия», «Люмьер Холл», «Бертгольд Центр», Design District DAA и другие. В основном креативные пространства представляют собой multifunctional площадки, с одной-двумя доминирующими направленностями (выставки, гастропространства, концертные площадки, технопарки, лектории). Креативные кластеры объединяют под своей крышей несколько десятков резидентов, предлагающих разные виды услуг и активностей — от лекций и мастер-классов до аренды офисов, конференц-залов или номеров в хостелах и гостиницах при проектах. Как правило, резидентами являются представители таких сфер, как дизайн, медиа, IT, творчество, ритейл.

В 2022 году в Петербурге начали работу не менее 19 новых пространств, в числе которых и крупнейший фуд-холл в России Vokzal 1853 общей площадью 34 тыс. кв. м, где наряду с ритейл-зоной предусмотрена большая киноконцертная площадка. Также в числе открывшихся в 2022 году — культурный квартал «Брусницын» и Balagan. В ближайших планах — открытие еще как минимум 17 проектов.

В числе запланированных к реализации проектов арт-кластер, который разместится на территории комплекса бывшего следственного изолятора «Кресты» на Арсенальной набережной в Петербурге. В бывших промышленных зданиях вокруг него уже проводятся выставки современного искусства и театральные постановки. Еще одним заметным проектом является реконструкция оранжерей Таврического сада площадью не менее 1000 кв. м и открытие там нового общественного пространства. Согласно концепции, на территории расположится социально-культурный объект с тремя оранжереями, выставочными и концертными помещениями.

Игорь Кокорев, операционный директор департамента стратегического консалтинга Nikoliers, считает, что новые общественные пространства могут иметь различный масштаб и качество реализации, а значит, и объем инвестиций. По его мнению, все подобные проекты можно разделить на пространства с коммерческой основой (так называемые креативные кластеры), и на проекты, относящиеся в большей степени к объектам благоустройства. И если первые обычно относятся к инвестиционным коммерческим проектам, то общественные пространства второго типа часто реализуются за бюджетный счет или как социальная инициатива (например, проекты «Газпрома» в Петербурге, парк Галицкого в Краснодаре).

Как говорят эксперты, один из наиболее быстро окупаемых вариантов общественных пространств — аренда за минимальную стоимость объекта недвижи-

мости или помещений в сравнительно плохом состоянии и создание нового общественного пространства с использованием ярких, но не обязательно дорогих решений. При этом правильно выбранное место и удачно сформулированная концепция пространства могут обеспечить рыночный успех и достаточно быструю окупаемость. «Однако быстрая окупаемость таких проектов может иметь и обратную сторону: например, если интерес начнет снижаться и спрос перейдет в более новые и модные объекты, проект может закрыться. Также подобным пространствам грозит быстрое устаревание, что повлечет дополнительные инвестиции для поддержания качества объекта и его актуальности», — указывает господин Кокорев.

На сравнительно молодом и растущем рынке Петербурга большинству новых общественных пространств удается находить свою рыночную нишу, однако по мере развития рынка, роста конкуренции, увеличения доли грамотно реализованных проектов требования к качеству новых объектов и средние сроки окупаемости будут постепенно расти, приближаясь к показателям в других сегментах торговой и развлекательной недвижимости, замечает эксперт.

В ОЖИДАНИИ НОВОЙ СОТНИ Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, под- считал, что на ближайшие полтора года в Петербурге запланировано открытие более сотни общественных пространств. Только до конца года в городе их должно появиться около 50.

«Окупаемость таких проектов во многом зависит от их функций. Очевидно, что новые скейт-парки под развязками на набережной Макарова и Коломяжском проспекте или благоустроенная набережная Карповки с ее зелеными променадами и гамаками — изначально не ставили цели заработать деньги. Это позитивная репутационная история, работающая на благо и комфорт горожан», — полагает господин Кравцов.

А вот общественные пространства, включающие коммерческие функции, вполне способны приносить доход, уверен эксперт. Он рассказал, что в мае совместно с Центром Михаила Шемякина компании Fizika Development объявила об открытии на территории апарт-отеля VIDI новой художественной галереи художника. «Инвестиции составят около 30 млн рублей, а открыть объект планируем в начале 2025 года», — говорит господин Кравцов.

В экспозиции будут представлены картины, графика, скульптуры и инсталляции Михаила Шемякина, созданные на разных этапах его творчества. «Мы хотим сделать галерею еще одним центром притяжения для этой части центра Петербурга, которая будет работать по всем законам арт-бизнеса: с проведением выставок, аукционов и ярких светских событий», — делится эксперт.



2022 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ НАЧАЛИ РАБОТУ НЕ МЕНЕЕ 19 НОВЫХ ПРОСТРАНСТВ

НУЖНОЕ ВСЕМ ПРОСТРАНСТВО «Общественные пространства необходимы и бизнесу, и горожанам. С одной стороны, они позволяют бизнес-проектам интегрироваться в городскую среду и стать ближе к жителям. Благодаря этому люди получают доступ к разнообразным услугам и товарам прямо в своем районе. С другой стороны, создание комфортных и атмосферных общественных пространств позволяет гражданам отдыхать и работать в пешей доступности от своего дома. Это способствует повышению качества жизни и улучшению городской среды в целом», — считает Александр Гуторов, вице-президент ГК «Страна Девелопмент».

Александр Беляев, генеральный директор Beyond (ex Engel & Voelkers), полагает, что инвесторам необходимо уделять внимание созданию пространств с видами на воду, чтобы обогатить городскую среду и предоставить горожанам возможность насладиться красотой рек и каналов. «Также необходимо обеспечить удобную связь между различными общественными пространствами, чтобы перемещение между ними было легким и приятным», — подчеркивает он.

Наталия Кортаевская, директор по маркетингу и аналитике группы «Аквилон», считает, что введение новых общественных пространств не только улучшит городскую среду и качество жизни жителей, но и создаст новые возможности для развития бизнеса. «Благодаря близкому расположению к жилым зонам, бизнес-проекты смогут привлечь больше клиентов и создать новые рабочие места», — уверена она.

Директор департамента недвижимости группы ЦДС Сергей Терентьев обращает внимание, что в последнее время становится трендом создание общественных пространств при жилых проектах. «Застройщики продумывают создание и наполнение общественных пространств уже при планировании строительства жилых комплексов», — говорит он.

Виталий Бахарев, директор ГК «Альфа Фаберже», эту тенденцию подтверждает: «Общественные пространства при строительстве жилых комплексов уже несколько лет стали нормой — прежде всего это запрос покупателей. Потенциальные жители приобретают не просто квадратные метры, а комфорт и наличие „третьего места“, и это важное условие. Времена, когда дом был крепостью, прошли, сегодня люди стремятся общаться, проводить больше времени вне стен квартиры, общаться с соседями — например, очень популярны совместные занятия спортом прямо во дворе, а для этого необходимы комфортные условия».

При этом заместитель генерального директора по развитию ГК «Полис» Мария Баланкова уверена, что при разработке новых общественных пространств необходимо учитывать интересы и потребности разных групп населения. «Например, создавать специальные зоны для отдыха семей с детьми, спортивные площадки для активных горожан, зоны для работы и творчества для фрилансеров и предпринимателей. Также важно обеспечить достаточное количество скамеек, мусорных баков и общественных туалетов, чтобы общественные пространства были комфортными для использования», — перечисляет она.

НЕ ТОЛЬКО В ЦЕНТРЕ Елизавета Гречухина, главный архитектор ГК «А101» в Санкт-Петербурге, убеждена, что общественные пространства должны появляться не только в центре города, они должны стать неотъемлемой частью любого проекта комплексного освоения территории. По ее словам, ГК «А101» планирует их создание во всех проектах, которые она реализует в Северо-Западном регионе: и во Всеволожске, и в Лаголово. «Причем общественные пространства будут появляться одновременно со вводом первых очередей проектов. Они будут занимать до 40% территории проектов», — обещает госпожа Гречухина.

Например, в Лаголово функции общественного пространства будут возложены на центральную площадь, которая соединит пешеходный бульвар и центральную торговую улицу. Она станет местом проведения фестивалей, концертов на открытом воздухе. «А в холодное время года там будут сооружаться временные строения. Здесь появятся рыночная площадка, карусель и другая инфраструктура для комфортного и разнообразного отдыха. Эта инфраструктура позволяет проводить фестивали добрососедства, мероприятия и мастер-классы для детей и взрослых, спортивные соревнования», — перечисляет госпожа Гречухина.

Финансирует создание этих пространств девелопер — эти затраты закладываются в экономику проектов. «Но они окупают себя в виде интереса покупателей, для которых комфортная городская среда часто является решающим фактором при выборе жилья. Даже первые жильцы наших районов видят, что город уже является городом, а не станет таким лишь через несколько лет. Именно общественные пространства связывают все инфраструктурные опции комплексных масштабных проектов (транспортные, сервисные, социальные и городские), придавая территории устойчивость и автономность. Также они создают трафик для бизнеса», — заключает госпожа Гречухина. ■