

Секция «Экономическая, социальная, политическая география и туризм»

**Влияние пандемии коронавируса на рынок загородной недвижимости
Петербургского региона**

Научный руководитель – Попов Алексей Александрович

Лапшина Елена Михайловна

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Географический факультет, Кафедра экономической и социальной географии России, Москва, Россия

E-mail: lelena710@bk.ru

Пандемия COVID-19 дала значительный стимул к развитию загородного рынка недвижимости в крупнейших городах России, в том числе, и в Санкт-Петербурге [1]. В 2020 г. за период вынужденной самоизоляции многие почувствовали необходимость в расширении жилой площади. Это достаточно сложно сделать в городской квартире, поэтому население задумалось о приобретении собственного дома за городом.

В результате на загородном рынке был зафиксирован рост спроса. По данным, предоставленным интернет-сервисом Циан, за двухмесячный период самоизоляции в Петербургском регионе интерес к покупке коттеджей и дач вырос в 2 раза по сравнению с прошлым годом, а к аренде почти в 4 раза. После завершения режима самоизоляции спрос стал утихать, однако все равно остался выше допандемийного уровня: в 2020 г. в 1,5 раза выше, чем в 2019 г., в 2021 г. на 40% выше, чем в 2019 г.

Изменилась структура спроса по районам Ленинградской области. Если в 2019 г. более 30% спроса было сосредоточено во Всеволожском районе, по мере отдаления от Санкт-Петербурга интерес к локациям резко сокращался, а самые отдаленные локации не пользовались спросом у покупателей, то в 2021 г. соотношение стало более равномерным: доля спроса, приходящаяся на Всеволожский район сократилась почти на 10 п.п., снизился вес других ближних локаций (на 1-3 п.п.), население стало выбирать недвижимость в более отдаленных территориях (повысилась доля спроса в Тихвинском и Лодейнопольском районах на 1-2 п.п.). Причина в росте цен и сокращении предложения в ближайших пригородах.

Начиная с июня 2020 г. на фоне ажиотажного спроса быстрыми темпами пошел на спад объем предложения: в середине 2021 г. он был на треть ниже, чем в середине 2020 г. В ближайших к Санкт-Петербургу районах объем предложения сократился сильнее.

Сокращение предложения привело к повышению цен. Если в 2019 г. цены на загородном рынке стагнировали, то за 2020 г. они выросли на 27%, за 2021 г. - на 58%. Сильнее за год подорожали дома, расположенные ближе к Санкт-Петербургу.

Нехватка подходящего для покупателей предложения подтолкнула население к строительству частных домов. В Петербургском регионе заметен рост объемов ИЖС начиная со 2 полугодия 2020 г.

Пандемия стала толчком для девелоперов, которые обратили внимание на возросшую потребность в загородном жилье: многие крупные компании, ранее не работавшие на загородном рынке (ПИК, «Инград», «Самолет», «Эталон»), начали разработку проектов коттеджных поселков.

Источники и литература

- 1) Махрова А. Г., Нефедова Т. Г. Влияние COVID-19 на процессы суб- и дезурбанизации (на примере центра России) // Возможности развития социально-экономического пространства сибирского макрорегиона в условиях глобальной нестабильности. – 2021. – С. 97-100.