



Арт-кластер «Красный Октябрь»

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



1889–1914 гг.

Строительство ансамбля фабрики фирмы «Эйнем. Товарищество паровой фабрики шоколада, конфет и чайных печений» по проектам архитекторов А. В. Флодина, А. М. Калмыкова.

Источник: <https://pastvu.com/p/1033>



1917 г.

Фабрика национализирована, бывшей фабрике «Эйнем» присвоено название «Государственная кондитерская фабрика №1».

Источник: <https://yamoscow.ru/moskva-peshehodnaya/fabrika-krasnyj-oktyabr/>



1922 г.

Фабрика переименована в «Красный Октябрь».

Источник: <https://pastvu.com/p/7126>



Юрий Хлебников
генеральный директор УК

Адрес

9 г. Москва, Берсеневская набережная, д. 6
55.740606, 37.609141

Контакты

www.redok.ru

hello@redok.ru

8 (985) 075-56-91

С 2007 года в бывших фабричных зданиях располагаются галереи, клубы, рестораны, кафе, магазины, концертные площадки и офисы. На территории сохранился кондитерский музей, а также цеха по производству шоколада ручной работы.



Работа каллиграфа Покраса Лампаса площадью более полутора тысяч квадратных метров на крыше завода Красный Октябрь

Источник: <https://www.sostav.ru/publication/samaya-bolshaya-kalligrafiya-ot-pokrasa-lampasa-19035.html>



1992 г.

Фабрика преобразована в ОАО «Красный Октябрь».



2004-2009 гг.

В помещениях бывших гаражей фабрики работал культурный центр «АРТСтрелка».

Источник: <https://pastvu.com/p/19510>



2007 г.

Открытие Арт-кластера «Красный Октябрь» (производство перенесено в новый корпус на территории Бабаевской фабрики).

Источник: <https://tourism.restexpert.ru/russia/place/red-october/>

2010 г.

Открытие на территории Арт-кластера «Красный Октябрь» института медиа, архитектуры и дизайна «Стрелка» и конференц-центра Digital October.

Источник: <https://archi.ru/russia/24991/mezhdunarodnoe-po-urovnyu-rossiiskoe-po-soderzhaniyu>

18 сентября 2004 года в помещениях бывших гаражей фабрики «Красный Октябрь» по инициативе художника Владимира Дубосарского был открыт культурный центр «АРТСтрелка», просуществовавший до 2009 года. Позднее на территории фабрики проходили многочисленные художественные выставки, ярмарки современного искусства, открылись художественные галереи.



Источник: <https://yamoscow.ru/moskva-peshehodnaya/fabrika-krasnyj-oktyabr/>



Источник: <https://www.redok.ru/places/>

Управление

Формат управления:

управляющая компания (АО «Мясницкая,35») осуществляет аренду территории креативного кластера. Право собственности объектом основано на общем долевом владении, представлено владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированный «Берсеньевский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Услуги УК:

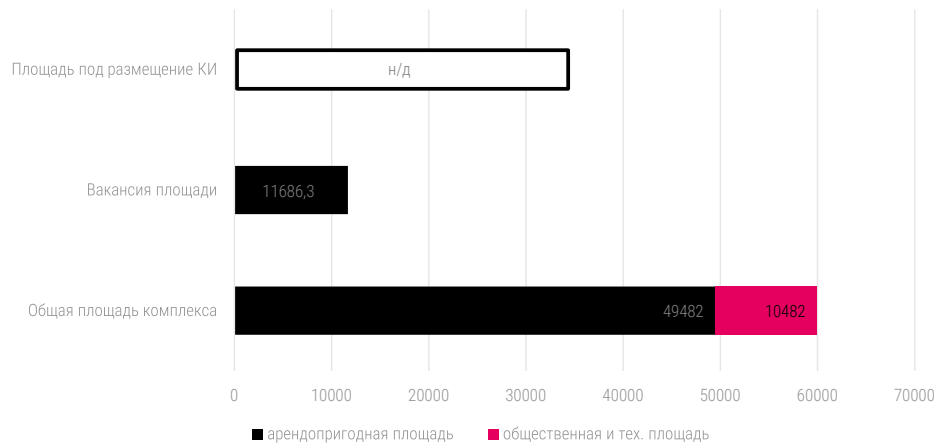
- сдача в субаренду помещений резидентам,
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 4,5871 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 59 964 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН.

Распределение площадей объекта (м²)*



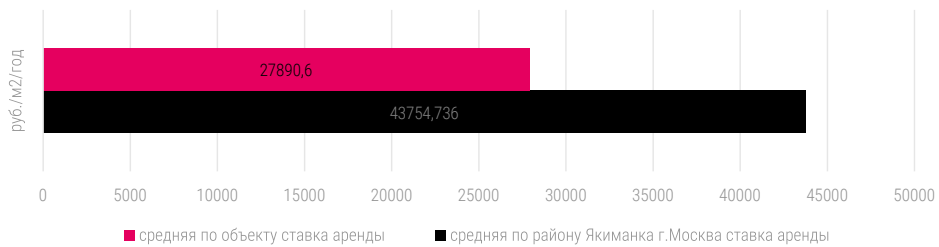
* Экспертная оценка составлена на основе данных представленных УК, данных ЕГРН. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений УК, представленных на web-сайте проекта (<https://www.redok.ru/renta/?view=list>), и web-портале cian.ru.

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки и резидентами:

- бесплатная нетворкинг-зона для предпринимателей,
- Яхт-клуб — площадка для мероприятий — 560,8 м²,
- MOSCOW POINT — RED OCTOBER (резидент),
- Лофт КВАЗАР (резидент),
- Лофт МОСКВА — 450 м² (резидент),
- СТАРТ ХАБ (резидент),
- DEWORKACY- деловое пространство 1700 м² (резидент),
- Moscow Points-Red October — гостиница (резидент)

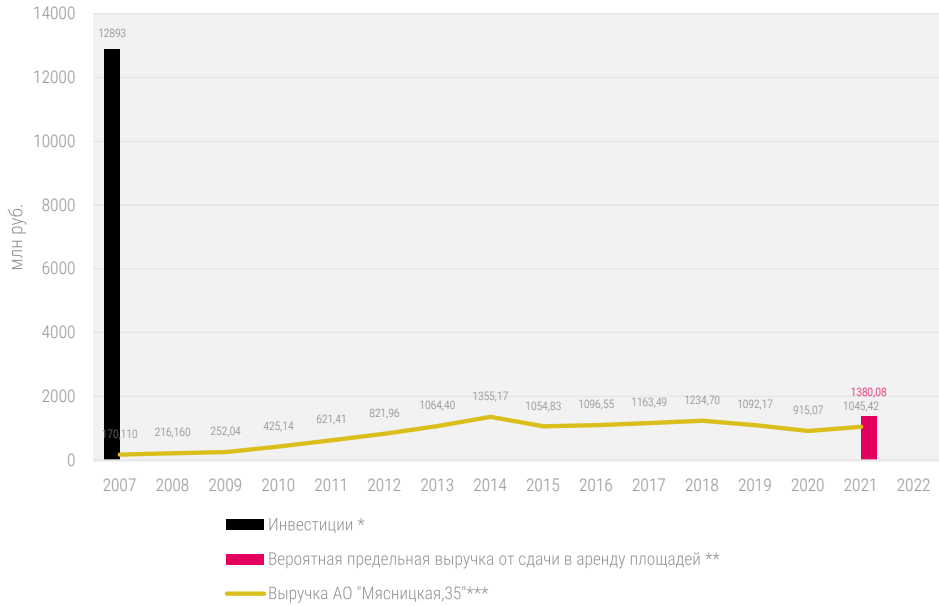
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2022 год. Средняя ставка аренды в окружении дана на основе анализа ставок аренды web платформы cian.ru по району Якиманка г. Москва. Средняя ставка аренды на объекте выведена на основе анализа данных о аренде помещений, представленных на web-сайте проекта и web-портале cian.ru (<https://www.redok.ru/renta/?view=list>)

Сводный график финансовых показателей



* В 2007 году компанией «Гута Девелопмент» был организован вывод фабрик «Красный октябрь», который обошелся в \$500 млн. (12 720 млн руб. по среднегодовому курсу доллара на 2007 год). В 2007 году «Гута-Девелопмент» выкупила у Москвы землю под своими зданиями за 173 млн руб. В 2009 году «Гута Девелопмент» решила сдать 40 000 м² производственных помещений в трехлетнюю аренду по сверхнизким для центра города ставкам \$200–400 за м²/год, — но с условиями, что ремонтирует помещения сам арендатор. Приведенная информация о инвестициях указана по данным СМИ (<https://www.forbes.ru/milliardery/233491-dengi-v-oktyabre>).

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

*** Данные о выручке АО «Мясницкая,35» даны согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

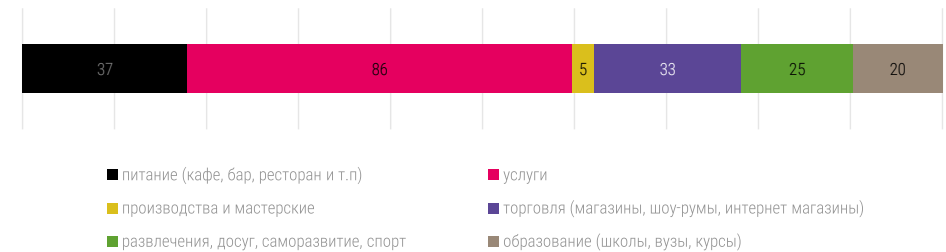
Общее число резидентов — 206*

* Общее число резидентов определено по данным о компаниях, отметивших адрес объекта в качестве места размещения, представленным на web-порталах 2GIS, СПАРК Интерфакс, Яндекс карты, а также данным СМИ.

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



График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладает деятельность по оказанию различных услуг в сфере архитектуры, дизайна и медиа. Также важно отметить, что на территории Арт-кластера «Красный Октябрь», располагается значимое объединение художественных мастерских, Арт -кластер «А53», объединяющее 13 мастерских художников, однако согласно данному исследованию не подпадающее под характеристики креативного кластера (см. главу 2).

Согласно анализу*, за 2021 год в Арт-кластере «Красный Октябрь» было проведено 375 мероприятий.

* Оценка указана по среднегодовым данным резидента «Digital Oktober», проводящего наибольшее число публичных мероприятий на территории объекта.

Оценить совокупную годовую посещаемость территории кластера не представляется возможным. Однако по данным СМИ (<https://gazeta-moy-rayon-donskoy.ru/2022/01/11/88307/>) известно, что 197 тыс. чел. посетили площадку Старт Хаб (резидент) на Красном Октябре в 2021 году.

Социальные сети (охват аудитории объекта)¹³⁷

INST

www.instagram.com/redoctober.msk¹³⁷

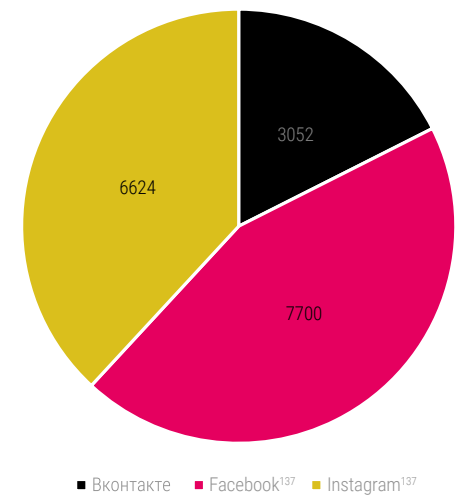
FB

www.facebook.com/redoctober¹³⁷

VK

www.vk.com/redoctobermsk

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях¹³⁷



¹³⁷ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Арт-кластера «Красный Октябрь»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram¹³⁸, в 2022 году.

0.7%

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

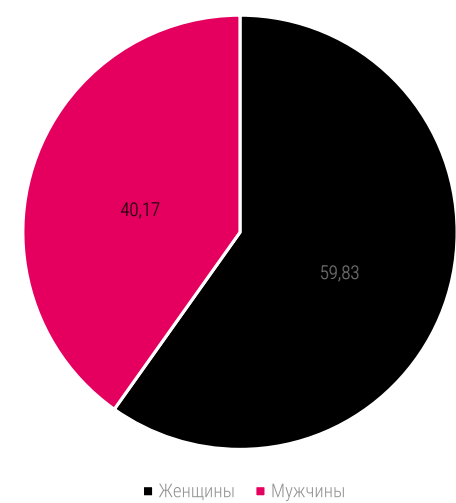


График распределения подписчиков аккаунта по странам

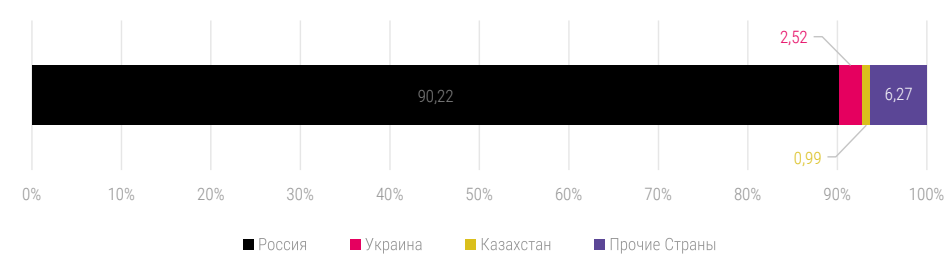
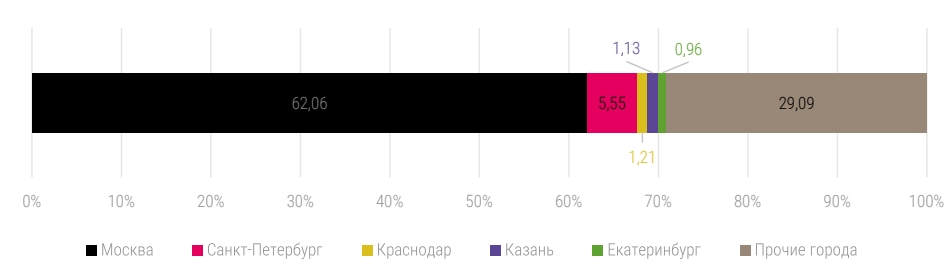


График распределения подписчиков аккаунта по городам



¹³⁸ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

