

# РОСТ ИЗ-ПОД ЗЕМЛИ

ПЕРИОД САМОИЗОЛЯЦИИ И ТРЕНД НА УДАЛЕННОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО НИКАК НЕ СКАЗАЛИСЬ НА ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЖИЛЬЯ У МЕТРО. БЛИЗОСТЬ РАЗВИТОЙ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ КЛЮЧЕВЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА РЕШЕНИЕ О ПОКУПКЕ ЖИЛЬЯ. РОМАН РУСАКОВ



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЛЕНКО

НОВЫЕ ПЕТЕРБУРГСКИЕ СТАНЦИИ МЕТРО НЕ ВЕЗДЕ РАСПОЛОЖЕНЫ УДОБНО, НА ДОСТАТОЧНО БОЛЬШОМ УДАЛЕНИИ ОТ ЖИЛЫХ МАССИВОВ, ПОЭТОМУ ЭФФЕКТ УДОРОЖАНИЯ БЫЛ СМАЗАННЫМ

Метро — самый надежный вид транспорта, и его наличие поблизости (даже в перспективе) автоматически ведет к увеличению стоимости квадратного метра. Близость к метро — по-прежнему один из значимых факторов при выборе жилья, особенно в проектах эконом- и комфорт-класса. Стоимость квадратного метра в объектах, расположенных рядом со станциями подземки, может быть на 20% выше, чем в жилых комплексах, удаленных от метро, подсчитал Денис Казберов, руководитель проектов компании «Мегалит — Охта Групп».

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, оценивает близость к метро в 10–15% от цены жилья, расположенного не так близко к станциям подземки. Виталий Коробов, генеральный директор группы «Аквилон», с ней согласен: «В среднем жилье в радиусе 10–15 минут от метро дорожает на 15–20%. В принципе, любое улучшение транспортной ситуации делает квартиры более ликвидными и дорогими. Например, мы это видели на Васильев-

ском острове после запуска ЗСД и моста Бетанкура».

**УДОБНЫЙ РАДИУС** Госпожа Конвей замечает, что транспортная доступность важна не только для собственников квартир, но и для людей, занятых, например, в сфере услуг — нянь, репетиторов. По ее оценкам, комфортная пешая доступность в наших климатических условиях — от 5 до 15 минут.

Виктор Платонов, руководитель агентства недвижимости ЭВО, говорит: «Наибольшее влияние открытие станции метрополитена оказывает на стоимость жилья в радиусе 1 км. Возможность пешком в пределах 15 минут добраться до метро всегда выделяется как преимущество объекта недвижимости. Расстояния, превышающие 1,5 км, уже считаются большими. настолько далеко идти пешком люди не готовы, предпочитают использовать транспорт».

Валерий Емельянов, аналитик ИК «Фридом Финанс», отмечает, что новые петербургские станции метро не везде распо-

ложились удобно (на удалении от жилых массивов), поэтому эффект удорожания был смазанным. «Самый активный рост был замечен в районе Девяткино, но и там он был умеренным (до 10%). Традиционно сильнее всего дорожают квартиры в домах на удалении 5–10 минут ходьбы от новой станции. Те, что находятся на удалении 15–20 минут, прибавляют не более 5%. Если дома дальше, то на их стоимость открытие станции практически не влияет».

Ирина Доброхотова, председатель совета директоров компании «Бест-Новострой», эти слова подтверждает: «В 2019 году открылись три новые станции пятой линии: „Проспект Славы“, „Дунайская“ и „Шушары“. В непосредственной близости от нового метро находится только жилой комплекс „Балканы“ (у станции метро „Дунайская“). В течение 2019 года цена в этом проекте выросла на 10%, со 139 до 152 тыс. рублей, а средний бюджет покупки увеличился с 8,4 до 10,3 млн рублей, однако это также обусловлено вводом в эксплуатацию

— комплекс был завершен в четвертом квартале 2019 года».

«В целом многое зависит и от района, и от состояния жилого фонда. Так, например, если район застроен преимущественно домами старых серий (панель, блочные дома 1970–1980-х годов, старые пятиэтажки), они существенно не вырастут в цене даже после открытия по соседству станции метро. А вот „новая вторичка“ (недавно сданные дома, дома 2010-х годов строительства) могут прибавить в цене до 15%. Кроме того, открытие метро наиболее сильно влияет на цены, если в районе ему нет альтернативы (например, станции пригородной электрички), а ближайшая станция находится более чем в десяти минутах езды на наземном транспорте», — рассуждает госпожа Доброхотова.

**КОСВЕННЫЕ ФАКТОРЫ** Наличие рядом метро — лишь один из критериев, влияющих на выбор покупателя. Важно также присутствие и других объектов инфраструктуры — от коммерческой до транспортной. → 12