УДК 332.8

© И. В. Дроздова, д-р экон. наук, профессор
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет,
Санкт-Петербург, Россия)
E-mail: drozdova@lan.spbgasu.ru

DOI 10.23968/1999-5571-2021-18-5-167-172

© I. V. Drozdova, Dr. Sci. Ec., Professor
(Saint Petersburg State University
of Architecture and Civil Engineering,
St. Petersburg, Russia)
E-mail: drozdova@lan.spbgasu.ru

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN ST. PETERSBURG

В статье выполнен анализ состояния первичного и вторичного рынков жилой недвижимости в Санкт-Петербурге в 2016–2020 гг. Составлен рейтинг застройщиков, лидирующих по объему ввода жилья в эксплуатацию. Определены факторы (экономические санкции, карантинные ограничения, девальвация рубля, инфляция, снижение уровня доходов населения), влияющие на снижение объемов ввода жилья в эксплуатацию, увеличение стоимости и снижение доступности жилья на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в 2019–2020 гг. Выявлены тенденции развития рынка жилой недвижимости в Санкт-Петербурге в 2021–2022 гг.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, жилищное строительство, стоимость жилья, доступность жилья, объемы ввода жилья в эксплуатацию, ипотечное кредитование.

The article analyzes the state of the primary and secondary residential real estate markets in St. Petersburg for the period from 2016 to 2020. The rating of developers leading in St. Petersburg in terms of the housing commissioning volume has been compiled. There have been identified the factors (economic sanctions, quarantine restrictions, devaluation of the ruble, inflation, decrease in the level of income of the population) influencing a decrease in the volume of housing commissioning, an increase in the cost and decrease in the affordability of housing in the primary and secondary residential real estate markets in 2019–2020. The trends in the development of residential real estate markets in St. Petersburg in 2021–2022 have been revealed.

Keywords: residential real estate market, housing construction, the cost of housing, the affordability of housing, the volume of housing commissioning, mortgage lending.

Строительство, несмотря на его незначительную долю в ВВП страны — 5,6 %, оказывает существенное влияние на развитие российской экономики, обеспечивая расширенное воспроизводство основных фондов во всех сферах экономической деятельности общества.

Развитие жилищного строительства ориентировано на улучшение жилищных условий населения, создание комфортной среды и обеспечение безопасности жизнедеятельности граждан.

Анализ современного состояния рынка жилой недвижимости является актуальным, поскольку негативные факторы внешней среды (экономические санкции, карантинные ограничения, девальвация рубля, инфляция, снижение уровня доходов населения) оказывают неблагоприятное воздействие на его развитие — рост цен на жилье снижает его доступность, что при-

водит к дисбалансу спроса и предложения на рынке недвижимости.

Анализируя первичный рынок жилой недвижимости, стоит особое внимание уделить таким показателям, как объем ввода жилья в эксплуатацию, стоимость и доступность жилья. Объемы ввода объектов жилой недвижимости в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в период с 2016 по 2020 гг. приведены на рис. 1^{1,2}.

В 2016 году в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 3,12 млн м² жилья, на 2,8 % больше по сравнению с 2015 годом. Объем введенного в эксплуатацию жилья в 2017 году увеличился на 13,5 % по сравнению с предшествующим го-

¹ О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2020 году. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Vlz36soX/jil-str_2020.pdf (дата обращения: 14.06.2021).

² Комитет по строительству. Итоги по вводу жилья в эксплуатацию. URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/komstroy/statistic/development/> (дата обращения: 1.08.2021).

Рис. 1. Объемы ввода объектов жилой недвижимости в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в 2016–2020 гг., млн м²

дом и составил 3,54 млн м². В 2018 году в Санкт-Петербурге построено 3,95 млн м² жилья, на 11,6 % больше, чем в 2017 году. Объем жилищного строительства в 2019 году в Санкт-Петербурге составил 3,47 млн м² жилья, на 12,7 % меньше, чем в 2018 году, однако годовой план на уровне 3,4 млн м² выполнить удалось. В 2020 году в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 3,3 млн м² жилья, на 4,9 % меньше, чем в 2019 году, однако установленный Минстроем РФ план — 3,2 млн м², несмотря на пандемию, был выполнен [1, 2].

В Санкт-Петербурге в 2016–2017 гг. лидерами по объемам введенного в эксплуатацию жилья были Красносельский, Приморский и Московский районы, в 2018–2019 гг. — Приморский,

Невский, третье место в 2018 году занял Калининский район, в 2019 году — Выборгский район, в 2020 году лидерами стали Красногвардейский, Невский и Приморский районы.

На протяжении последних пяти лет, с 2016 по 2020 гг., первое и второе место в списке застройщиков-лидеров Санкт-Петербурга занимали компании Setl City и Группа ЛСР [3]. В 2020 году холдинг Setl City сдал в эксплуатацию 591,16 тыс. м² жилья (33 многоквартирных дома в семи новостройках). Группа ЛСР построила 283,66 тыс. м² жилья (18 корпусов в пяти жилых комплексах). Общая доля компаний на первичном рынке жилья в Санкт-Петербурге в 2020 году составила 29,7 % (см. таблицу)³.

В 2020 году объемы ввода жилья строительными компаниями, входящими в топ-10, составили 66,1 % от объема строящегося в Петербурге жилья, что на 8,1 % больше, чем в 2016 году, и свидетельствует о монополизации рынка.

На рынке вторичного жилья большинство покупателей предпочитают приобретать квартиры в черте Санкт-Петербурга (78 %). Если в 2016 году наибольшая доля спроса (47,1 %) и предложения (44,5 %) на вторичном рынке недвижимости Петербурга приходилась на однокомнатные квартиры, на двухкомнатные квартиры — 30,3 % в объеме спроса и 29 % в объеме предложения, на трехкомнатные квартиры — 18,5 % запросов и 20,9 % предложений, то в 2020 году большая часть покупателей отдавала предпочтение двух-

³ Единый ресурс застройщиков. ТОП застройщиков Санкт-Петербурга. URL: <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/sankt-peterburg?topType=0&date=210801> (дата обращения: 1.08.2021).

Застройщики-лидеры по вводу жилья в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в 2020 году

Место/изменение по сравнению с 2019 г.	Застройщик	Введено жилья, тыс. м²	Доля на рынке, %
1/0	Холдинг «Setl City»	591,16	20,08
2/0	Группа ЛСР	283,66	9,63
3/+11	Glorax Development	200,27	6,80
4/+1	Группа Эталон	198,99	6,76
5/+11	Группа ЦДС	187,17	6,36
6/+1	СПб Реновация	185,23	6,29
7/-3	ГК Главстрой	93,00	3,16
8/+15	ГК Пионер	77,32	2,63
9/+41	MirLand Development Corporation	66,08	2,24
10/+11	ГК КВС	63,79	2,17
ИТОГО:		1946,67	66,12

комнатным (38 %) и однокомнатным (36 %) квартирам, трехкомнатные квартиры заняли третье место (19 %). В структуре предложения: однокомнатные квартиры составили 31 %, двухкомнатные — 28 %, трехкомнатные — 25 %⁴.

В 2020 году на вторичном рынке существенно выросла доля сделок с квартирами в новых (возраст до 10 лет) кирпичных и кирпично-монолитных домах — до 55,8 % и сократилась — в старых панельных и кирпичных домах и «сталинках». В структуре спроса продолжила снижаться доля комнат, которым покупатели начали предпочитать студии (21,8 %).

Лидерами спроса на вторичном рынке жилья в Санкт-Петербурге и Ленобласти в 2020 году стали Всеволожский район (Мурино и Кудрово) Ленинградской области (22,8 %), Приморский (11,1 %), Невский (8,3 %) и Красносельский (8,2 %) районы⁵.

Важным показателем, влияющим на развитие рынка жилой недвижимости, является стоимость одного м² жилья (рис. 2).

В Санкт-Петербурге в 2016 году цены на жилье на первичном рынке снизились на 13,45 %, что повлияло на увеличение объема продаж до 4 млн м² (на 10–15 % больше, чем в 2015 году). Помимо снижения стоимости жилья, на высо-

кий уровень спроса оказали влияние субсидирование ипотечного кредитования и стабильные цены на жилье (за год они увеличились на 3 %) [4]. На вторичном рынке жилья рост цен составил 1,95 %⁵.

В период с 2017 по 2018 гг. наблюдалось повышение цен на жилье, как на первичном (+15,21 % и +18,31 % соответственно), так и на вторичном (+3,26 % и +8,37 % соответственно) рынках, связанное с увеличением спроса на жилье за счет снижения ставок по ипотечным кредитам с 12–14 % в 2016 году до 8–9 % в 2018 году (47 % квартир были куплены с привлечением ипотечного кредита) и ожиданием роста цен на жилье⁵ [5].

Значительный рост цен на жилье в 2018 году и стагнирующие доходы населения спровоцировали снижение спроса в 2019 году, а следовательно, и снижение стоимости на первичном рынке — на 8,19 %, на вторичном — на 5,41 % [6].

В 2020 году цены на жилье значительно повысились, на первичном рынке средняя стоимость 1 м² жилья повысилась на 24,7 % и составила 133,99 тыс. руб., на вторичном — на 26,6 % и составила 144,71 тыс. руб. Рост цен спровоцировали скачки курсов валют, в том числе на строительные материалы. Карантинные ограничения и массовый отъезд мигрантов, прибывших из стран ближнего зарубежья, повлияли на дефицит рабочей силы, в результате она подорожала на 25–30 % [7]. На 10–12 % стоимость увеличилась в связи с переходом застройщиков на эскроу-счета, защищающие покупателей

Рис. 2. Средняя стоимость 1 м² жилья на первичном и вторичном рынках Санкт-Петербурга в 2016–2020 гг., тыс. руб.

⁴ Центр социально-экономических исследований. Рынок строительства и недвижимости: стимулы отрасли на фоне кризиса 2020. URL: <https://www.csr.ru/upload/iblock/4b5/4b5726e9ed7a3df78621cf6aab8e9630.pdf> (дата обращения: 25.07.2021).

⁵ Бюллетень недвижимости. Аналитика рынка недвижимости Санкт-Петербурга. URL: <https://www.bn.ru/analytics/> (дата обращения: 1.08.2021).

от рисков, связанных со срывом сроков сдачи жилья и банкротством застройщика. Строительные компании, до этого строившие жилье за счет бесплатных средств дольщиков, сегодня вынуждены использовать кредитные средства банка, за которые нужно платить, поэтому теперь даже на этапах начального строительства невыгодно продавать жилье по более низкой цене.

Сложности перехода с долевого на проектное финансирование, карантинные ограничения повлияли на уменьшение объемов возводимого жилья, в результате в Санкт-Петербурге произошло снижение предложения с 4,0 до 3,3 млн м², что в условиях высокого спроса также повлияло на рост стоимости жилья.

Инфляция и девальвация, падение курса рубля, введение НДС на проценты по вкладам выше 1 млн руб. спровоцировали высокий рост спроса на жилье. В этих условиях приобретение недвижимости стало надежным финансовым активом для многих россиян. Ажиотажный спрос на рынке недвижимости также повлиял на рост цен на жилье.

В апреле 2020 г. с целью поддержания жилищного строительства и повышения доступности жилья в условиях снижения платежеспособности населения Правительство РФ приняло программу льготной ипотеки под 6,5 % годовых для покупки жилья комфорт-класса стоимостью до 3 млн руб. в регионах и до 8 млн руб. в Москве и Санкт-Петербурге на период до 1 июля 2021 г. (Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 г. № 566). Эта мера поддержки простимулировала спрос и повлияла на стоимость жилья. Программа оказалась востребованной: за год банки выдали 450 тыс. кредитов на общую сумму 1,3 трлн руб.

Рост цен на первичном рынке привел к росту цен и на вторичном рынке. Причем вторичный рынок жилой недвижимости в Санкт-Петербурге за анализируемый период (2016–2020 гг.) дороже первичного, однако разница в цене квадратного метра на первичном и вторичном рынках жилья постепенно снижается: с 25,8 % в 2016 году до 8 % в 2020 году [8]. На высокую стоимость вторичного жилья влияют местоположение в районе города, близость к станциям метро, развитие транспортной и социальной инфраструктуры, возможность заехать в квартиру сразу (большой

выбор квартир с евроремонтом, мебелью и техникой). Следует отметить, что ставки по ипотечным кредитам на вторичном рынке выше, чем на первичном. В 2020 году средняя ставка на вторичном рынке Санкт-Петербурга составила 8 %, на первичном — 5,9 %.

На развитие рынка жилья влияет его доступность, которая определяется уровнем цен на жилье, привлекательностью инструментов финансирования (ипотеки) и уровнем доходов населения. Жилье относится к наиболее дорогостоящим товарам жизненной необходимости. Санкт-Петербург из-за высокой стоимости жилья относится к городам с самой низкой доступностью жилья — на среднедушевой месячный доход в 2019 году можно было приобрести 0,54 м² или 6,48 м² жилья в год, в 2020 — лишь 0,45 м² или 5,5 м в год [2, 9]. При этом жилищная обеспеченность в Санкт-Петербурге, как в среднем и по России, в 2020 году составила 26,9 м²/чел., что существенно ниже аналогичного показателя в европейских странах (Германия — 47 м²/чел., Швеция — 41 м²/чел., Франция — 40 м²/чел., Польша — 27 м²/чел.), странах БРИКС и СНГ (Китай — 40,8 м²/чел., Бразилия — 32,3 м²/чел., Армения — 31,9 м²/чел., Белоруссия — 27,3 м²/чел.). К 2030 году планируется увеличить жилищную обеспеченность до 30 м²/чел.⁶

Для решения жилищной проблемы в условиях снижения уровня доходов, платежеспособности населения и роста цен на жилье необходима поддержка со стороны государства. Но льготная ипотека, действовавшая до 1 июля 2021 года, вызвала ажиотажный спрос. Средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке Санкт-Петербурга за первое полугодие 2021 года увеличилась со 145 тыс. руб. до 161,6 тыс. руб., на 11,4 %, а по сравнению с аналогичным периодом 2020 года — на 30 %. Доля ипотечных сделок за 6 месяцев 2021 года увеличилась с 52 до 67 %, вырос и объем просроченной ипотечной задолженности (+11 % за 6 месяцев 2021 года). За период действия льготной ипотеки в условиях высокого спроса и роста цен крупные строительные компании накопили средства для реализации новых проектов, и строительному рынку не грозит

⁶ Проект стратегии развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/18723/> (дата обращения: 01.08.2021).

обвал, а застройщики не нуждаются в господдержке. К тому же, согласно соглашению Правительства Санкт-Петербурга с Минстроем РФ об объемах ввода жилья до 2030 года, объемы ввода жилья в 2021–2022 гг. будут увеличиваться незначительно (до 3,20 млн м² жилья в 2021 году, что на 3,1 % больше, чем в 2020 году, и до 3,41 млн м² жилья в 2022 году), затем запланировано снижение объемов ввода жилья до 2030 года: в 2023 году — до 2,77 млн м², в 2024 году — до 2,65 млн м², с 2025 по 2029 гг. — до 2,58 млн м². Только в 2030 году объемы жилищного строительства будут увеличены до 3,05 млн м² ⁶.

В этих условиях Правительство РФ ужесточило условия выдачи льготных ипотечных кредитов. С 1 июля 2021 года программу льготной ипотеки продлили на новых условиях: ставка по кредиту выросла с 6,5 до 7 %, а максимальный размер займа снизился для Москвы и Санкт-Петербурга с 8 до 3 млн руб. Таким образом, в мегаполисах программа льготной ипотеки потеряла смысл. Кроме того, с 23 июля 2021 года ЦБ РФ из-за инфляции повысил ключевую ставку с 5,5 до 6,5 %, а с 1 августа 2021 года ужесточил условия выдачи ипотеки с низким первоначальным взносом в диапазоне от 15 до 20 %, повысив надбавки к коэффициентам риска. Теперь брать ипотеку с низким первоначальным взносом станет невыгодно. Введенные изменения окажут влияние на повышение ставок по ипотечным кредитам, снизят спрос и замедлят темпы увеличения стоимости жилья.

На вторичном рынке жилья в Санкт-Петербурге за первое полугодие 2021 года стоимость жилья увеличилась на 5–7 % в зависимости от качества и площади жилья. Но в ближайшие два года жилье на вторичном рынке из-за высокой стоимости по сравнению с жильем на первичном рынке потеряет свою привлекательность для покупателя, тем более на этом рынке менее выгодные инструменты ипотечного кредитования. В результате прогнозируется снижение спроса и цены на жилье на 5–7 %.

Цены на жилье на первичном рынке в Санкт-Петербурге во втором полугодии 2021 года и в 2022 году скорее всего увеличатся на 10–15 % с учетом инфляции, но динамика их роста замедлится, а ипотечные ставки снизятся до 7,5 % годовых, несмотря на ужесточение мер по выдаче

кредитов. Такой курс задает Правительство РФ, чтобы решить жилищную проблему. Строительный рынок продолжит монополизироваться, застройщики будут увеличивать портфель заказов и наращивать объемы строительства, повысится качество жилья. Для поддержания спроса на жилье застройщики совместно с банками разработают привлекательные инструменты кредитования.

Таким образом, несмотря на рост цен и снижение доступности жилья, в Санкт-Петербурге оно всегда востребовано, так как жилищная проблема местного населения до сих пор не решена. Кроме того, жилье в нашем городе пользуется спросом у граждан субъектов РФ, а также стран СНГ.

Библиографический список

1. Никифоров О. Н., Дмитриева Л. В. Строительный комплекс Санкт-Петербурга в 2019 году: стат. сборник. СПб.: Петростат, 2020. 59 с.
2. Дроздова И. В., Петров А. А., Асаул В. В., Кухаренко Я. Ю. Анализ современного состояния первичного и вторичного рынков жилой недвижимости в Санкт-Петербурге // Вестник гражданских инженеров. 2016. № 6 (59). С. 278–282.
3. Асаул В. В. Переход к проектному финансированию в строительстве и защита прав потребителей // Национальная концепция качества: государственная и общественная защита прав потребителей: сб. науч. тр. / под ред. Е. А. Горбашко. СПб.: Культ-Информ-Пресс, 2019. С. 247–251.
4. Токунова Г. Ф., Дроздова И. В., Ряскова Н. В. Строительный комплекс как источник экономического роста // Фундаментальные исследования. 2017. № 11 (2). С. 450–454.
5. Гузикова Л. А., Плотникова Е. В., Керимова Л. Р. Экспресс-анализ практики финансирования жилищного строительства в Санкт-Петербурге // Глобальный научный потенциал. 2017. № 6 (75). С. 51–60.
6. Недобиткова Е. Д., Рыжкова М. В., Хлопцов Д. М. Реакция ключевого регионального застройщика на кризисные явления рынка первичной жилой недвижимости // Экономика и управление инновациями. 2018. № 3. С. 40–51.
7. Глуценко А. Ю. Проблемы строительной отрасли, связанные с пандемией // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2020. № 8 (2). С. 163–168.
8. Третьяченко В. В., Пивоварова Г. Б. Эластичность спроса на современном этапе развития российского рынка жилой недвижимости // Вестник РИНХ. 2020. № 3 (71). С. 175–181.

9. Салимова Г. С. Анализ современного состояния жилищного сектора строительного рынка Санкт-Петербурга // Молодой ученый. 2019. № 50 (288). С. 216–218.

References

1. Nikiforov O. N., Dmitrieva L. V. *Stroitel'nyy kompleks Sankt-Peterburga v 2019 godu. Sbornik stat.* [The construction complex of St. Petersburg in 2019. Coll. of works]. St. Petersburg, Petrostat Publ., 2020, 59 p.
2. Drozdova I. V., Petrov A. A., Asaul V. V., Kukharenskiy Ya. Yu. *Analiz sovremennogo sostoyaniya pervichnogo i vtorichnogo rynkov zhiloy nedvizhimosti v Sankt-Peterburge* [Analysis of the current state of the primary and secondary markets of residential real estate in Saint-Petersburg]. *Vestnik grazhdanskikh inzhenerov – Bulletin of Civil Engineers*, 2016, no. 6 (59), pp. 278–282.
3. Asaul V. V. *Perekhod k proektnomu finansirovaniyu v stroitel'stve i zashchita prav potrebitелей* [Transition to project financing in construction and consumer protection]. *Trudy «Natsional'naya kontseptsiya kachestva: gosudarstvennaya i obshchestvennaya zashchita prav potrebitелей»* [Coll. of works "National quality concept: the state and public protection of consumer rights"]. Ed. by Gorbashko E. A. St. Petersburg, Kul't-Inform-Press Publ., 2019, pp. 247–251.
4. Tokunova G. F., Drozdova I. V., Ryaskova N. V. *Stroitel'nyy kompleks kak istochnik ekonomicheskogo rosta* [Construction complex as a source of economic growth]. *Fundamental'nye issledovaniya – Fundamental Research*, 2017, no. 11 (2), pp. 450–454.
5. Guzikova L. A., Plotnikova E. V., Kerimova L. R. *Ekspress-analiz praktiki finansirovaniya zhilishchnogo stroitel'stva v Sankt-Peterburge* [Express analysis of the practice of financing housing construction in St. Petersburg]. *Global'niy nauchniy potentsial – Global Scientific Potential*, 2017, no. 6 (75), pp. 51–60.
6. Nedobitkova E. D., Ryzhkova M. V., Khloptsov D. M. *Reaktsiya klyuchevogo regional'nogo zastroyshchika na krizisnye yavleniya rynka pervichnoy zhiloy nedvizhimosti* [The reaction of the key regional developer to the crisis phenomena of the primary residential real estate market]. *Ekonomika i upravlenie innovatsiyami – Economy and Innovation Management*, 2018, no. 3, pp. 40–51.
7. Glushchenko A. Yu. *Problemy stroitel'noy otrasli, svyazannye s pandemiy* [Problems of the construction industry related to the pandemic]. *Vestnik Altayskoy akademii ekonomiki i prava – Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law*, 2020, no. 8 (2), pp. 163–168.
8. Tret'yachenko V. V., Pivovarova G. B. *Elastichnost' sprosa na sovremennom etape razvitiya rossiyskogo rynka zhiloy nedvizhimosti* [Elasticity of demand at the present stage of development of the Russian residential real estate market]. *Vestnik RINKh – Vestnik of Rostov State University of Economics*, 2020, no. 3 (71), pp. 175–181.
9. Salimova G. S. *Analiz sovremennogo sostoyaniya zhilishchnogo sektora stroitel'nogo rynka Sankt-Peterburga* [Analysis of the current state of the housing sector of the construction market of St. Petersburg]. *Molodoy ucheniy – Young Scientist*, 2019, no. 50 (288), pp. 216–218.