

БАШНЯ ПОДНИМАЕТ НЕДВИЖИМОСТЬ

СТРОИТЕЛЬСТВО НЕБОСКРЕБА В ЛАХТЕ ЕЩЕ ДО НАЧАЛА СТАДИИ ЕГО АКТИВНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ УЖЕ НАЧАЛО ПРЕОБРАЖАТЬ ПРИЛЕГАЮЩИЕ КВАРТАЛЫ: ПОЯВЛЕНИЕ ТАКОГО ЗНАКОВОГО ОБЪЕКТА ПОЛОЖИТЕЛЬНО ПОВЛИЯЛО НА КОММЕРЧЕСКУЮ И ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, А ТАКЖЕ СПОСОБСТВОВАЛО РАЗВИТИЮ ИНФРАСТРУКТУРЫ. ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО ЭФФЕКТ ОТ ВОЗВЕДЕНИЯ БАШНИ БУДЕТ НАБЛЮДАТЬСЯ ЕЩЕ КАК МИНИМУМ ДЕСЯТЬ ЛЕТ. РОМАН РУСАКОВ

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers, говорит, что «Лахта-центр» уже начал влиять на имидж локации. Это видно и по ценообразованию, и по повышенной девелоперской активности в Приморском районе в целом. «Приобретение квартиры в этом районе — хорошая инвестиция в будущее. Создание точек активности вроде Лахты является основным драйвером развития локаций, особенно на периферии», — уверена эксперт.

«В последнее время Приморский район активно развивается в сторону Лахты. И „Газпром“ выступает главным драйвером этого развития как в отношении социальной и коммерческой инфраструктуры, так и в отношении транспортной сети, поскольку при согласовании локации для строительства небоскреба ключевым был также вопрос обеспечения транспортной инфраструктурой. Всего за два года развитие Лахты получило мощный импульс благодаря появлению „Лахта-центра“, станции метро „Беговая“, Яхтенного моста, нового стадиона», — перечисляет Виталий Коробов, директор группы «Аквилон».

ИЗ ЗАХОЛУСТЬЯ 1990-Х Госпожа Конвей обращает внимание, что «Лахта-центр» появился в той части, где в 1990-х годах были реализованы не самые привлекательные жилые комплексы, которые сегодня, по ее мнению, несколько снижают статус района. «Однако на данный момент в локации появляются новые современные кварталы. В перспективе эта локация имеет все шансы стать лучшей частью Приморского района — прежде всего благодаря прибрежной территории и видовым характеристикам, развитой инфраструктуре и уникальной архитектурной доминанте, которая потянет за собой развитие и транспортной, и социальной, и развлекательной функций. Транспортная доступность района уже была значительно повышена с появлением новой станции метро „Беговая“. В перспективных планах развития петербургского метрополитена после 2025 года запланировано строительство

станции метро с рабочим названием „Лахта“, — рассуждает госпожа Конвей.

Из девелоперских проектов, которые были введены в эксплуатацию в последние годы, можно выделить ЖК «Life Приморский» от ГК «Пионер», «Три ветра» от ЛСР (данные проекты располагаются у воды и позиционируются в бизнес-классе) и проект квартальной застройки «ArtLine в Приморском» от Setl City (жилой комплекс класса «комфорт+», включающий в себя пять жилых корпусов и два корпуса апартаментов). Также реализованы проекты апартаментов «Лахта Парк» и «Лахта Плаза» («Конкорд»). «Однако если в „Лахта Плазе“ девелопер реализует классические апартаменты, то в другом проекте — комплексе „Лахта Парк“, который построен по соседству с КП „Северный Версаль“, — представлены также сити-виллы и коттеджи. Есть еще несколько пятен под апартаменты, которые будут востребованы в этой локации, и ввод „Лахта-центра“ может как раз стать драйвером принятия решения об их старте. К примеру, сейчас обсуждается вопрос создания проекта в Пьяной гавани», — говорит госпожа Конвей.

Она добавляет, что покупательский портрет сотрудника «Газпрома» существенно отличается от профиля классического локального арендатора. «Представители нефтегазового монополиста предъявляют более высокие требования и к локации, и к качеству дома. Логично ожидать, что арендные ставки в результате высокого спроса на подобные объекты здесь могут повыситься», — указывает эксперт.

По ее мнению, в перспективе пятидесяти лет спрос на недвижимость в этой локации будет стабильно высоким: общественно-деловая зона будет увеличиваться, что наверняка простимулирует спрос на недвижимость и поспособствует освоению оставшихся площадок девелоперами. «Скорее всего, это будет не элитное жилье (локация не отличается камерностью, как, к примеру, проекты на островах), а проекты бизнес-класса. Этот эффект уже ощущается в терри-



«ЛАХТА-ЦЕНТР» ПОЯВИЛСЯ В ТОЙ ЧАСТИ ГОРОДА, ГДЕ В 1990-Х ГОДАХ БЫЛИ РЕАЛИЗОВАНЫ НЕ САМЫЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ

ториях, более отдаленных от Лахты. Например, в локации Каменка, где традиционно создавались проекты массового сегмента (в основном — комфорт-класса), сейчас, несмотря на удаленность от города, начинают появляться проекты с элементами бизнес-класса (например, ЖК Modum от застройщика „Арсенал-Недвижимость“), — рассуждает госпожа Конвей.

Дмитрий Ефремов, руководитель аналитического центра компании «Главстрой Санкт-Петербург», также полагает, что в ближайшие десять лет спрос на недвижимость в этой локации будет расти. Он добавляет: «Можно предположить, что общественно-деловая зона „Лахта-центра“ продолжит увеличиваться по модели „Москва-Сити“. В том числе за счет строительства жилья бизнес-класса. Поблизости уже появляются новые объекты, которые будут формировать с „Лахта-центром“ единый кластер — в частности, многофункциональный комплекс „Лахта Плаза“ с апартаментами, отелем категории „четыре звезды“. Планка задана высокая».

ОФИСЫ ТОЖЕ ОЖИВИЛИСЬ Василий Довбня, директор департамента консалтинга Colliers, также добавляет, что реализация проекта «Лахта-центра» способствовала оживлению девелоперских офисной и жилой недвижимости. «Например, был запущен бизнес-центр Business Box, а ТЦ „Аура“ был преобразован в торгово-офисный центр. Говоря о развитии района, стоит также упомянуть и транспортную инфраструктуру: планируется построить большую автомобильную развязку рядом с „Лахта-центром“, а также транспортно-пересадочный узел в районе станции метро „Старая Деревня“. В совокупности эти факторы приведут к росту цен на коммерческую недвижимость в стрит-ритейле и на жилую недвижимость в районе сосредоточения основных потоков — рядом с „Лахта-центром“ и метро», — прогнозирует эксперт.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, рассказы-

вает, что в локации «Лахта-центра» цены на жилье росли быстрее, чем в целом по городу: «На конец 2020 года на первичном рынке находился только комплекс „Лахта Плаза“ со средней ценой 281 тыс. рублей за квадратный метр, прирост цен с 2018 года составил 40%. Подобной динамикой был отмечен и реализованный объект Stockholm: в декабре 2020 года цена на оставшиеся квартиры в этом жилом комплексе доходила до 330 тыс. рублей за „квадрат“, тогда как еще в 2018 году средний ценовой показатель находился на отметке 200 тыс. рублей».

Впрочем, среди экспертов есть и скептики, полагающие, что не стоит переоценивать влияние башни. Борис Мошенский, генеральный директор Maris в ассоциации с CBRE, отмечает: «Все ждут ввода в эксплуатацию центра, и уверен, окончательное влияние начнется именно тогда. Но сказать, что присутствует взрывной рост по ставкам аренды и цен на недвижимость, я не готов, потому что большее влияние на цены всегда оказывает сам рынок».

Валерий Трушин, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG. Estate, добавляет: «Вокруг „Лахта-центра“ быстро возникли проекты апартаментов, которые в свое время продавались ускоренными темпами. Но в целом проект не оказал масштабного влияния на рынок жилой недвижимости, в частности, в Приморском районе. Важно отметить, что основной спрос на жилье рядом с башней исходил от сотрудников, которые будут там работать и для которых актуальна недвижимость не ниже комфорт-класса. Эта планка недоступна для массового покупателя, тем более что отстроенные апартаменты уже приобретены и достаточно наполнили локацию. Ключевым фактором влияния на рынок жилой недвижимости и рост цен стала льготная ипотека. Спрос не обусловлен появлением проектов для „Газпрома“. Более того, Приморский район привлечен разнообразием зеленых зон, доступностью загородных локаций, соответственно, сам по себе востребован с точки зрения жилья». ■