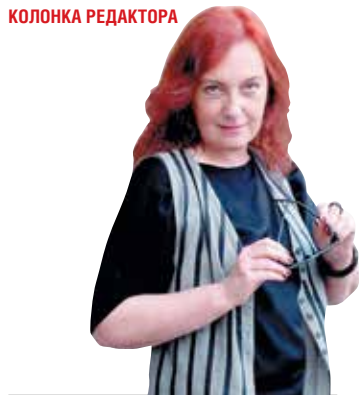




ЕЛЕНА ФЕДОТОВА.

РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

ЛИЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО

Летом зона комфорта переносится на пленэр. Несмотря на нынешние дожди и ветры, в Петербурге много чего происходит на свежем воздухе. Ближайшее грандиозное событие — фестиваль «О, да! Еда!» на Елагином острове. Справедливости ради надо сказать, что от этого торжества еды, которое в ЦПКиО случается уже не первый раз, парк не страдает. Траву не вытаптывают и мусором луга не закидывают, хотя за два дня там проходит уйма народу. Или просто убирают вовремя — устроители и впрямь озабочены внедрением культуры еды в массы. Плюсом можно считать и то, что в таком большом парке всегда можно отбиться от толпы.

Кстати, о личном домашнем пространстве. Например, финская компания HONKA предлагает новую концепцию жилого дома для одной семьи — возможно, чтобы на это посмотреть, стоит съездить на выставку недвижимости в западную Финляндию. А одна из компаний-застройщиков в Петербурге презентовала первую в России лофт-квартиру с собственным автомобильным лифтом. То есть ваш Ferrari будет круглосуточно рядом.

О необходимости личного пространства, без которого комфортную жизнь представить трудно, говорят и факты из жизни животных. Вот, например, наблюдая за оленями на одном из островов в Чесапикском заливе в США, ученые заметили, что множество оленей погибло, хотя вокруг не было хищников, а еды и воды — вдоволь. Оказалось, причина — в высокой плотности популяции. Олени испытывали физиологические последствия стресса от сокращения личной территории. И для человека перенаселенность тоже опасна: к психологическому дискомфорту вполне может привести та самая плотная жилищная застройка, к которой стремятся девелоперы, возводящие жилье категории масс-маркет. Кстати, уровень преступности в областях с высокой плотностью населения гораздо выше, чем в малонаселенных районах.

Но, как бы то ни было, мегаполисы во всем мире стремительно растут вширь и ввысь. Вот и строящийся «Лахта-центр» на краю парка 300-летия поднялся над соседними зданиями и уже выглядит вполне себе башней. По плану — вокруг будет город-сад. Хочется только, чтобы не за счет территории парка.

ЧЕМПИОНАТ ПОДНИМЕТ ЦЕНЫ

К ЧЕМПИОНАТУ МИРА ПО ФУТБОЛУ В 2018 ГОДУ В ПЕТЕРБУРГЕ ВОЗВОДЯТ НЕ ТОЛЬКО НОВЫЙ СТАДИОН НА КРЕСТОВСКОМ ОСТРОВЕ, НО И ДВЕ СТАНЦИИ МЕТРО: «НОВОКРЕСТОВСКУЮ» И «БЕГОВУЮ».

МАКСИМ КАВЕРИН

В прилегающем к будущим станциям жилье эксперты ожидают роста цен на 20%. Как правило, повышение цен на недвижимость начинается после того, как у девелоперов и физических лиц на вторичном рынке появляется уверенность в том, что новую станцию точно построят. Благодаря этому фактору возможен локальный рост цен в пределах 20%, отмечает Петр Буслов, руководитель аналитического центра «Главстрой-СПб».

Если рассматривать конкретные станции метро, считает он, то не у каждой из них есть потенциал для повышения цен на недвижимость в своей локации. Например, станция метро «Новокрестовская» никак не повлияет на цену строящейся и готовой недвижимости на Крестовском острове, так как рядом с ней не будет вестись жилищное строительство.

«В то же время станция метро „Беговая“ может оказать значительное влияние на цену. В этом локусе ведется активное строительство жилой и коммерческой недвижимости. Наиболее крупными объектами являются новый жилой район „Юнтолово“ и „Лахта-центр“ корпорации „Газпром“, — полагает господин Буслов.

«Несомненно, открытие „Беговой“ поможет разгрузить дорожную обстановку и поднимет стоимость квадратного метра в данной локации. В среднем рост составит от 10 до 20%. Стоит отметить, что уже сейчас квадратный метр на первичном рынке жилья в Приморском районе догоняет Фрунзенский район, где цена составляет чуть больше 109 тыс. рублей за квадратный метр. В Приморском районе этот показатель находится на отметке выше 105 тыс. рублей», — рассказывает начальник отдела маркетинга ЗАО «БФА-Девелопмент» Яна Булмистре.

Дмитрий Михалев, директор по взаимодействию с органами государственной власти «СПб Реновация», подсчитал, что расчетный пассажиропоток станции «Беговая» достигает 700 тыс. человек в сутки.

Разница между жильем с метро и без него составляет 15–20%, говорит директор по продажам УК Docklands Екатерина Запороженко. Впрочем, по словам исполнительного директора ЗАО «Ойкумена» Романа Мирошникова, цены продолжают расти в течение полугода после открытия станции. По его оценке, рост может составить и до 30%.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финам», считает, что цены на «вторичке» непосредственно после объявления о строительстве новых станций выросли в рублях в пределах 20–40%. «Более того, завершение проектов, по всей видимости, добавит к ценам на недвижимость еще до 10–20% по сравнению с общерыночной ценовой динамикой», — говорит он.

«На планы развития метро ориентируются все девелоперы, покупая землю под проекты, поскольку транспортная доступность — главный драйвер развития территорий и вообще экономики города. В отличие от социальной и коммерческой инфраструктуры, решить проблему с транспортом самостоятельно девелоперы

не могут», — говорит Андрей Тетыш, председатель совета директоров АРИН.

Рустэм Ямалетдинов, эксперт Rusland SP, отмечает, что сегодня в пешеходной доступности 15 минут от «Беговой» строятся несколько жилых объектов, большая часть которых будет сдана в 2016–2017 годах. «Существенного повышения стоимости квадратного метра в этих комплексах именно и только из-за планов по вводу новой станции метро не наблюдается. В 2018 году планируется к вводу ЖК „Три ветра“, который позиционируется как бизнес-класс, — соответственно, основным фактором высокой цены в этом комплексе является близость к Финскому заливу, характеристики объекта и т. д.»

Руслан Сырцов, коммерческий директор Glorax Development, отмечает: «Местоположение является одним из определяющих факторов в структуре стоимости жилья, а близость к метро ставит новостройку в отдельную категорию. Планы по строительству метро определенно активизируют застройку прилегающих территорий. Квартиры в таких домах всегда пользуются большим спросом. Причем не важно, приобретаются они для собственного проживания или с целью последующей сдачи в аренду. Пешая доступность станции метрополитена, как правило, на 15–20% увеличивает цену за „квадрат“. Стоимость аренды квартиры рядом с метро также влияет на ежемесячную оплату — она традиционно выше».

При этом эксперты указывают на то, что близость метро более важна для покупателей жилья сегмента масс-маркет, куда входят классы эконом и комфорт.

Для покупателей сегмента бизнес близкое расположение станций метрополитена не является первостепенным, считает Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская Недвижимость». Наиболее важны, по ее мнению, видовые характеристики и статус территории, выделенной под застройку, а также наличие удобных автомобильных развязок.

«Близкое расположение к метро чаще всего характерно для жилых комплексов комфорт-класса. Это является одной из причин ценового разрыва между классами жилья эконом и комфорт: на сегодняшний день он составляет около 30 тыс. рублей за квадратный метр», — говорит госпожа Трошева.

Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, считает, что не для всякой локации открытие метро — благо. Например, она уверена относительно станции метро «Новокрестовская»: ее открытие, напротив, снизит стоимость расположенной поблизости недвижимости. Это, по ее мнению, произойдет в силу специфики локации, где сосредоточено большое количество элитного жилья. «Строительство стадиона и новой станции метро, напротив, привело к снижению привлекательности квартир», — говорит она.

Впрочем, строительство отдельной станции метро рядом со стадионом, возможно,

как раз и было пролоббировано состоятельными жителями Крестовского острова, не желавшими, чтобы большие людские потоки со станции «Крестовский остров» до стадиона мигрировали мимо их премиального жилья.

Дмитрий Крутов, директор по развитию ГК «Доверие», также придерживается мнения, что появление новых станций метро окажет влияние на цену далеко не во всех локациях — многое зависит от района застройки и от самого проекта. «Тем не менее, для объектов массового спроса новая транспортная инфраструктура может привести к повышению стоимости, но в перспективе двух-трех лет. Пока это стоит рассматривать, скорее, как конкурентное преимущество, которое застройщики могут использовать при анонсировании и продвижении проектов. Более серьезное влияние в этом случае на ценообразование оказывают сжатый спрос и некоторая временная отдаленность реализации указанных инфраструктурных решений. Впоследствии стоимость первичного жилья массового спроса близ новых станций метро может увеличиться в пределах 10–15%», — считает господин Крутов.

Эксперты отмечают, что не только строительство станций метрополитена способно поднять цену на недвижимость, расположенную на прилегающих к проекту локациях. Петр Буслов считает, что к перспективным проектам, которые также могут оказать влияние на жилищное строительство, относятся строительство линий легкорельсового трамвая до Сертолово, большой транспортный узел в Девяткино и завершение строительства центрального участка ЗСД.

Дмитрий Крутов также выделяет строящуюся транспортную развязку Пулковского шоссе и Дунайского проспекта. «Поблизости реализуется ряд проектов жилой недвижимости, и наличие нового транспортного узла явно повысит их привлекательность», — говорит он. Также господин Крутов отмечает и перспективы Васильевского острова. «Остров получит новую станцию метро „Горный институт“ (ее открытие намечено на 30 ноября 2019 года), появится круглосуточный выход на „большую землю“ в виде ЗСД. В целом, изменение транспортной ситуации на Васильевском острове может привести к росту стоимости недвижимости в этой локации. Особенно в свете того, что количество пятен под застройку здесь ограничено, и даже намывные территории фактически уже полностью разобраны застройщиками», — резюмирует господин Крутов.

Ольга Трошева добавляет: «Строительство транспортных магистралей также оказывает влияние на среднюю стоимость квадратного метра в локациях, на которые они рассчитаны. Самым ожидаемым проектом в Петербурге является завершающая часть строительства Западного скоростного диаметра. Эксперты прогнозируют рост цен на квартиры в новостройках на намывных территориях Васильевского острова после соединения северной и южной частей ЗСД». ■