

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР GUIDE
«НЕДВИЖИМОСТЬ. НОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА»

САМОБЫТНЫЙ ПУТЬ ПО ГРАБЛЯМ

Принято считать, что российские города развиваются по тем же сценариям, что и в странах Европы и США. Некоторое отставание, образовавшееся в советский период, начало стремительно сокращаться в 2000–2010-х. И многие ошибки, совершенные крупными городами капиталистических стран, были успешно повторены Москвой, Петербургом и другими российскими «миллионниками» в период взрывного роста новых кварталов.

Однако ощущение, что Россия повторяет западный путь, не всегда оправданно. Например, спустя четверть века после начала активного строительства в крупных городах так и не сформировались малоэтажные субурбии. В 1950–1960-е годы в удаленных пригородах бездушные и жадные американские девелоперы возводили безликие однотипные кварталы коттеджей, навевающие депрессию. Другое дело у нас: бездушные и жадные российские девелоперы на таком же расстоянии от городов в 2000-х и 2010-х влепляли однотипные кварталы 25-этажек. Зачем строить коттеджи, когда можно возвести небоскребы, так же выгоднее.

В таких «человейниках», казалось бы, неизбежно сформируются неблагополучные районы. Но нет, по крайней мере пока, в новых районах публика остается достаточно разнородной. И надо сказать, что в этом случае слабая социальная ориентированность нашего государства, возможно, сыграла позитивную роль. Западный опыт показывает, что неблагополучные районы чаще всего формировались там, где жилье раздавали бесплатно. Отношение к недвижимости, за которую не пришлось платить, никогда не будет хозяйским. У нас же даже за «человейники» люди годами выплачивают ипотечные кредиты и вряд ли позволят селиться туда совсем уж деклассированным арендаторам, пусть стоимость проживания в таких домах и будет относительно невысокой.

Впрочем, облегченно выдыхать пока рано: спрос на жилье все еще не удовлетворен, города продолжают свое формирование. Обезопасить себя можно, создавая в новых кварталах развитую транспортную и социальную инфраструктуру, а также формируя точки роста, обеспечивающие жителей новыми рабочими местами. Но контроль за этим должен лежать, конечно, не на застройщиках, а на городских властях.

БАШНЯ ПОДНИМАЕТ ВСЮ ЛОКАЦИЮ

«ЛАХТА-ЦЕНТР» НАЧАЛ ПРИНИМАТЬ ПЕРВЫХ ПОСЕТИТЕЛЕЙ, В КОНЦЕ СЕНТЯБРЯ ПЛАНИРУЕТСЯ ОТКРЫТЬ И СМОТРОВУЮ ПЛОЩАДКУ НА 75-М ЭТАЖЕ. ЕЩЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД В «ГАЗПРОМЕ» ПРЕДПОЛАГАЛИ, ЧТО ТОЛЬКО ЗА ПЕРВЫЙ ГОД ПЛОЩАДКУ ПОСЕТИТ МИЛЛИОН ЧЕЛОВЕК. ПРИТЯГАТЕЛЬНОСТЬ ЕДИНСТВЕННОГО НЕБОСКРЕБА ПЕТЕРБУРГА РАСТЕТ. КАК ЭТО ВЛИЯЕТ НА ОКРУЖАЮЩУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ И НА РАЗВИТИЕ СОСЕДНИХ ТЕРРИТОРИЙ, РАЗБИРАЛАСЬ ЯНА КУЗЬМИНА.

Эксперты утверждают, что формирование нового делового центра города практически всегда благотворно с градостроительной точки зрения. Когда деловая активность сосредоточена только в центре, неминуема маятниковая миграция. Жители спальных районов и пригородов, работающие в офисах в центре, ежедневно тратят большое количество своих ресурсов (времени, денег и сил) на путь от дома до работы и обратно. Это негативно сказывается на нагрузке транспортных сетей и развитии периферийных районов, особенно если людям приходится ездить из пригородов (налоги платятся по месту работы, тогда как социальной инфраструктурой необходимо пользоваться рядом с домом). Появление центра притяжения на периферии, в Лахте, отчасти снимает эти проблемы, полагает Михаил Гущин, вице-президент по маркетингу и продукту группы RBI.

«В последние годы мы видим, как активно развиваются вся северо-западная часть Петербурга и Приморский район. Например, открытие новой станции метро, недавняя реконструкция аэропорта в Левашово, новое благоустройство — в самой локации „Лахта-центра“ появилась прогулочная зона, которая этим летом полюбилась многим горожанам. А вид на самый высокий небоскреб Европы давно стал одним из конкурентных преимуществ в проектах девелоперов»,— говорит он.

Господин Гущин полагает, что в перспективе ближайших трех-четырех лет цены на жилье и коммерческую недвижимость в этой локации продолжат расти. Основной движущей силой будет сохраняющийся спрос на престижное жилье и коммерческие объекты рядом с «Лахта-центром» (особенно со стороны сотрудников самой корпорации) и развития инфраструктуры. «Хотя многое, конечно, будет зависеть и от макроэкономических факторов, общей рыночной ситуации. Но даже и после этого, когда район достигнет стадии насыщения новыми проектами и инфраструктурными улучшениями, цены на недвижимость в локации останутся стабильно высокими благодаря престижности района»,— признает эксперт.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПОСЛЕ ОКОНЧАТЕЛЬНОГО ПЕРЕЕЗДА «ГАЗПРОМА» В БАШНЮ СТАВКИ АРЕНДЫ И ЦЕНЫ ПРОДАЖИ В ЛОКАЦИИ ОЖИДАЕТ КРАТКОСРОЧНОЕ ПОВЫШЕНИЕ, ОДНАКО ВПОСЛЕДСТВИИ ТЕМПЫ РОСТА БУДУТ НАХОДИТЬСЯ НА СРЕДНЕГОРОДСКОМ УРОВНЕ ИЛИ НЕЗНАЧИТЕЛЬНО ЕГО ОПЕРЕЖАТЬ

НАПРАШИВАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО

Сергей Владимиров, руководитель филиала IBC Real Estate в Санкт-Петербурге, напоминает, что основная новая жилая застройка в районе представлена комфорт-классом и несколькими проектами бизнес-класса, почти все они расположены на удалении от «Лахта-центра». Логично предположить, считает он, что из-за этого платежеспособные сотрудники «Газпрома» либо делают выбор в пользу аренды или приобретения квартир на вторичном рынке рядом с будущим местом работы, либо выбирают премиальные ЖК в более удаленных локациях.

По его мнению, в локации поблизости с «Лахта-центром» напрашивается строительство премиальных жилых объектов, однако количество доступных для жилого девелопмента площадок близко к нулю, строящихся ЖК также не представлено.

«За последние пять лет рост стоимости цен на новые квартиры в Приморском районе лишь незначительно (до +5%) опережал средние по городу темпы роста. Непосредственное окружение „Лахта-центра“, безусловно, демонстрирует повышение цен и ставок аренды как на квартиры, так и на коммерческие помещения. Однако ввиду недостатка новых ЖК в жилье это скорее отражается на вторичном рынке, в коммерции — в виде смены портрета арендаторов на более премиальных операторов и повышения ставок аренды. Рынок понимает, что скоро в локации появится потребитель с достаточно высоким уровнем доходов и запросом на качественные товары, услуги и питание, а количество вакантных торговых и офисных помещений уже ограничено»,— говорит господин Владимиров.

Логично предположить, считает он, что после окончательного переезда «Газпрома» в башню ставки аренды и цены продажи в локации ожидает краткосрочное повышение, однако впоследствии темпы роста будут находиться на среднегородском уровне или незначительно его опережать.

«Такой рост будет обеспечен в первую очередь за счет переезда в локацию сотрудников „Газпрома“ и связанных с ним компаний, с уровнем доходов выше среднего, а также за счет продолжения тренда замещения торговых операторов среднего сегмента на более премиальных»,— рассуждает эксперт.

Максим Турта, руководитель департамента продаж группы «Аквилон» в Санкт-Петербурге и Ленобласти, напоминает, что изменения произошли не только в районе постройки, но и в соседних локациях. «В связи с открытием центра мы ощутили рост спроса в наших проектах ЖК „FoRest Аквилон“ на Глухарской и „Аквилон Zalive“ на намывных территориях Васильевского острова. Данные проекты расположены в комфортной транспортной доступности, в 10–15 минутах от „Лахта-центра“, что позволяет сотрудникам корпорации иметь удобную логистику, а нам — фиксировать увеличение спроса в наших проектах»,— делится господин Турта.

Денис Казберов, представитель компании «Мегалит — Охта Групп», уверен, что «Лахта-центр» стал важной частью города на Неве и его новой достопримечательностью. «Сегодня он уже является точкой притяжения и для жителей города, и для туристов. Помимо этого, башня становится крупным деловым центром. Это также повышает интерес к Приморскому району со стороны покупателей жилья»,— полагает он. При этом господин Казберов считает, что решающего значения при выборе новостройки в Приморском районе «Лахта-центр» не имеет, но является существенным плюсом для покупателей, особенно из других регионов. «Знаю, что на вторичке некоторые продавцы считают конкурентным преимуществом вид на сверкающий небоскреб, и даже повышают за это цену»,— говорит он.

Господин Казберов также напоминает, что в ближайшее время ожидается переезд сотрудников в основную башню. «Соответственно, спрос на жилье в Приморском районе продолжит расти — как на покупку, так и на аренду жилья. Вряд ли это существенно отразится на ценах в ближайшее время: рынок недвижимости переживает непростые времена. А вот как изменятся цены в районе в отдаленной перспективе, сказать сложно»,— указывает он. → 6