

ДОМ

Промзоны ждут жильцов

пространство для жизни

(Окончание. Начало на стр. 16)

По его словам, на Васильевском острове — это район Уральской улицы и территории, прилегающие к Балтийскому заводу, на Петроградской стороне — это почти весь Петровский остров и отдельные кварталы в западной и восточной частях района. Большое количество заводов, фабрик и складов находится на Выборгской стороне (Выборгская, Арсенальная и Свердловская набережные), а также в районе Московского проспекта, Черной речки и Обводного канала.

По словам господина Карманова, основными сложностями при редевелопменте промышленных территорий являются возможные проблемы с юридическим статусом участка, определение четкой структуры собственности, а также трудности, возникающие при переводе «пятен» из промышленного статуса в категорию жилой или общественно-деловой застройки. Кроме того, достаточно дорог и затратен по времени сам процесс переноса промышленного предприятия в другое место. Есть проблемы и с окружением таких участков — зачастую нужно преобразовать сразу огромную территорию, иначе жилой квартал или бизнес-центр в унылом промышленном окружении будет не востребован.

Однако до кризиса эти сложности не пугали инвесторов, которые в условиях нехватки мест для строительства и высокой цены, требуемой городом за земельные участки, постепенно реализовали несколько заметных объектов по выводу промышленных предприятий за пределы исторического центра Петербурга. «В кризис реализация таких проектов по понятным причинам была заморожена. А вот сейчас девелоперы обращают внимание на промышленные территории не очень охотно. Дело в том, что из-за кризиса в Петербурге опять появилось достаточно большое количество доступных участков. Некоторые участки продаются в связи с тем, что за последнее время на них так и не были построены объекты, другие выставляются на продажу владельцами, чтобы рассчитаться с долгами. Причем стоимость земли сейчас на десятки процентов ниже, чем до кризиса. В таких условиях непростые и дорогостоящие проекты по редевелопменту промышленных территорий пока не очень нужны инвесторам. Интерес к ним опять начнет расти только после того, как вновь возникнет дефицит земли под строительство. Который рано или поздно произойдет», — отмечает Карманов.

Место месту — рознь
Дмитрий Абрамов, генеральный директор компании «БТК девелопмент», отмечает, что при расчете эффективности реструктуризации промышленных территорий необходимо учитывать их локацию. «Мы получим абсолютно разные данные по территориям, располагающимся в центре и на периферии.

Вероятнее всего, на периферии адекватным будет строительство жилых комплексов и зон рекреации. Что касается

коммерческой недвижимости, то рационально строить такие объекты на бывших промышленных территориях в центральной части Петербурга. К примеру, проект переезда «Адмиралтейских верфей» открывает новые возможности для девелоперов», — считает Дмитрий Абрамов.

Перенос производственных площадей благоприятно скажется не только на экономических показателях, но и улучшит экологические характеристики города, создаст более удобную логистическую инфраструктуру. Господин Абрамов указывает на то, что городская программа по переводу производств из исторического центра набирает темп, и необходимо очень грамотно подойти к реализации данного проекта, чтобы минимизировать ряд проблем: при переоборудовании предприятий возможны их временные остановки и временная потеря рабочих мест; территория достаточно загрязнена и потребуются немалые вложения средств для того, чтобы перевести их в пригодное для развития состояние.

Так или иначе, полная ликвидация промышленных территорий в центре города — это всего лишь вопрос времени, и в ближайшие десятилетия данные территории будут использоваться согласно их архитектурно-пространственным характеристикам.

Максим Михайлов, исполнительный директор компании Maris Properties in Association with CB Richard Ellis, считает, что в условиях кризиса уже начатые проекты по редевелопменту промышленных территорий будут активнее менять функциональное назначение. «Так называемое „серое кольцо“ вокруг центра является транзитной территорией. Поэтому торговые помещения в таких местах развиваются плохо. Лучше обстоит дело с офисными проектами. Еще перспективнее было бы строить жилье. Несмотря на экологию, цена „входа“ достаточно невысокая, а доступ к метро и наличие сетей могут обеспечить успех. Так решил поступить Главстрой, конвертировав проект на участке Обводный — Шкапина — Розенштейна в частично жилое направление. Однако для прочих случаев желателен комплексный подход, с частичной рекультивацией земель и реконструкцией целых кварталов», — говорит господин Михайлов.

Долгоиграющий проект
Лариса Инченкова, коммерческий директор ОАО «Строительная корпорация „Возрождение Санкт-Петербурга“», видит и положительные моменты в том, что из-за кризиса проекты по редевелопменту промышленных территорий приостановились: эта вынужденная пауза позволила создать проекты, максимально отвечающие требованиям изменившегося рынка. «Сегодня большинство крупных проектов редевелопмента в Петербурге в рабочем состоянии, более того, по многим из них в этом году активизировались строительные работы. К примеру, мы начали реализацию масштабного

„Смольного квартала“ с премиальной жилой и коммерческой недвижимостью, а также завершаем проектирование жилого комплекса на проспекте Медиков, 10», — говорит госпожа Инченкова.

«Редевелопмент территорий, занятых различными промышленными предприятиями, медицинскими и социальными учреждениями, воинскими частями, — это очень трудоемкий и длительный процесс, который растягивается на годы. Решение подобных задач под силу только профессионалам. Скажем, перед тем как начать строительство „Смольного квартала“, мы на протяжении нескольких лет решали вопросы по переезду учреждений, которые находились на территории будущей застройки. Для пациентов ПНИ №1 были построены современные медицинские корпуса в Зеленогорске и в Красном Селе. Детский сад открыл свои двери в доме на Таврической улице. Дом творчества юных „Живая земля“ был перевезен в новое здание в Приморском парке Победы. Совершенно очевидно, что была проведена невероятная по объему и сложности работа. Другой показательный пример корпорации связан с переводом молокозавода за черту города. На его месте по адресу ул. Радищева, 34, был построен элитный жилой дом. Важно отметить, что это был первый опыт перевода предприятия из исторического центра Петербурга», — продолжила госпожа Инченкова.

Николай Пашков, директор по профессиональной деятельности Knight Frank St.Petersburg, согласен с тем, что сейчас ситуация постепенно нормализуется. «Мы, постоянно общаясь с нашими клиентами, у которых есть такого рода проекты, видим, что они снова начинают возобновлять работы по этим проектам. Как правило, в большей степени проекты реновации промышленных территорий находятся в стадии подготовки градостроительной документации, подготовки участков и проектных проработок. За период кризиса многие из них сменили функциональную концепцию. Понимая, что коммерческий сегмент рынка (особенно офисный) испытал большее падение и дольше восстанавливается, чем жилой, девелоперы переориентировали проекты в большей степени на жилую составляющую», — говорит он.

«В целом, по нашим наблюдениям, в ближайшие 2–3 года большинство проектов, которые были и остаются реалистичными с точки зрения их рыночной целесообразности и экономики, возобновятся. В первую очередь, развиваются те из них, где производственная деятельность на площадках либо совсем не ведется, либо ведется в сильно уменьшенных масштабах. Это связано с тем, что процесс вывода действующего производства очень сложен и требует поиска подходящей площадки для переноса, нового строительства на ней, перевоза существующего и приобретения нового оборудования», — продолжает Николай Пашков.
РОМАН РУСАКОВ

Интернет-кафе с деловым уклоном

Коворкинги не приживаются в Петербурге

офисная недвижимость

Собрать фрилансеров и стартап-команды со всего города в одном офисном пространстве, дать каждому рабочее место и возможность для профессионального развития, общения с идейно близкими людьми — вот для чего создаются коворкинги (coworking). Однако в последнее время в России, и в Петербурге конкретно, находится все меньше желающих обосновываться в таких офисах и тратить деньги, пусть и небольшие, на их аренду.

Суть коворкинга определил в 2005 году американский программист Бред Ньюберг, которому и дома не работало, и в корпоративные отношения ввязываться не хотелось. Свободу действий и времени, так привычные для фрилансеров, Ньюберг решил соединить с офисной работой и создал первый в мире коворкинг. Американец арендовал небольшое помещение и «поселил» там за определенную плату несколько свободных специалистов, то есть фрилансеров. Название для этого явления — coworking (от co-working «совместно работающие») Ньюберг придумал также сам.

• Коворкинг — совместно арендуемое помещение для работы независимых фрилансеров или небольших компаний. Каждый коворкер платит ежемесячно за одно (свое) рабочее место и по собственному желанию объединяется с другими участниками коворкинг-сообщества для более эффективной работы.

В нашей стране первый коворкинг-офис «Башня» появился в 2008 году в Екатеринбурге. Вслед за «Башней» такие офисы стали появляться в Москве, Новосибирске, Перми и других городах. В Петербурге было открыто сразу несколько коворкингов — New Level на Литовском проспекте, «Вектор» на Шпалерной улице и StartUp Place на Ораниенбаумской улице.

«Коворкинг — это как обычный офис, — говорит создатель «Башни», пионер российского коворкинг-движения Алексей Глазков. — Только здесь нет ощущения „Большого Брата“, который следит и командует. Люди приходят и работают в привычном для них графике, ни под кого не подстраиваясь».

«Идея коворкинг-центров подобна идее интернет-кафе, — рассказывает директор по маркетингу NAI Bescar Наталья Черейская. — Коворкинги ориентированы на фрилансеров, которым для работы периодически требуется оборудованное рабочее место, кабинет или переговорная. Чтобы не встречаться с клиентами на квартирах и в общественных местах, арендаторы коворкинг-центров приглашают их в такой „офис“».

Целевая аудитория коворкингов — молодые семейные мужчины или пары в возрасте 20–30 лет. Большинство имеют технический склад ума, работают в сферах IT, дизайна, бизнеса и рекламы.

«Все, кто сидит в моем коворкинге, — айтишники, так как я сам занимаюсь IT, —



Коворкинг — это как обычный офис, говорят адепты этого формата, только там нет ощущения «Большого Брата», который следит и командует

говорит организатор петербургского коворкинг-центра StartUp Place Борис Умитбаев. — Изначально искал офис для себя, и мне нужно было всего 2–3 рабочих места. Однако маленькое помещение для своей команды я не нашел, и пришлось арендовать большое. Часть его я начал сдавать в аренду фрилансерам, не желающим или не имеющим возможности трудиться дома».

По словам Бориса Умитбаева, в России классических коворкингов, когда команда разработчиков арендует одно на всех помещение для стартапа, — единицы. Чаще всего в нашей стране коворкинги создаются по иной схеме — находится организатор, который снимает большое помещение, желательнее в офисном здании, и потом дает его незнакомым друг с другом фрилансерам. Так формируются новые связи между независимыми профессионалами, растет их производительность, создаются новые стартапы.

«Грубо говоря, коворкинг — это сдача площадей в субаренду, — говорит Алексей Глазков. — Но здесь критическое значение имеет сообщество, а не недвижимость».

Обычно условия работы в коворкинге устанавливаются 5–10 людьми, которые составляют костяк того самого сообщества свободных специалистов. При этом есть некоторые общие принципы: открытость, готовность к сотрудничеству, неконфликтность и честность.

«Лично я не беру в свой коворкинг тех, кому надо много говорить по телефону, — говорит Борис Умитбаев. — У нас орендрасе, и разговорчивые товарищи могут мешать другим арендаторам».

Люди, работающие в коворкинг-центрах, могут присоединиться к любым стартап-командам или группам организатора этого рабочего центра. Для фрилансеров это возможность обрести новые навыки, для их заказчиков — в одном месте собрать всех нужных специалистов.

Цена вопроса

Чтобы открыть свой коворкинг-центр, в первую очередь нужно проникнуться идеей. Затем найти деньги, оформить юридическое лицо, арендовать или купить помещение, обустроить его, начать сдавать и платить налоги.

«Только вот в России при нынешнем понимании идеи коворкинг-движения вряд ли получат шанс на будущее, — комментирует Алексей Глазков. — Никто не понимает перспектив коворкинга в нашей стране и, соответственно, никто не способен выстраивать долгосрочную стратегию развития».

В свое время Глазков для запуска «Башни» потратил порядка 40–50 тыс. рублей. За все же время работы с коворкинг-центром (в том же 2008 году проект был закрыт) екатеринбургский активист потратил около 300 тыс. рублей. Этими деньгами Алексей покрыл расходы на аренду помещения, его обустройство и рекламу коворкинга. В Москве и Петербурге

эта цифра примерно в 4 раза больше.

Заработать на коворкинге сейчас почти нереально. Многие с настороженностью относятся к этому явлению.

«Теоретически можно заработать на коворкинг-центре, но на практике не получается, — говорит Борис Умитбаев. — У нас менталитет другой, нежелание у тех же американцев. Например, в StartUp Place половина мест пустует, так как народ предпочитает трудиться дома и ничего не платить за рабочее место».

До кризиса Борис сдавал одно рабочее место за 5 тыс. рублей в месяц. После того, как поток коворкеров, отличающихся тягой к экономии, спал, цену пришлось сбить до 4 тыс. рублей.

За эти деньги коворкер может получить доступ в офис с 8:00 до 23:00, метро в двух минутах ходьбы, помещение орендрасе на 12 рабочих мест, безлимитный интернет, рабочее место (стол, стул, настольная лампа), переговорную комнату общего пользования, которая порою становится комнатой отдыха, туалет, раздевалку, сейф, кафе, кулер, чистую воду, чай, кофе, сахар, влажную уборку каждый день.

В другом петербургском коворкинг-центре New Level, пока он не закрылся из-за нерентабельности, были несколько иные цены. За практически такие же условия — 6 тыс. рублей в месяц. Если же кому-то потребуются собственный шкафчик и возможность установить свой компьютер на рабочем столе, плата повысится до 10 тыс. рублей в месяц.

Распространен также вариант сдачи рабочих мест посуточно. Такой вариант удобен для тех, кто приезжает в командировку или объединяется с другими фрилансерами для общего завершения проекта. Средняя цена посуточной аренды коворкинга — 250–300 рублей.

«Заработать на коворкинге, если иметь в виду субаренду площадей, нельзя, — говорит Алексей Глазков. — Зато можно получить выгоду. Для этого нужно использовать умения и опыт коворкеров, комбинируя различные команды для разработки всяческих заказов и бизнес-проектов».

При столь низком интересе со стороны потенциальных арендаторов, который сейчас наблюдается, коворкинг-центры в России вряд ли будут жизнеспособны. Нет достаточного количества коворкеров, чтобы организатором центра для них можно было покрыть хотя бы аренду помещения, не соблюдаются основные принципы работы в сообществе и сказывается влияние экономической ситуации в стране.

«Коворкинги закрываются, так как нет платежеспособного спроса, — говорит Наталья Черейская. — Люди стараются экономить. Даже в бизнес-центрах уровень вакансий достигает 30 процентов. Что уж говорить о помещениях малоизвестного лока формата...».
ДАША ГИЛЕВА

Дома Вас ждут!

ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ
В.О., Средний пр., 85
(812) 600-03-94
www.arin.spb.ru

арин
REAL ESTATE

от 95 000 до 150 000 рублей за кв. метр!