



Креативный кластер «Исткабель»

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

С 2016 по 2019 неофициальный
креативный кластер «Завод34».



1834 г.

Открытие ситценабивной фабрики английским предпринимателем Яковом Лютшем.

1860–х гг.

Предприятие стало крупнейшим в своей отрасли в северной столице.

1919 г.

Ситценабивная фабрика АО мануфактура «Воронин, Лютш и Чешер» национализирована, включена в состав предприятий «Петрохлопка» и переименована в Василеостровскую государственную ситценабивную фабрику.

1922 г.

Мануфактура стала называться Петроградской государственной ситценабивной фабрикой им. Веры Слуцкой.

Источник: <https://pastvu.com/p/132023>



Алексей Онацко
консультант проекта
с 2020 по 2022 год



Тарасевич Алексей
директор управляющей
компании «Исткабель» (ООО «МАНУ-
ФАКТУРА»)

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, Кожевенная линия, д. 34
59.923077, 30.245406

Контакты

🌐 www.sevcableport.ru

✉ info@sevcableport.ru

☎ 8 (812) 213-32-02

«Исткабель» — восточная часть
«Севкабель ПОРТ» и историческая
территория фабрики Акционерного
общества мануфактур «И.А. Воронин,
Лютш и Чешер».²¹³

²¹³ <https://sevcableport.ru/ru/eastcable/istkabel>



Источник: <https://image.sevcableport.ru/w:1824/h:0/aHR0cHM6Ly9zZXZjYWJsZXBvcnQucnUvY29udGVudC9tYXgtZ0yMDAwL2ltYWdlcy9henFjcHI5Mi9wcm9kdWN0aW9uLzdmZDIiMjI0ZDI4ZmYyNDUwNmZmM2NkNWYzYTgwOGI5MmI0Mjg4MDctMTI4MHg3MjAuanBn>



с 1990-х гг.

Объект становится фабрикой «Северный текстиль».

Источник: <https://vk.com/@legendaily-bez-nazvaniya>



2016–2019 гг.

Неформальный креативный кластер «Завод 34».

Источник: <https://roxart.ru/zavod/>



2021 г.

Открытие креативного кластера «Исткабель».

Источник: <https://sevcableport.ru/ru/eastcable/barnaya-liniya>

Территория находится на начальном этапе модернизации, но уже сейчас ее населяют более 200 резидентов, среди которых культурные и социальные проекты, фотостудии и лофты, мастерские и не только.

Главная точка притяжения пространства — Барная линия с верандами, видом на горизонт и заведениями в стиле европейских руинных баров.

В 2022 году на части площадей «Исткабель» был открыт инклюзивный кластер «Нормальное место».

Проект «Исткабель» входит в программу развития территории набережной «Гавань 2.0», инициированную собственниками и управляющими проектов «Севкабель ПОРТ», «Исткабель», культурный квартал «Брусницын». Концепция проекта «Гавань 2.0» предполагает объединение береговых девелоперских проектов от причалов Балтийского завода до (включительно) Морского вокзала и площади Морской Славы в единое деловое, культурное и туристическое направление²¹⁴.



Источник: <https://www.spb.kp.ru/daily/28317.5/4459077/>
Фото: Проект Гавань 2.0.

²¹⁴ https://www.rbc.ru/spb_sz/13/10/2022/6347b3f29a7947bfc5b64d46

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (ООО «Мануфактура»²¹⁵) арендует имущественный комплекс у собственника под размещение креативного кластера.

Услуги УК:

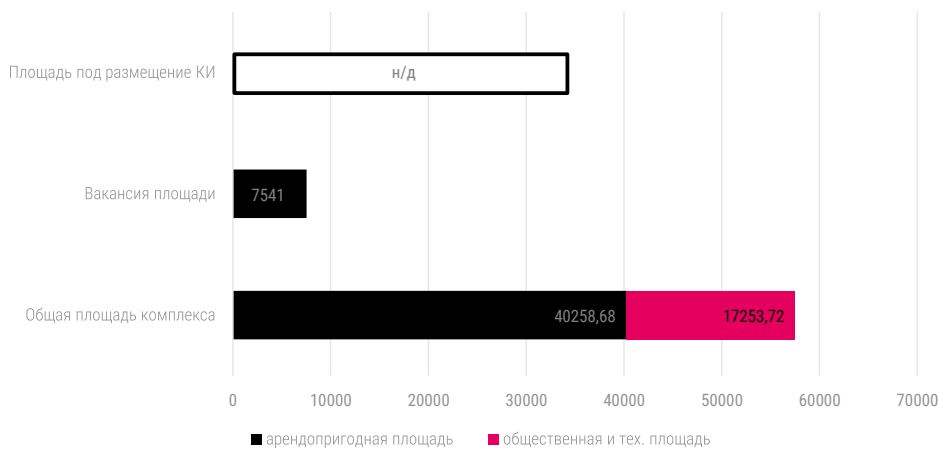
- сдача в аренду помещений резидентам,
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 3,155 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 57 512,4 м²*,
- форма собственности — федеральная.

* Примечание. по данным ЕГРН.

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 арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>)

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- коворкинг художников,
- лекционное пространство,
- event лофт-пространства — 6 ед.

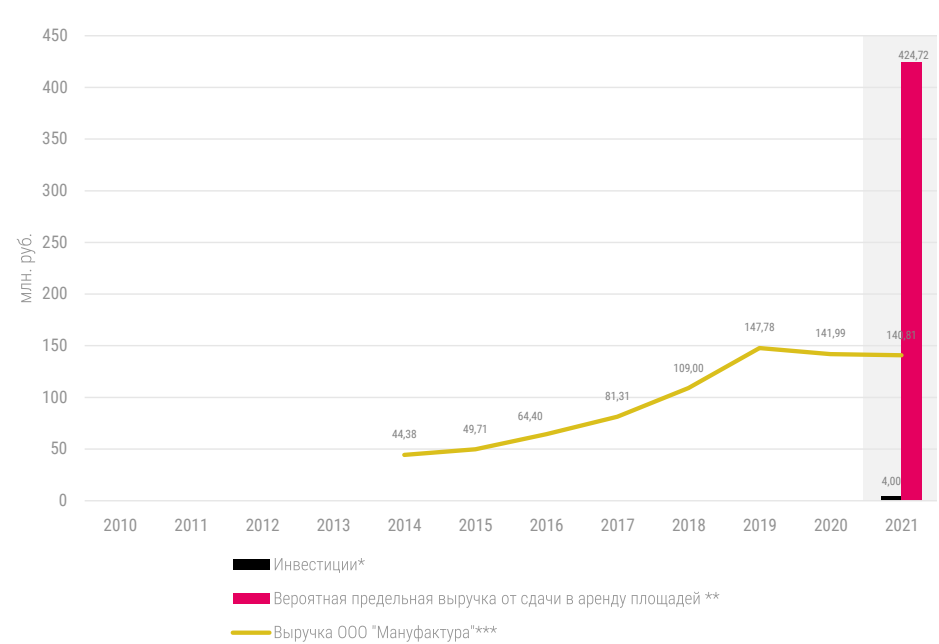
Финансово-экономические показатели

График сравнения ставок аренды коммерческой недвижимости на объекте и окружении*



* Ставки даны на период обследования за 2021-2022 год. Средняя ставка аренды коммерческой недвижимости в окружении дана на основе анализа ставок аренды web-платформы cian.ru по Василеостровскому району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды определена на основе анализа данных УК и web-платформ (<https://spb.cian.ru>, <https://www.avito.ru/>).

Сводный график финансовых показателей



* По данным СМИ в 2021 году в территорию было вложено 4 млн. руб.²¹⁶ (https://www.rbc.ru/spb_sz/12/03/2021/604b4c6b9a79471f38eb7a6b).

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

*** Данные о выручке ООО «Мануфактура» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс.

²¹⁵ Прошрое название ООО «Торговый дом „Нарвская ярмарка“».

²¹⁶ https://www.rbc.ru/spb_sz/12/03/2021/604b4c6b9a79471f38eb7a6b

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

Общее число резидентов — 118*

* 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.)

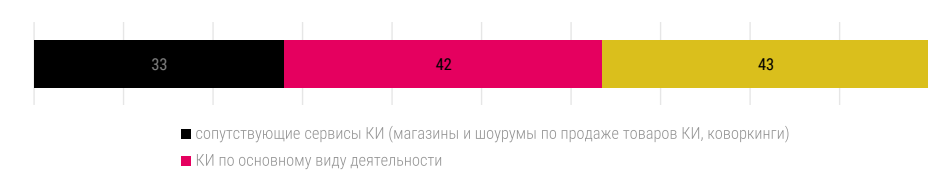
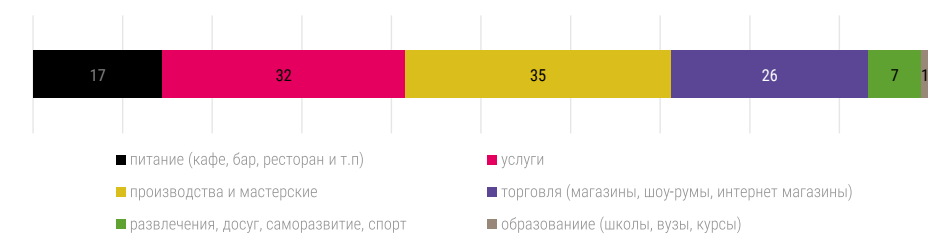


График распределения резидентов по укрупненным видам деятельности (ед.)



Анализ структуры профиля деятельности резидентов показывает, что наиболее преобладает производственный профиль деятельности (мастерские художников и ремесленников). Данное преобладание производственной направленности среди профильных резидентов объекта среди прочих является результатом унаследованной политики от креативного кластера «Завод 34».

Согласно анализу социальных сетей²¹⁷ за 2021 год в креативном кластере «Исткабель» было проведено 31 мероприятие.



Источник: <https://sevcableport.ru/ru/general/eto-znak>

²¹⁷ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²¹⁸

INST

www.instagram.com/eastcable²¹⁸

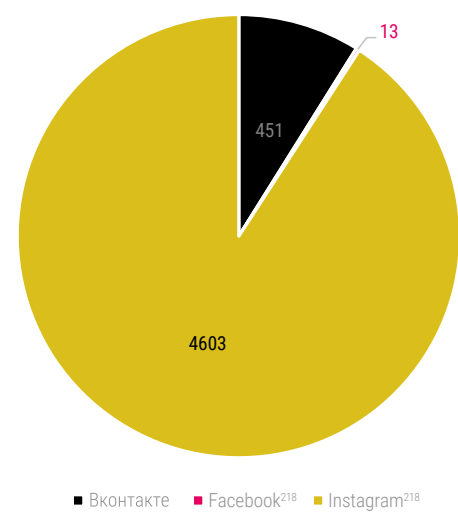
FB

www.facebook.com/eastcable34²¹⁸

VK

www.vk.com/eastcableport

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²¹⁸



²¹⁸ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Креативного кластера «Исткабель»

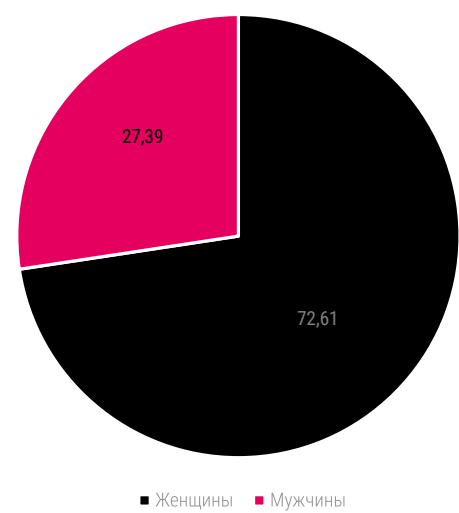
Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²¹⁹ в 2022 году.

2.4 %

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



²¹⁹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

График распределения подписчиков аккаунта по странам

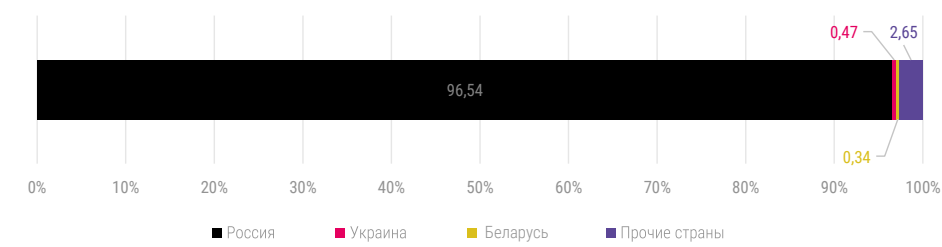


График распределения подписчиков аккаунта по городам

