



Креативный кластер «ХЛЕБОЗАВОД»

Креативный кластер
регионального значения.
Статус на 2022 год —
действующий.



1934 г.

Построен Хлебозавод № 9
мощностью 190 тонн хлеба
в сутки.

Источник: <https://pastvu.com/p/397990>



1980-е гг.

Проведена
модернизация
завода.

1993-1995 гг.

Реконструкция оборудования завода по
программе Правительства Москвы.

Измененная в ходе реконструкции схема здания.
Источник: <https://lana-sator.livejournal.com/216114.html>

2006 г.

Предприятие, до этого
зарегистрированное как ФГУП,
акционировано в форму ОАО, 100%
акций переданы Федеральному
агентству по управлению
государственным имуществом.



Алексей Капитанов
автор креативного
кластера «Хлебозавод»



Михаил Малов
сооснователь креативного
кластера «Хлебозавод»



Николай Матушевский
сооснователь креативного
кластера «Хлебозавод»



Дмитрий Плаксин
генеральный директор
креативного кластера
«Хлебозавод»

**«Хлебозавод» —
общественное
пространство, на
территории которого
расположены шоурумы
российских брендов,
кафе разных кухонь
мира, образовательные
проекты, офисы
креативных компаний
и площадки для
мероприятий.¹¹¹**

Адрес

9 г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 1
55.806782, 37.584735

Контакты

🌐 www.hlebozavod9.ru

✉ info@hlebozavod9.ru

☎ 8 (926) 769-99-90

¹¹¹ <https://vk.com/hlebozavod9?w=club145494789>



2016 г.

Предприятие остановлено, оборудование вывезено с территории.

Источник: <https://lana-sator.livejournal.com/216114.html>



2017 г.

Открытие Креативного кластера «ХЛЕБОЗАВОД».

Источник: <https://mir24.tv/articles/16257330/ot-hlebozavoda-dokalachei-novye-modnye-mesta-moskvy>



2019 г.

Открытие центрального архитектурного сооружения на территории «Хлебозавода», где находился кольцевой конвейер — главный производственный центр завод.

Источник: <https://crispy.news/2020/04/28/technology/hlebozavody-marsakova-ideja-kolcevogokonvejera/>

В 2016 г. была проведена большая работа по замене всех коммуникаций, отремонтированы 19 000 м². пространств и открыт свободный доступ. Современное благоустройство, дополнительные пешеходные связи и короткий путь к метро сделали первые этажи всех строений популярными у магазинов формата стрит-ритейл.

Архитектуру и общую геометрию зданий сохранили в первозданной форме. При этом некоторые детали изменились с учетом коммерческих задач: где-то на поздних корпусах завода переставили окна или проемы, изменили планировки, сделали больше отдельных входов для ритейла. Все разномастные и покрашенные в «50 оттенков бежевого» фасады объединили общим колористическим решением и граффити.¹¹²

Всего через год территория уже использовалась и начала приносить доход. К осени 2018 г. были заполнены 100% пространств, а доходность превысила запланированные показатели, т.к. посещаемость территории оказалась выше ожиданий.

Сегодня на «Хлебозаводе» находятся более 120 проектов, среди которых офисы Sony Music Entertainment, Setters, We Are In Sports, магазины SHU, P.Y.E, Krakatau, JNBY, кофейня FLOO и многие другие.¹¹³ Объект находится в непосредственной близости от Дизайн-завода ФЛАКОН, вместе кластеры образуют единый Дизайн-квартал.



Источник: официальный сайт пространства <http://hlebozavod9.ru/>



Источник: <https://prorus.ru/projects/gorodskoe-obshchestvennoe-prostranstvo-hlebozavod-9-v-moskve/>

¹¹² <https://prorus.ru/projects/gorodskoe-obshchestvennoe-prostranstvo-hlebozavod-9-v-moskve/>

¹¹³ <https://hlebozavod9.ru/o-proekte>

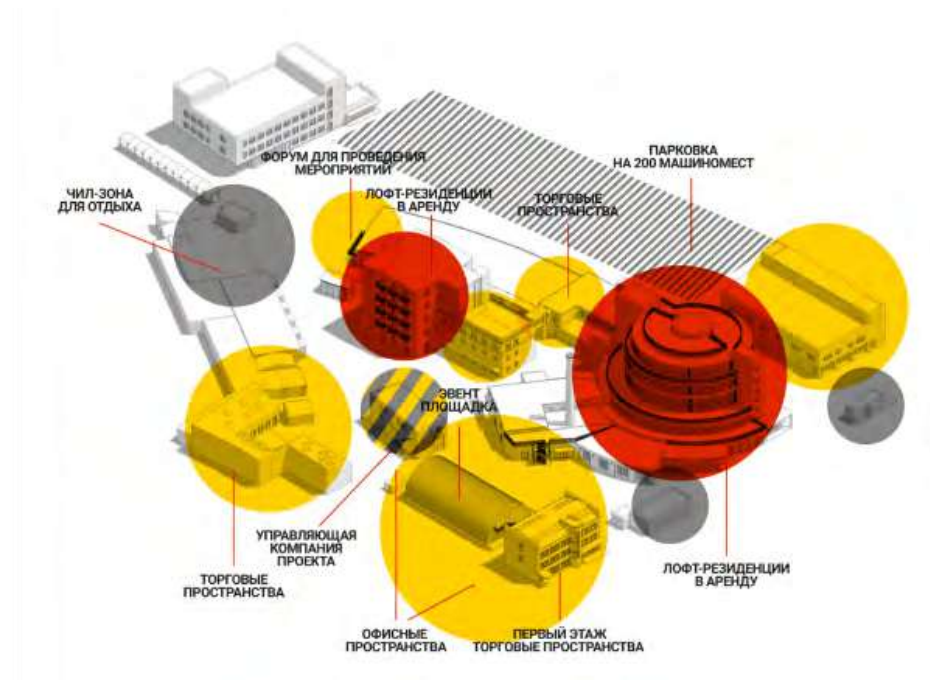


Схема территории креативного кластера «ХЛЕБОЗАВОД»
 Источник: <https://redeveloper.ru/redeveloperskie-proekty/realise/khlebozavod-9-moskva-rossiya/>

Управление

Формат управления:

собственником и оператором территории является управляющая компания, ООО «ХЛЕБОЗАВОД №9».

Услуги УК:

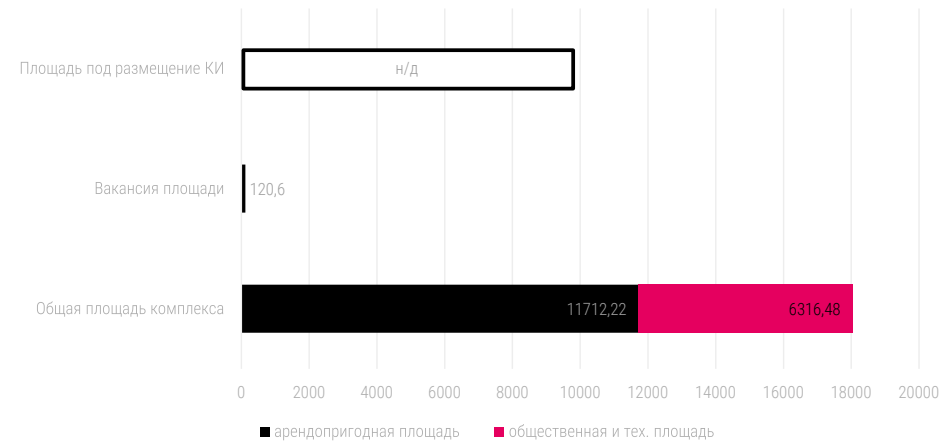
- сдача в аренду помещений резидентам,
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений (ремонт, содержание, охрана),
- рекламная деятельность,
- деятельность в области ресторанного дела и услуги по доставке продуктов питания,
- организация и проведение мероприятий,
- организация и проведение мероприятий по развитию резидентов.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 2,8189 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 18 028,7 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН. Согласно данным УК, общий объем площадей, после всех работ по реконструкции и строительству, составил 17000 м².

Распределение площадей объекта (м²)*



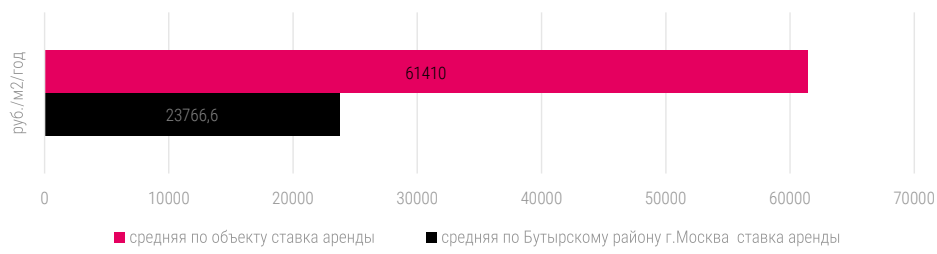
*Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году.
 Объем вакансии определен на основе анализа предложений на web-платформах (<https://cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>)

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- «Гостиная №9» — двухэтажная event-площадка,
- выставочный центр,
- «Бойлерная» — выставочный центр.

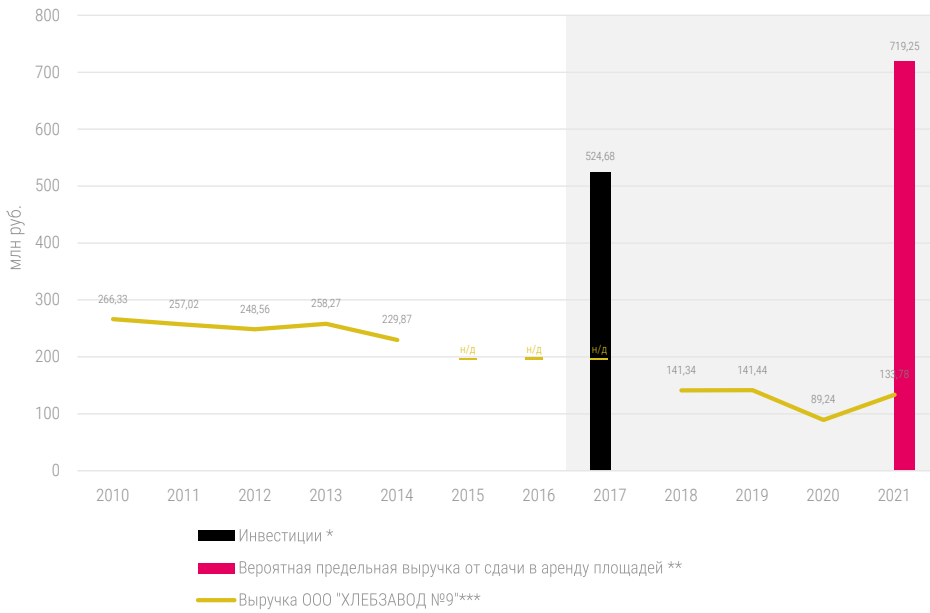
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2022 год.
Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по району Бутырский г. Москва.
Данные о средней ставке аренды на объекте приведены на основе анализа данных о аренде помещений, представленных на web-порталах cian.ru и avito.ru

Сводный график финансовых показателей



* Информация о объеме инвестиций приведена по данным компании «Флакон Х» общий объем инвестиций на 2017 год составил 9 000 000\$ (http://flaconx.ru/owner_hlebozavod9). Оценка приведена в рублях по среднегодовому курсу ЦБ в 2017 году, 58,2982 рубля за 1 доллар США.

** Объем вероятной выручки указан исходя из полной загрузки арендопригодной площади объекта по средней ставке аренды м²/год на объекте.

*** Данные о выручке ООО «ХЛЕБЗАВОД №9» даны согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 121.*

* Общее число резидентов определено по данным о компаниях, отметивших адрес объекта в качестве места размещения, представленным на web-порталах 2GIS, СПАРК Интерфакс, Яндекс карты, социальных сетях и официальном сайте объекта.

График распределения резидентов по соответствию креативным индустриям (КИ) (ед.)

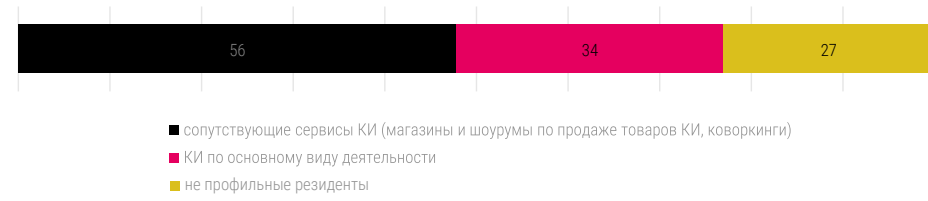
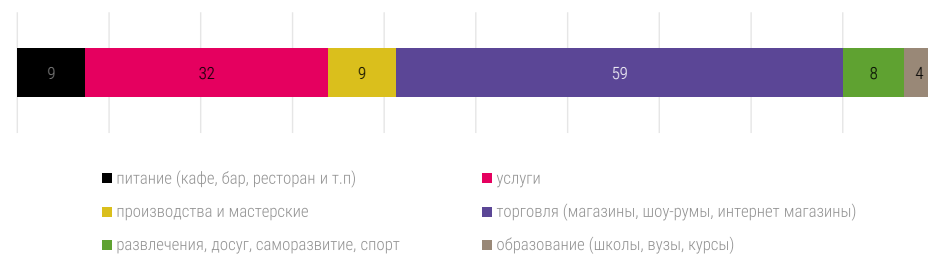


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладает сфера торговли. Политика отбора и поддержки УК профильных резидентов направлена на резидентов представляющих сферу креативных индустрий в целом без специализации.

Согласно анализу социальных сетей, за 2021 год в креативном кластере «ХЛЕБЗАВОД» было проведено 250 мероприятий.

Социальные сети (охват аудитории объекта)¹¹⁴

INST

www.instagram.com/hlebozavod9¹¹⁴

FB

www.facebook.com/hlebozavod9¹¹⁴

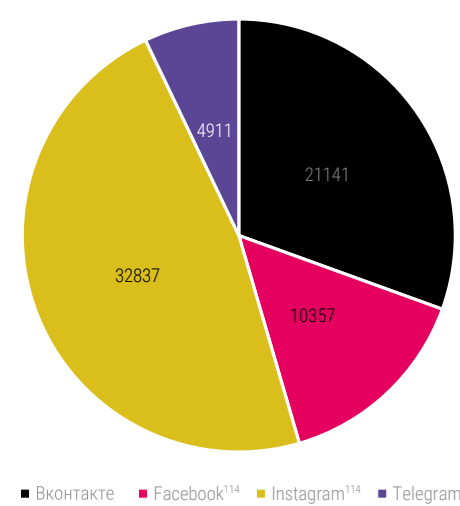
VK

www.vk.com/hlebozavod9

TG

www.t.me/Hlebozavod9

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях¹¹⁴



¹¹⁴ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Креативного кластера «ХЛЕБЗАВОД»

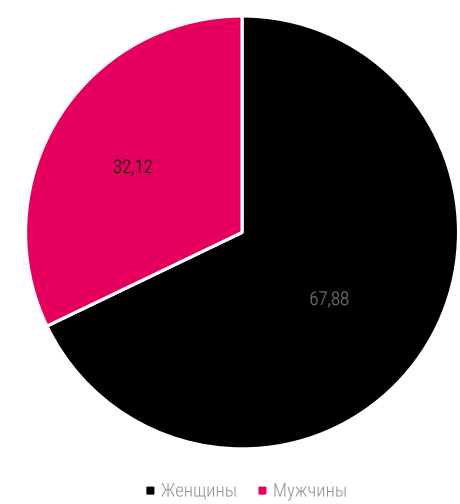
Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram¹¹⁵, в 2022 году.

1%

Вовлеченность аудитории (ER)

Примечание: engagement rate или сокращённо ER — уровень вовлечённости — то, как аудитория проявляет активность в аккаунте или под публикацией в соцсетях

Диаграмма распределения подписчиков аккаунта по полу



¹¹⁵ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

График распределения подписчиков аккаунта по странам

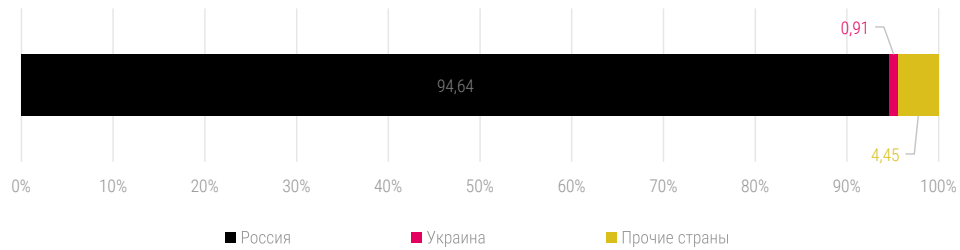


График распределения подписчиков аккаунта по городам

