

СКОРОСТНОЙ ДИАМЕТР РАЗГОНЯЕТ ЦЕНЫ

ВАСИЛЬЕВСКИЙ ОСТРОВ — ОДНА ИЗ САМЫХ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЛОКАЦИЙ В ГОРОДЕ, КОТОРАЯ ИМЕЕТ ВЫСОКИЕ ШАНСЫ ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ. ВО МНОГОМ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ СТОП-ФАКТОРОМ СЛУЖИЛИ ТРАНСПОРТНЫЕ ПРОБЛЕМЫ, КОТОРЫЕ ТЕПЕРЬ — С ЗАПУСКОМ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ЗСД — ЧАСТИЧНО РЕШЕНЫ. ЭТО ПОВЫСИТ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ И ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РАЙОНА, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

В среде экспертов мнения о том, как повлияет открытие ЗСД на прилегающую недвижимость, разделились. Одни считают, что ввод объекта был событием ожидаемым и все объекты, которые потенциально могли появиться рядом с трассой, уже появились в процессе строительства дороги. Другие полагают, что открытие ЗСД, по сути, дало новый импульс Васильевскому острову, а потому новый объект инфраструктуры на несколько лет вперед предопределил развитие как этого района, так и всего города.

ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЙ МОМЕНТ Ввод центральной части ЗСД и съезда на Васильевский остров — долгожданное событие, которое совершит ряд «прорывов» в транспортной системе города. В том числе появится возможность уехать и приехать в Василеостровский район из других частей города в период разведения мостов, возможность доступа по скоростной магистрали из южных и особенно юго-западных районов в Василеостровский, Приморский и Курортный районы, а из этих районов — к таким значимым местам, как аэропорт Пулково и КВЦ «Экспофорум».

Андрей Бойков, партнер Rusland SP, отмечает: «Ввод центрального участка ЗСД кардинально улучшит транспортную доступность не только Васильевского острова, но и центральных районов города в целом. Жители района, а также работающие в этой зоне с нетерпением ждали этого события». Что касается недвижимости, то, уверен аналитик, безусловно, повышение спроса на эту зону произойдет как стороны покупателей, так и со стороны игроков девелоперского рынка. «Цены на первичку, например, уже корректируются вверх. В районе намывных территорий заявлен целый ряд проектов жилой и коммерческой недвижимости, и нет сомнений, что при грамотной концепции с реализацией проблем не возникнет», — говорит господин Бойков.

Надежда Калашников, директор по развитию компании Л11, рассуждает: «Появление новых дорог — это всегда положительный момент. Необходимость скоростной магистрали, соединяющей север и юг города, появилась уже давно. Но ЗСД — дорога платная, в среднем стоимость одного участка составляет 50 рублей для легковых машин и 100 рублей для грузового транспорта. То есть проезд по всему маршруту явно будет недешевым удовольствием, и далеко не каждый автовладелец сможет позволить себе совершать регулярные поездки по маршруту. Тем не менее новая дорога сможет существенно разгрузить центр города и упростить жизнь жителям Васильевского острова, для которых любая поездка была сопряжена с простаиванием в пробках, а в летний период в ночное время становилась и вовсе невозможной».

Генеральный директор ГК Docklands Development Екатерина Запороженко с

коллегой согласна: «Появление ЗСД открывает Василевский остров и повышает его ликвидность и привлекательность. Впервые жители острова не будут зависеть от мостов. Да и в целом транспортная ситуация улучшится. По нашим прогнозам, это повысит стоимость недвижимости минимум на 10–20%».

ОСТАЛОСЬ ДОЖДАТЬСЯ Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, также уверен, что ЗСД отразится не только на развитии западной части Васильевского острова, но и в целом на жизни острова. «Вследствие перераспределения транспортных потоков существенно улучшится транспортная доступность и увеличится спрос на жилье и коммерческую недвижимость. Хотя, конечно, влияние на западную часть будет сильнее. После стабилизации потоков девелоперы и арендаторы смогут оценить произошедшие изменения. Мы ожидаем очень существенного увеличения спроса на Васильевский остров после окончания реконструкции Тучкова моста, строительства моста через остров Серный и открытия станции метро „Горный институт“», — высказывается он.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, также полагает, что изменения транспортной доступности района положительно скажутся на рыночном потенциале проектов, что важно как для редевелопмента промышленного пояса, так и для одного из крупнейших в городе проектов освоения новых территорий — «Морского фасада». «В то же время для обеспечения возможности успешного развития значимых объемов деловой недвижимости в „Морском фасаде“ и создания делового района или кластера необходимо также появление там запланированной станции метро», — рассуждает господин Пашков.

Господин Фадеев считает, что стоимость аренды и продажи офисных помещений на острове увеличится. «Если сейчас, например, уровень арендных ставок на офисы класса А в Василеостровском районе на 40% ниже, чем в других локациях исторического центра города (Центральный, Адмиралтейский, Петроградский районы), то после улучшения транспортной доступности этот разрыв сократится минимум в два раза», — говорит господин Фадеев.

НЕ ТОЛЬКО ПЛЮСЫ Господин Фадеев также полагает, что ЗСД имеет и некий негативный фактор, значимый для жителей кварталов около улицы Кораблестроителей, так как увеличится транспортный поток, а в кварталах западной части Васильевского острова ухудшится вид из окна. «Но это естественное явление развития города, так как 10–15 лет назад эти дома, в свою очередь, заслонили вид на Финский залив жителям теперь уже стоящих в глу-

бине района домов. В остальном влияние магистрали будет только положительным», — отмечает аналитик.

Ольга Захарова, директор по продажам и продвижению «СПб Реновация», считает, что главными выгодоприобретателями появления ЗСД станут девелоперы, реализующие проекты на намывных территориях, и их покупатели. «После открытия съездов с магистрали на Васильевский остров у жителей этих новостроек появится альтернативный путь выезда в другие районы города. Стоимость квадратного метра заметно не изменится, но привлекательность жилой и коммерческой недвижимости вырастет. В проигрыше останутся жители домов, приобретавшие квартиры вблизи от ЗСД до начала его строительства. Для них увеличившийся машинопоток и испорченный вид из окна могут нивелировать все плюсы от улучшения транспортной инфраструктуры района. Особенно это касается новостроек, которые раньше продавались как престижное жилье с видом на залив».

А Вера Сережина, директор управления стратегического маркетинга и исследований рынка холдинга RBI, считает, что новая трасса вряд ли снизит стоимость жилья: «В западной части Васильевского острова есть ряд факторов, из-за которых такое развитие событий маловероятно. Во-первых, новое жилье здесь строится с учетом всех необходимых санитарных зон, на определенном расстоянии от проходящего ЗСД, предполагается и шумовое экранирование. Во-вторых, в этой локации очень много позитивных характеристик, которые высоко ценятся покупателями, — близость к центру города, близость к заливу, вид из окон. Кстати, многие ценят красоту не только водных просторств, но и самой транспортной магистрали, особенно в ночное время».

Антон Банин, ведущий аналитик ГК «Доверие», полагает, что дорога даст дополнительный импульс для освоения застройщиками намывных территорий, редевелопмента «серых» зон Васильевского острова и реализации некоторых новых проектов: «В частности, с улучшением транспортной доступности можно ожидать роста интереса к коммерческой недвижимости, а такие социальные проекты, как российско-китайский бизнес-парк на территории „Ленэкспо“, смогут получить дополнительные потоки посетителей».

АКТИВИЗАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ Иван Починчиков, управляющий партнер IPG. Estate, рассказывает: «Относительно недавно „Максидом“ в ходе торгов купил территорию Завода им. Калинина на Уральской улице. На мой взгляд, инвестирование в данный актив было сделано именно с точки зрения перспективности данной локации, принимая во внимание скорый запуск ЗСД. Опять же на Уральской улице строитель-

ство жилья ведет „ЛенСпецСМУ“, по нашим данным продажи идут достаточно активно».

Алексей Бушуев, директор по продажам Seven Suns Development, прогнозирует: «В ближайшей перспективе в этой части города активизируется возведение жилой и коммерческой недвижимости, гостиниц и социальных объектов. Близость Морского пассажирского порта, транспортная доступность аэропорта Пулково и исторического центра города делают район привлекательным для размещения объектов гостиничной инфраструктуры. Тем более в преддверии чемпионата по футболу. Транспортная доступность „Лахта-центра“ обеспечивает спрос на жилье и апартаменты на намыве и острове со стороны переезжающих в Петербург сотрудников ПАО „Газпром“, партнеров организации и просто инвесторов».

Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», при этом отмечает, что существует негативный сценарий развития событий. «При повышенном интересе к данному участку со стороны автолюбителей возможно усугубление ситуации из-за увеличения количества пробок на Васильевском острове, который и без того обременен транспортными проблемами. Вполне вероятно, что остров превратится в Манхэттен, где скорость движения пешехода выше, чем автомобиля. Сейчас делать однозначные выводы преждевременно, изначально нужно увидеть первые результаты работы участка, оценить готовность людей пользоваться платной магистралью», — рассуждает он.

Любава Пряникова, старший консультант департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, полагает, что помимо Васильевского острова, развитие получают и другие районы города: «Основные зоны, которые ощутят положительное влияние ЗСД, — это активно застраиваемая зона Каменки, намывные территории Васильевского острова, западная часть Обводного канала».

Но есть в среде девелоперов и скептики. В отличие от коллег, Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», считает, что ввод в эксплуатацию центрального участка ЗСД — давно ожидаемое событие, поэтому эффект от него не будет столь явным и демонстративным. «Все изменения на рынке уже проявились, и вряд ли мы увидим яркие последствия. Рынок имел достаточное количество времени, чтобы отработать, осмыслить и отразить эту информацию в ценах как на жилую, так и на коммерческую недвижимость. Но все-таки небольшой эффект еще последует. Благодаря возросшему трафику всегда появляется та часть аудитории, которая открывает для себя эту территорию заново, начинает рассматривать ее в свете новых логистических возможностей», — сказала она. ■