

ПРИБЛИЗИТЬ ЗАГОРОД

В НАЧАЛЕ НОЯБРЯ БЫЛ ВВЕДЕН ПЕРВЫЙ УЧАСТОК РЕКОНСТРУИРУЕМОЙ ТРАССЫ «СКАНДИНАВИЯ». ПОКА НАЧАЛ ФУНКЦИОНИРОВАТЬ ЛИШЬ НЕБОЛЬШОЙ ОТРЕЗОК ДОРОГИ — 9 КМ. КАК ГОВОРЯТ УЧАСТНИКИ РЫНКА, С ВВОДОМ ДОРОГИ ДОСТУПНОСТЬ ПОСЕЛКОВ В ВЫБОРГСКОМ НАПРАВЛЕНИИ ПОВЫСИТСЯ. ЭКСПЕРТЫ ПОЛАГАЮТ, ЧТО В НЕКОТОРЫХ СЛУЧАЯХ СТРОИТЕЛЬСТВО ДОРОЖНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ СПОСОБНО ПОДНЯТЬ ЦЕНЫ НА ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ В ДВА РАЗА. ВПРОЧЕМ, В ДАННОМ КОНКРЕТНОМ СЛУЧАЕ ПОДОБНОГО «ВЗРЫВНОГО» РОСТА НИКТО НЕ ЖДЕТ. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ



КОМФОРТНОЕ СООБЩЕНИЕ ПРИБЛИЖАЕТ ПОКУПАТЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ К НОВЫМ ОБЪЕКТАМ

Пока введен в строй лишь участок от съезда с ЗСД до развязки на Симагино и Парголово. Однако в 2018 году запланировано открытие обновленной трассы до развязки на Огоньки. Сегодня находящийся в реконструкции участок является одним из самых аварийных в регионе — из-за узости трассы. После реконструкции в каждую сторону будут открыты по три полосы. Как отмечают участники рынка, это сделает выборгское направление более доступным, а потому привлекательность недвижимости там возрастет.

Борис Мошенский, генеральный директор компании Maris в ассоциации с CBRE, говорит: «Я убежден в том, что наличие хорошей развитой транспортной инфраструктуры в первую очередь влияет на формирование высокого спроса на недвижимость, и только во вторую очередь превышение спроса над предложением может оказать влияние на увеличение стоимости квадратного метра. В районах, где транспортная доступность затруднена, спрос находится на низком уровне. Яркий пример — Приозерское шоссе. Это была убогая, старая дорога, но после строительства нового шоссе появился спрос на недвижимость, расположенную по этому направлению. Соответственно, если спрос в данной локации будет увеличиваться, то, может быть, вырастет и цена, но на сегодняшний день она не растет».

С ним солидарен Андрей Бойков, партнер Rusland SP. Он считает, что фактор доступности и дорожно-транспортной ситуации играет одну из ключевых ролей на рынке загородного жилья. По его подсчетам, строительство дорог вблизи населенных пунктов может повлиять на стоимость окружающей недвижимости в пределах 20–50%. «В некоторых случаях — вплоть до двух раз, — говорит он. — Хороший пример — трасса Сор-

тавала — Петербург (Новоприморское). На поселки вдоль трассы и спрос вырос, и стоимость увеличилась на 20–30% — например, в Васкелово или Степанном».

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик группы компаний «Финам», считает, что эффект влияния дорожной инфраструктуры на цены на жилье не столь значителен: «Как правило, реконструкция трассы подобного масштаба повышает стоимость недвижимости примерно на 5–20% в зависимости от ее расположения».

Впрочем, в случае с введением реконструированного участка «Скандинавии» господин Бойков всплеска цен не ожидает, так как, по его мнению, ценообразование в этой зоне уже претерпело корректировку ранее. «Спрос на недвижимость в районе трассы стабильно высокий», — уверен господин Бойков.

Тамара Попова, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg, отмечает, что сама по себе реконструкция «Скандинавии» не может повлиять на стоимость, так как это не новая трасса, как, например, Новоприморское шоссе. «При этом в сочетании с вводом северного участка ЗСД локации рядом с Выборгским шоссе стали очень привлекательны — это Ленинское, Симагино. За последние три года в рассматриваемых локациях появилось пять новых коттеджных поселков», — рассказала она.

Маркетолог-аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент» Юлия Семакина говорит: «Конечно, комфортное сообщение делает покупателя более лояльным при выборе того или иного объекта недвижимости, но на стоимость проекта это существенно не влияет. Если объект расположен в более 30 км от КАД, он априори стоит дешевле, чем дом в близлежащем поселке, даже если к такому

жилью ведет трасса с идеальным покрытием».

По данным «БФА-Девелопмент» за октябрь 2016 года, в Выборгском районе Ленинградской области в продаже находится более тысячи участков, цена которых варьируется от 200 тыс. до 40 млн рублей, и более 800 объектов недвижимости, включая коттеджи и таунхаусы, стоимостью от 390 тыс. до 135 млн рублей.

Марина Агеева, руководитель отдела продаж УК «Теорема», считает, что ремонт «Скандинавии» запоздал на десять лет, так как, по ее мнению, сегодня рынок загородной недвижимости заморожен. «Реконструкция трассы привела бы к совсем другому эффекту в 2006–2007 годах, даже в 2010 году это вызвало бы оживление спроса на данном направлении. Но сейчас ситуация иная. Возможно, расширение «Скандинавии» сделает выборгское направление более интересным для некоторых девелоперов и они начнут планировать здесь новые проекты. Но речь идет о среднесрочной перспективе. Сейчас у девелоперов мало свободных средств, чтобы вкладываться в новые проекты. Горизонт возврата инвестиций теряется в тумане. В связи с этим все новые проекты, которые сейчас выходят на рынок — а их единицы, — скорее вызваны желанием девелопера вовлечь в хозяйственный оборот простаивающие земельные участки. После повышения кадастровой стоимости иметь обширный земельный банк стало дорого. При этом девелоперы предпочитают выводить на рынок небольшие проекты с городским форматом жилья — квартирами и таунхаусами. Спрос на такие объекты сохраняется ввиду их невысокой стоимости и умеренных эксплуатационных расходов», — резюмирует госпожа Агеева.

Президент LapinGroup.com Максим Лапин все же уверен, что цены

на выборгском направлении продолжат рост: «Реконструкция „Скандинавии“, безусловно, даст толчок к новому развитию дорожно-транспортной инфраструктуры, логистики. Вместе с тем будут расти и цены, но постепенно: многие эксперты считают, что „заоблачными“ в ближайшие годы они не станут, что в первую очередь обусловлено общеэкономической ситуацией в стране».

Впрочем, помимо строительства дорог, стоимость загородной недвижимости способны поднять и другие объекты инфраструктуры. Тамара Попова указывает на то, что стоимость недвижимости повышают школы, детские сады и прочие объекты социнфраструктуры, что, по ее словам, особенно актуально в формате постоянного проживания.

Тимур Нигматуллин считает, что значительный рост цен происходит и при строительстве в пешей доступности выделенных автобусных, трамвайных, железнодорожных линий. «А вот строительство аэропортов, напротив, заметно снижает стоимость из-за шумового загрязнения», — добавляет эксперт.

Господин Бойков отмечает, что в целом стоимость загородной недвижимости может показывать рост со строительством дополнительной инженерной инфраструктуры (например, газопровода). «Но основополагающим фактором является транспортная доступность. Города и поселки, как правило, растут от дорог», — настаивает эксперт.

Господин Лапин считает, что немаловажным фактором сегодня выступают и вопросы экологической безопасности: «Поэтому жители многих наших крупных городов постепенно задумываются о возможности переселения, предпочитая приобретать землю и недвижимость в местах, не подверженных экологическим техногенным катастрофам». ■