



Design District DAA

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



1800-е гг.

Строительство казарм 145-го пехотного
Новочеркасского императора Александра III полка.

Источник: <https://pastvu.com/p/127599>



1972 г.

Построено здание Центрального конструкторского бюро Машиностроения
по проекту архитекторов Б.И. Козырева, А.И. Козулина, Ю.В. Комарова
на месте Церкви св. Александра Невского.

Красногвардейская площадь. 1975
Источник: <https://pastvu.com/p/304440>



Сергей Десятов
генеральный директор
УК «Артплэй», идеолог
проекта



Шаталов Евгений
генеральный директор
управляющей компании
проекта, ООО «Тандем-
Истейт»



Руслан Ягудин
автор концепции
и управляющий Design
District DAA,
2020–2021 гг.

**Design District DAA был разработан
для создания креативной экосистемы,
объединяющей в себе творчество,
уникальность, искусство, дизайн
и архитектуру.²⁴⁷**

²⁴⁷ <https://designdistrictdaa.ru/ru/about>

Адрес

0 г. Санкт-Петербург, Красногвардейская площадь, д. 3 лит. Е
59.939967, 30.410514

Контакты

🌐 www.designdistrictdaa.ru

✉ arendaa@tandem-estate.com

☎ 8 (812) 677-91-77



Источник: официальный сайт пространства.
<https://designdistrictdaa.ru/storage/app/media/uploaded-files/2-1.jpeg>



2015 г.

Центральное конструкторское бюро машиностроения переезжает с Охты на Обводный канал.

Источник: <https://3sdevelopment.com/wp-content/uploads/2020/04/dvor2.jpg>



2016 г.

Открытие центра дизайна ARTPLAY SPb.

Открытие петербургского Artplay, 2016 год.

Фото: Виктория Взятыева / «Бумага»

Источник: <https://paperpaper.ru/peterburgskim-artplay-teper-upravlyaet-dru/>



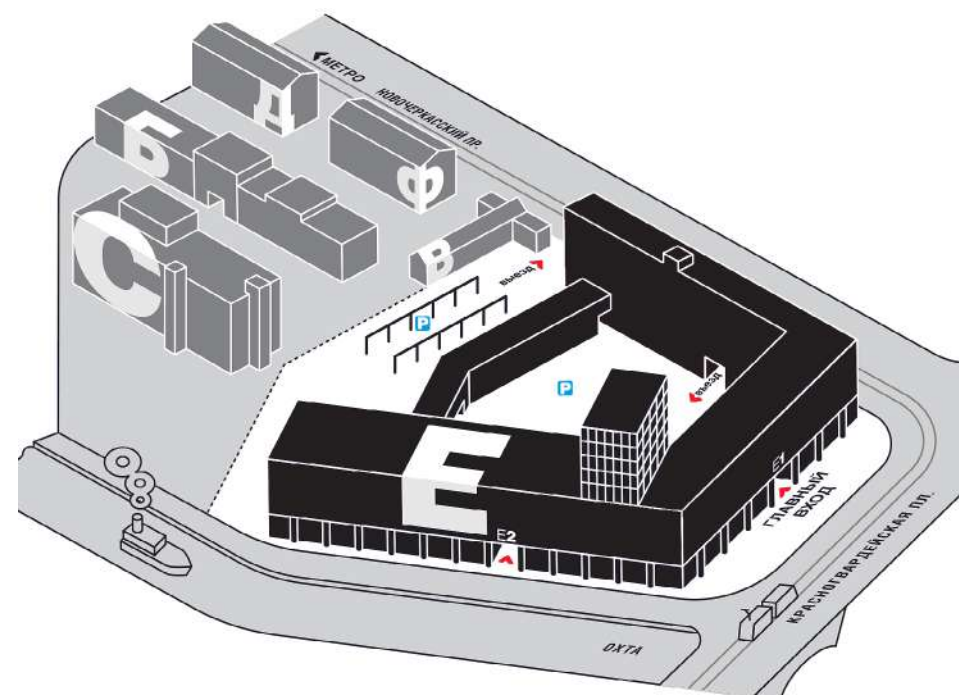
май 2020 г.

Центр переименован в Design District DAA.

Источник: <https://spb.cian.ru/delovoy-centr-design-district-daa-sankt-peterburg-210591/>

На территории DAA располагается более 180 резидентов, проводятся профильные мероприятия, размещаются профессиональные выставки и поддерживается атмосфера ведущего креативного кластера Санкт-Петербурга. Это площадка для проведения событий городского, федерального и международного уровня. Культурно-образовательные проекты в области архитектуры, урбанистики, дизайна и моды играют особую роль в развитии творческого кластера.

Комплекс зданий на территории квартала представляет из себя смешение различных архитектурных стилей: уникальный в своем роде «современный индустриализм» здания со стеклянной призматической башней «Сфинкс» с внутренней отделкой, переходящей от лофт стиля до скандинавского хюгге.



Источник: схема объекта разработана для УК ООО «Тандем-Истейт», в период подготовки и реализации концепции и креативного кластера управления объектом АО «ЯУЗА РИЭЛТИ».

Управление

Формат управления:

Управляющая компания (ООО «Тандем-Истейт») является собственником креативного кластера.

Примечание: С 2015 по 2020 год функции по разработке и реализации концепции проекта и управлению объектом недвижимости выполняла ООО «УК «АРТПЛЭЙ».

Услуги УК:

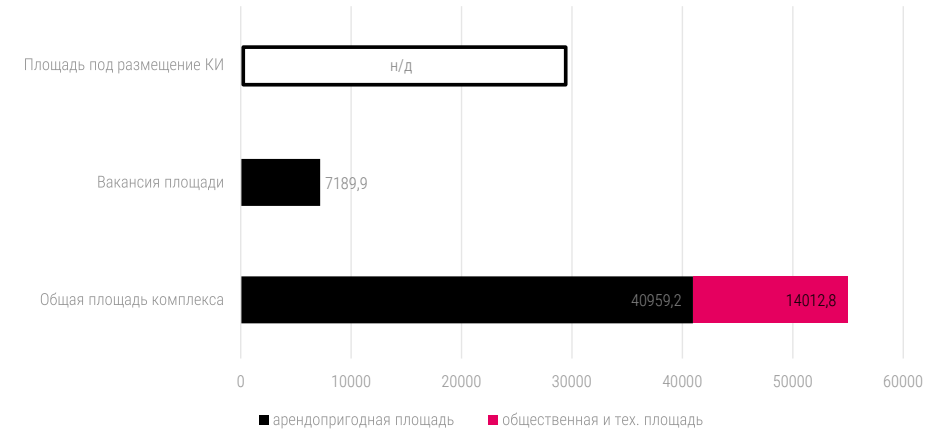
- оказание услуг по сдаче в аренду помещений,
- организации конференций и выставок,
- торговля неспециализированная,
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

Территориальные характеристики:

- общая площадь территории — 6,3978 Га,
- общая площадь арендуемого помещения на момент обследования составляет 54 972 м²*,
- форма собственности — частная.

* Примечание: по данным ЕГРН и УК.

Распределение площадей объекта (м²)*



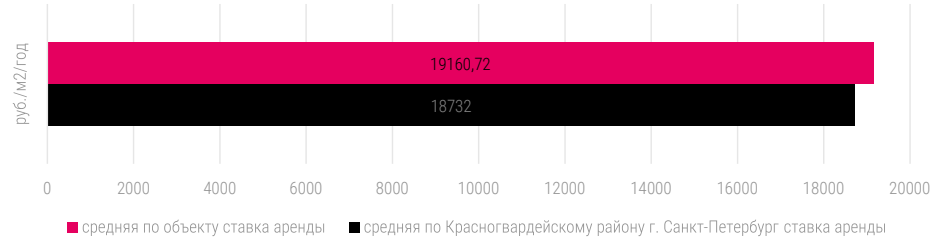
* Экспертная оценка распределения площадей объекта составлена на основе анализа данных СМИ, ЕГРН и данных web-сайта объекта в 2022 году. Объем вакансии арендопригодной площади определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>).

Шеринговая инфраструктура — предоставляется управляющей компанией площадки:

- expo center — 2 300 м²,
- 6 залов — 1 473 м² суммарно (403 м², 375 м², 315 м², 155 м², 155 м² и 70 м²),
- эвент пространство двора,

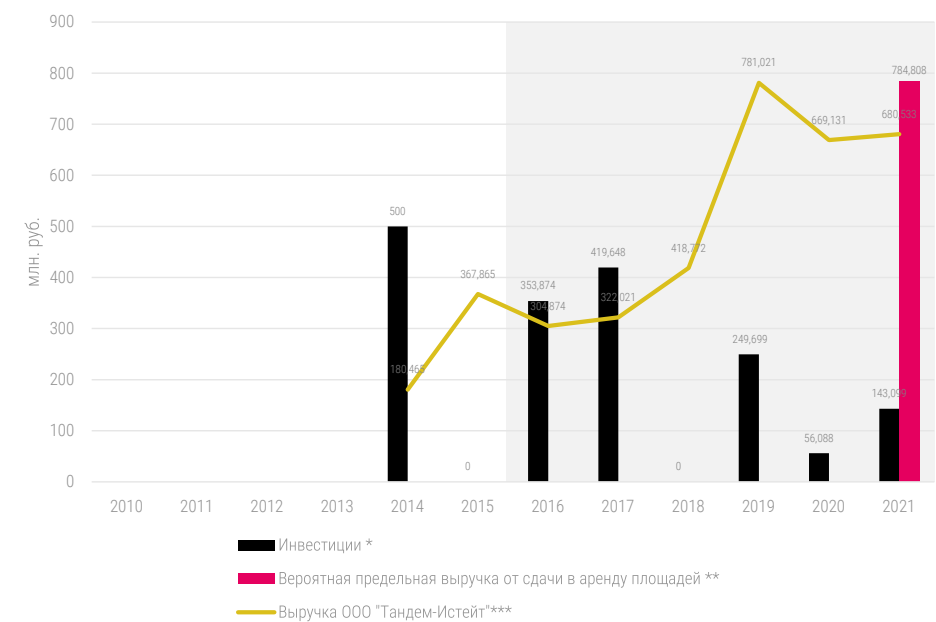
Финансово-экономические показатели

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](https://www.cian.ru/) по Красногвардейскому району г. Санкт-Петербург. Средняя ставка аренды на объекте выведена на основе анализа данных УК и web-платформ <https://www.avito.ru/>, <https://spb.cian.ru/>.

Сводный график финансовых показателей



* По данным СМИ (<https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2017/08/25/730978-peterburge-kreativnih-prostranstv>) запланирована общая сумма инвестиций в размере 4 200 млн руб. По данным СМИ (<https://paperpaper.ru/peterburgskim-artplay-teper-upravlyaet-dru/>) «Тандем-Истейт» купил территорию почти за 500 млн руб. Объем распределения инвестиций по годам, основан на данных финансовой отчетности, опубликованной в системе СПАРК-Интерфакс по разделу «Денежные потоки от инвестиционных операций в том числе: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов».

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

*** Данные о выручке ООО «Тандем-Истейт» приведены согласно информации размещенной в системе СПАРК-Интерфакс. В связи с тем, что ЮЛ, владеющее объектом, имеет иные источники поступлений выручки, выделить объем средств, получаемых от сдачи в аренду площадей и оказания иных услуг резидентам креативного кластера, невозможно из ежегодного объема выручки.

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

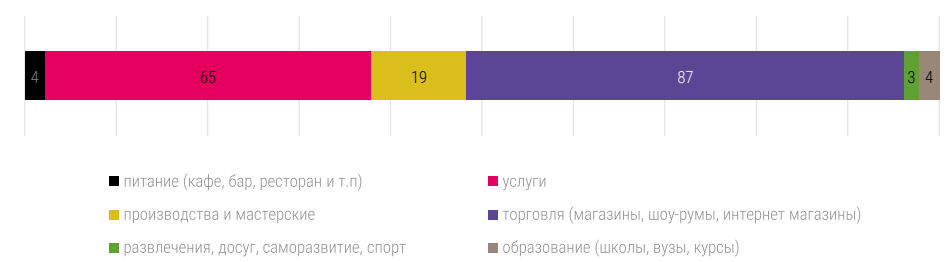
Общее число резидентов — 182*

* 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 профиль торговой и предпринимательской деятельности.

Согласно анализу социальных сетей²⁴⁸, за 2021 год в Design District DAA было проведено 8 мероприятий.

²⁴⁸ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей объекта.

Социальные сети (охват аудитории объекта)²⁴⁹

INST

www.instagram.com/daa_spb²⁴⁹

VK

www.vk.com/designdistrictdaa²⁴⁹

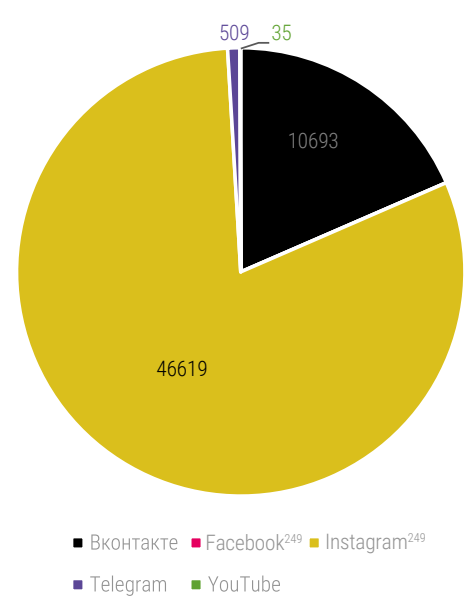
TG

www.t.me/DD_DAA

YT

www.youtube.com/channel/UCN0bmZDM81klvN7HLnjJsXQ

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях²⁴⁹



²⁴⁹ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Design District DAA

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram²⁵⁰ в 2022 году.

0.5 %

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

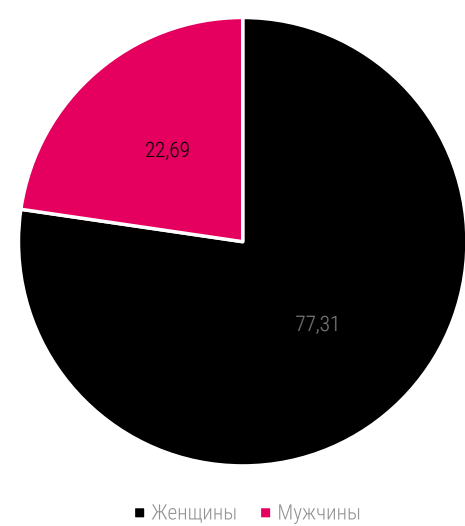


График распределения подписчиков аккаунта по странам

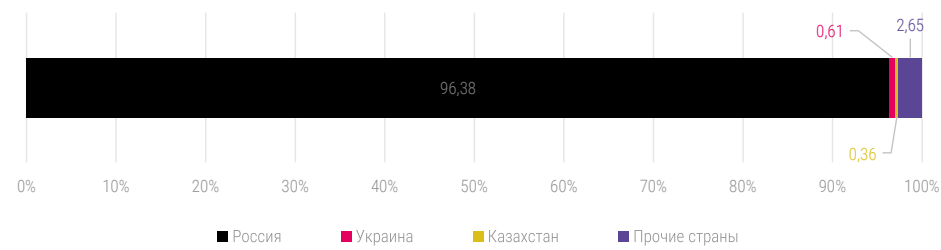
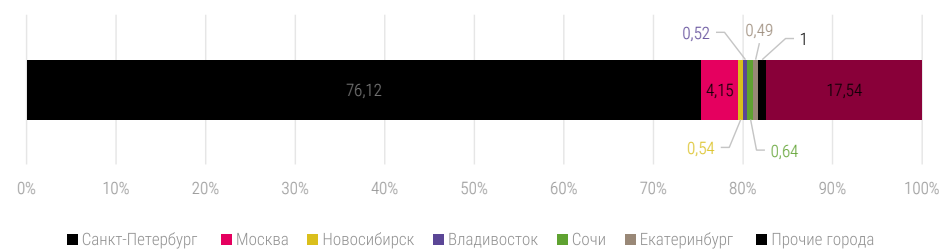


График распределения подписчиков аккаунта по городам



²⁵⁰ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

