



Творческий кластер Фабрика «Заря»

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



Начало 1900-х

Строительство казарм для кавалеристов и конюшен (будущие корпуса №1, №2, №3)

На заднем плане фотографии, в верхнем правом углу, группа строений на холме в будущем на их базе возникнет Швейное объединение «Заря». Источник: <https://pastvu.com/p/518129>

1901-1910 гг.

Образование швейной полубригады Сибирской дивизии «Швальня», специализировавшейся на пошиве особых заказов для войск во Владивостоке, которая в 1910 г. была передана в управление Биржи труда и стала именоваться «бригадой безработных».

1918-1963 гг.

Многочисленное переименование «бригады безработных», сначала в полубригаду «Рабшвейпром» («Рабочие швейной промышленности»), затем в «Госшвейфабрику» («Государственная швейная фабрика») и в Фабрику Тихоокеанского флота, пока в 1963 году она, наконец, не стала Швейной фабрикой №2.

1928 - 1956 гг.

Несколько кустарных производств объединяются в артель «Такелаж». В 1940 году к ней присоединяется артель «Любимая игрушка». Они продолжают работу под общим названием «Артель Константина Суханова», которая приказом Министерства легкой промышленности в 1956 году преобразована в Швейную фабрику №1.

1958 г.

Швейная фабрика №1 переезжает на территорию будущей фабрики «Заря»

Источник: <http://zaryavladivostok.ru/ru/page/Russian%26English-history>



Александр Мечетин
инициатор проекта,
меценат, основатель
и совладелец крупнейшей
российской алкогольной
компании BELUGA GROUP
(собственник объекта)



Алиса Багдонайте
куратор с 2014 года
ЦСИ Владивосток
«Заря»

Адрес

Приморский край, г. Владивосток, пр. 100 лет Владивостоку, д.155, к.2
43.179277, 131.918319

Контакты

www.fabrikazarya.ru | www.zaryavladivostok.ru

zarya_arend@belugagroup.ru | info@zaryavladivostok.ru

8 (423) 233-20-47 | 8 (423) 231-71-00



1958–1963 гг.

Поэтапная реконструкция территории кавалерийских казарм для размещения и консолидации швейных фабрик Владивостока



1964 г.

Перемещение на территорию Швейной фабрики №2 и швейной фабрики «Артем» и слиянием с Швейной фабрикой №1 с образованием швейного объединения «Заря»

Источник: <https://pastvu.com/p/1258664>



2000 г.

Деградация швейного объединения «Заря», запустение территории и превращение в торговую базу

Источник: <https://cjungle.ru/projects/ZARYA/>



1 февраля 2013 г.

Открытие Творческого кластера Фабрика «Заря»

Фасад «Бизнес-цеха». Автор фото: «Дизайн-фабрика Заря». Источник: <https://primamedia.ru/news/245771/>

2013 г.

Открытие ЦСИ Владивосток «Заря» на базе Творческого кластера Фабрика «Заря»

Работа уличного художника Тимофея Радя в пространстве Фабрики «Заря». Источник: <https://prorus.ru/projects/ofisno-torgovyy-kompleks-i-centr-sovremennogo-iskusstva-zarya-vo-vladivostoke/>

Фабрика «Заря» — это единый офисно-торговый комплекс, который призван объединить на своей площадке разные направления бизнеса с приоритетом на творческую направленность.



Работа художника Дмитрия Аске в пространстве Фабрики «Заря»
Источник: <http://zaryavladivostok.ru/ru/collection/post/2224>

Территория «Зари» оформлена по авторскому архитектурному дизайн-проекту. Основные принципы оформления пространства — экологичность и функциональность, простота и современность, динамичность и творческая аура.³⁹³

Кластер создан в 2013 г. в пространствах швейной фабрики, которая являлась одним из самых больших предприятий легкой промышленности на Дальнем Востоке.³⁹⁴

В 2014 г. у «Зари» сменился собственник, после чего было принято решение создать здесь единое общественное пространство с кафе, мастерскими, офисами и магазинами, ориентированными на дизайн и ремесло.

В 2017 году на территории фабрики, архитектурным бюро «Concrete Jungle» был реализован один из знаковых проектов благоустройства, удостоившийся премии «Архиwood» в номинации «Дизайн городской среды». Архитекторами в проекте для сохранения индустриального духа территории активно применялся ржавый металл, открытые конструкции, натуральная древесина, бетон и зелень — вечный спутник промзон, утративших свою функцию. Символом связи с историей фабрики стала швейная машинка, встречающая посетителей.³⁹⁵ Также пространство «Зари» украшают работы художников Тимофея Ради и Дмитрия Аске.



Стелла в форме швейной машинки - символ Фабрики «Заря»

Источник: <https://cjungle.ru/projects/ZARYA/>



На территории кластера расположен якорный резидент Центр современного искусства Владивосток «Заря», способствующий развитию локального художественного сообщества и благодаря работе которого территория фабрики наполнилась произведениями уличного искусства и превратилась в «Музей под открытым небом». На базе ЦСИ «Заря» с декабря 2014 года работает арт-резиденция.

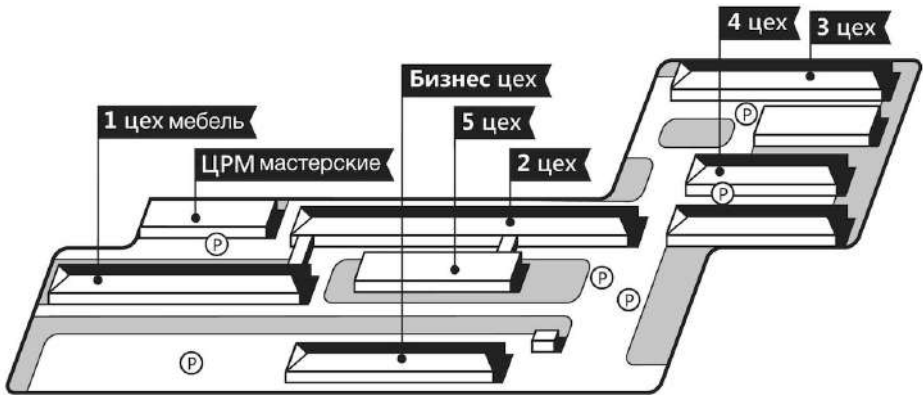


Схема территории Фабрики «Заря»

Источник: <https://prorus.ru/projects/ofisno-torgovyy-kompleks-i-centr-sovremennogo-iskusstva-zarya-vo-vladivostoke/>

³⁹³ <https://fabrikazarya.ru/zarya/o-nas/>

³⁹⁴ <https://www.the-village.ru/city/news/297470-zarya>

³⁹⁵ <https://prorus.ru/projects/ofisno-torgovyy-kompleks-i-centr-sovremennogo-iskusstva-zarya-vo-vladivostoke/>

Управление

Формат управления:

Управление территорией и оказание услуг резидентам Фабрики «Заря» осуществляет ОАО «ЗАРЯ», входящая в состав группы компаний, ПАО «БЕЛУГА ГРУПП», владеющей имущественным комплексом, составляющем Фабрику «Заря».

Услуги УК:

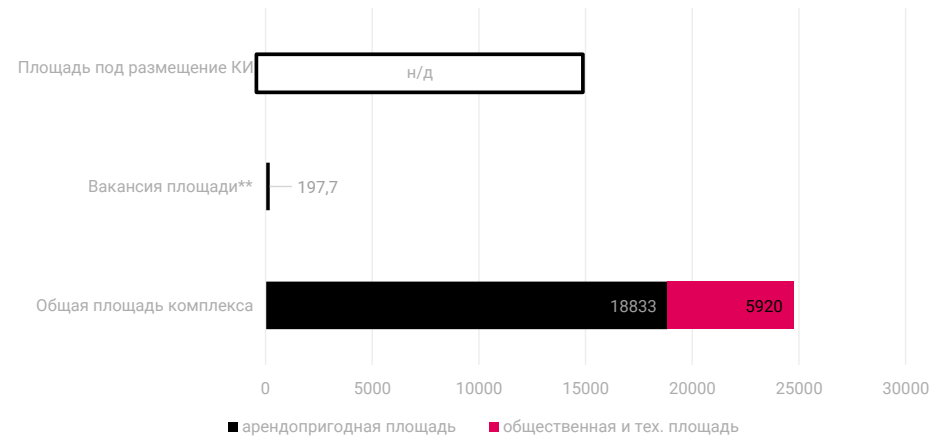
- сдача в аренду помещений резидентам
- оказание услуг содержанию помещений резидентов уборка, ремонт, охрана)

Территориальные характеристики

- Общая площадь территории – 2,9409 Га
- Общая площадь комплекса зданий на момент обследования составляет 24 753 м²*
- Форма собственности – частная.

* Примечание: оценка общей площади составлена по данным ЕГРН, а также экспертном анализе открытых данных планировок зданий имущественного комплекса, размещенных на web платформах и СМИ (<https://www.farpost.ru/>, <https://fabrikazarya.ru/>, https://www.slideshare.net/primmarketing/ss-16460344?from_action=save, <https://old.cjungle.com/projects/ZARYA/>).

Распределение площадей объекта (м²)*



* Экспертная оценка составлена на основе анализа поэтажных планов объекта и данных ЕГРН.

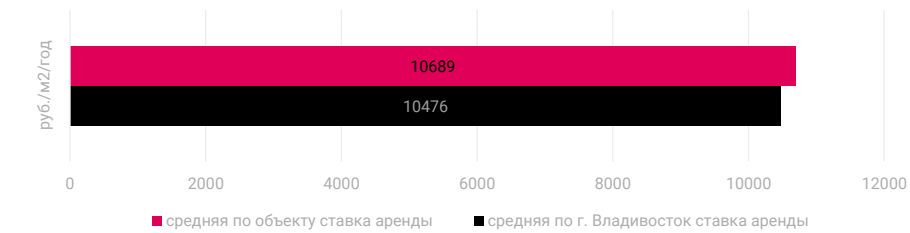
** Объем вакансии определен на основе анализа предложений web-платформ (<https://spb.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>, www.farpost.ru).

Шеринговая инфраструктура - предоставляется управляющей компанией (собственником) и резидентами:

- арт-резиденция (резидент ЦСИ Владивосток «Заря»)
- конференц-зал
- комната переговоров для проведения бизнес-мероприятий

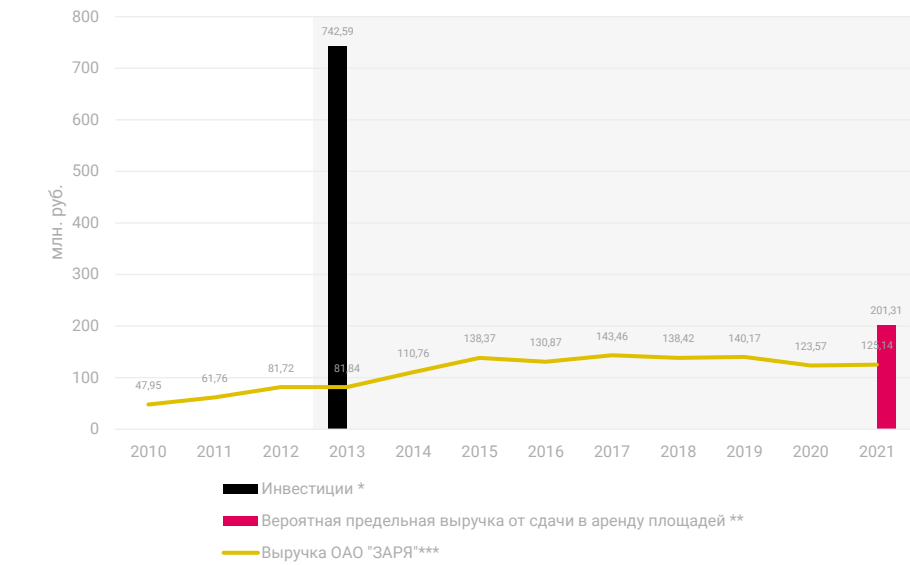
Финансово-экономические показатели

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 г. Владивосток
Средняя ставка аренды на объекте выведена на основе анализа данных УК и web-платформ (<https://spb.cian.ru>, <https://www.avito.ru/>, www.farpost.ru)

Сводный график финансовых показателей



* Публичная информация о объеме инвестиций отсутствует. Данные приведены на основе гипотезы о необходимых расходах на м². Исходя из общего состояния объекта, по минимальной оценке, в 30000 руб/м², проведен расчет объема предполагаемых инвестиций в объект.

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

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

Социокультурное программирование объекта (резиденты, мероприятия, посещаемость)

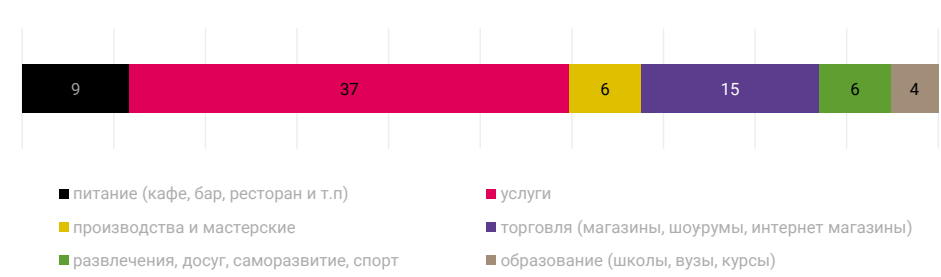
Общее число резидентов – 77.*

* 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 услуг. Ярко выраженной политики отбора профильных резидентов по отраслевому признаку среди творческих (креативных) индустрий не наблюдается. Однако на территории кластера размещается ключевой резидент ЦСИ Владивосток «Заря», формирующий образ территории как арт-пуриганства и ориентированный на формирование профессионального сообщества в сфере арт и дизайн индустрии.

Анализ социальных сетей Творческого кластера Фабрика «Заря»³⁹⁶ не позволил установить число проводимых мероприятий в связи с тем, что социальные сети на 2021 год не ведутся системно.

Согласно анализу социальных сетей ключевого резидента ЦСИ Владивосток «Заря» , за 2021 год на территории Творческого кластера Фабрика «Заря» было проведено 26 мероприятий.

³⁹⁶ Оценка составлена на основе анализа социальных сетей ЦСИ Владивосток «Заря» (<https://vk.com/zaryavladvostok>).

Социальные сети (охват аудитории объекта)³⁹⁷

INST

www.instagram.com/fabrikazarya³⁹⁷

FB

www.facebook.com/FabrikaZarya³⁹⁷

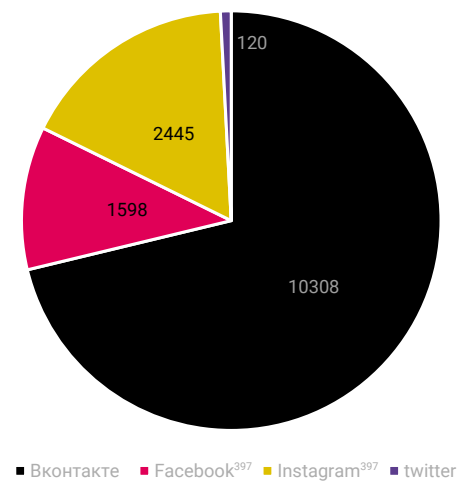
VK

www.vk.com/fabrikazarya

TW

www.twitter.com/fabrikazarya

Диаграмма представленности объекта и распределения объема аудитории в социальных сетях³⁹⁷



³⁹⁷ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации.

Анализ активности и структуры аудитории Творческого кластера Фабрика «Заря»

Анализ проведен с помощью trendhero.io для аккаунта объекта в социальной сети Instagram³⁹⁸, в 2022 году.

6.2 %

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

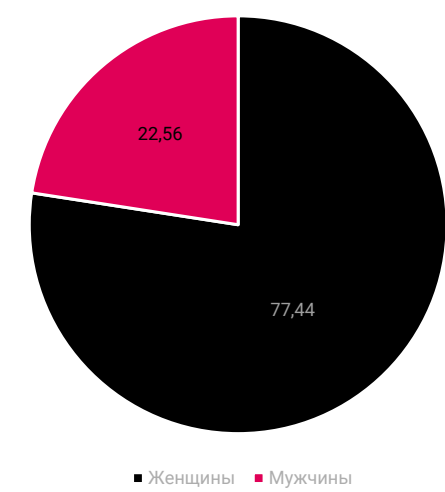


График распределения подписчиков аккаунта по странам

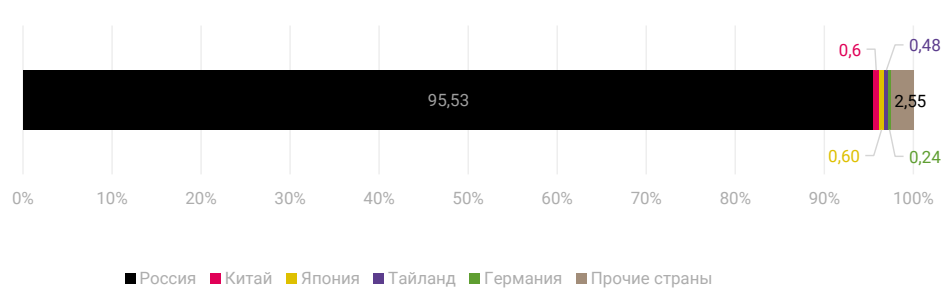
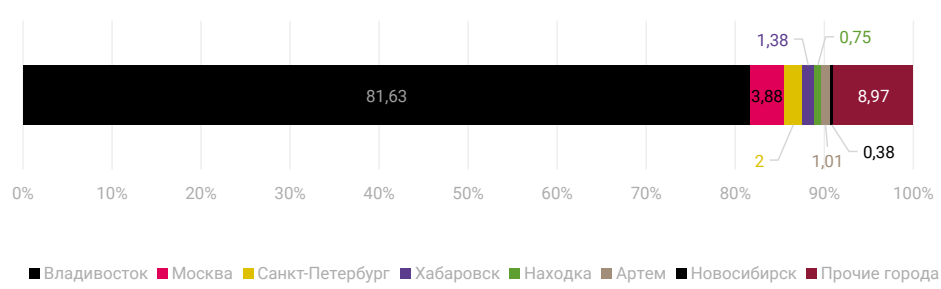


График распределения подписчиков аккаунта по городам



³⁹⁸ Facebook/Instagram — проект Meta Platforms Inc., деятельность которой запрещена на территории Российской Федерации