

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

Title	Suburban real estate market of St. Petersburg and Leningrad Oblast during the COVID-19 pandemic
Автор(ы)	Е.М. Лапшина
Author(s)	E.M. Lapshina
DOI	10.5922/1994-5280-2023-1-8
Страницы/Pages	98-108
Статья	Загрузить
Ключевые слова	рынок загородной недвижимости, пандемия COVID-19, индивидуальное жилищное строительство, коттеджный поселок, пригородная зона.
Keywords	suburban real estate market, COVID-19 pandemic, individual housing construction, cottage village, suburban area.
Аннотация	<p>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.</p>
Abstract (summary)	<p>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.</p>
Список литературы	<ol style="list-style-type: none"> 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. Глущенко 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. Дегтярева А.А., Жупикова 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. Дулепова 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-uspevaem-prodavvat-gde-v-rossii-azhiotazhnyj-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. Tanrıvermiş 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.