

37 → «Кластеры остаются модной и востребованной темой даже без поддержки городских властей», — уверена госпожа Запороженко.

Николай Пашков говорит: «Чиновники в Петербурге в основном пытаются имитировать бурную деятельность и приписывать себе то, что не ими создано, придумано и не их силами реализуется. Процесс создания креативных кластеров зародился и развивался независимо от городской администрации, в основном стихийно, и практически без ее поддержки. Когда он набрал обороты и стало понятно, что это тренд, наша администрация сделала вид, что благодаря ее мудрому руководству растет и ширится креативное движение. Сейчас администрация немного поутихла, но кластеры развиваются».

Согласно исследованию The Global Cities Report компании Knight Frank, мир входит в эру, когда люди с креативным потенциалом становятся одними из самых ценных на

рынке труда, поэтому городам придется бороться за них в условиях усиливающейся глобализации. «Культурная составляющая увеличивает привлекательность локаций и городов. Туда, где появляются аттракторы в виде музеев и арт-пространств, приходят ритейл и рестораны. Один из самых известных примеров — район Шордич в Лондоне, где доступность недвижимости и низкие ставки способствовали преобразению территории, что впоследствии привело к росту стоимости аренды», — говорит господин Пашков.

Однако не все так просто. Леонид Делицын, аналитик ГК «Финам», отмечает, что в 2016 году распространялись исследования, промотирующие идею креативных кластеров и сообщающие, что в некоторых странах Западной Европы «креативная индустрия» приносит до 3% валового внутреннего продукта, а в Берлине создано 190 тыс. рабочих мест. «Это выглядит заманчиво на этапе создания концепции, если не подни-

мать вопросы о том, сколько десятилетий для этого потребовалось и сколько сменилось лондонских и парижских администраций. Но где найти пылкие молодые сердца, готовые начать свою карьеру с оправданий, где же эти 3% и 190 тысяч рабочих мест?» — заключает аналитик.

КОРОТКИЙ ВЕК Леонид Делицын подсчитал, что сегодня средний срок жизни кластера оказался равен трем годам, однако есть и долгожители, которым скоро исполнится 30 лет. В год появляется один-два проекта, способных прожить хотя бы десятилетие. Когда речь идет об инвестициях в 4–5 млрд рублей и планируемом сроке окупаемости в восемь-десять лет, проектов не может быть очень много. «Небольшой срок жизни объясняется сложностями с окупаемостью. Если пространство создано коллективом единомышленников, то оно живет так долго, как долго сохраняют ак-

туальность их идеи. Если же изначально планировалось оживление территории заброшенного завода собственником, то надо понимать, что после того, как первоначальные арендаторы „разогреют“ пространство, собственник стремится сдать насиженное место подороже — и уже другим организациям», — полагает господин Делицын.

Алексей Федоров, руководитель отдела рынков капитала и инвестиций компании Maris в ассоциации с CBRE, говорит: «Креативные пространства продолжают существовать и развиваться, хотя взрывного роста уже не наблюдается. Отчасти это объясняется тем, что многие „вкусные“ места уже заняты. Отчасти — тем, что вырос спрос в традиционных сегментах и многие собственники предпочитают реконструировать здание под, например, офисный центр. С фактором поддержки городских властей это не связано». ■

ПРЕМИАЛЬНАЯ СТУДИЯ

ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ — ЭТО САМЫЙ РАСПРОСТРАНЕННЫЙ ПРОДУКТ В МАССОВОМ СЕГМЕНТЕ НЕДВИЖИМОСТИ: НА НЕГО ПРИХОДИТСЯ КАК БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ТАК И ЛЬВИНАЯ ДОЛЯ СПРОСА. ОДНАКО С ВОЗРАСТАНИЕМ ЦЕНЫ КОЛИЧЕСТВО «ОДНУШЕК» В ЭКСПОЗИЦИИ СОКРАЩАЕТСЯ, А В ЭЛИТНОМ СЕГМЕНТЕ ИХ ЧИСЛО ВООБЩЕ МИНИМАЛЬНО.

ДЕНИС КОЖИН

Эксперты ЦИАН изучили предложение на вторичном рынке субъектов Северо-Западного федерального округа и составили рейтинг регионов СЗФО по максимальной стоимости «однушек». При составлении рейтинга учитывались однокомнатные квартиры, экспонирующиеся на вторичном рынке. Выборка учитывает как классические «однушки» формата «комната + кухня», так и студийные варианты, в которых кухня и гостиная объединены в общее пространство, а спальня выделена в приватную зону.

В рейтинг были включены 10 регионов Северо-Западного федерального округа, за исключением города федерального значения Санкт-Петербурга. Максимальная отметка в рассматриваемой категории в Северной столице зафиксирована на уровне 50 млн рублей. Это чуть больше суммарной стоимости самых дорогих лотов во всех остальных субъектах СЗФО (49,9 млн рублей). В этом бюджете предлагается студия площадью 91,3 кв. м в элитном клубном доме «Новая Звезда». В квартире выполнена отделка в современном стиле, спланирована просторная зона кухни-гостиной-столовой, а также небольшая спальня.

Открывает рейтинг регионов Северо-Запада по максимальной стоимости «однушек» на вторичном рынке Мурманская область. Наивысшая планка в этой локации составляет 2,89 млн рублей. Этот показатель может показаться не очень большим, однако для местного рынка он довольно внушителен и перекрывает средние значения более чем в полтора раза. За эту сумму можно приобрести квартиру площадью 44,8 кв. м с ремонтом в современном стиле с элементами «лофт».

В Карелии верхняя планка составляет 3,45 млн рублей. Покупатель с таким бюд-



МАКСИМАЛЬНАЯ ЦЕНА ЗА ОДНОКОМНАТНУЮ КВАРТИРУ В ПЕТЕРБУРГЕ, СОГЛАСНО ИССЛЕДОВАНИЮ ЦИАН, ЗАФИКСИРОВАНА НА УРОВНЕ 50 МЛН РУБЛЕЙ

жетом получит квартиру площадью 44,3 кв. м в новом доме на набережной Варкауса через дорогу от Приозерного парка. «Однушка» продается с современной отделкой и встроенной мебелью.

Ненецкий автономный округ делегирует в рейтинг лот площадью 3,6 млн рублей. За эту сумму в Нарьян-Маре можно приобрести самую компактную «однушку» в топ-10: ее площадь составляет 38,8 кв. м. Она расположена в центре города, в стоимость частично включена мебель.

Седьмая строчка у Вологодской области и лота стоимостью 4,15 млн рублей. Он находится в центре Вологды на улице Чернышевского в составе малоквартирного элитного дома, построенного относи-

тельно недавно. В «однушке» площадью 50 «квадратов» выполнен современный ремонт.

На отметке в 4,5 млн рублей остановились цены на однокомнатные квартиры в Новгородской области. Данный лот является одним из самых больших в рейтинге: на 70 кв. м разместились 17-метровая кухня и просторная спальня метражом более 20 «квадратов». Интерьеры квартиры оформлены в классическом стиле.

Топ-5 замыкает Псковская область с лотом стоимостью 4,6 млн рублей. По этой цене экспонируется однокомнатная квартира площадью 48 кв. м в историческом центре Пскова. Объект отремонтирован, в отделке жилых помещений упор

сделан на классические мотивы. При желании покупателю будет оставлена мебель и техника.

Четвертая позиция за Сыктывкар. В столице Коми самая дорогая однокомнатная квартира выставлена на реализацию за 5,5 млн рублей. Лот площадью 45 кв. м продается с дорогой отделкой в классическом стиле, покупателю остается все наполнение — от техники и мебели до столовых приборов и постельного белья.

«Бронза» отправляется в Архангельскую область, где на берегу Северной Двины расположен элитный жилой комплекс «Омега Хаус». В составе этого проекта за 6 млн рублей продается квартира площадью 52 кв. м. Учитывая тот факт, что новостройка была сдана всего два года назад, в данном объекте практически никто не жил.

Второе место достается самой просторной «однушке» в десятке — квартире площадью 74,2 кв. м в закрытом поселке на территории Токсово. Дом расположен на берегу Пионерского озера в окружении леса, причем покупатели квартиры стоимостью 7,4 млн рублей смогут любоваться видами на воду и зелень с собственного балкона.

Первое место регионов СЗФО с самой высокой стоимостью «однушек» на вторичном рынке с показателем 7,9 млн занимает Калининградская область. В отличие от большинства участников рейтинга, самый дорогой лот в этом регионе расположен за пределами административного центра — в курортном Светлогорске, на побережье Балтийского моря. В квартире выполнена дизайнерская отделка в современном стиле, она полностью меблирована и готова к проживанию: покупателю останется все, вплоть до столового сервиза Villeroy&Boch. ■