

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ВО ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ COVID-19

© 2023 Е.М. Лапшина

*Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова,
географический факультет, Москва, Россия
e-mail: lelena710@bk.ru*

В статье анализируется влияние пандемии COVID-19 на рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2020–2021 гг. Выявлено, что в этот период на загородном рынке был зафиксирован рост спроса на аренду и покупку индивидуальных жилых домов. Показано, как изменилась территориальная структура спроса: при сохранении лидирующих позиций за ближайшими к Санкт-Петербургу районами Ленинградской области, повысилась популярность отдаленных локаций. Рост интереса к рынку загородной недвижимости привел к сокращению объема предложения. Покупатели приобретали дома даже в очень плохом состоянии ради земельных участков под новое строительство. Повышенный спрос и сокращение объема предложения стимулировали рост цен на загородную недвижимость. Петербургский регион оказался одним из лидеров по увеличению стоимости загородного жилья вместе с Московским регионом, Краснодарским краем и Крымом. Наиболее сильно цены увеличились в пригородной зоне Санкт-Петербурга. Нехватка подходящего для покупателей предложения и высокая стоимость готовых коттеджей подтолкнули население к строительству индивидуальных жилых домов. Косвенным свидетельством возрастания популярности индивидуального жилищного строительства (ИЖС) является увеличение интереса к покупке земельных участков.

Ключевые слова: рынок загородной недвижимости, пандемия COVID-19, индивидуальное жилищное строительство, коттеджный поселок, пригородная зона.

DOI: 10.5922/1994-5280-2023-1-8

Введение и постановка проблемы.

Пандемия COVID-19 в той или иной степени повлияла на все отрасли экономики, исключением не стал и рынок недвижимости. Из-за пандемии коронавируса работники многих компаний были переведены на удаленный формат работы и вынуждены были работать из дома. За период самоизоляции многие ощутили потребность в увеличении жилой площади (нужен кабинет для работы, отдельные комнаты для всех членов семьи). Это достаточно сложно сделать в городской квартире. Отсутствие необходимости в частом посещении офиса, желание изолироваться в местах меньшего скопления людей, необходимость отдельной комнаты для каждого члена семьи подтолкнули население сначала к аренде, а позже и к приобретению собственного дома за городом. Повышенный интерес к загородной недвижимости был связан также с желанием сохранить свои сбережения во время кризиса и вложить средства в стабильный капитал – в кризисы недвижимость всегда была «защитным активом» в случае девальвации рубля.

Рынок загородной недвижимости имеет свои специфические особенности.

Во-первых, в терминологии рынка недвижимости понятие «загородная недвижимость» отражает не местоположение объектов («за городом»), а их тип – это объекты частной застройки: индивидуальные жилые дома в коттеджных поселках, дачи. Многоэтажные многоквартирные жилые комплексы за пределами административных границ города к загородной недвижимости, в традиционном понимании этого термина, не относятся. «Загородная недвижимость» (частная застройка) находится не только в пределах Ленинградской области, но и непосредственно в границах Санкт-Петербурга. В данном исследовании объектом выступают полноценные загородные дома в организованных коттеджных поселках, поскольку именно этот тип загородной недвижимости в последние годы получает наибольшее развитие и пользуется спросом на рынке. Дачная застройка в работе не анализируется.

Во-вторых, на рынке загородной недвижимости явно прослеживается недостаток данных – сложно получить информацию о конкретных сделках, так как зачастую купля-продажа дома распадается на несколько сделок (с самим домом, с земель-

ным участком и т.д.) и Росреестр публикует каждую такую «часть» как отдельную сделку. Недостаток качественных данных и сложность их обработки стали причиной небольшого числа исследований рынка загородной недвижимости.

Наибольшее развитие рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области получил в пригородной зоне Санкт-Петербурга.

Четко установленных границ «пригородной зоны» Санкт-Петербурга нет. Имеются работы по выделению границ Санкт-Петербургской агломерации, например, исследование Л.А. Лосина и В.В. Солодилова [11]. Авторы включают в состав агломерации территорию в административных границах Санкт-Петербурга, районы Ленинградской области, непосредственно примыкающие к городу (Всеволожский, юг Выборгского, Гатчинский, Кировский, Ломоносовский, север Тосненского), а также юг Приозерского района, который не имеет границы с Санкт-Петербургом. Схожие границы агломерации встречаем в работе Л.Э. Лимонова и А.Р. Батчаева [10]. В территориальной структуре Санкт-Петербургской агломерации Лосин и Солодилов выделяют ядро (Санкт-Петербург) и 2 пояса. Первый (ближайший к «столице») пояс агломерации включает ближние пригороды и средние пригороды. Второй пояс агломерации можно условно обозначить как дальние пригороды Санкт-Петербурга.

Немного иную трактовку пригородной зоны встречаем в работе В.С. Дегусаровой, В.Л. Мартынова, И.Е. Сазонова [6]. В понимании авторов данной статьи «пригородная зона» состоит из территорий Санкт-Петербурга, ранее являвшихся «районами Ленинградской области, подчиненными Ленинградскому городскому совету» и включенных в состав города в 1998 г., а также районов, Ленинградской области, непосредственно примыкающих к Санкт-Петербургу. Т.е. помимо пригородов, территориально относящихся к современной Ленинградской области, авторы считают пригородной зоной и окраинные районы Санкт-Петербурга. Свою позицию они объясняют тем, что административные границы современного Санкт-Петербурга и Ленинградской области в большей своей части имеют искусственный характер. В состав города включено большое количество населенных пунктов

(в том числе 21 поселок), многие из которых по структуре и плотности застройки больше похожи на пригороды, но территориально входят в состав города.

На основе предыдущего опыта выделения пригородной зоны Санкт-Петербурга и анализа освоенности территории частной застройкой была определена территория, которая в данном исследовании будет считаться пригородной зоной. Под пригородной зоной Санкт-Петербурга понимаются районы Ленинградской области, граничащие с Санкт-Петербургом (Всеволожский, Выборгский, Кировский, Тосненский, Гатчинский, Ломоносовский), Приозерский район, относящийся к дальним пригородам и в высокой степени освоенный частной застройкой, а также некоторые окраинные («внутренние пригородные») районы Санкт-Петербурга, в которых представлена частная застройка (Курортный, Пушкинский, Петродворцовый, Приморский, Выборгский, Колпинский).

Обзор ранее выполненных исследований. Важность пандемии коронавируса для развития рынка загородной недвижимости и строительной отрасли отмечают многие исследователи – географы и экономисты, а также эксперты рынка недвижимости. Главное, что отмечается в подавляющем большинстве исследований в разных аспектах – рост спроса на загородную недвижимость в условиях изоляции и карантина разной степени жесткости.

По данным ВЦИОМ (январь 2021 г.) [18] почти 70% россиян хотели бы жить в индивидуальном доме. Для сравнения, в 2017 г. по данным аналогичного опроса показатель составлял 66%. Среди основных причин роста популярности объектов загородного рынка исследователи отмечают развитие удаленной занятости и желание уединиться в местах меньшего скопления людей [7; 8; 15; 17]. Опрос пользователей сайта Циан [19] показал, что пандемия повлияла на планы о покупке загородной недвижимости почти у 40% респондентов. Главные причины связаны с коронавирусом: лучшие условия жизни за городом при изоляции (44%) и распространение удаленного режима работы (15%). Одновременно, в ряде исследований отмечается, что значительное увеличение спроса на загородную недвижимость в 2020 г. сочетается с тем, что большинство покупателей

рассматривает загородные дома как второе жилье, что означает сохранение модели жизни на два дома, в городской квартире и в загородном доме [12].

А.В. Бурмистрова [3], И.А. Ивойлов [9], а также А.А. Дегтярева и Е.В. Жупикова [5] отмечают, что ситуация на загородном рынке в начале пандемии отличалась от ситуации на рынке городского жилья: в то время как в целом на рынке недвижимости и в строительной отрасли в первом полугодии 2020 г. наблюдался спад, на рынке загородной недвижимости фиксировался рост. Л.И. Алексеева и И.В. Васильева [1] отмечают увеличение объемов инвестирования в сегмент загородной недвижимости во время пандемии. По Санкт-Петербургу и Ленинградской области объем инвестирования в земельные участки под застройку в 2021 г. в общем объеме возрос до 38%, против 15% в 2020 г.

Ю.В. Брехова и С.А. Севостьянова [2] на примере Южного федерального округа отмечают влияние пандемии на развитие индивидуального жилищного строительства. Они также делают акцент на важности государственной поддержки отрасли (а именно, субсидировании ипотечного кредитования на загородном рынке).

Рост спроса на аренду загородной недвижимости во время пандемии коронавируса показывает Ю.М. Толмачева [14] на примере Свердловской области. Влияние на рынок аренды загородной недвижимости отмечает и Е.Н. Орлова [13] на примере Подмоскovie.

При этом в регионах, где развитие загородного рынка недвижимости ограничивается низким уровнем существующей инфраструктуры, влияние пандемии было не столь заметным. Так, М.Е. Глушенко и П.О. Тюменцева [4] отмечают, что в Омской области продажа загородной недвижимости не продемонстрировала роста. Переход большинства сотрудников на удаленную работу не решил проблему инфраструктуры, которая значительно ограничивает развитие рынка загородной недвижимости.

Географические исследования показывают, как влияние пандемии на загородный рынок прослеживалось в пространстве. Пандемия ускорила развитие рынка, но темпы отличались от региона к региону, в результате чего усилилась поляризация тенденций между отдельными агломерациями. Еще один аспект – возможное развитие субурбанизации

на фоне популяризации загородного образа жизни во время пандемии [12]. Исследователи экономического профиля, а также эксперты рынка недвижимости, в первую очередь, изучают динамику основных показателей рынка – спроса, предложения, объемов строительства и инвестирования [9; 17; 19].

Тема влияния пандемии на рынок недвижимости популярна и среди зарубежных исследователей. Например, в статье K.S. Cheung, C.Y. Yiu C. Xiong [21] выявлено, что пандемия COVID-19 в 2020 г. привела к падению цен на рынке недвижимости г. Ухань на 5–7%. Схожие оценки по динамике цен получили V. Giudice, P. Paola, F.P. Giudice [22], анализируя ситуацию в итальянской области Кампания. В Италии на время пандемии были установлены одни из самых жестких ограничений, по некоторым оценкам, уступающие только Китаю. Влияние пандемии на динамику цен на рынке недвижимости также изучали в США, Литве, Турции и других странах [23; 24; 25].

Проведенный обзор литературы показывает, что при всем многообразии работ по данной тематике, комплексных исследований загородного рынка недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области в контексте влияния на него пандемии COVID-19 нет.

Материалы и методика исследования.

Данные, используемые в этой статье, получены из базы загородной недвижимости интернет-сервиса Циан (спрос, предложение, цены) [16] и Федеральной службы государственной статистики (ввод жилья) [20]. База Циан представляет собой хранилище объявлений о продаже и аренде, в том числе, и загородной недвижимости; данные представлены за последние 5 лет. Выгрузка объявлений из базы производилась при помощи кода на языке программирования SQL.

В работе анализируются цены предложения – те, которые указаны в объявлениях. Под объемом предложения понимается количество уникальных объектов, выставленных на продажу. Все повторяющиеся объявления были удалены также при помощи запроса на языке SQL, после чего итоговая база данных была дополнительно проверена вручную. Под спросом в базе Циан понимаются метрики потенциального спроса – количество просмотров объявлений о прода-

же загородной недвижимости на сайте cian.ru. О реальных сделках получить информацию достаточно сложно, т.к. зачастую купля-продажа дома распадается на несколько сделок (с самим домом, с земельным участком, с дополнительными постройками и т.д.), и Росреестр публикует каждую такую «часть» как отдельную сделку. Данных о реальном числе арендных сделок нет. Динамика числа просмотров не всегда говорит о реальном увеличении количества сделок, тем не менее, данный показатель выступает косвенным свидетельством активизации рынка. Показатели потенциального спроса подтверждаются данными Росреестра, а также данными по объему предложения на рынке загородной недвижимости.

Полученные результаты. Весной 2020 г., в самом начале пандемии на загородном рынке был зафиксирован рост спроса. За двухмесячный период самоизоляции в Санкт-Петербурге и Ленинградской области интерес к покупке загородных домов вырос в 2 раза по сравнению с прошлым годом, а к аренде почти в 4 раза (рис. 1).

В первые недели самоизоляции (март – начало апреля 2020 г.) внимание покупателей было больше обращено не к покупке загородного дома, а к его аренде, поскольку ситуация с коронавирусом была еще слишком неопределенной и многие считали, что ограничительные меры долго не продлятся, а значит

идти на такое важное решение, как покупка дома, не стоит. Покупка собственного дома – весьма дорогостоящее вложение, поэтому многие желающие провести период самоизоляции за пределами города обратили внимание на рынок аренды. К маю население осознало, что коронавирус – это новая реальность, ограничения могут затянуться, повторяться или остаться навсегда, многие компании будут и дальше сохранять удаленную работу, поэтому интерес сместился с аренды на покупку загородного жилья.

После завершения режима самоизоляции интерес к загородному рынку стал утихать, однако все равно остался выше допандемийного уровня. По итогам 2020 г. спрос и на покупку, и на аренду загородной недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области оказался в 1,5 раза выше, чем в 2018–2019 гг. В 2021 г. покупатели сохраняли интерес к загородной недвижимости, но подходили к выбору объектов более вдумчиво, не совершая импульсивных покупок, как это часто было в 2020 г., поэтому по итогам 2021 г. спрос на покупку загородной недвижимости ниже, чем в 2020 г., но все равно выше, чем в допандемийный период (на 20%).

Пандемия частично повлияла на территориальную структуру спроса (рис. 2). Увеличение спроса за 2 года было более выраженным в районах, территориально не относящихся к пригородной зоне Санкт-Петербурга.

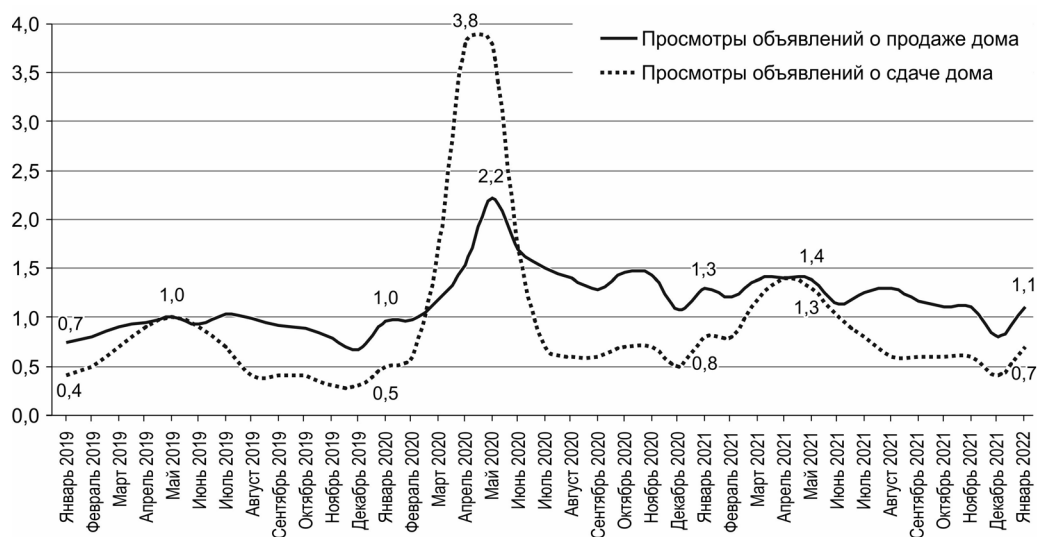


Рис. 1. Отношение числа просмотров объявлений о продаже и сдаче загородной недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области на сайте cian.ru (май 2019 г. = 1).

Источник: составлено автором по данным: [16].

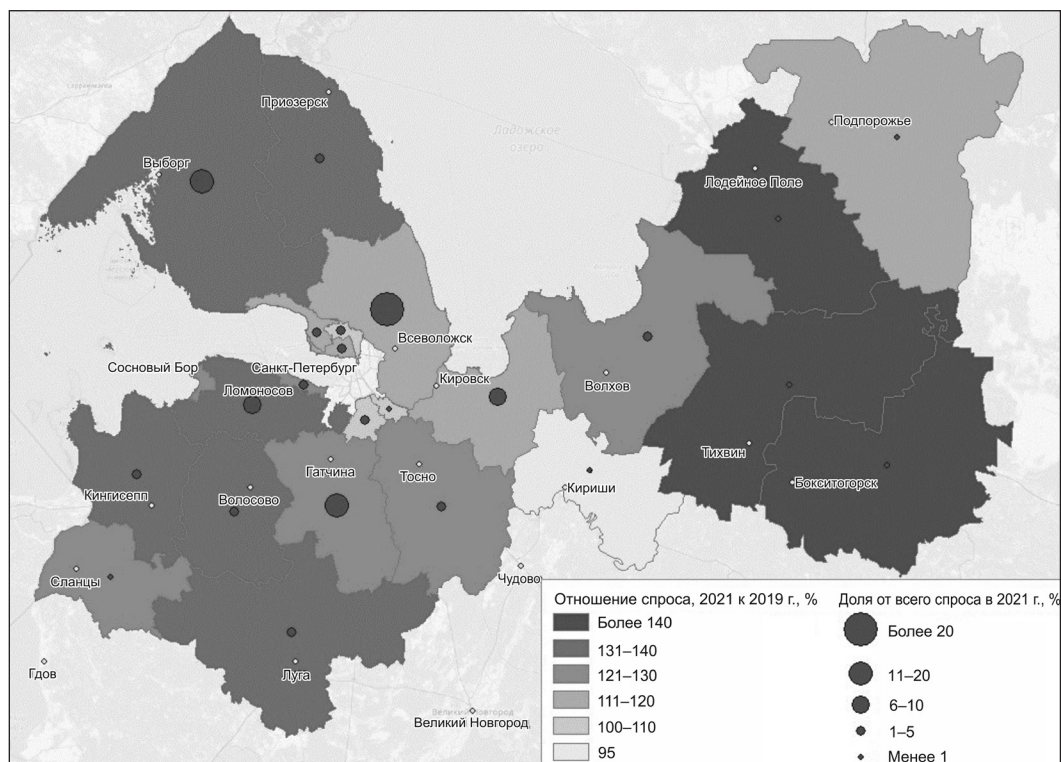


Рис. 2. Структура потенциального спроса на рынке купли-продажи загородной недвижимости по районам Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2019 и 2021 гг.

Источник: составлено автором по данным: [16].

Если в допандемийном 2019 г. на пригородную зону Санкт-Петербурга приходилось до 90% всего спроса в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, то в 2021 г. вес пригородов снизился до 80%, население стало выбирать недвижимость в более отдаленных локациях области. Связано это как с эффектом низкой базы в отдаленных от Санкт-Петербурга локациях (в пригородах спрос и так существенно выше, чем на периферии области), так и с тем, что в пригородной зоне Санкт-Петербурга заметно выросли цены, а с развитием удаленного формата работы отпала необходимость в постоянных поездках в город.

Даже с учетом возрастания популярности периферийных районов Ленинградской области, основной спрос на загородную недвижимость остается сосредоточен в пригородной зоне, особенно во Всеволожском районе, на который приходится почти треть спроса. В пригородной зоне наиболее заметный рост спроса был характерен для западного сектора, который, фактически разделен Финским заливом. Именно побережье залива является главным аттрактором

на загородном рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области. На севере главным фактором привлекательности являются озеро Карельского перешейка.

В случае аренды (в отличие от покупки), наоборот, спрос заметнее вырос в пригородной зоне, а именно в Выборгском, Всеволожском, Ломоносовском районах (рис. 3). Спрос увеличился во всех локациях, но в наиболее выгодных – сильнее, в результате чего концентрация спроса усилилась, в отличие от рынка купли-продажи. Съём загородного дома в аренду в большинстве случаев подразумевает наличие жилья в городе, а значит и необходимость чаще выбираться в центр, чем в случае покупки дома для постоянного проживания. Поэтому арендовать дом слишком далеко от Санкт-Петербурга среди населения не так популярно. На пригородную зону приходится до 90% спроса на аренду дома в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

В зависимости от спроса менялся и объем предложения на загородном рынке (рис. 4). На загородном рынке четко прослеживается сезонность: объем предложения традиционно увеличивается к летнему

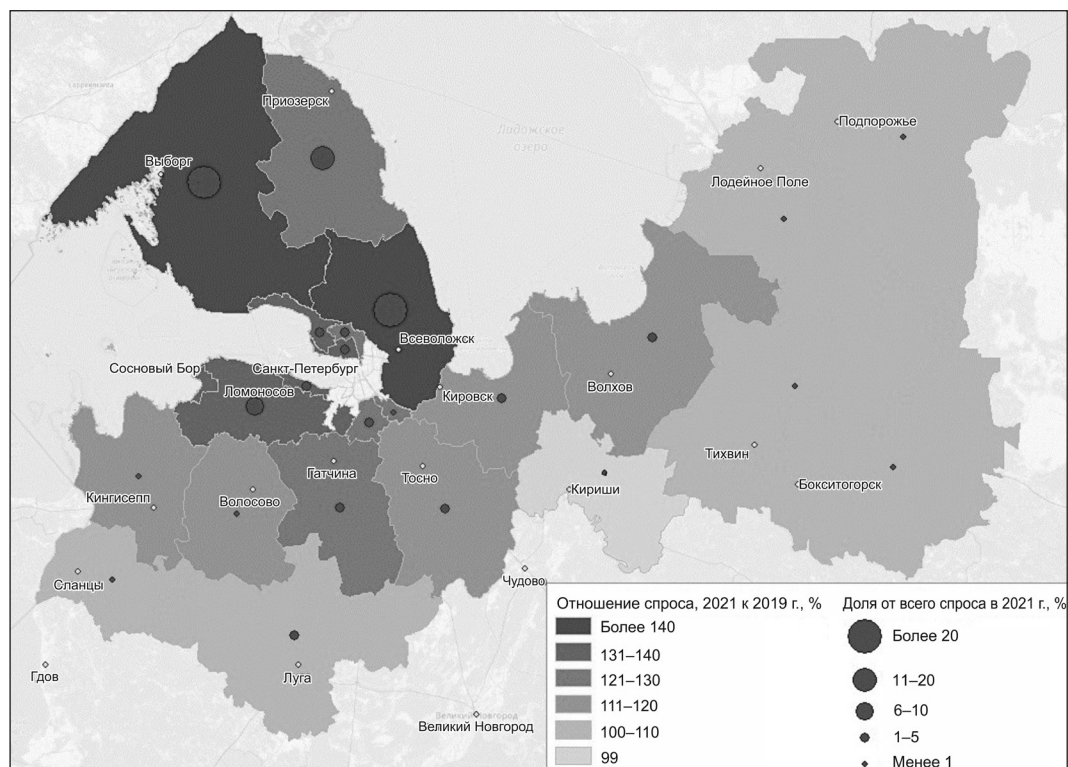


Рис. 3. Структура потенциального спроса на рынке аренды загородной недвижимости по районам Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2019 и 2021 гг.

Источник: составлено автором по данным: [16].

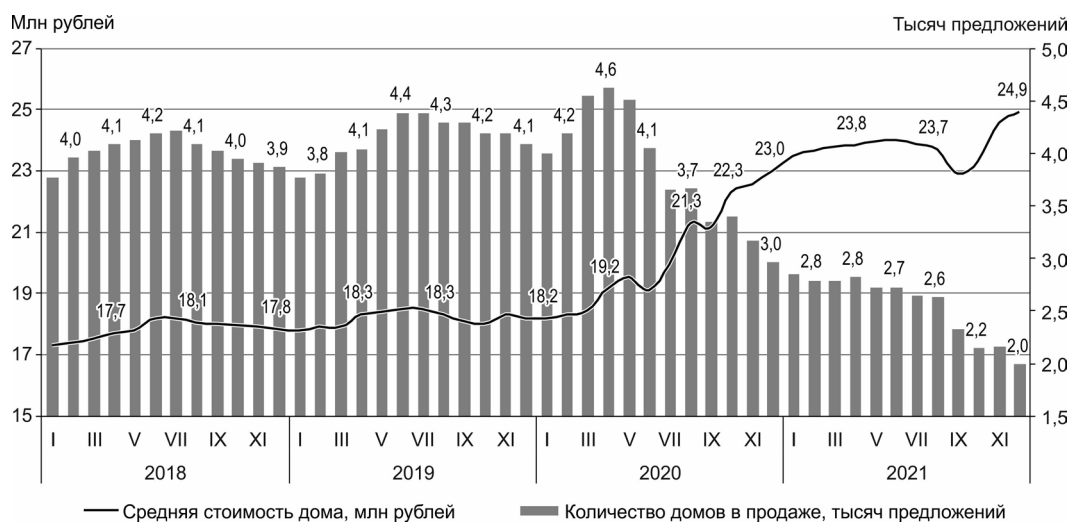


Рис. 4. Динамика объема предложения и средней стоимости загородных домов на загородном рынке Санкт-Петербурга в 2018–2021 гг.

Источник: составлено автором по данным: [16].

периоду, достигая пика в мае-июне (продавцы выводят на рынок лоты перед активным сезоном), после чего начинает сокращаться как за счет покупки, так и за счет удаления

объявлений о продаже до следующего сезона. В 2020 г. динамика была нарушена. Начиная с июня 2020 г. объем предложения быстрыми темпами пошел на спад на фоне

повышенного спроса и сокращался на протяжении всего года, даже с учетом того, что многие собственники, не планировавшие ранее продавать свои дома, выставляли их на продажу. Покупатели приобретали дома даже в очень плохом состоянии ради земельных участков под новое строительство. В результате объем предложения летом 2021 г. был на треть ниже, чем летом 2020 г. В 2021 г. даже в весенне-летний период количество загородных домов в продаже не превышало 3 тыс., хотя в предыдущие годы достигало 4,5 тыс. К началу 2022 г. на рынке находилось менее 2 тыс. лотов – для сравнения в январе 2021 г. их было около 2,9 тыс., а в январе 2020 г. – около 3 тыс.

В отдельных районах снижение объема предложения за год (с лета 2020 г. по лето 2021 г.) было сильнее. В первую очередь, это наиболее востребованные ближайшие к Санкт-Петербургу районы Ленинградской области – Всеволожский (-31%), Ломоносовский (-28%), а также более доступные по цене Тосненский (-44%) и Кировский (-35%) районы. Сокращение предложения привело к росту цен в них и частичному перераспределению спроса в более отдаленные локации.

На рынке аренды, в отличие от рынка купли-продажи, один и тот же дом может появляться и исчезать с рынка несколько раз за год. В течение 2020–2021 гг. объем предложения многократно возрастал и сокращался

(рис. 5), чего не наблюдалось на рынке купли-продажи. В летний период, а также на новогодние праздники – т.е. в наиболее активный сезон на рынке загородной аренды – число лотов снижается в ~1,5–2 раза по сравнению со среднегодовыми показателями. Влияние пандемии на объем предложения, в результате, выделить достаточно сложно, но отдельные закономерности прослеживаются. Во-первых, виден существенный рост объема предложения в марте и апреле 2020 г., в самом начале пандемии. Собственники загородных объектов быстро отреагировали на сложившуюся ситуацию и, рассчитывая получить доход, вывели на рынок те объекты, которые ранее сдавать не планировали. Во-вторых, летом 2020 г. наблюдался более резкий спад объема предложения, чем летом 2018 и 2019 гг. – на сезонный фактор наложился повышенный спрос на жилье за городом с целью избежать пандемии.

Повышенный спрос и сокращение объема предложения стимулировали рост цен на загородную недвижимость. Средняя стоимость дома на загородном рынке Санкт-Петербурга начала стремительно увеличиваться с лета 2020 г. (рис. 4). На сезонный фактор (загородная недвижимость обычно прибавляет в цене к началу дачного сезона) наложился фактор повышенного спроса. Если в течение допандемийного периода цены на загородном рынке менялись на уровне инфляции, то во второй половине

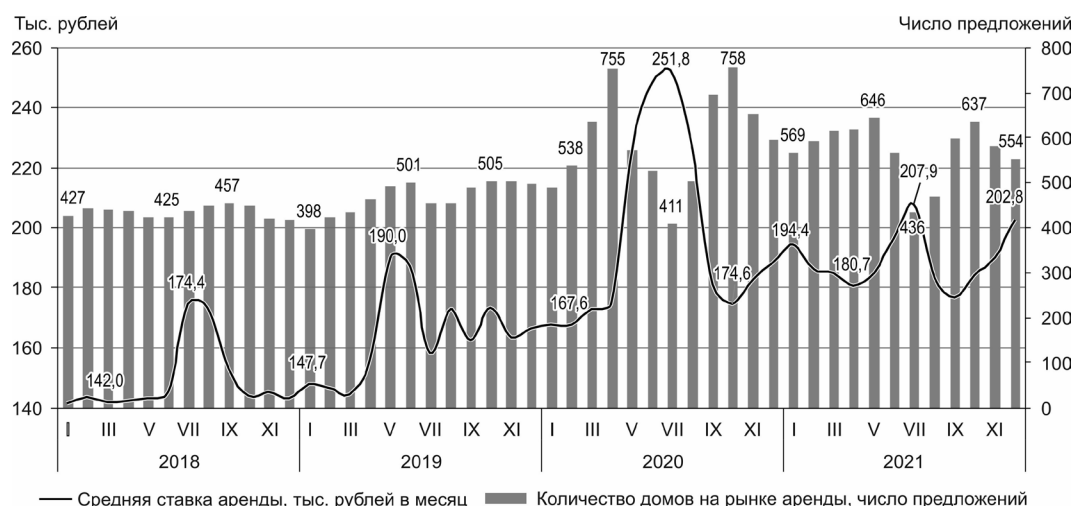


Рис. 5. Динамика объема предложения и средней ставки аренды загородных домов на загородном рынке аренды Санкт-Петербурга в 2018–2021 гг.

Источник: составлено автором по данным: [16].

2020 – первой половине 2021 г. наблюдался стремительный их рост. За 2020 г. дома подорожали на 26%, за 2021 г. – еще на 12%. Петербургский регион был в лидерах роста цен на загородном рынке вместе с Московским регионом, Краснодарским краем и Крымом.

Цены в пригородной зоне Санкт-Петербурга за год (с лета 2020 г. по лето 2021 г.) увеличились сильнее, чем в других районах Ленинградской области, поскольку на эти локации пришелся основной спрос (рис. 6). При этом динамика была более выражена в южных районах, где изначально уровень цен был ниже. С удалением от «столицы» цены росли в целом медленнее, за исключением Лодейнопольского (+12%) и Бокситогорского (+11%) районов. В этих районах не очень большой выбор на загородном рынке, и цены одни из самых низких в области. За счет эффекта низкой базы появление на рынке даже нескольких дорогих вариантов существенно влияет на динамику цен. В Сланцевском, Лужском, Волховском, Тихвинском и Подпорожском районах цены

практически не изменились – показатели в +5% за год для рынка загородной недвижимости не очень существенны. Единственный район, где цены за год сократились – Киришский (-25%). Здесь, также, как и в Лодейнопольском и Бокситогорском районах, небольшой объем предложения на рынке, поэтому колебания цен заметнее.

Повышенный спрос на загородном рынке привел и к росту ставок аренды (рис. 5). Особенно резкое увеличение было характерно для пика популярности – мая-июля 2020 г. Тогда наложились сезонный фактор и ажиотаж на загородном рынке. Сезонный фактор в ставках аренды проявляется очень четко – к концу лета – осенью 2020 г. ставки снизились, после чего в декабре-январе в преддверии новогодних праздников вновь показали рост. Весной 2021 г. ставки аренды загородной недвижимости ниже, чем весной 2020 г. – такого высокого спроса уже нет, и собственники аккуратнее повышают цены, чтобы не отпугнуть арендаторов.

С ростом цен на загородную недвижимость снижается ее доступность для насе-

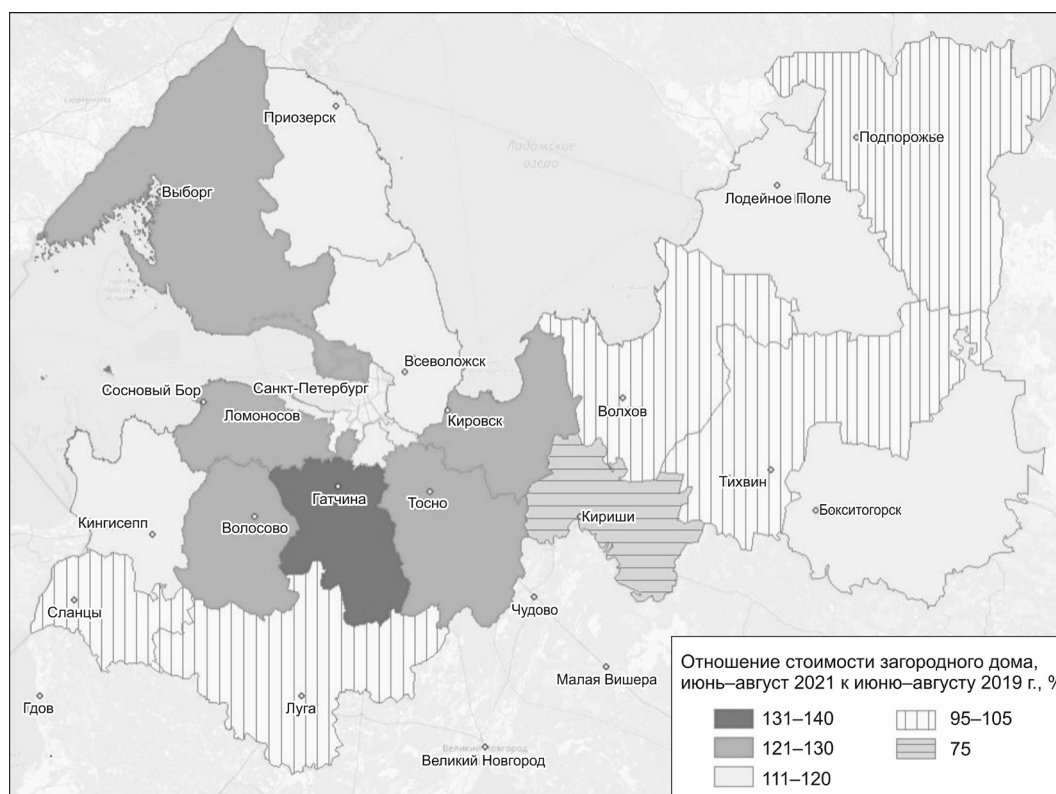


Рис. 6. Динамика цен в районах Санкт-Петербурга и Ленинградской области (лето 2020 – лето 2021 гг.).

Источник: составлено автором по данным: [16].

ления, поэтому очень важно, чтобы на рынке существовали инструменты для повышения возможностей к покупке собственного дома, например, ипотечного кредитования. Пока что не все банки готовы кредитовать покупку или строительство дома из-за повышенных рисков – ставки на покупку дома традиционно выше, чем на приобретение квартиры. Тем не менее первые шаги в сторону развития ипотечного кредитования на загородном рынке сделаны – с 2021 г. действуют семейная ипотека и льготная ипотека на строительство индивидуальных жилых домов. Можно сказать, что на развитие ИЖС пандемия повлияла и прямо (через повышение популярности жизни за городом) и косвенно (через введение льготной ипотеки на строительство дома в качестве поддержки населения).

В результате повышенного спроса на рынке загородной недвижимости во время пандемии самые ликвидные варианты индивидуальных домов были быстро распроданы. В продаже оставались не самые востребованные лоты: либо с неудачными конструктивными характеристиками или локацией, либо с завышенной стоимостью. Нехватка подходящего для покупателей предложения стимулировала развитие индивидуального жилищного строительства.

В Санкт-Петербурге и Ленинградской области заметно увеличение объемов ввода начиная со 2 полугодия 2020 г. (рис. 7). В 2019 г. в 1–2 полугодиях было введено по 550–600 тыс. м² индивидуального жилья, в 1 полугодии 2020 г. из-за режима самоизоляции показатели немного просели, а во 2 полугодии 2020 г. увеличились сразу в 2 раза. В 2021 г. рост продолжился. Основной

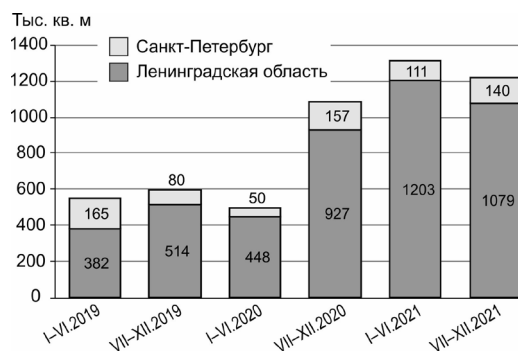


Рис. 7. Ввод жилья населением в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, тыс. м². Источник: составлено автором по данным: [20].

вклад в развитие частного строительства вносит Ленинградская область, которая по итогам 2021 г. заняла 3 место после Московской области и Краснодарского края по объемам ИЖС. Санкт-Петербург занимает только 55 место. В 2021 г. в Санкт-Петербурге на ИЖС пришлось 7% всего нового строительства, в Ленинградской области – 67% (в среднем по России – 53%).

Стоит отметить, что в статистику по вводу жилья попадают не только новые объекты, но и построенные несколько лет назад и оформленные в собственность в текущем году. Процесс оформления прав граждан на земельные участки и отдельные виды зданий и сооружений, в том числе дачные и садовые дома, носит название «дачная амнистия». Это важный инструмент для развития рынка загородной недвижимости – с учетом устойчивого роста интереса россиян к загородной недвижимости сохраняется потребность в регистрации объектов. Выделить вклад «дачной амнистии» в общий объем ИЖС невозможно, в статистических данных все объекты учитываются как только что введенные. По некоторым оценкам на объекты, попавшие под «дачную амнистию», приходится до 30–40% всего объема ввода.

Косвенным свидетельством возрастания популярности ИЖС является увеличение интереса к покупке земельных участков под будущее строительство. В конце 2021 г. более 20% потенциальных покупателей на загородном рынке интересовались именно земельными участками, а не готовыми домами. В конце 2020 г., когда на загородном рынке еще не было льготной ипотеки на строительство индивидуальных жилых домов, на участки приходилось ~15% спроса. Число просмотров объявлений о продаже земельных участков увеличилось в 2021 г. в 2 раза. К тому же, есть немало примеров, когда дом приобретался только ради участка с целью сноса строения и возведения уже нового объекта.

Выводы. Пандемия COVID-19 в 2020–2021 гг. дала значительный стимул к развитию загородного рынка недвижимости и пригородного строительства, подтолкнув часть населения сначала к аренде, а затем к приобретению или строительству загородного дома. Прямое и косвенное влияние коронавируса проявляется в возрастании активности продавцов и покупателей на рынке купли-прода-

жи и аренды, в увеличении объемов индивидуального жилищного строительства.

За двухмесячный период самоизоляции в 2020 г. в Санкт-Петербурге и Ленинградской области интерес к покупке загородных домов вырос в 2 раза по сравнению с прошлым годом, а к аренде почти в 4 раза. После завершения режима самоизоляции интерес к загородному рынку стал утихать, однако все равно остался выше допандемийного уровня. По итогам 2020 г. спрос и на покупку, и на аренду загородной недвижимости оказался в 1,5 раза выше, чем в 2018–2019 г., в 2021 г. – на 20% выше, чем в допандемийный период. Увеличение интереса к рынку загородной недвижимости привело к сокращению объема предложения – летом 2021 г. выбор на загородном рынке был на треть ниже, чем летом 2020 г. Повышенный спрос и сокращение объема предложения стимулировали рост цен на загородную недвижимость – если в допандемийные годы цены на загородном рынке менялись на уровне инфляции, то за 2020 г. дома подорожали на 26%, за 2021 г. – еще на 12%.

Наибольшее влияние пандемия COVID-19 оказала на рынок загородной недвижимости

в пригородной зоне Санкт-Петербурга: здесь фиксируется самый высокий спрос на загородную недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, только усилившийся во время пандемии, в этих локациях за время пандемии наиболее сократился объем предложения и увеличились цены. Даже с учетом частичного смещения спроса в более отдаленные локации Ленинградской области, пригороды остаются наиболее востребованными со стороны покупателей загородной недвижимости.

Наблюдаются и секторальные различия в развитии рынка во время пандемии. На рынке купли-продажи наиболее заметный рост спроса был характерен для западного сектора пригородной зоны за счет расположения там такого мощного аттрактора как Финский залив, а также для северного, где главным фактором привлекательности являются озера Карельского перешейка. Цены, напротив, сильнее увеличились в южном секторе за счет эффекта низкой базы. На рынке аренды секторальные различия в динамике спроса менее выражены, важнее оказывается близость к Санкт-Петербургу.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Алексеева Л.И., Васильева И.В.* Роль и место инвестиций на рынке недвижимости Санкт-Петербурга в период пандемии // *Управленческий учет*. 2022. № 3. С. 463–468.
2. *Брехова Ю.В., Севостьянова С.А.* Трансформация рынка малоэтажного строительства в условиях введения карантинных мер на примере Южного федерального округа // *Вопросы управления*. 2022. №2 (75). С. 5–18.
3. *Бурмистрова А.В.* Анализ влияния пандемии COVID-19 на рынок недвижимости России // *Fortus: экон. и полит. исследования*. 2020. Т. 3. № 4 (10). 6 с.
4. *Глуценко М.Е., Тюменцева П.О.* Влияние пандемии COVID-19 на российский рынок недвижимости // *Экономика, менеджмент и сервис: проблемы и перспективы*. 2020. С. 124–130.
5. *Десярева А.А., Жупкиова Е.В.* Рынок недвижимости во время пандемии COVID-19: региональные аспекты // *Студент года 2021: сб. статей Междунар. учеб.-исслед. конкурса в 6-ти частях*. Петрозаводск, 2021. С. 75–83.
6. *Дегусарова В.С., Мартынов В.Л., Сазонова И.Е.* Геодемографические особенности пригородной зоны Санкт-Петербурга // *Балтийский регион*. 2018. Т. 10. № 3. С. 19–40.
7. *Дулупова М.А., Бочков П.В.* Тенденции строительства жилой недвижимости в условиях второй волны коронавируса и последующего посткризиса // *Российские регионы в фокусе перемен*. 2021. С. 58–61.
8. *Зубец А.Н.* Экономическое поведение российских домохозяйств в условиях кризиса весной 2020 г // *Финансовые рынки и банки*. 2020. № 5. С. 11–15.
9. *Ивойлов И.А.* Структура и динамика рынка загородной недвижимости России // *Финансовые рынки и банки*. 2022. № 2. С. 71–74.
10. *Лимонов Л.Э., Батчаев А.Р.* Санкт-Петербург и Ленинградская область: связи, проблемы, координация развития агломерации // *Пространственная экономика*. 2013. № 1. С. 123–135.
11. *Лосин Л.А., Солодилов В.В.* Территориальная структура Санкт-Петербургской городской агломерации // *Региональная экономика и развитие территорий*. Под ред. Л.П. Совершаевой. СПб.: ГУАП, 2019. № 1 (13). С. 180–186.
12. *Махрова А.Г., Нефедова Т.Г.* Сможет ли пандемия Covid-19 стимулировать субурбанизацию в Центральной России? // *Вестн. Моск. ун-та. Сер. 5. География*. 2021. №4. С. 104–115.
13. *Орлова Е.Н.* Рынок недвижимости в России весной 2020 года // *COVID-19 и современное общество: социально-экономические последствия и новые вызовы: сб. статей Междунар. науч.-практ. конф. Пенза: МЦНС «Науки и Просвещение», 2020. С. 8–10.*
14. *Толмачева Ю.М.* Влияние пандемии Covid-19 на рынок арендного жилья // *Весенние дни науки: сб. докладов Междунар. конф. студентов и молодых ученых (Екатеринбург, 22–24 апреля 2021 г.)*. Екатеринбург: УрФУ, 2021. С. 1321–1324.

15. Шнейдерман И.М., Гузанова А.К. Роль второго жилья в решении жилищной проблемы российских семей в условиях пандемии // Социальные трансформации в контексте пространственного развития России: мат-лы Второго Крымского социол. форума (г. Ростов-на-Дону – Симферополь, 28-29 сентября 2020). Ростов на-Дону: Изд-во Фонд науки и образования, 2020. С. 666–672.
16. База объявлений об аренде и продаже недвижимости Циан [Электр. ресурс]. URL: <https://www.cian.ru/> (дата обращения: 03.03.2022).
17. Демидова Т. «Не успеваем продавать!». Где в России ажиотажный спрос на недвижимость [Электр. ресурс]. URL: <https://www.cian.ru/stati-ne-uspevayem-prodavayem-prodavayem-gde-v-rossiiazhiotazhnyj-spros-na-nedvizhimost-308049/> (дата обращения: 10.04.2022).
18. Идеальное жилье глазами россиян [Электр. ресурс]. URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/idealnoe-zhile-glazami-rossijan> (дата обращения: 15.04.2022).
19. Судакова Ю. Спрос на «загородку» не спадает. У строителей очереди на месяцы [Электр. ресурс]. URL: <https://www.cian.ru/stati-spros-na-zagorodku-ne-spadaet-u-stroitelej-ocheredi-na-mesjatsy-306891/> (дата обращения: 06.04.2022).
20. Федеральная служба государственной статистики [Электр. ресурс]. URL: <https://www.gks.ru/> (дата обращения: 06.03.2022).
21. Cheung K.S., Yiu C.Y., Xiong C. Housing market in the time of pandemic: a price gradient analysis from the COVID-19 epicentre in China // Journal of Risk and Financial Management. 2021. Vol. 14. № 3. P. 108.
22. Giudice V., Paola P., Giudice F.P. COVID-19 infects real estate markets: Short and mid-run effects on housing prices in Campania region (Italy) // Social Sciences. 2020. Vol. 9. № 7. P. 114.
23. Li X., Zhang C. Did the COVID-19 pandemic crisis affect housing prices evenly in the US? // Sustainability. 2021. Vol. 13. № 21. P. 12277.
24. Pilinkienė V. et al. Impact of the economic stimulus measures on Lithuanian real estate market under the conditions of the COVID-19 pandemic // Engineering Economics. 2021. Vol. 32. № 5. P. 459–468.
25. Tanrivermiş H. Possible impacts of COVID-19 outbreak on real estate sector and possible changes to adopt: A situation analysis and general assessment on Turkish perspective // Journal of Urban Management. 2020. Vol. 9. № 3. P. 263–269.

Статья поступила в редакцию журнала 12 ноября 2022 г.

Сведения об авторе:

Лапшина Елена Михайловна – аспирантка кафедры экономической и социальной географии России географического факультета МГУ имени М.В. Ломоносова, г. Москва

Для цитирования:

Лапшина Е.М. Рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области во время пандемии COVID-19 // Региональные исследования. 2023. № 1. С. 98–108. DOI: 10.5922/1994-5280-2023-1-8

Suburban real estate market of St. Petersburg and Leningrad Oblast during the COVID-19 pandemic

E.M. Lapshina

Lomonosov Moscow State University, Faculty of Geography, Moscow, Russia
e-mail: lana710@bk.ru

In this article we analyzed the impact of the COVID-19 pandemic on the suburban real estate market of St. Petersburg and Leningrad Oblast in 2020-2021. During this period, an increase in demand for the rental and purchase of individual residential buildings was recorded in the suburban market. The territorial structure of demand has changed: while maintaining the leading positions behind the districts of the Leningrad Region closest to St. Petersburg, the popularity of remote locations has increased. The growing interest in the suburban real estate market has led to a reduction in supply. Buyers even chose houses in poor condition to demolish them and use the land for new construction. Increased demand and reduced supply stimulated the rise in prices in the suburban real estate market. The St. Petersburg region turned out to be one of the leaders in terms of price growth in the suburban real estate market, along with the Moscow region, the Krasnodar region and the Crimea. Prices increased most strongly in the suburban area of St. Petersburg. The lack of a suitable offer for buyers and the high cost of finished cottages pushed the population to build individual residential buildings. The growing interest in buying land was indirect evidence of the increasing popularity of individual housing construction.

Keywords: suburban real estate market, COVID-19 pandemic, individual housing construction, cottage village, suburban area.

Received 12.11.2022