DOI: 10.12737/article_5bab4a2735b214.25960467

Стрекозова Л.В., доц.,
Белых Т.В., аспирант,
Варавина Ю.А., студент,
Гененко В.Г., студент
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова

ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ БЕЛГОРОДСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В данной статье приведен анализ динамики цен на недвижимость в Белгородской области за последние 10 лет, а также анализ спроса на индивидуальные жилые дома и квартиры; рассматриваются цены на жилье на первичном и вторичном рынках, объемы введенного в эксплуатацию жилья. Белгород и Белгородская область по-прежнему признаются одними из самых экономически развитых регионов России, а рынок недвижимости области можно описать как активно развивающийся. Не только столичные жители и северяне оценивают инвестиции в белгородские квартиры как довольно перспективные вложения, но и жители других городов нашей страны. Несмотря на сложную политическую ситуацию и кризисные явления, рынок недвижимости региона за последние годы сохранил хорошие темпы роста. На данный момент в области активно развивается малоэтажное строительство, темпы возведения загородных домов и коттеджей растут, что подтверждает заинтересованность со стороны жителей.

Ключевые слова: *рынок недвижимости, первичный рынок жилья, вторичный рынок жилья, индивидуальное жилищное строительство, квартиры.*

Как известно, рынок недвижимости оказывает большое влияние как на экономическое, так и социальное развитие региона. Доступность жилья определяется уровнем цен, а обеспеченность населения жильем представляет собой основное направление социальной политики федерального и регионального уровней.

Белгородская область в минувшее десятилетие стала желанным регионом для переселенцев из множества других регионов России и СНГ. Благоприятный климат, относительная близость столицы, активное развитие области, да и сам рынок недвижимости Белгорода предоставляет достаточно альтернатив для улучшения жилищных условий.

Рассмотрим изменение цен на жилье в Белгородской области. Таблица 1 содержит данные о стоимости 1 м^2 жилья на первичном и вторичном рынках.

Таблица 1

Средняя стоимость 1 м^2 жилья в Белгородской области 2008-2017 гг., руб.

Рынок жилья	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Первичный	43430	41572	39340	40383	48877	52931	54621	50275	51663	52808
Вторичный	38477	36831	35071	32899	41004	49433	52664	50295	44714	48164

По данным табл. 1 можно сделать вывод, что на протяжении 10 лет стоимость недвижимости на первичном рынке превосходила стоимость на вторичном, и лишь в 2015г. наблюдалась обратная тенденция [1]. Более наглядно динамика цен представлена на рисунке 1.

Данный график показывает неравномерный рост цен на недвижимость в регионе. С 2008 г. стоимость недвижимости стала снижаться и к 2010 г. достигла своего минимального значения. В сравнении с 2008 г. цены на жилье в 2010 г. упали на 10,4 %. Данная ситуация может быть обусловлена мировым финансовым кризисом. Наибольший темп прироста на первичном рынке в анализируемом временном промежутке наблюдался в 2012 г. и составил 21 %. С 2012 г. рынок недвижимости постепенно начал восстанавливаться, произошел плавный рост цен, но 2015 г. ситуация изменилась, и средняя стоимость по сравнению с предыдущим годом упала на 7,9 %. Это обусловлено, прежде всего, политическими событиями на Украине и введением санкций в отношении Российской Федерации. Кроме того, падение цен может быть связано с приграничным положением Белгородской области, снижением уровня доходов населения, нестабильностью ситуации в смежных строительству областях.

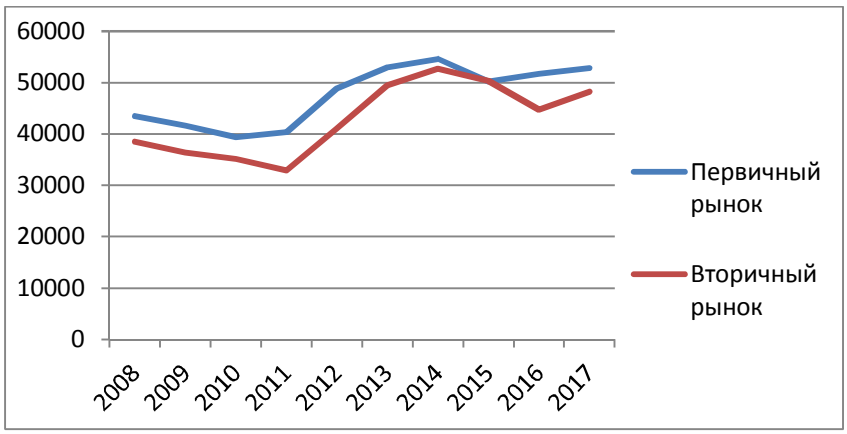

Рис. 1. Динамика стоимости жилья на первичном и вторичном рынках в Белгородской области, руб.

С 2016 г. цены на жилье продолжили свой рост. За 2017 г. стоимость недвижимости увеличилась на 2,2 %, что является ниже среднего по стране. [2]. За весь десятилетний период с 2008 по 2017 г. цены на недвижимость на первичном рынке выросли на 17,8 %. Темпы прироста цен на недвижимость на первичном и вторичном рынках приведены в таблице 2.

Анализ ситуации на вторичном рынке показывает, что с 2008 по 2011 г. стоимость жилья также падала, и ее минимальное значение в этом промежутке времени составило 6,6 %. Наибольший рост стоимости жилья пришелся на 2012 г. и составил 19,8 %. На протяжении 3-х лет ситуация на рынке была стабильной. С 2014 г. стоимость жилья опять начала снижаться и к 2016 г. достигла 12,5 %. С 2017г. цены на жилье продолжили свой рост. В общей сложности стоимость 1 м^2. с 2008 по 2017г. на вторичном рынке увеличилась на 20,1 %. Максимальная цена 1 кв.м. жилья наблюдалась в 2014 г. и составила 54621 руб. на первичном рынке и 52664 руб. на вторичном рынке. [1]

Таблица 2

Темпы прироста стоимости 1 кв. м. жилья в Белгородской области в 2008-2017гг., %

Рынок жилья	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013	2015/ 2014	2016/ 2015	2017/ 2016	2017/ 2008
Первичный	-4,5	-5,7	2,6	17,4	7,7	3,1	-8,6	2,7	2,2	17,8
Вторичный	-4,5	-5,0	-6,6	19,8	17,1	6,1	-4,7	-12,5	7,2	20,1

Площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий является одним из основных показателей, характеризующих состояние рынка недвижимости. Ниже на рис .2 представлена динамика ввода в действие жилых зданий в Белгородской области в 2000, 2015 и 2016 гг.

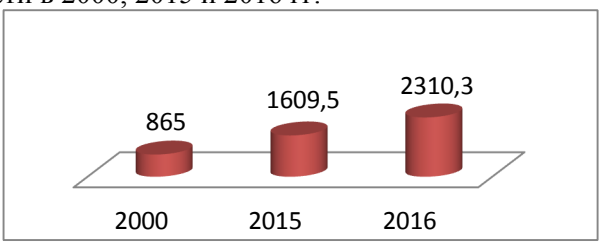

Рис. 2. Динамика ввода площади жилых домов в эксплуатацию, тыс. м^2

В целом, за 16 лет объемы введенного в эксплуатацию жилья увеличились. В 2016г. ввод жилой площади составил 2310,3 тыс. м^2, что на 30,3 % больше, чем в 2015 г. За весь рассматриваемый промежуток времени рост количества вновь введенной жилплощади составил 274 %. [3]

Проанализировав стоимость 1 м^2 жилья на первичном и вторичном рынке, объемы введенных в пользование жилых зданий, мы видим, что рынок недвижимости Белгородской области имеет положительную тенденцию к развитию. Рост цен на недвижимость не сказывается отрицательно на продажах жилья. Данный факт может быть связан с тем, что жилье Белгородской области пользуется спросом у жителей других регионов, в частности, северных районов. В то же время необходимо учитывать тот факт, что стремительный рост цен на недвижимость делает недоступным ее покупку для местных жителей. Это прямым образом сказывается на социально-экономическом развитии региона. Повлиять на это можно усилением контроля со стороны органов власти за деятельностью девелоперов и организаций, специализирующихся на строительстве. Кроме того, благоприятным образом на регули-

ровании рынка может сказаться частно-государственное партнерство, которое поспособствует минимизации административных барьеров в строительной сфере, привлечению дополнительных средств, предоставлению льгот в процессе кредитования [4].

Сейчас хороший, качественный дом доступен любому представителю среднего класса. В особенности в Белгородской области, где земля под ИЖС относительно доступна. Но потенциальный потребитель встречается с проблемой – цена на квадратный метр собственного нового дома с хорошим участком выходит значительно ниже цены за «метр» квартиры в многоэтажке.

Стоимость одного квадратного метра квартиры в многоэтажке включает в себя довольно большое количество элементов, которых нет при ИЖС. В них входят проект и разнообразные экспертизы, составляющие до 5–6 % стоимости строительства, это доход компании-застройщика, зарплата строителей и администрации, это работа крана, прочей техники, налоги и т. д. Частник же может всего этого избежать: он строит «хозспособом» – собственными силами или нанимая работников. Согласно законодательству, он может обойтись даже без проекта. Однако если частный застройщик захочет иметь эскизный проект, он обойдется ему не дороже 100 руб. за кв. м, т.е. для дома площадью 100 м^2 это всего 10 тыс. руб., или десятые доли процента от общих затрат.

В то же время у застройщика индивидуального дома имеются и собственные дополнительные траты, основная из которых – стоимость земельного участка. Но есть факторы, которые перекрывают этот минус. Одной из главных причин такого приятного для ИЖС-ников «дисбаланса» в Белгородской области считается политика власти, ориентированная на народ. Земли под ИЖС предоставляются на льготных условиях, особенно для местного населения.

Попробуем понять, как формируется спрос на более дорогие квартиры. Многие столичные жители приобретают квартиры в Белгороде и живут в них долгое время, отдыхая от суеты большого города. Большая часть из них никогда не жили на своей земле и просто не представляют себя вне квартиры. И, к слову, не только москвичи оценивают инвестиции в белгородские квартиры как довольно перспективные вложения, но и жители других российских городов. Именно поэтому и поддерживается такой высокий уровень цен на жилье в многоэтажках.

Когда люди переезжают в Белгородскую область, зачастую они делают это постепенно. Сначала приобретают квартиру. Приезжают, осматриваются, потом продают ее и покупают дом, коттедж или более подходящую квартиру. А у ворот Белгорода уже новые переселенцы. Вот и выходит, что квартира – пока более реализуемая недвижимость, чем индивидуальный дом.

Подчеркнем еще один важный момент, оказывающий влияние на «перекос» цен. Инфраструктура в коттеджных поселках, даже близкорасположенных (Дубовое, Таврово или Новосадовый) серьезно отстает от городских районов. Трудности с транспортом и магазинами очевидны, а без автомобиля обходиться сложно. По этой причине дом в пригороде, на существенном удалении от остановки общественного транспорта вряд ли подойдет лицам без собственного транспорта, особенно пенсионерам. А это значительное лимитирование потребительской аудитории, ведь в числе переселенцев люди пенсионного возраста занимают немалую часть. Для семей с маленькими детьми удаленный дом – тоже не лучший вариант.

Имеются еще и коммуникационные трудности, особенно чувствительные для деловых людей и, вновь, для детей. Это интернет, точнее, его скорость. Кабель в индивидуальные дома провайдеры проводить не торопятся, даже если дом находится в самом городе. Единственный сравнительно приемлемый вариант в загородном коттедже сегодня – это 3G-модем. За 40–50 Гб «воздушного интернета» в Белгородской области придется заплатить 990-1100 руб. в месяц, мирясь с его небольшой скоростью, перебоями и обрывами связи, в то время как в городской квартире за 200 руб. в месяц можно пользоваться удобной «выделенкой». [4]

Но спрос на дома и участки не уменьшается, и это реалии современной Белгородчины. Потому что даже недостаток транспорта, слабая инфраструктура и медленный интернет не могут сдержать стремление человека жить в своем доме на природе. Это другая степень свободы, другой уровень жизни и возможности самим планировать собственное пространство. Факт, что в Белгородской области на самом деле есть доступная цена земли под ИЖС, а также возможность льготного кредитования, несомненно радует. Стимулами для развития являются повышение численности и программы развития области.

Белгород и Белгородская область по-прежнему признаются одними из самых экономически развитых регионов России. И это оказывает значительное влияние на рынок недвижимости. Несмотря на кризисные явления, рынок жилья области за минувшее время продемонстрировал хорошие темпы роста. В этом году планируется ввести порядка 500 млн. м^2 жилья. Спрос на жилье все также остается значительным, покупка не-

движимости в Белгороде является целевой задачей большинства граждан, поэтому ввод нового жилья с успехом решает данную проблему. [3] К особенности региона необходимо отнести нестандартный подход к градостроительству. Несмотря на то что Белгород является административным центром, комплексное многоэтажное строительство здесь практически не применяется. Это объясняется тем, что властями города сделана ставка на индивидуальную застройку, и вокруг Белгорода регулярно увеличивается «одноэтажная» агломерация. В области растет количество льготных программ, рассчитанных на ИЖС, что также оказывает влияние на рынок недвижимости. [4] Темпы строительства загородной недвижимости, домов, коттеджей подтверждают заинтересованность со стороны жителей, и это является перспективным направлением.

Таким образом, недвижимость Белгорода можно охарактеризовать как обладающую динамикой инфраструктурного развития, что позволяет приобретать квартиры и осуществлять продажи квартир как на вторичном рынке, так и совершенно нового готового жилья. Покупка жилья не только решает жилищный вопрос, но является выгодной инвестицией капитала, ведь цены на недвижимость в Белгородской области только растут. Вопросами, связанными с реализацией недвижимости в городе и области, занимается множество агентств недвижимости. Помимо этого, на рынок жилья Белгорода и области стимулирующее значение имеют вспомогательные факторы – осуществление программы, которая предусматривает расселение проживающих в фонде, относящемуся к ветхому и аварийному, предоставление различных субсидий и начало формирования программы по строительству многоквартирных жилых микрорайонов. Несмотря на дополнительные траты, собственники индивидуального жилья также активно развивают загородное строительство. Под ИЖС выделяются все новые и новые участки, улучшаются программы кредитования. Доля такого жилья в общем объеме нового строительства занимает максимальную часть. Купить коттедж или дом в Белгородской области не составит труда, рынок изобилует предложениями. К тому же цена загородного жилья станет сравнима со стоимостью городской квартиры.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://belg.gks.ru/

2. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.gks.ru/

3. Аридова С.В., Фролов Н.В., Стрекозова Л.В., Тюремских М.А. Теоретические и методические аспекты разработки методики экономического обоснования реконструкции на основе комплексного анализа городских территорий на примере города Белгорода // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2016. №8. С. 225–227.

4. Белгородская область в цифрах. 2017: Крат. стат. сб. Белгородстат. 2017. 145 с.

5. Регионы России. Социально-экономические показатели // Статистический сборник / Росстат. 2016.

6. Шарапова А.В. Специфика рынка жилой недвижимости Белгородской области // Современные тенденции в образовании и науке. 2013. С. 140–141.

7. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Пасяда Н.И., Денисова И.В. Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России . Под ред. д.э.н., проф. А.Н. Асаула. СПб: «Гуманистика», 2011.

8. Коростин С.А. Особенности и тенденции развития регионального рынка малоэтажного домостроения [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.volsu.ru/upload/medialibrary/25b/7_Коростин. pdf.

9. Строительство и инвестиции [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.it-nv.ru.

10. Единый реестр застройщиков [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://erzrf.ru.

Информация об авторах

Стрекозова Людмила Васильевна, доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью.
E-mail: strekozova_lv@mail.ru; strekozova.lv@bstu.ru
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.
Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Белых Татьяна Владимировна, аспирант кафедры экспертизы и управления недвижимостью.
E-mail: tanika1991@mail.ru
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.
Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Варавина Юлия Александровна, студент кафедры экспертизы и управления недвижимостью.
E-mail: yulya.varavina.97@mail.ru
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.
Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Гененко Виолетта Геннадьевна, студент кафедры экспертизы и управления недвижимостью.
E-mail: violetta.genenko@mail.ru
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.
Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

Поступила в июне 2018 г.
© Стрекозова Л.В., Белых Т.В., Варавина Ю.А., Гененко В.Г., 2018

Strekozova L.V., Belykh T.V., Varavina Y.A., Genenko V.G.

FEATURES OF THE BELGOROD REAL ESTATE MARKET DEVELOPMENT

In this article the analysis of dynamics of real estate prices provided in Belgorod region for the last 10 years and also the analysis of demand for individual houses and apartments; housing prices in primary and secondary markets, volumes of housing put into operation are considered. Belgorod and Belgorod region are still recognized as one of the most economically developed regions of Russia, and the real estate market of area can be described as actively developing. Not only capital inhabitants and northerners estimate investments into the Belgorod apartments as quite perspective investments, but also residents of other cities of our country. Despite a difficult political situation and the crisis phenomena, the real estate market of the region have kept good growth rates in recent years. At the moment low construction actively develops in areas, rates of construction of country houses and cottages grow that confirms interest from inhabitants.

Keywords: *real estate market, primary housing market, secondary housing market, individual housing construction, apartments.*

REFERENCES

1. Official site of Territorial authority of Federal State Statistics Service in the Belgorod region [An electronic resource]. Access mode: http://belg.gks.ru/
2. Official site of Federal State Statistics Service [An electronic resource]. Access mode: http://www.gks.ru/
3. Aridova S.V., Frolov N.V., Strekozova L.V., Tyuremsky M.A. Theoretical and methodical aspects of development of a technique of economic justification of reconstruction on the basis of the complex analysis of urban areas on the example of the city of Belgorod. Bulletin of BSTU named after V.G., 2016, no. 8, pp. 225–227.
4. The Belgorod region in figures. 2017: Krat. to become. сб. / Belgorodstat, 2017, 145 p.
5. Regions of Russia. Socio-economic indexes//Statistical collection / Rosstat. 2016.
6. Sharapova A.V. Specifics of the market of the residential real estate of the Belgorod region. Current trends in science and education, 2013, pp. 140-141.
7. Asaul A.N., Kazakov Yu.N., Pasyada N.I., Denisova I.V. The theory and practice of low housing construction in Russia. Under the editorship of Dr. Econ. Sci., the prof. A.N. Asaula – SPb: Gumanistika, 2011.
8. Korostin S.A. Features and tendencies of development of the regional market of low housing construction [An electronic resource] – the access Mode: http://www.volsu.ru/upload/medialibrary/25b/7_Коростин. pdf
9. Construction and investments [An electronic resource] - the access Mode: http://www.it-nv.ru
10. Unified register of builders [An electronic resource]. Access mode: http://erzrf.ru

Information about the author
Lyudmila V. Strekozova, Senior lecturer,
E-mail: strekozova_lv@mail.ru; strekozova.lv@bstu.ru
Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.
Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

Tatyana V. Belykh, Research assistant.
E-mail: tanika1991@mail.ru
Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.
Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

Yulia A. Varavina, Student.
E-mail: yulya.varavina.97@mail.ru
Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.
Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

Violetta G. Genenko, Student.
E-mail: violetta.genenko@mail.ru
Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov.
Russia, 308012, Belgorod, st. Kostyukova, 46.

Received in June 2018

Для цитирования:
Стрекозова Л.В., Белых Т.В., Варавина Ю.А., Гененко В.Г. Особенности развития белгородского рынка недвижимости // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2018. №9. С. 139–144. DOI: 10.12737/article_5bab4a2735b214.25960467

For citation:
Strekozova L.V., Belykh T.V., Varavina Y.A., Genenko V.G. Features of the Belgorod real estate market development. Bulletin of BSTU named after V.G. Shukhov, 2018, no. 9, pp. 139–144. DOI: 10.12737/article_5bab4a2735b214.25960467