**Социально-экономическое развитие Ленинградской области по итогам 2016 года**

*Общее географическое положение*

Ленинградская область — субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района. Территория — 83 908 кв.км. С запада на восток область протянулась на 500 км, а наибольшая протяжённость с севера на юг составляет 320 км. Численность населения — 1 791 916 чел. (01.01.2017), плотность 21,36 чел./кв.км.

Граничит на севере — с Республикой Карелия, на востоке — с Вологодской областью, на юго-востоке — с Новгородской областью, на юге — с Псковской областью, а также с Санкт-Петербургом (полуанклав). Границы с Европейским союзом: на юго-западе — с Эстонией, на северо-западе — с Финляндией. С запада территория области омывается водами Финского залива[[1]](#footnote-1).

Важными факторами, влияющими на развитие региона, являются:

* приграничное положение (граница с двумя странами ЕС);
* выгодное приморское положение (берег Балтийского моря), наличие крупных действующих и строящихся морских портов;
* транспортный узел, расположенный в створе панъевропейского транспортного коридора и международного транспортного коридора "Север-Юг";
* мультимодальность перевозок: пересечение морских, речных, железнодорожных, автомобильных, воздушных, трубопроводных и телекоммуникационных трасс;
* наличие административной границы с Санкт-Петербургом;
* реализация на территории Ленинградской области инфраструктурных проектов федерального значения.

Данные факторы вместе с проводимой активной политикой Ленинградской области оказывают существенное влияние на инвестиционную привлекательность региона, которая высоко оценивается экспертным сообществом.

*Административно-территориальное деление*

Ленинградская область включает в себя один городской округ и 17 муниципальных районов, в состав которых входят 61 городское поселение и 142 сельских поселения. Общее количество муниципальных образований — 221. На территории Ленинградской области расположено 2 945 населенных пунктов, в том числе 63 городских и 2 882 сельских. Крупнейшие города Ленинградской области на 1 января 2016 года: Гатчина (95,6 тыс. человек); Выборг (79,4 тыс. человек); Сосновый Бор (67,6 тыс. человек); Всеволожск (67,9 тыс. человек), Тихвин (58,0 тыс. человек), Кириши (52,3 тыс. человек).

*Экономика региона*[[2]](#footnote-2)

Ленинградская область является одним из лидеров по экономическому развитию в Северо-Западном федеральном округе. Основу экономики области составляет промышленность, на ее долю приходится около 34,4% в структуре ВРП. В промышленном комплексе Ленинградской области представлены следующие отрасли: машиностроение, автомобилестроение, судостроение, химическое производство, нефтехимия, лесопереработка, целлюлозно-бумажное производство, алюминиевая промышленность, промышленность строительных материалов и др. Ключевыми предприятиями, расположенными в Ленинградской области, являются ЗАО "Форд Мотор Компани", ЗАО "Филип Моррис Ижора", ООО "ПО "Киришинефтеоргсинтез", ООО "Нокиан Шина", Gestamp Automocion, Caterpillar, ОАО "Тихвинский вагоностроительный завод", ООО "ММ-Ефимовский" и др.

На территории Ленинградской области расположен высокоразвитый агропромышленный комплекс, доля производства АПК области составляет 41,4% от общего объема сельхозпроизводства всех регионов Северо-Западного федерального округа или 7,7% от ВРП региона. Основные специализации: молочно-мясное животноводство, птицеводство, картофелеводство и овощеводство. На территории региона осуществляют деятельность 528 крупных и средних предприятий, пять сельскохозяйственных кооперативов, более 1000 фермерских хозяйств и около 104 тыс. личных подсобных хозяйств.

Ленинградская область является крупнейшим транспортно-логистическим узлом Северо-Западного федерального округа. Доля отрасли транспорта и связи в структуре ВРП составляет 15,9%. На территории региона располагаются крупнейшие российские порты Балтии (Приморск, Усть-Луга, Высоцк, Выборг).

В настоящее время мировая экономика столкнулась с рядом негативных тенденций:

* нестабильная внешнеэкономическая ситуация, отрицательно влияющая на инвестиционный имидж Российской Федерации и намерения инвесторов производить вложения в экономику России;
* снижение платежеспособности населения, приводящее к снижению привлекательности внутренних рынков: реальные доходы населения в 2012 году показывали рост в 4,6%, в 2015 году в России их падение оценивается в 4,0%;
* сжатие финансовых рынков и снижение доступности финансовых ресурсов;
* рост социальной нагрузки на бюджет, секвестирование расходов федерального бюджета (в 2015 году - на 10%);
* общая нестабильность экономики: в 2012 году рост ВВП составил 3,4%, в 2015 году - падение ВВП на 3,7%; инфляция ускорилась в два раза: с 6,6% в 2012 году до 12,9% в 2015 году.

Итог - замедление инвестиционной активности предприятий, увеличение срока реализации отдельных проектов. При этом существующая экономическая ситуация дает инвесторам ряд преимуществ вложения средств в Россию. В условиях политики активного импортозамещения в ряде отраслей появились свободные рыночные ниши, а для инвесторов вложение в производство импортозамещающей продукции означает стабильный внутренний спрос на нее.

К внутренним рискам необходимо отнести следующие:

* усиление нестабильности приведет к свертыванию бюджетных расходов региона на развитие (инновационное, промышленное и других сфер, которые впоследствии могут сформировать прибавочную стоимость и создать основу для роста) и параллельному росту социальных расходов. Таким образом, государственная инфраструктура может попасть в ситуацию роста расходов бюджетов при уменьшении доходной базы, что затруднит проведение мероприятий по выводу экономики на докризисный уровень;
* большая часть доходов бюджетов всех уровней формируется за счет крупных инвестиционных проектов в сфере нефтегазохимической промышленности, транспорта и энергетики. Следующий по значимости - сектор потребления, привлекающий большую часть иностранных инвестиций: рынок жилья, торговля, автомобилестроение, пищевое производство, рынок потребительских товаров. На третьем месте - обрабатывающие производства (ОПК, тяжелое машиностроение, металлургия). Снижение количества реализуемых крупных инвестиционных проектов приведет к росту зависимости регионального бюджета от кредитов и федеральных дотаций;
* экономическая база области сосредоточена преимущественно в секторах, не являющихся инновационными. Большая часть промышленных предприятий Ленинградской области ведет деятельность в секторах традиционной промышленности. В условиях роста экономических проблем увеличение числа высокотехнологичных предприятий и производство инновационной продукции позволит создать основу для долгосрочной стабилизации экономики;
* регион испытывает дефицит в промышленных площадках, обеспеченных необходимой инфраструктурой для размещения новых производств. В настоящее время в Ленинградской области заявлено большое количество проектов, реализация которых будет еще больше способствовать увеличению данного дефицита;
* инфраструктурные ограничения развития Ленинградской области. Темпы жилищного строительства на территории области, особенно в районах, граничащих с Санкт-Петербургом, значительно превосходят темпы развития инфраструктуры. В целом отмечается рост износа основных фондов коммунальной инфраструктуры;
* дисбаланс системы расселения, неравномерное развитие муниципальных образований. В муниципальных районах, где происходят убыль населения и рост бюджетного дефицита, существуют риски снижения экономической и социальной устойчивости, инвестиционной активности, показателей качества жизни населения. Естественная убыль населения восполняется за счет существенного притока мигрантов.

**Рынок недвижимости Ленинградской области**

*Жилая недвижимость*

С января по декабрь 2016 года в эксплуатацию введено 2,171 млн м. кв жилой недвижимости, из которых 597 тыс. м. кв. — объекты индивидуального жилого строительства. Плановый показатель по вводу жилья, установленный министерством строительства РФ для Ленинградской области, составляет 1,8 млн кв. м.По отношению к 2015 году в прошлом году было введено на 7% меньше жилой недвижимости[[3]](#footnote-3).



Источник: http://lenoblinvest.ru/region/investitsionnyj-klimat/dajdzhest-ser

Из представленного выше графика видно, что лидером по вводу в эксплуатацию жилой недвижимости является Всеволожский район, далее с большим отрывом идут Ломоносовский, Гатчинский, Тосненский, Выборгский районы. Наименее активно (<6 тыс.кв.м) жилое строительство развивалось в Лодейнопольском, Сланцевском, Подпорожском и Бокситогорском районах.

Далее приведены средний диапазон цен квартир за 1 квадратный метр в различных населенных пунктах Ленинградской области[[4]](#footnote-4).

| Район | Населенный пункт | Новостройки | Вторичный рынок |
| --- | --- | --- | --- |
| min | max | min | max |
| Всеволожский | Всеволожск | 59 696 | 67 592 | 62 451 | 70 979 |
| Сертолово | 60 360 | 64 180 | 60 405 | 73 656 |
| Кудрово | 70 917 | 78 534 | 80 315 | 93 660 |
| Мурино | 62 623 | 70 284 | 68 883 | 85 881 |
| Новое Девяткино | 41 134 | 63 483 | 66 207 | 81 354 |
| Ломоносовкий | Ломоносов | 63 985 | 69 990 | 64 000 | 77 000 |
| Аннино | 67 942 | 71 025 | 59 000 | 71 000 |
| Петергоф | 54 000 | 74 500 | 70 000 | 84 000 |
| Гатчинский | Гатчина | 59 034 | 71 625 | 61 767 | 66 996 |
| Коммунар | 53 700 | 57 584 | 51 755 | 61 679 |
| Тосненский | Тосно | 45 000 | 46 973 | 60 795 |
| Никольское | 42 613 | 61 749 | 51 469 | 58 954 |
| Любань | - | 34 469 | 39 427 |
| Выборгский | Выборг | 40 919 | 61 100 | 51 734 | 58 330 |
| Каменногорск | 42 000 | 27 184 | 30 295 |
| Приморск | 39 497 | 40 997 | 37 127 | 44 829 |
| Рощино | 47 615 | 73 077 | 48 133 | 65 360 |
| Кировский | Кировск | 48 500 | 58 752 | 49 742 | 65 125 |
| Отрадное | 48 500 | 53 988 | 51 762 | 61 173 |
| Шлиссельбург | 45 502 | 60 400 | 49 638 | 61 595 |
| Приозерский | Приозерск | 43 242 | 46 529 | 38 703 | 46 371 |
| Киришский | Кириши | 45 000 | 51 111 | 38 694 | 43 501 |
| Кингисеппский | Кингисепп | 44 514 | 57 351 | 41 424 | 46 827 |
| Волосовский | Волосово | 19 100 | 34 276 | 41 954 |
| Лужский | Луга | 45 327 | 50 359 | 35 746 | 41 897 |
| Волховский | Волхово | - | 34 820 | 38 302 |
| Сосновоборский городской округ | Сосновый Бор | 55 352 | 64 154 | 68 419 | 77 799 |
| Тихвинский | Тихвин | 42 353 | 46 774 | 33 010 | 38 084 |
| Лодейнопольский | Лодейное Поле | 35 000 | 36 715 | 30 687 | 34 009 |
| Сланцевский | Сланцы | - | 17 033 | 20 625 |
| Подпорожский | Подпорожье | 32 500 | 23 083 | 26 438 |
| Бокситогорский | Бокситогорск | - | 15 580 | 23 432 |

*Коммерческая недвижимость*

Рынок коммерческой недвижимости Ленинградской области развит слабо и характеризуется дефицитом качественных объектов. Максимальный объем предложения сосредоточен во Всеволожском и Гатчинском районах, а также зонах, примыкающих к границам Санкт-Петербурга.

В Ленинградской области рынок недвижимости до недавнего времени был развит слабо: предложение ограничено, спрос небольшой. Как правило, областные предприятия размещали свои офисы или на производственной территории, или в Санкт-Петербурге. Если раньше девелоперская активность в области строительства деловых центров касалась лишь территорий, прилегающих к Санкт-Петербургу, то сегодня объекты офисной недвижимости строятся во всех районных центрах.

В настоящее время в области насчитывается около шести крупноформатных бизнес-центров: два во Всеволожске (компания «Окстрой»); один - в составе комплекса «Царское село» на Московском шоссе (компания «Центр развития»); следующий объект «Горелово - индустриальная зона» на Волхонском шоссе; и также компания «Возрождение Санкт-Петербурга» построила в центре Выборга торгово-деловой комплекс класса «А+».

Развитие коммерческой недвижимости в Ленинградской области неравномерно, (чем дальше от Санкт-Петербурга и меньше численность населения, тем ниже коммерческая активность) согласно данным анализа рынка, можно выделить:

* группа 1: наибольшее развитие сегмент коммерческой недвижимости получил в прилегающих к Санкт-Петербургу территориях и в крупнейших городах (численность населения 50-100 тыс.чел) Ленинградской области: Гатчина, Выборг, Сосновый Бор, Всеволожск, Сертолово.
* группа 2: далее по уровню развития идут достаточно крупные города (около 30-50 тыс. чел.), но расположенные в удалении от Санкт-Петербурга: Кингисепп, Тихвин, Волхов, Тосно, Луга, Сланцы;
* группа 3: города с численностью населения 10-25 тыс. чел.: Пикалево, Бокситогорск, Лодейное поле, Приозерск, Шлиссельбург, Волосово, Вырица и пр.
* группа 4: прочие небольшие населенные пункты: поселки городского типа, деревни, села и пр.

Возможно несоответствие классификации при наличии особенностей населенного пункта: размещение в населенном пункте крупного градообразующего предприятия (г. Сосновый Бор - Филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом» «Ленинградская атомная станция»), особенностей местоположения и исторический фактор (г. Выборг – портовый город, промышленный и культурный центр, Новое Девяткино – пригород Санкт-Петербурга с активно развивающейся новой жилищной застройкой и др.).

Предложение по продаже/аренде в Ленинградской области значительно ограничено и имеет тенденцию к уменьшению по мере удаления от Санкт-Петербурга. Наименьшее количество предложении отмечается на востоке области.

Проанализировав цены предложений из открытых источников, можно выделить следующие ценовые диапазоны:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Диапазон цен предложений, руб./кв.м с НДС | Диапазон арендных ставок, руб./кв.м/мес с НДС | Комментарий |
| г. Выборг (центральная часть) | 70 000 - 100 000 | 500 - 1 000 | Максимальная цена предложения в 230 тыс.руб/кв.м. зафиксирована на объект расположенный напротив Выборгского замка (туристический и исторический центр). максимальные арендные ставки (1000-2000 руб./кв.м./мес) - на небольшие помещения/части помещений, находящихся в торговых комплексах Исходя из даты подачи объялений, срок экспозиции может доходить до 2х лет (при отсутствие снижения цены) |
| г. Тихвин (центральная часть) | 29 000 - 60 000 | 400 - 600 | Арендные ставки для объектов расположенных на выезде из города - около 300 руб./кв.м./мес., максимальная (основные торговые коридоры, 1 этаж) - 1000 руб./кв.м./мес. Большая часть предложений находится в диапазоне 30 000 - 45 000 руб./кв.м |
| г.Пикалёво,г. Бокситогорск | 15 000 - 52 000 | 400 - 500 | Арендные ставки для объектов расположенных в удалении от центра города - около 200 - 300 руб./кв.м./мес., максимальная (основные торговые коридоры, 1 этаж, торговые места рядом с кассами магазинов "Пятерочка", "Магнит") - около 1000 руб./кв.м./мес. Большая часть предложений находится в диапазоне 30 000 - 45 000 руб./кв.м. Минимальные цены предложений 15 000 руб./кв.м. - подвал в многоквартирном жилом доме (требует ремонта) и 25 000 руб./кв.м. - цокольный этаж с чистовой отделкой. |
| г. Приозерск | 25 000 - 40 000 | 300 - 600 | Предложение по продаже ограничено (цены 2 предложений на торгово-офисные объекты 32 000 руб./кв.м и 35 000 руб./кв.м (3, 4 этаж, новый БЦ). Максимальные арендные ставки 750 -1000 руб./кв.м/мес с НДС за торговые помещения на центральных улицах города и торговых зонах |
| г. Сосновый Бор | 30 000 - 70 000 | 500 - 1200 | Предложение по продаже ограничено (цены 2 предложений на торгово-офисные объекты 32 000 руб./кв.м (ТЦ площадью 4 630 кв.м) и 45 000 руб./кв.м (здание на въезде в город торгово-офисного назначения, площадью 750 кв.м ). Минимальные арендные ставки 400 -500 руб./кв.м/мес с НДС. |
| г. Коммунар | 40 000 - 60 000 | 400 - 500 | Предложение ограничено. Наибольшее число предложений относится с новым коммерческим помещениям в цоколе строящихся жилых домов (цены предложений около 70 000 руб./кв.м в городах сопоставимых с г. Коммунар (Тосно, Никольское, Павлово). Арендные ставки для объектов расположенных на выезде из города - около 300 руб./кв.м./мес., максимальная (основные торговые коридоры, 1 этаж) - 1000 руб./кв.м./мес. |
| Небольшие населенные пункты (поселки, деревни, села и пр.) численностью до 5000 человек в удалении (более 150 км от СПб) | 5 000 - 30 000 | 80 - 120 | Предложение по продаже ограничено. Предложение по аренде представлено 1 предложением (100 руб./кв.м/мес.) при этом цена предложения данного объекта - 25 000 руб./кв.м с НДС, что говорит о высоком уровне ожидания у собственника при продаже, но низком уровне фактической доходности при сдаче в аренду. Согласно данным по муниципальным торгам (http://torgi.gov.ru) сделки по сопоставимым объектам заключаются на уровне 80-120 руб./кв.м/мес с НДС (без КУ) |

В сегменте производственно-складской недвижимости на территории Ленинградской области преобладает предложение объектов находящихся в удовлетворительном состоянии, год постройки - до 1980х г.

Согласно данным из открытых источников[[5]](#footnote-5) удельный показатель цены предложения низкоклассной производственной недвижимости составляет от 9 600 до 21 739 руб./кв.м (состояние удовлетворительное, года постройки - до 1980х, капитальные ремонты не производились).

Цены предложений производственной недвижимости нового строительства, либо после капитальных ремонтов составляют от 25 394 до 44 331 руб./кв.м.

*Земельные участки*

С началом кризиса платежеспособный спрос на участки в Ленинградской области сократился. Однако цены предложения опускаются медленнее, поэтому сделки с землей происходят, когда продавец идёт на дисконт в 30–40%.

Средняя удельная цена предложения земельных участков промышленно-складского назначения в Ленинградской области составляет около 1500 руб./кв. м., диапазон цены предложения составляет 100-6500 руб./кв. м. Наиболее высокие цены предложения сложились во Всеволожском (1985 руб./кв. м.), Ломоносовском (1628 руб./кв. м.) и Выборгском (1430 руб./кв. м.) районах[[6]](#footnote-6).

Наиболее дорогие земельные участки сельскохозяйственного назначения предлагаются во Всеволожском, Выборгском, Ломоносовском и Гатчинском районах. Большинство таких участков расположено рядом с административной границей Петербурга и основными транспортными магистралями, разработано, с подключением (или возможностью подключения) центральных коммуникаций. Средняя удельная стоимость квадратного метра земли в данных районах составляет около 160 рублей/кв. м, максимальная цена предложения – около 600 рублей/кв. м, минимальная - около 14 рублей/кв. м[[7]](#footnote-7).

Рынок земель общественно-делового назначения Ленинградской области наименее развит. Большая часть предложений сконцентрирована в г. Всеволожске, средний диапазон цен предложений составляет 8 564 - 10 000 руб./кв.м[[8]](#footnote-8), предложения в иных городах Ленинградской области имеют единичный характер, диапазон цен предложений 1 054 - 1 793 руб./кв.м (города Тихвин, Новая Ладога, Кингисепп).

*Выводы*

Со 2 полугодия 2016 года окончательно сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка коммерческой недвижимости в 2017 году.

В 2016 году наблюдалось продолжение сокращения нового предложения коммерческой недвижимости, особенно на складском и офисном рынках, в то время как объёмы ввода торговой недвижимости по инерции сохранились высокими. Произошло сокращение доли свободных площадей в офисном сегменте за счет активности государственных органов и компаний, которые, воспользовавшись ситуацией, купили либо арендовали большие объёмы офисных площадей.

1. https://ru.wikipedia.org/wiki/Ленинградская\_область#cite\_note-2017AA-1 [↑](#footnote-ref-1)
2. Областной закон "О Стратегии социально-экономического развития Ленинградской области до 2030 года" №76-оз от 8 августа 2016 года [↑](#footnote-ref-2)
3. http://lenobl.ru/news23242.html (от 16.01.2017) [↑](#footnote-ref-3)
4. Источник: http://www.rlt24.com/primary/leningrad\_oblast/ (от 17.04.2017), анализ цен предложений интернет-порталов по продаже недвижимости http://www.emls.ru, http://www.restate.ru, https://spb.cian.ru, https://realty.yandex.ru, http://www.novostroy.su и др. [↑](#footnote-ref-4)
5. Источник: Анализ цен предложений интернет-порталов по продаж недвижимости http://www.zemvopros.ru, http://spb.cian.ru, http://biz-sale.ru и др. [↑](#footnote-ref-5)
6. http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-737/ [↑](#footnote-ref-6)
7. http://www.dglo.ru/news/2015-08-24/utsenennyey-i-pereotsenennyey-selkhozzemli-lenoblasti/ [↑](#footnote-ref-7)
8. Анализ цен предложений интернет-порталов по продаж недвижимости http://spb.cian.ru, http://www.zemvopros.ru, http://len-obl.mtk.ru, http://nedvizhimost.mitula.ru, http://iburg.ru, http://vsevned.ru/zemelnyie\_uchastki и др. [↑](#footnote-ref-8)