

ДОМ образ жизни

Место для вдохновения

Москва стала родоначальницей создания креативных кластеров на месте бывших промышленных зон. Они позволили оживить не только целые кварталы, но и районы. „Ъ-Дом“ разобрался, как реализовать успешный проект в этом сегменте.

— мастер-план —

Как повезло Туле

Сейчас общая площадь креативных кластеров в 28 российских городах достигает 1,647 млн кв. м, говорится в исследовании Flacon-X (управляет дизайн-заводом «Флакон»), представленном „Ъ-Дому“. Абсолютным лидером ожидаемо стала Москва, где таких площадей насчитывается 974 тыс. кв. м, то есть 59% от всего объема существующих кластеров. Среди знаковых объектов не только «Флакон», но, например, центр современного искусства «Винзавод», Artplay, «Красный Октябрь». Затем идет Санкт-Петербург с 17% (272,63 тыс. кв. м), что тоже вполне объяснимо. Оставшаяся часть размазана тонким слоем по другим городам.

Но это не значит, что, например, туляки ощущают острую нехватку недвижимости, которая притягивает креативный класс. На самом деле, если опираться на подсчеты «Флакона», Туле в этом плане повезло больше, чем Москве: на 1 тыс. жителей этого города приходится 130 кв. м креативных площадей, в то время как в Москве этот показатель составляет 120 кв. м. Таким образом, приходят к выводу эксперты, в ближайшее время нет смысла открывать новые площадки в Туле, поскольку там просто не хватит целевой аудитории и достаточного спроса.

А вот в Екатеринбурге, напротив, несмотря на существующее сильное креативное сообщество в городе, креативная инфраструктура развита недостаточно, ощущается явная нехватка соответствующих объектов.

Сравнив обеспеченность креативными площадками в городах, Flacon-X прогнозирует, что в 2019–2020 годах появится перспектива создания креативных объектов в крупных региональных центрах, поскольку конкурентная среда в регионах не такая жесткая, как в Москве или Санкт-Петербурге.

Кстати, в своем исследовании «Флакон» назвал Екатеринбург приоритетным и самым перспективным городом для создания креативных кластеров: сейчас в этом городе общая площадь таких объектов составляет 9,55 тыс. кв. м. В список перспективных попали еще несколько городов: Казань, где сейчас общая площадь креативных кластеров находится на уровне 27,67 тыс. кв. м, Пермь (8,55 тыс. кв. м), Воронеж (5,73 тыс. кв. м) и Красноярск (6,3 тыс. кв. м).

Впрочем, точного определения, что такое креативная недвижимость, на рынке так до сих пор и не сформировалось. «Проводя исследование, мы решили для себя так: креативные площадки — это объекты с так называемым креативным использованием. Там производят и продают продукцию локальных российских брендов (малый и средний бизнес); открывают креативные заведения общепита, кофейни, коворкинги и event-площадки; проводят мастер-классы и лекции и так далее», — рассказывает гендиректор Flacon-X Ян Ярмошук.

По его словам, были выделены две глобальные группы таких объектов: «креативное использование площадей в инновационной сфере» и «креативное использование площадей в сфере культуры и ритейла». В первую группу попали такие объекты, как IT-кластеры, технопарки, коворкинги, технологические центры. Во второй группе оказались центры современного искусства, дизайн-заводы, центры дизайна, деловые кварталы, арт-пространства, центры творческих индустрий и т. д.

От депрессии до творчества

Креативные кластеры радикально изменяют прилегающую городскую среду, пример того же «Флакона» показывает, как из депрессивного микрорайона это место превратилось в



Креативные кластеры по типу Artplay или дизайн-завода «Флакон» притягивают представителей модных индустрий

хорошо узнаваемую, привлекательную зону развития, комментирует Илья Машков, председатель правления Ассоциации проектировщиков Московской области (АПМО), сооснователь архитектурной мастерской «Мезонпроект».

«Сегодня креативные кластеры формируются стихийно, преимущественно в местах с уже сложившейся инфраструктурой как качественным набором по HORECA, — настаивает гендиректор RDL.Creative Виктория Кондрашова. — Создание креативного кластера финансово оправдано, когда необходимо комплексное культурное программирование территории с неочевидным или недостаточно четким позиционированием, как, например, территории бывших заводов или районов, которые ранее считались индустриальными или неблагополучными с точки зрения социальной среды».

Кстати, этот тезис подтверждается появлением дизайн-завода «Флакон» и развитием соседнего креативного кластера «Хлебозавод №9», где сейчас открыты шоурумы российских

дизайнеров. Развитие этого кластера повлияло на цены в соседнем жилом комплексе «Савеловский Сити». Так, по словам директора департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Романа Родионцева, относительно 2017 года средняя цена по проекту выросла на 5,4% — это связано с ростом стадии строительной готовности. «Относительно показателей четвертого квартала 2016 года средняя цена выросла на 15,0%. За весь период реализации проекта рост составил более 85%», — подсчитал эксперт.

Но поначалу все развивалось иначе. Владельцам бывших промзон нужно было заполнить пустоту и получить какой-то доход без особых капитальных вложений, поэтому создание креативных кластеров — это была вынужденная мера, а не продуманный бизнес-план, говорит представитель A-Store Estates (девелопер делового квартала Neopolis) Евгения Лучицкая.

Креатив как бизнес

Бизнес-модель создания креативных кластеров основывается на принци-

пах многофункциональных комплексов, где большую часть (более 60%) занимают офисные помещения, галереи и стрит-ритейл, говорит глава бюро T+T Architects Сергей Труханов. Тем не менее, считает он, «опираться на конкретную финансовую модель довольно сложно, так как многое зависит непосредственно от состояния конструктивных элементов зданий, возможности их восстановить или необходимости снести. Поэтому себестоимость строительства в таких районах может достигать как 100 тыс. руб. за кв. м, так и в разы больше». И тут же успокаивает потенциальных инвесторов в такие проекты: «Но при этом срок окупаемости креативных кластеров — один из самых быстрых даже в случае офисного сегмента класса B».

Идеальны территории с промышленной застройкой без зданий, принадлежащих к культурному наследию, полагает Ольга Земцова, руководитель направления стратегического консалтинга CBRE. Реставрация памятников культуры и архи-

тектуры, продолжает она, стоит существенно больше, чем реконструкция производственных корпусов без каких-либо охранных титулов. Экономия инвестиционного бюджета крайне важна при реализации таких проектов, так как средние ставки аренды в рамках крупных креативных кластеров невысоки и варьируются в диапазоне 15–25 тыс. руб. за кв. м в год.

А вот рекомендации Яна Ярмошук: «Инициаторам новых творческих пространств лучше присмотреться к объектам со следующими характеристиками: общая площадь — примерно 25 тыс. кв. м с несколькими отдельно стоящими зданиями, у которых больше одного этажа (в идеале два-три)». Если ничего не надстраивать и не покупать объект, сумма вложений на старте будет колебаться от 20 тыс. до 27 тыс. руб. за кв. м, продолжает он. Тогда инвестиции в весь проект составят от 500 млн до 675 млн руб. Эти деньги уйдут на замену коммуникаций, приведение в порядок несущих конструкций, создание мест общего пользования, навигацию, команду и пр. «С учетом таких вложений за два года можно получить кластер уровня „Флакона“ или „Хлебозавода“», — утверждает господин Ярмошук.

Но недостаточно просто создать пространство — необходимы также дополнительные вливания в медиа-творчество с вовлечением как текущих арендаторов, так и потенциальных контрагентов, уверена Виктория Кондрашова. «По нашему опыту, эта работа занимает минимум год», — отмечает она.

Между тем новые креативные кластеры могут быть созданы в самых неожиданных городах. Так, прошедшая в 2018 году в Московской области на базе «Стрелки» конкурсная программа развития муниципалитетов позволила стартовать новому проекту — созданию кластера креативных индустрий по направлению IT и fashion в Орехово-Зуево. Как рассказывает Илья Машков из «Мезонпроект», Никольская мануфактура Морозовых, раскинувшаяся на 35 га в центре города, станет одним из объектов, затронутых преобразованиями. Объем инвестиций составит около 5,32 млрд руб., из них 1,54 млрд — из бюджета.

Антон Боровой



КОМПЛЕКС ПРЕМИАЛЬНЫХ АПАРТАМЕНТОВ RED7
ЕВРОПЕЙСКИЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ АВАНГАРД В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ

*RED7 - РЕД СЕВЕН, ЗАСТРОЙЩИК ООО «ФЕНИКССТРОЙ», ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ RED-7.RU

ОСНОВА
ГРУППА КОМПАНИЙ