

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Новоселы с большой дороги

инфраструктура

Рынок жилья в Санкт-Петербурге напрямую зависит от транспортной инфраструктуры, пропускная способность которой внутри города уже исчерпана. Зато окраины северной столицы по обе стороны от ее границы с соседней Ленинградской областью интенсивно осваиваются. Появление новых магистралей становится одним из серьезных поводов отпраздновать новоселье.

Кольца и диаметры

Строительство Кольцевой автодороги (КАД) в Петербурге ускорило освоение девелоперами прилегающих к ней территорий. Активизацию жилищных проектов на историческом Васильевском острове и в самом популярном «спальном» Приморском районе эксперты объясняют приближением сроков открытия другой «трассы века» — Западного скоростного диаметра (ЗСД).

Развитие транспортной инфраструктуры особенно важно для территорий, где строительство жилья ведется интенсивно и в больших объемах, а также в районах комплексной застройки, считает Сергей Федоров, директор по развитию бизнеса Jones Lang LaSalle. Цена земли в северной части Приморского района, в Ломоносовском районе и на Васильевском острове из-за строительства КАД и ЗСД за последние два года выросла в полтора раза. По данным В.Н. гу, по итогам февраля средняя цена предложения в петербургских новостройках составила 77,6 тыс. руб. за 1 кв. м (прирост — 1,1%). В районе Васильевского острова квартиры на первичном рынке стоили около 110,9 тыс. руб. за 1 кв. м (+1,5%).

При этом для Приморского района и Васильевского острова реализация такого проекта, как Западный скоростной диаметр, и пробивка новых магистралей — критически важное условие: без него жилье строилось бы более низкого класса и в меньших объемах, а ряд проектов вообще был бы невозможен. Например, приближение намеченной на 2014 год сдачи ЗСД подстегнуло динамику продаж намывных территорий Морского фасада на Васильевском острове, где компания «Лидер» уже ведет строительство жилья бизнес-класса и целый ряд других компаний завершает сделки по приобретению намывных земель. Если бы не было инфраструктуры, цена этой земли и, соответственно, класс жилья были бы ниже. Без транспортной доступности невозможно на Васильевском и реновация бывших заводских промышленных зон под жилье.

Западный скоростной диаметр пройдет вдоль западной части мегаполиса, соединив Белоостров в самом престижном среди пригородов Курортном районе на севере города со станцией Предпортовая на юге, где ЗСД пересечется с открывшейся в августе прошлого года в полном объеме Кольцевой автодорогой. Благодаря ЗСД Курортный район в скором времени получит самый удобный транспортный въезд в город —

без светофоров, по набережной, можно будет добраться до центра города за 20–30 минут. Конкуренцию этому направлению может составить Ломоносовский район Ленобласти, который в перспективе может стать одним из престижных мест проживания. После ввода в 2011 году КАД оттуда можно за 15–20 минут добраться как до центра города, так и до Курортного района.

Стимулы для окраин

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в обжитых районах Петербурга в 2012 году средняя цена предложения жилья в классе «масс-маркет» составила 76,3 тыс. руб./кв. м, в том числе 85,2 тыс. руб./кв. м в подклассе «комфорт» и 68,5 тыс. руб./кв. м в подклассе «эконом». При этом прирост цен составляет 2,0% за квартал. На пригородных территориях дешевле жилье еще дешевле (59,4 тыс. и 57,7 тыс. руб./кв. м соответственно), и цены растут чуть медленнее (на 1,9% в квартал).

Продолжают активно выставляться на продажу квартиры во введенных в эксплуатацию новых домах, а также квартиры в строящихся домах, предлагаемые по переуступке. Средняя цена предложения на вторичном рынке в начале текущего года составила 85,7 тыс. руб./кв. м. За предыдущий год цены выросли на 8,39%.

На попытки властей Санкт-Петербурга сдерживать темпы развития окраин, с которыми не справляется ни социальная инфраструктура, ни дорожная сеть, рынок отреагировал застройкой областных территорий в километре от городской черты, так что нагрузка на городские ресурсы продолжает расти. Стоимость квадратного метра в жилых объектах рядом с метро выше на 25–30%, нежели в районах, удаленных от подземки.

Активное строительство КАД стало мощным стимулом для развития вдоль него жилых проектов, отмечает глава Knight Frank SPb Николай Пашков. В частности, после того, как замкнулось кольцо через Кронштадт, довольно резко активизировались проекты жилой застройки в Петродворцовом и Ломоносовском районах. С северными районами их связывает самый экзотический участок КАД, проходящий через Финский залив и расположенный в его акватории остров Котлин (где находится Кронштадт) по комплексу защитных сооружений. Это, безусловно, повлияло на логистические схемы, однако на стоимости жилья отразит-



Пробивка продолжения Парашютной улицы до КАД в Приморском районе стимулировала строительство Юбилейного квартала и освоение бывших сельхозземель в поселке Каменка

ФОТО АЛЕКСАНДРА КОРЯКОВА

селе Каменка на севере города, которые в жилое строительство до этого не вовлекались.

Остались в планах

Отмененный губернатором Георгием Полтавченко Орловский тоннель проектировался под строительство «Охта-центра», и отказ от этого проекта на жилищное строительство критически не повлияет. А вот полная отмена проекта Ново-Адмиралтейского моста нецелесообразна, отмечает господин Федоров: чтобы обеспечить вывод Адмиралтейских верфей из центра города в Кронштадт, мест не потребовалось — если не в запланированном, то в близлежащих к нему местах.

То же самое касается и обязательства городской администрации связать город со строящимся районом «Балтийская жемчужина» с помощью метро или легкорельсового трамвая. Приостановка принятия решений по этим проектам первоначально отразилась на динамике продаж первой очереди комплекса — «Жемчужная премьера», хотя сегодня это снижение преодолено. «В наибольшей степени на развитие проектов в текущей ситуации влияет неопределенность с транспортными магистральями в юго-западном направлении», — подтверждает Николай Пашков. По его словам, от транспортного развития в этом районе в принципе зависят многие проекты, так как достаточно много проектов было заявлено в направлении Стрельны (например, «Ново-Сергиево», «Русская Голландия», «Петровская Версалия» и другие). Многие из них за эти годы меняли собственников и пока не реализуются, несмотря на появление южного полукольца КАД. Отказ от Орловского тоннеля в значительной степени отразится на развитии новых промышленных набережных в Калининском и Красногвардейском районах, поскольку эта часть города практически лишена метро и требует альтернативных транспортных связей с центральным районом.

Ценовые развязки

Темпы развития дорожной сети за пределами мегаполиса оставляют желать лучшего. Однако в числе значимых транспортных мероприятий 2011 года на загородном рынке эксперты Knight Frank SPb отмечают реконструкцию Приозерского шоссе с вводом в эксплуатацию участка Скотное — Агалатово и реконструкцию Киевского шоссе со строительством транспортных развязок в пересечении с Волхонским и Красносельским шоссе. Последствием этих событий стал выход на рынок десятков новых поселков различного формата и ценового уровня. При этом отчетливо прослеживается влияние улучшения транспортной ситуации на число заявленных к продаже проектов, особенно это коснулось южных районов Ленобласти. Объем предложения там за год вырос более чем в три раза и со-

ставляет сейчас более 9 тыс. участков с домами и без. Роль новой Приозерской трассы проявилась в резком росте объема рынка Всеволожского района: сегодня в работе более 8,5 тыс. участков с возведением домов и без (в полтора раза превышает уровень 2010 года).

«Для проектов высокого класса локация — критический фактор. Именно он по большей части влияет на ценообразование», — говорит Николай Казанский, генеральный директор «Colliers International Санкт-Петербург». — Яркий пример — сравнение двух проектов на Петроградской стороне: «Премьер Палас» и «Леонтьевский мыс». Развязка будущего ЗСД, выходящая по Новоладжской, пройдет в непосредственной близости от «Премьер Паласа», который и сейчас находится рядом с достаточно оживленным участком проезжей части. В то

время как расположение «Леонтьевского мыса» является более приватным и изолированным от транспортных потоков. Отсюда и разница в ценах практически в два раза независимо от уровня готовности объектов.

Безусловно, квартиры, которые оказались рядом с новыми развязками и магистральями, теряют в цене, а некоторые и вовсе обесцениваются. В то же время те, которые не находятся в непосредственной близости от них, напротив, становятся более транспортно доступными, а следовательно, и спрос на них увеличивается. Однако взаимосвязь цены жилья и автотранспортных магистралей все же не так очевидна, как взаимосвязь близости метро и стоимости квадратного метра, считает Николай Казанский. По его оценке, стоимость квартир у метро на 15–20% выше среднерыночной. И цены на квартиры у метро повышаются сразу же, как только назначена точная дата появления станции.

Директор департамента новостроек АН «Бекар» Эльдар Султанов считает, что с ЗСД наиболее тесно связаны проекты Василеостровского района различных сегментов: от экономкласса до элитных объектов, которые в основном расположены на прибрежной линии. Наличие КАД дало толчок развитию и увеличению объема новых девелоперских проектов в Курдовом и Девятинском, а также Пушкино, Стрельне, Петергофе. Сегодня строительные компании стараются приобретать участки и реализовывать проекты в непосредственной близости от КАД и съездов с нее. Практически все крупные проекты строящегося жилья в Петербурге тесно связаны с проектами транспортной инфраструктуры. «В их числе: «Северная долина» (введена станция метро «Парнас»), «Балтийская жемчужина», «Конная лахта», «Морской фасад» (Западный скоростной диаметр), микрорайон «Южный», «Семь столп» (перспективная станция метро «Народная») и другие», —

перечисляет генеральный директор ЦРП «Петербургская недвижимость» Олег Пашин. По его словам, проекты транспортных магистралей и развязок в сегменте жилья массового спроса будут вести к повышению цен, поскольку хорошая транспортная доступность такого жилья — один из приоритетов для покупателей. В более дорогих сегментах строительство крупных дорожных объектов, напротив, может снизить стоимость жилья, поскольку здесь основными преимуществами являются обособленность, тишина, хорошая экология окружающего пространства. Ярким примером этого стало удешевление жилья на вторичном рынке в районе намыва на Васильевском острове. Если раньше цена жилья с видом на воду автоматически повышалась на 10–20% относительно рынка, сейчас намыв и скоростная трасса лишат владельцев квартир этого преимущества.

Накануне думских выборов власти пообещали на этом не останавливаться, а построить также второе кольцо, реконструировать федеральную трассу «Скандинавия», расширить магистраль на въезде и выезде из города и построить новые станции метро на границе города и области. Если эти планы осуществятся, жилье в Петербурге станет еще более привлекательным для покупателей.

По прогнозу Николая Пашкова, строительство ЗСД в совокупности с реконструкцией трассы «Скандинавия», и нового Приозерского шоссе существенно улучшит транспортную доступность территорий в Приозерском районе и отодвинет зону комфортной доступности по этому направлению на несколько десятков километров. В целом перспективная зона удаленности от черты города ограничивается радиусом 30–40 км, дальше качество и развитость дорожной сети резко ухудшаются.

Анна Пушкарская,
Санкт-Петербург

СКОРОСТЬ РЕШЕНИЯ

ЗА 3 ДНЯ

ИПОТЕКА

8 800 100 70 40
WWW.NOMOS.RU

№

НОМОС
БАНК

«НОМОС-БАНК» (ОАО). Лицензия ЦБ РФ №2209. РЕКЛАМА

СКАЙ ФОРТ

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

КОЛОМЕНСКАЯ НАГАТИНСКАЯ

ДОМА СДАНЫ!

ЗАСЕЛЕНИЕ!

- 1-5-комнатные квартиры
- Подземный паркинг
- Собственная инфраструктура
- Удобное расположение
- Панорамные виды
- Доступные цены

0%

РАССРОЧКА

ИПОТЕКА

988-88-77

идеальные условия на sfort.ru

Реклама