

L.A. Selivanova, P.S. Mikhališčeva

REAL ESTATE MARKET IN LENINGRAD REGION: TRENDS AND DEVELOPMENT PROSPECTS

Lyudmila Selivanova – Head of the Department of National Economy and Organization of Production, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Economics, senior researcher, Gatchina; e-mail: nac-ek@mail.ru.

Polina Mikhališčeva – candidate for a Master's Degree in Economics, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Gatchina; e-mail: evamig007@gmail.com.

We consider areas and trends of the development of housing market in Leningrad region. We analyze the level of prices for secondary and primary housing. We substantiate the main trends in the development of real estate market connected with the improvement of mortgage system.

Keywords: countryside real estate; rent; new buildings; regional housing market; secondary and primary housing; price level; social infrastructure; mortgage.

L.A. Селиванова, П.С. Михалищева

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ: ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Людмила Андреевна Селиванова – зав. кафедрой национальной экономики и организации производства, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, г. Гатчина; e-mail: nac-ek@mail.ru.

Полина Сергеевна Михалищева – магистрант 2-го года обучения направления «Экономика» профиль «Региональная экономика», Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, г. Гатчина; e-mail: evamig007@gmail.com.

В данной статье рассмотрены области функционирования и тенденции развития регионального рынка жилой недвижимости в Ленинградском регионе. Проанализирован уровень цен на объекты жилой недвижимости на первичном и вторичном рынках. Обоснованы основные направления развития рынка недвижимости, связанные с совершенствованием системы ипотечного кредитования.

Ключевые слова: загородная недвижимость; аренда; новостройки; региональный рынок жилой недвижимости; вторичное и первичное жилье; уровень цен; социальная инфраструктура; ипотека.

Ленинградская область – это регион, отличающийся прекрасной природой, богатым историческим наследием, экономическим процветанием и развитой инфраструктурой, не уступающей в некоторых аспектах своему административному центру – Санкт-Петербургу. Помимо перечисленных преимуществ стоит уделить особое внимание экологическому состоянию области: обилие рек и озёр, хвойные леса, относительно мягкий климат – всё это является показателем комфортного

проживания для потенциальных застройщиков. Эти и многие другие обстоятельства предопределяют в данном территориальном образовании, расположенном вблизи Северной Пальмиры, высокий уровень активности рынка недвижимости.

В Ленинградской области за первый квартал 2019 г. стоимость 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья составляла 62 800 руб., за второй – 66 100 руб., третий и четвертый кварталы – 67 100 руб. [9]. В последний месяц уходящего

года средняя цена за кв. м превысила максимальный за всё время показатель и составила 69 500 руб., а согласно недавно опубликованным данным в январе 2020 г. квадратный метр обойдется приблизительно в 69 700 руб. [2]. Стоимость квадратного метра в Ленобласти выросла так быстро, что по темпам роста обогнала даже златоглавую столицу и Подмосковье. Такой стремительный скачок цен может быть обусловлен необычайным спросом недвижимости в регионе, особенно среди лиц пенсионного и предпенсионного возраста.

Иная ценовая политика представлена на рынке вторичного жилья – там стоимость одного квадратного метра существенно ниже: 1 квартал – 54 250 руб., 2 квартал – 57 284 руб., 3 квартал – 59 500 руб. и в 4 квартале 2019 г. – 62 446 руб. [6].

Почётное место среди самых густозаселенных и пользующихся спросом объектов области занимают Гатчинский и Всеволожский районы благодаря их выгодному географическому расположению, примыкающему к Петербургу. Помимо указанных районов за пальму первенства могут побороться Кировск, Тихвин, Тосно и Волхов, которые хоть и расположены на периферии, но обладают репутацией стремительно развивающихся территорий

региона.

Аутсайдерами в данной категории выступают Лодейнопольский и Подпорожский районы, где плотность населения можно сопоставить с Западной Сибирью – всего 4–6 человек на 1 кв. км. Здесь активной застройки не наблюдается, поэтому спрос на недвижимость, как и предложение на неё, довольно-таки невысок.

На рынке аренды жилья в Ленинградской области складывается благоприятная картина отчасти благодаря миграции и оттоку населения из других регионов и выборочного ближнего зарубежья. Средняя стоимость аренды на данный промежуток времени составляет 18 700 руб., а в октябре этот показатель достиг своего пика и составил почти 20 000 руб. Самыми дорогими городами для аренды жилья являются Приморск и Выборг – здесь средний ценник составит 26 000 руб. и 28 000 руб. соответственно [10].

Исходя из официальной статистики, Санкт-Петербург значительно уступает Ленинградской области по параметру сдачи жилья: за 11 месяцев 2019 года в области было введено более 2,1 млн кв. м, в то время как в Северной столице данный показатель едва достиг отметки в 1,8 млн кв. м [3]. Такая ситуация может быть обусловлена определенным рядом факторов, начиная от ценовой политики – в области

Таблица 1

Уровень цен на рынке жилья по районам Ленинградской области

Район	Средняя стоимость квартиры, руб.	Средняя стоимость кв. м, руб.
Бокситогорский	944 481	18 324
Волосовский	1 655 091	32 840
Волховский	1 949 599	36 250
Всеволожский	3 837 417	74 102
Выборгский	3 515 401	62 378
Гатчинский	3 717 783	75 979
Кингисеппский	2 649 113	49 082
Киришский	1 878 943	37 384
Кировский	2 893 236	62 828
Лодейнопольский	1 522 883	27 161
Лужский	1 848 120	34 530
Подпорожский	1 163 942	23 685
Приозерский	2 037 940	41 554
Сланцевский	888 664	18 011
Тихвинский	2 135 250	42 675
Тосненский	3 193 591	58 993

Источник: [11].

по многим параметрам приобретать жилье выгоднее, чем в самом городе на Неве – и заканчивая уровнем качества и доступности социальной инфраструктуры.

Не всем любителям уединения с природой, желающим абстрагироваться от серой и будничной сути мегаполиса, придётся по карману покупка загородных участков и домов. Так, средняя цена за сотку (квадратный метр участка) в Ленинградской области сейчас составляет 16 000 руб., в середине декабря этот показатель достиг 24 610 руб. [8]. Тем, кто стремится вскоре стать обладателем собственного коттеджа, дачи или просторного дома, при выборе следует отталкиваться от средней суммы такого объекта – она варьируется от 7 млн до 10 млн руб. и не планирует снижаться [7]. Однако приобретение загородного участка на данный момент для горожан малой социальной группы далеко не в числе актуальных тем. Причиной этому опять-таки выступают такие факторы, как снижение покупательной способности и зачастую отсутствие возможности оформления ипотеки на загородные дома.

По словам экспертов [1], недвижимость за чертой города остается востребованной лишь в элитном сегменте. Спрос, как оказалось, диктуют люди высокого социального статуса, доходы которых

превышают среднестатистический в несколько десятков-сотен раз. Например, недавно в Ленинградской области на продажу были запущены три вида поселков комфорт- и бизнес-класса, стоимость жилищных объектов в которых достигает 85 млн руб. [1]. Сложно не согласиться, что такие особняки – предел мечтаний многих горожан.

Главным помощником граждан, не имеющих возможность обзавестись если не элитным, так хотя бы стандартным жильем, выступает знакомая всем услуга под названием ипотечное кредитование. Огромное разнообразие ипотечных программ во многом облегчают процесс приобретения собственного жилья практически в любой точке страны. В настоящее время для жителей Ленинградской области открывается возможность поучаствовать в государственной программе «Семейная ипотека», условия которой идеально подходят для тех, кто стал родителями второго и последующего ребёнка в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 гг. Процентная ставка для такой категории населения будет составлять всего от 4,9%, что несопоставимо меньше стандартных 9% годовых [5].

Реализуемая социальная ипотека своевременно дарует возможность обзавестись каждому качественным и комфор-

Таблица 2

Стоймость загородной недвижимости в районах Ленинградской области

Район	Тип недвижимости	Площадь в сотках	Стоимость в рублях
Волосовский	Таунхаус КП «Кивеннапа Юго-Запад»	1.05 – 2.9	от 1 258 000
Всеволожский	Участок КП «Андреевка»	7.34 – 18.25	от 1 150 000
	Участок КП «Лес-Поле»	5.53 – 12.68	от 1 106 000
	Коттедж КП «Любовино»	3 – 8,17	от 3 475 000
Выборгский	Участок КП «Тиши да гладь»	6,56 – 16,59	от 578 000
	Участок КП «Береговая горка»	11,6 – 34,6	от 1 474 000
	Коттедж КП «Береговая горка»	10,2 – 20,5	от 8 900 000
	Коттедж КП «Гармония»	16,42	от 14 610 000
Гатчинский	Участок КП «Бавария	11,5 – 16,63	от 920 000
	Таунхаус КП «Кивеннапа Юг»	1,06 – 3,59	от 1 968 000
Кировский	Участок КП «Зеленый лес»	8,73 – 18,11	от 244 000
Ломоносовский	Коттедж КП «Одуванчик»	10	от 5 500 000
Приозерский	Участок с подрядом КП «Суходольское»	13,35 – 25,46	от 4 000 000
Тосненский	КП «Лето»	6 – 11,97	от 330 000

Источник: [4].

табельным жильём любого вида. Поспособствовать долгожданному приобретению могут коммерческие банки, предлагающие выгодные условия на покупку квартиры в новостройке, апартаментов во «вторичке» либо заполучить уютный дом или таунхаус. Наращивание темпов кредитования населения благоприятным образом повлияет на динамику развития рынка недвижимости в будущем.

Анализ рынка жилой недвижимости в Ленинградской области показал, что в целом данный сектор экономики в регионе прогрессирует, спрос все больше смещается в сторону предложений на вторичном рынке – первичное жилье привлекает все меньше потенциальных покупателей в связи с неоправданно высокой стоимостью и нередко неважным качеством. Застройщикам следует помнить, что относительно низкая цена – один из решающих факторов при выборе потенциального места обитания. Не на последнем месте стоит ряд таких критериев, как комфортабельная планировка, транспортная доступность, должным образом развитая социальная инфраструктура, экологическое состояние района, а также адекватная стоимость коммунальных услуг. Такие параметры, как возможность рассрочки или наличие удобных ипотечных программ, выступают в роли дополнительных стимулов при приобретении первичного жилья, что способствует возрастанию спроса на данный тип недвижимости и раз и навсегда опровергнет стереотипы о рискованности процесса покупки.

Рынок недвижимости Ленинградской области имеет множество возможностей и перспектив для дальнейшего ускоренного развития.

ЛИТЕРАТУРА

1. Высокий класс и низкий спрос. Загородная недвижимость Ленобласти вос требована только в формате элитного жилья // Деловой Петербург: [сайт]. URL: https://www.dp.ru/a/2019/02/05/Visokij_klass

_i_nizkij_sp (дата обращения: 28.12.2019).

2. Динамика цен на рынке жилья Санкт-Петербурга и области // RUcountry: [сайт]. URL: http://spb.rucountry.ru/stat/index#index:2_2 (дата обращения: 26.12.2019).

3. Ленобласть обходит Питер // Недвижимость и строительство Петербурга: [сайт]. URL: <https://nsp.ru/zhk/news/23851-lenoblast-obygryvaet-piter> (дата обращения: 24.12.2019).

4. «Петербургская недвижимость». Уровень цен на загородную недвижимость в Ленинградской области. URL: <https://www.novostroy.su/settlements/ready/> (дата обращения: 23.12.2019).

5. Семейная ипотека // Регион ипотека: [сайт]. URL: <http://regipotekaspb.ru/> (дата обращения: 30.01.2020 г.).

6. Статистика рыночных цен на квартиры в Ленинградской области // Риэлти-Маг: [сайт]. URL: <https://www.realtymag.ru/leningradskaya-oblast/kvartira/prodazha/prices/2019> (дата обращения: 26.12.2019).

7. Федеральная база недвижимости МЛС «Restate» (дома): [сайт]. URL: <https://spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-domov/> (дата обращения: 23.12.2019).

8. Федеральная база недвижимости МЛС «Restate» (участки): [сайт]. URL: <https://spb.restate.ru/graph/lo/ceny-prodazhi-zemli/> (дата обращения: 23.12.2019).

9. Центр оценки и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости»: [сайт]. URL: <https://www.bn.ru/analytics/> (дата обращения: 28.12.2019).

10. Цены на аренду квартир в Ленинградской области // Информационное агентство «Movie»: [сайт]. URL: https://spb.move.ru/leningradskaya Oblast/analytcs/arenda_kvartir/ (дата обращения: 02.01.2020).

11. Цены на продажу квартир в Ленинградской области // Информационное агентство недвижимости «Movie»: [сайт]. URL: <https://spb.move.ru/leningradskaya Oblast/analytcs/> (дата обращения: 02.01.2020).