

МАГИСТРАЛЬ РЯДОМ С ДОМОМ

ВОСТОЧНЫЙ СКОРОСТНОЙ ДИАМЕТР (ВСД), КОТОРЫЙ ПЛАНИРУЕТСЯ ПОСТРОИТЬ К 2023 ГОДУ, ПРОЙДЕТ ВБЛИЗИ АКТИВНО ЗАСТРАИВАЮЩЕГОСЯ НЕВСКОГО РАЙОНА ОКОЛО ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ПРОСПЕКТА И ОКТЯБРЬСКОЙ НАБЕРЕЖНОЙ. ОПРОШЕННЫЕ ВГ АНАЛИТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ПРОГНОЗИРУЮТ, ЧТО СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ РЯДОМ С НОВОЙ ТРАНСПОРТНОЙ МАГИСТРАЛЬЮ ВЫРАСТЕТ В ПРЕДЕЛАХ 5%. КРОМЕ ЭТОГО, УВЕЛИЧИТСЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ РЯДОМ СО СЪЕЗДАМИ ВСД, ПРОЕКТ ТАКЖЕ ПОВЫСИТ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ОФИСНОГО ДЕВЕЛОПМЕНТА. ОДНАКО, ОТМЕЧАЮТ ДЕВЕЛОПЕРЫ И АНАЛИТИКИ, НЕДВИЖИМОСТЬ В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ ОТ МАГИСТРАЛЕЙ ПОДЕШЕВЕЕТ ПО АНАЛОГИИ С ПАДЕНИЕМ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ ОКОЛО ЗСД.

ЯНА ВОЙЦЕХОВСКАЯ

По данным Colliers International, Невский район замыкает тройку по активности застройки и делит третье место с Выборгским районом Петербурга (на первом месте — Приморский район, на втором — Московский). «Обусловлено это тем, что в основном на первичном рынке в Невском районе предлагаются проекты классов эконом и комфорт, цена квадратного метра в большинстве из них не превышает 95 тыс. рублей. Объекты в этой ценовой категории составляют самую большую долю в структуре спроса — более 25%. При этом наибольшей популярностью пользуются однокомнатные квартиры: 45% спроса формируется этой категорией», — поясняет заместитель директора департамента исследований Colliers International Людмила Заиченко.

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», по итогам девяти месяцев 2018 года прирост средней цены предложения в массовом сегменте в локации Октябрьской набережной и Дальневосточного проспекта составил 4,8%.

Объем первичного рынка сформирован прежде всего большими проектами редевелопмента вдоль Октябрьской набережной: ЖК «Цивилизация» (проект ЛСР на месте завода «Пигмент»), «О'Юность» (Seven Suns Development), говорят в Colliers International. Также на набережной активно строятся «Дальневосточный, 15» (ГК «ПИК»), ЖК «Полис на Неве» («Полис Групп»), недавно вышел проект «Veren Next Октябрьская» (Veren Group), ЖК «Ренессанс» (AAG). В начале года 25 га на Октябрьской набережной приобрела компания Setl City, около 14 га владеет «БФА Девелопмент» в этой же локации. На другом берегу по набережной и чуть глубже в город возводятся ЖК «Невские паруса» (Setl City), «Петр Великий и Екатерина Великая» («Росстройинвест»), «Живи в Рыбацком» («СПб Реновация»), ЖК «Невская звезда» (ИПС), ЖК Green City («Северный город»), ЖК «Дом на набережной» («Северный город»). Недавно участок в Невском районе на улице Бабушкина приобрела компания Setl City (5,7 га около парка), здесь предполагается застройка класса комфорт. С новым проектом во втором квартале вышла компания «ЛенСпецСМУ» (входит в ГК «Эталон») — более 70 тыс. кв. м будет реализовано в ЖК «Эталон на Неве».

ПОД ОКНАМИ ДВУХ УЛИЦ Движение по ВСД планируют сделать шестиполосным, с сужением до четырех полос на участке от КАД до Мурманского шоссе и на улице



ЕВГЕНИЙ ПЛАТЕНКО

ОТКРЫТИЕ СЕВЕРНОГО УЧАСТКА ЗАПАДНОГО СКОРОСТНОГО ДИАМЕТРА ПОДНЯЛО ЦЕНЫ НА НЕКОТОРЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ НА 30–40%

Коммуны до Колтушского шоссе. Трасса пройдет по территории Красногвардейского, Невского, Фрунзенского, Московского, Кировского районов с переправой через Неву около существующего железнодорожного моста в Невском районе (в створе Фаянсовой и Зольной улиц). Среднесуточная прогнозная интенсивность движения, согласно обновленным данным, составит около 50 тыс. автомобилей.

Общая протяженность ВСД составит 27,4 км, в том числе 14,2 км — по территории Петербурга и 13,2 км — по территории Ленобласти. По данным Дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области (ДТС), реализовать проект планируется в 2023 году. Начать строительно-монтажные работы по первому этапу планируется в марте 2019 года. Строить магистраль планируют с привлечением частных инвестиций. Ориентировочная стоимость составит 182,8 млрд рублей.

Транспортная развязка, согласно плану проектировки территории (ППТ), появится на пересечении ВСД с проспектом Энергетиков и Союзным проспектом. В комитете по развитию транспортной инфраструктуры сообщили, что для ВСД предполагается выделить общий коридор прохождения трассы по территории города. Ответ на вопрос, насколько близко трасса пройдет к конкретным объектам — промышленным и жилым, — будет дан в процессе производства проектных работ, добавляют в КРТИ. Согласно картографическим материалам, размещенным в ходе публичных слушаний, магистраль пройдет между Гранитной улицей и Зольной улицей на правом берегу Невского района.

ЦЕНА РАСТЕТ Все, что находится в непосредственной близости от магистрали, — подешевеет, в то время как остальная недвижимость только прирастет в цене, говорит директор департамента жилой недвижимости Colliers International Елизавета Конвей.

«Конечно, ситуация у тех, у кого магистраль проходит прямо под окнами, может ухудшиться, но это крайне небольшой процент. Такие проекты в первую очередь улучшают потенциал для девелопмента и повышают стоимость земли, которую еще можно застроить, в частности, рядом со съездами. С точки зрения развития деловой инфраструктуры ВСД может повлиять на привлекательность офисного девелопмента, потому что сейчас новых объектов в этом сегменте практически не строят», — продолжает генеральный директор Knight Frank St. Petersburg Николай Пашков. Транспортная инфраструктура не является значимым драйвером территориального развития, потому что она существенно отстает от жилищной застройки, поясняет он. Инфраструктура строится, когда дома уже проданы и заселены, поэтому на цены уже не влияет, но может отразиться на ликвидности квартир на вторичном рынке, добавляет эксперт.

Строительство ВСД повлияет больше на спрос, чем на ценообразование, говорят в Becar Asset Management. «В перспективе строительство ВСД может повлиять на цену в пределах роста на 5%. Мгновенного и резкого подорожания в Невском районе мы не прогнозируем», — говорит управляющий директор центра инвестиций в недвижимость Becar Asset Management Катерина Соболева.

ВСД КАК ПРЕИМУЩЕСТВО Улучшение транспортной доступности неизменно отразится на стоимости жилья и приведет к ее росту, считает директор по продажам Seven Suns Development Алексей Бушуев. «Говорить о каком-то резком и значительном повышении цен на жилье стоит, я полагаю, уже после 2023 года», — подтверждает он. Будущая магистраль пройдет в нескольких кварталах от ЖК «Светлый мир „О'Юность“» на Октябрьской набережной, поэтому ожидается увеличение стоимости квартир и рост интереса к нему среди покупателей на вторичном рынке, говорит эксперт.

В основном новостройки Невского района удовлетворяют локальный спрос, поэтому строительство ВСД не окажет суще-

ственного влияния на среднюю цену жилья по обоим берегам Невы, считает директор департамента инноваций и развития холдинга AAG Алексей Чижов. Скорее всего, новая транспортная артерия будет восприниматься как дополнительное преимущество при выборе, добавляет он.

Скоростные магистрали — это всегда палка о двух концах, говорит начальник отдела маркетинга ГК «Полис Групп» Ольга Ульянова. Городу нужны новые развязки: Невский район выстраивается в пробку на Октябрьской набережной, Дальневосточном проспекте в часы пик, загружены все мосты, поясняет эксперт. Дома в непосредственной близости от трассы окажутся в зоне риска падения рыночной стоимости, подчеркивает она, однако для проекта ГК «Полис Групп» (строит ЖК «Полис на Неве» на Октябрьской набережной) строительство ВСД — хорошая новость. Трасса проходит далеко от жилого комплекса, при этом заявлено, что она улучшит транспортную ситуацию в Невском районе.

ПО АНАЛОГИИ С ЗСД По некоторым оценкам, открытие северного участка Западного скоростного диаметра (ЗСД) подняло цены на объекты на 30–40%. В 2016 году в преддверии открытия центрального участка ЗСД наблюдалось повышение спроса на квартиры в строящемся рядом со съездом с трассы ЖК «Светлый мир „Я — романтик...“», напоминает господин Бушуев. После начала движения произошла логичная корректировка цен на квартиры на Васильевском острове: в зависимости от параметров рост стоимости «квадрата» составил от 3 до 10%, говорит он.

Для Васильевского острова строительство ЗСД стало положительным драйвером, так как выезд оттуда был затруднен, подтверждает госпожа Конвей. Теперь проекты на острове — однозначно более ликвидные: девелоперы смело повышают цены на свой продукт благодаря близости к центру и аэропорту, а главное — наличию дополнительных выездов во все точки города, говорит эксперт.

«Если проводить параллель с ЗСД, то жилье, расположенное на расстоянии 100–150 метров от магистрали, потеряло в стоимости около 10%. В то же время конструктивная особенность магистрали — короб, закрывающий трассу с двух сторон, — значительно сократила вредное воздействие трассы на жилые дома», — подчеркивает госпожа Ульянова. ■