

L.I. Manchinskaya

STATE AND DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN LENINGRAD REGION

Larisa Manchinskaya – senior lecturer, the Department of National Economy and Organization of Production, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Economics, Gatchina; **e-mail:** larisamanchinskay@gmail.com.

We consider the state of the residential real estate market of Leningrad region; we analyze its parameters as well as implementation of main governmental programs targeted at market stabilization. We make a conclusion that regulation of the real estate market on the basis of governmental programs will ensure market stabilization and contribute to housing improvement for Leningrad region residents.

Keywords: regional real estate market; housing prices; market segment; residential real estate; zoning of residential real estate market; secondary real estate market.

Л.И. Манчинская

СОСТОЯНИЕ И РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Лариса Иосифовна Манчинская – доцент кафедры национальной экономики и организации производства, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат экономических наук, г. Гатчина; **e-mail:** larisamanchinskay@gmail.com.

В статье рассмотрено состояние рынка жилой недвижимости Ленинградской области, проанализированы параметры его развития, а также реализация основных государственных программ, направленных на стабилизацию рынка. Автор приходит к выводу, что регулирование рынка недвижимости на базе реализации государственных программ обеспечит стабилизацию рынка и даст возможность улучшить жилищные условия гражданам Ленинградской области.

Ключевые слова: региональный рынок недвижимости; цены на жилье; сегмент рынка; жилая недвижимость; зонирование рынка жилой недвижимости; вторичный рынок недвижимости.

Для рынка жилой недвижимости Ленинградской области характерна крайняя неоднородность: здесь можно выделить депрессивные районы, где не осуществляется инвестиционно-строительная деятельность, и районы с достаточно высоким инвестиционным потенциалом. В связи с этим рынок жилой недвижимости можно разделить на три зоны:

I зона находится в пределах 30 км от Санкт-Петербурга (Сертолово, Парголово, Парнас, Бугры, Девяткино, Мурино, территория Всеволожского района, Кудрово, Горелово, Новоселье). Здесь активно ве-

дется загородное строительство, а цены на жилье незначительно отличаются от цен г. Санкт-Петербурга.

II зона расположена дальше г. Санкт-Петербурга – на расстоянии 30–80 км. Это территории Гатчинского, Тосненского и частично Всеволожского района. В этой зоне цены на жилье на 10–15% ниже, нежели в Санкт-Петербурге, но остаются достаточно высокими.

III зона – это вся остальная территория Ленинградской области, которая находится более чем в 80 км от границы Санкт-Петербурга; цены на жилье здесь в

1,5–3 раза ниже для городов – районных центров и 3–5 раз ниже для всех остальных поселений Ленинградской области.

Рассмотрение ценовой ситуации на рынке жилой недвижимости позволило выявить следующие тенденции: в 2014 году средняя стоимость 1 кв. м жилья на вторичном рынке составляла 56 тыс. руб., а на первичном – 66,5 тыс. руб.

В 2015 году средняя цена 1 кв. метра составляла 60,4 тыс. руб. на рынке вторичной недвижимости, а в новостройках – 65,2 тыс. руб., что ниже на 2% по сравнению с 2014 годом.

В 2016 году жилая недвижимость подешевела и стала составлять 60 тыс. руб. за квадратный метр на вторичном рынке жилья и 65,1 тыс. руб. за 1 кв. метр на первичном рынке недвижимости. В целом же за анализируемый период 2015–2016 гг. цены на жилую недвижимость на первичном рынке снизились на 2,1%, а на вторичном рынке, наоборот, повысились – на 7,1%.

В табл. 1 представлены средние цены на жилую недвижимость по районам Ленинградской области.

Эти данные подтверждают выше

представленный тезис о зонировании рынка жилой недвижимости в Ленинградской области: самые высокие цены на жилье характерны для Всеволожского, Тосненского, Ломоносовского и Гатчинского районов, а самые низкие – для Бокситогорского, Сланцевского, Лодейнопольского районов.

Проанализируем активность рынка недвижимости по объему операций за 2013–2016 годы (табл. 2).

Как явствует из представленных в табл. 2 данных, количество сделок на рынке недвижимости в регионе в 2016 году возросло на 33% по отношению к 2015 году, но данный показатель все же остается ниже уровня 2013 года на 24%.

Структура сделок на рынке недвижимости по районам Ленинградской области в 2016 году представлена в табл. 3.

Данные таблицы показывают, что максимальное количество сделок с недвижимостью приходится на Всеволожский район и составляет 25,4% от всего количества сделок в области. В Гатчинском районе этот показатель составляет 10,7% от общего количества сделок. Менее 200 сделок проводилось в Боксито-

Таблица 1

Средняя цена жилья в Ленинградской области по районам

Район	Средняя стоимость квартиры, тыс. руб.	Средняя стоимость кв. м, руб
Бокситогорский	840	18340
Волосовский	1609	33832
Волховский	1575	32764
Всеволожский	3915	68492
Выборский	2588	49942
Гатчинский	2918	58253
Кингисеппский	1992	40676
Киришский	2026	42324
Кировский	2737	56186
Лодейнопольский	1397	28715
Ломоносовский	3055	60166
Лужский	1323	27704
Подпорожский	1109	24242
Приозерский	1875	40006
Сланцевский	931	18298
Тихвинский	1779	36463
Тосненский	3143	59474

Источник: Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), мониторинг рынка недвижимости. URL: <https://Portal.rosreest.ru/> (дата обращения: 05.05.2017).

Таблица 2

Количество объектов рынка жилой недвижимости по типам сделок (2013–2016 гг.)

Показатели	Общее количество сделок	Договор купли-продажи (ипотеки)	Договор купли-продажи (без ипотеки)	Договор деления
Год				
2013	21377	14442	6932	79
2014	16881	16605	249	25
2015	12354	12210	126	18
2016	16430	16335	76	19

Источник: Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), мониторинг рынка недвижимости. URL: <https://Portal.rosreest.ru/> (дата обращения: 05.05.2017).

Таблица 3

Структура сделок на рынке недвижимости по районам Ленинградской области за 2016 год

Район	Общее количество объектов	Договор купли-продажи (ипотека)	Договор купли-продажи (без ипотеки)	Договор дарения
Бокситогорский	165	165	-	-
Волосовский	143	143	-	-
Волховский	322	320	2	-
Всеволожский	4177	4161	3	13
Выборгский	821	820	1	-
Гатчинский	1759	1756	3	-
Кингисеппский	430	430	-	-
Киришский	1032	1030	2	-
Кировский	705	704	1	-
Лодейнопольский	84	81	3	-
Ломоносовский	1239	1235	1	3
Лужский	293	291	2	-
Подпорожский	167	128	37	2
Приозерский	889	879	10	-
Сланцевский	763	757	6	-
Тихвинский	579	579	-	-
Тосненский	1196	1193	2	1

Источник: Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), мониторинг рынка недвижимости. URL: <https://Portal.rosreest.ru/> (дата обращения: 05.05.2017).

горском, Лодейнопольском, Подпорожском, Волосовском районах.

Изучение спроса на рынке жилой недвижимости показало, что за последние 2 года (2015–2016 гг.) сократилось количество квартир, покупаемых в инвестиционных целях. По данным анкетирования застройщиков, их удельный вес в разных компаниях сократился с 10–40% до 3–14%. В Ленинградской области такие квартиры покупают, главным образом, на границе с Санкт-Петербургом, т.е. в инфраструктурно-развитых районах. Что касается предложения квартир в области, то 1/3 – это однокомнатные квартиры, 40% – двухкомнатные, 20% – трехкомнатные [1].

В сегменте загородного жилья в 2016 году продажи резко снизились – на 35–40% по сравнению с 2014–2015 гг.

Структура рынка по цене следующая: доля жилья, цена на которое менее 30 тыс. руб. за 1 кв. м, составляет 11,6% всех квартир. Значительную долю рынка составляют квартиры в диапазоне цен 30–70 тыс. руб. за 1 кв. м (71,8%).

Сегмент рынка с диапазоном цен 70–80 тыс. руб. за 1 кв. м занимает 11%, а доля самых дорогих квартир свыше 80 тыс. руб. за 1 кв. м составляет всего лишь 5,7% от всего предложения.

В Ленинградской области имеются и проекты малоэтажных комплексов, кото-

рые находятся в Ломоносовском, Приозерском, и части Всеволожского районов. Положительной стороной таких проектов является относительно невысокая стоимость жилья, отсутствие уплотненной застройки. Негативная сторона проектов – слабая развитость инфраструктуры и значительная удаленность от города. За 2014–2016 гг. количество сделок в поселках коттеджного типа уменьшилось на 25–30%, а объем продаж на вторичном рынке – на 11–12%. Инвестиционную активность данного сегмента можно представить следующим образом: в 2013 году граждане приобрели 7100 участков и коттеджей, в 2014 году количество сделок на данном сегменте уже составило 6900, в 2015 году – 5800, а в 2016 г. – 4900.

С целью развития рынка жилой недвижимости вводится государственное регулирование, которое осуществляется как на основе прямых методов, так и косвенных.

Прямые методы предполагают создание нормативной базы, лицензирование профессиональной деятельности, выкуп в государственную собственность объектов недвижимости под общественные нужды.

К косвенным методам государственного регулирования относятся налогообложение, политика Центрального банка, реализация государственных целевых программ, выпуск жилищных сертификатов, предоставление беспроцентных субсидий гражданам, которые нуждаются в улучшении жилищных условий.

Основным инструментом государственного воздействия на развитие рынка недвижимости в Ленинградской области являются целевые программы. В настоящее время в Ленинградской области реализуются следующие программы:

- «Обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области на 2014–2010 гг.», которая содержит ряд отдельных подпрограмм;

- «Жилье для российской семьи»

(2014–2017 гг.);

- «Соцобъекты в обмен на налоги («Светофор»), основная функция которой – регулирование отношений, возникающих с застройщиками по поводу формирования социальной инфраструктуры в условиях комплексной застройки.

Государственная программа, которая реализовалась агентством по ипотечному кредитованию, была связана с реструктуризацией проблемных кредитов, завершилась в мае 2017 года. Средства, которые были выделены на эту программу в размере 4,5 млрд руб., уже закончились; в то же время заявки на участие в этой государственной программе еще принимаются, в результате чего 19 тыс. заявок не могут быть реализованы. Кроме того, агентство по недвижимому жилищному кредитованию дает возможность участия в социальной ипотеке. Кредит здесь предназначен для покупки квартир эконом-класса на первичном и вторичном рынках недвижимости.

Таким образом, регулирование рынка недвижимости только на базе реализации государственных программ (а это отнюдь не единственный инструмент регулирования) обеспечит стабилизацию рынка и даст возможность улучшить жилищные условия гражданам Ленинградской области.

ЛИТЕРАТУРА

1. Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), мониторинг рынка недвижимости. URL: <https://Portal.rosreest.ru/> (дата обращения: 05.05.2017).

2. *Стерник Г.М., Стерник С.Г.* Анализ рынка недвижимости для профессионалов. М.: Экономика, 2012. 605 с.

3. *Стерник Г.М.* Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости / Рос. Гильдия риэлторов. М., 2015. 61 с.