

EDN: DANPBE

АДАПТАЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ СТРАТЕГИЙ КРУПНЕЙШИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА К АНТИРОССИЙСКИМ САНКЦИЯМ

**И. А. Логвинов**^{1, 3} **С. С. Лачининский**^{1, 2} **С. А. Белозёров**¹

¹ Санкт-Петербургский государственный университет, 199034, Россия, Санкт-Петербург, Университетская наб., 7—9

² Институт проблем региональной экономики РАН, 190013, Россия, Санкт-Петербург, ул. Серпуховская, 38

³ Институт территориального планирования «Урбаника», 190013, Россия, Санкт-Петербург, Наб. р. Фонтанки, 108

Поступила в редакцию 21.02.2025 г.

Принята к публикации 27.05.2025 г.

doi: 10.5922/2079-8555-2025-2-6

© Логвинов И. А., Лачининский С. С., Белозёров С. А., 2025

Антироссийские санкции оказали разнонаправленное влияние на многие сектора отечественной экономики, в том числе на сектор жилищного строительства, прежде всего на строительство многоквартирных домов. Из-за них ушли иностранные застройщики с передовыми практиками управления и маркетинга, а национальные застройщики-девелоперы были вынуждены оперативно адаптироваться к новым и усилившимся старым факторам развития первичного рынка многоквартирного жилья. Цель работы — выявление траекторий адаптации крупнейших девелоперов-застройщиков на рынке жилой недвижимости Санкт-Петербургской агломерации в условиях антироссийских экономических санкций. Для этого было необходимо решить ряд задач: собрать и обработать данные из единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) от ДОМ.РФ для жилищных проектов застройщиков; выявить территориальную структуру построенных и строящихся жилых комплексов застройщиков в Санкт-Петербургской агломерации; определить характер изменения интенсивности освоения территориальных зон застройщиками; оценить изменение пространственного поведения застройщиков на различных территориальных зонах с помощью индекса Херфиндаля — Хиршмана и др. Эмпирическую базу составили данные из единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) ДОМ.РФ по проектам жилищного строительства (карта новостроек). Дополнительно были использованы сведения из СМИ. На основе картографирования данных были выделены территориальные кластеры жилищного строительства и дана оценка доле ввода жилья в каждом из них за три периода: 2016—2020 гг., 2020—2024 гг. и 2025—2028 гг. Произведена оценка разнообразия девелоперов по территориальным кластерам на основе индекса Херфиндаля — Хиршмана. Обоснованы 5 факторов кризиса, вызванного санкциями и около 9 траекторий адаптации разных групп застройщиков. Наиболее очевидной адаптацией стал уход иностранных застройщиков. Предложены 4 адаптационные стратегии застройщиков с сильными и слабыми сторонами стратегий, а также спрогнозированы эффекты для города. Существенное влияние оказала выросшая ключевая ставка, из-за которой застройщики снизили интенсивность освоения пригородных территорий, так

Для цитирования: Логвинов И. А., Лачининский С. С., Белозёров С. А. Адаптация пространственных стратегий крупнейших застройщиков жилой недвижимости Санкт-Петербурга к антироссийским санкциям // Балтийский регион. 2025. Т. 17, № 2. С. 122—151. doi: 10.5922/2079-8555-2025-2-6

как это зависело от доступности ипотеки. Напротив, увеличилось освоение различных зон серого пояса с ориентацией на высокоплатежный спрос. Это ведет к увеличению связанности территорий внутри агломерации, к расширению центра.

Ключевые слова:

траектории адаптации, стратегии, застройщики, антироссийские санкции, рынок жилья, Санкт-Петербургская агломерация, Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)

Введение и постановка проблемы

Новый виток геополитической и геоэкономической напряженности (с 2022 г.) привел к введению радикальных антироссийских санкций, которые сильно повлияли на состояние не только финансового, но и реального сектора экономики России, ее регионов, городских агломераций и отдельных экономических агентов. Но сами санкции были и ранее 2022 г. (еще с 2014 г.), чем обусловлен более длительный период, рассмотренный в исследовании. Кроме того, внешние негативные воздействия тесно увязаны с внутренними, в том числе спровоцированными извне кризисными явлениями.

За последнее время накоплены богатый эмпирический и аналитический материал и исследования по оценке влияния антироссийских санкций на российскую экономику [1], также появляются исследования по адаптационным стратегиям российских компаний [2].

Учитывая многовекторное и разнообразное влияние антироссийских санкций на российскую экономику, стоит остановиться на нескольких ключевых векторах, которые непосредственно затрагивают реальный сектор экономики как на общероссийском, так и на региональном и городском уровнях.

Прежде всего возросли транзакционные издержки (в частности, усложнилась логистика и повысилась конечная стоимость импортной продукции) и снизились возможности для импорта сопутствующей продукции. При этом совпадающая с кризисом «демографическая яма», увеличение роли ВПК и уменьшение задействованных иностранных мигрантов привели к трансформации рынка труда и росту заработной платы [3]. В конечном счете в экономике растет неудовлетворенный спрос (в том числе из-за дефицита предложения), который ведет к росту инфляции в стране. Инфляцией пытается снизить Центральный банк России, изменяющий уровень ключевой ставки в стране. После относительной быстрой стабилизации ставки в 2022 г. к уровню до февраля и ставки ниже 10 % более года (с 14.06.2022 по 15.08.2023) уже в августе 2023 г. уровень ключевой ставки стал стабильно расти и с конца октября 2024 г. составил 21 %¹.

Соответственно, радикальные антироссийские санкции и рост ключевой ставки повлияли на многие сектора реальной экономики, в том числе на рынок жилой недвижимости. Начиная с пандемии COVID-2019 в строительной сфере возрос дефицит рабочей силы, а проблемы с поставками строительных материалов в 2022 г. только усилились [4]. При этом растет финансовая емкость рынка жилья в мире и в России. В 2018—2019 гг. был осуществлен переход на проектное финансирование в строительной отрасли в России и роль банковского сектора существенно возросла [5]. В результате выросшая ключевая ставка привела к удорожанию девелоперских проектов (из-за роста стоимости проектного финансирования), а отмена «затянувшейся» льготной ипотеки в 2024 г. привела к кризису на рынке недвижимости (прежде всего многоквартирного строительства). По итогам этого года спрос

¹ Ключевая ставка Банка России, *Банк России*, 2025, URL: https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/ (дата обращения: 08.01.2025).

на первичном рынке жилой недвижимости ожидаемо сократился. Падение составило 22 %, число заключенных сделок по договорам долевого участия снизилось до 565 тыс. квартир. С учетом сделок в уже сданных домах общий объем первичного рынка жилья России в 2024 г. можно оценить в 700 тыс. квартир¹.

В рыночных условиях ключевую роль в развитии жилищного строительства и на рынке недвижимости играют крупнейшие застройщики-девелоперы, чьи позиции только усиливаются в условиях развития проектного финансирования [5]. На рынке они придерживаются различных стратегий пространственного развития, реализуя проекты в своих территориальных нишах: в схожих локациях (например, проекты холдинга «Setl Group» в сером поясе Санкт-Петербурга), в определенных частях агломерации (например, проекты в средних пригородах агломераций у ГК «А101») или на базовых / якорных территориях (например, проекты ИСГ «Мавис» на территории г. Мурино)². В то же время застройщики различаются по своим подходам к создаваемым жилым комплексам (квартирография, благоустройство, развитие инфраструктуры) и даже не под влиянием властей, а в рамках своих маркетинговых стратегий³. То есть вносится различный вклад в развитие городской среды [6]. В масштабе агломерации жилищное строительство в городах сказывается на развитии системы расселения, распределении мест приложения труда, транспортных потоках, а также обеспечивает миграционную привлекательность территорий [7].

В конечном итоге радикальные антироссийские санкции и усиливаемый ими экономический кризис 2022 г., воздействуя на крупных девелоперов, влияют на пространственные особенности жилищного строительства в крупнейших городских агломерациях страны. Также кризис 2022 г. несет угрозы для достижения национальной цели развития России — «увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 миллионов кв. метров в год»⁴ и «обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 кв. метров на человека к 2030 году и не менее 38 кв. метров к 2036 году»⁵. На территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области при этом с 2024 по 2030 г. должно возводиться около 6—7 млн м² жилья ежегодно⁶, для чего необходимо освоение множества территорий в пригородной зоне Санкт-Петербургской агломерации [8].

¹ Доклад «Macon Real Estate Consultant»: состояние первичного рынка жилой многоквартирной недвижимости РФ в начале 2025 года (январь 2025 год), 2025, URL: <chrome-extension://efaidnbmninnbpcjpcgclcfefindmkaj/https://macon-realty.ru/files/uploaded/bc1330c8-3445-494e-9f70-46a844befddd.pdf> (дата обращения: 08.01.2025).

² Карта новостроек, 2025, Единая информационная система жилищного строительства, ДОМ.РФ, URL: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-объектов/карта> (дата обращения: 08.01.2025).

³ Смена полюсов: как меняется подход застройщиков в новых реалиях, градостроительный комплекс Москвы, 2025, *Stroi.Mos*, URL: <https://stroi.mos.ru/articles/smiena-poliusov-kak-mieniaietsia-podkhod-zastroishchikov-v-novykh-rieliakh?ysclid=m5o90mafes113845673&from=c1> (дата обращения: 08.01.2025).

⁴ О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года, Указ Президента РФ от 21.07.2020 г. № 474, 2020, *Президент России*, URL: <http://www.kremlin.ru/acts/news/63728> (дата обращения: 08.01.2025).

⁵ О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года, Указ Президента РФ от 07.05.2024 г. № 309, 2024, *Президент России*, URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/50542> (дата обращения: 08.01.2025).

⁶ Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года, 2024, *Министерство экономического развития Российской Федерации*, URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/ffccd6ed40dbd803eedd11bc8c9f7571/Plan_po_dostizheniyu_nacionalnyh_celej_razvitiya_do_2024g.pdf (дата обращения: 08.01.2025).

Таким образом, анализ влияния экономических кризисов последних лет (пандемия в 2020 г., антироссийские санкции в 2022 г.) на стратегии пространственной экспансии крупнейших застройщиков-девелоперов в Санкт-Петербургской агломерации (на которую приходится около 7—8% объема ввода жилья в стране за последние 5 лет) — крайне актуальное направление исследований с учетом комплексного влияния жилищного строительства на развитие агломераций и страны в целом.

Через выявление факторов кризиса, вызванного радикальными антироссийскими санкциями 2022 г., усилившими ряд тенденций отрасли, будут определены траектории адаптации к кризису со стороны крупных жилищных девелоперов. Выявленные траектории в дальнейшем возможно будет использовать девелоперам из других крупнейших агломераций. Будет рассмотрено, как выявленные адаптации повлияют на территориальное развитие Санкт-Петербургской агломерации.

Материалы и методы

Жилищное строительство и рынок недвижимости исследуются на основе разнообразных пространственных и экономических источников данных, что определяет возможность применения междисциплинарного подхода. В рамках настоящего исследования использованы данные из единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) от ДОМ.РФ¹. В этой системе застройщики России публикуют проектные декларации и свидетельства о разрешении на ввод в эксплуатацию, на основе которых формируются сведения об их пространственном расположении (на уровне точки в пространстве с географическими координатами), информация о жилых комплексах, в частности объемы площадей, квартирография и т. п. Также в системе агрегируются сведения о продажах квартир застройщиками (что уже используется для исследования рынков жилья не только в сфере консалтинга², но и в академической сфере [9]). Для целей исследования были использованы следующие виды данных из ЕИСЖС:

1. Локализация и основная информация о жилищных проектах застройщиков, работающих на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Данные сведения охватывают большинство многоквартирных домов, построенных в Петербурге и Ленинградской области в период с 2017 по 2024 г. и строящихся в период 2025—2028 гг. (порядка 3 тыс. записей). Жилые комплексы, которые, по сути, являются одним масштабным проектом, но имеют несколько проектных деклараций для разных корпусов, а также введены в эксплуатацию в одном из трех исследуемых периодов, объединены в кластеры.

• 2016—2020 гг., то есть до новых кризисов в отрасли и полного перехода к проектному финансированию. Относительно стабильный период, с той же длительностью, что и у второго периода;

• 2020—2024 гг., когда отрасль жилищного строительства и рынок жилья трансформировались под влиянием перехода к проектному финансированию, введению льготной ипотеки. При этом на отрасль влияли кризисы 2020 и 2022 гг.;

¹ Единая информационная система жилищного строительства, 2025, ДОМ.РФ, URL: <https://наш.дом.рф> (дата обращения: 08.01.2025).

² Прогнозы развития отрасли девелопмента в России: инструкция по выживанию, 2024, Яков и Партнеры, ноябрь 2024, 25 с., URL: <https://yakovpartners.ru/publications/real-estate-survival-guide/> (дата обращения: 11.11.2024).

- после 2024 г., когда формируются новые условия развития отрасли в связи с прекращением льготной ипотеки и «IT-ипотеки», высоким уровнем ключевой ставки, ограничивающей возможности кредитования застройщиков и населения.

Для идентификации периода ввода жилья использовался такой параметр, как «выдача ключей». Это ключевой временной параметр в рамках проектного финансирования жилья, который свидетельствует о полной готовности жилого комплекса. Данные из системы ЕИСЖС по объектам недвижимости были получены с помощью парсинга из HTML. Для этого была использована библиотека «Beautiful Soup» для языка программирования Python, позволяющая извлекать информацию из языков разметки (html, xml) [10]. Рассмотрены прежде всего многоквартирные жилые дома (МКД). Сведения о строительстве индивидуальных жилых домов (ИЖС) в ЕИСЖС практически не публикуются, так как люди зачастую самостоятельно их возводят.

2. Аналитические сведения по рынку жилья (количество выданных кредитов, опубликованных объявлений и объемы строительства).

Дополнительным источником информации становились публикации в СМИ, в том числе профильных по рынку недвижимости. Сведения из СМИ позволяли уточнить историю купли-продажи жилых комплексов и планы девелоперов, а также получить информацию по сделкам по земельным участкам.

Использование данных по жилым комплексам в исследовании соответствует тенденции в геоурбанистике по использованию данных на уровне точечных объектов, а не агрегированных сведений по муниципальным образованиям. На данные по точечным объектам опирались Н. К. Куричев и Е. К. Куричева в исследованиях Московской агломерации. В частности, это позволяло рассматривать интенсивность жилищного строительства на уровне поясов и секторов агломераций [11] или в зависимости от степени удаленности от центра [12]. Данный подход позволяет использовать данные не по муниципальным образованиям, а по произвольным территориальным единицам, будь то элементы планировочной структуры или ячейки регулярной сетки. У исследователей появляется возможность контролировать и снижать проявление эффекта изменяемых площадных ареалов [13]. Также стоит отметить, что существуют риски снижения доступности данных статистики со стороны органов государственной власти в целях снижения санкционных рисков¹, поэтому внедрение альтернативных источников данных для географических исследований, в том числе в геоурбанистике, крайне необходимо [14].

Важной особенностью данных из ЕИСЖС является наличие сведений о принадлежности жилых комплексов тем или иным застройщикам. В более ранних исследованиях авторы опирались на сведения реестра объектов жилищного фонда, из ГИС.ЖКХ или «Реформа ЖКХ» [15], что позволяло рассматривать пространственную динамику ввода жилья только на уровне территорий. В свою очередь сведения из ЕИСЖС позволяют применить подходы корпоративной географии [16], в частности для анализа пространственных стратегий девелоперов на рынке недвижимости. Корпоративный подход к исследованию территориальных структур в агломерации уже применяется, например при исследованиях размещения логистических комплексов ритейлерами, выбирающими различные стратегии пространственного развития [17; 18]. Особое внимание в рамках исследования уделялось увеличившемуся количеству сделок по купле-продаже земельных участков и проектов жилых комплексов между девелоперами, что свидетельствует об изменениях на рынке недвижимости.

¹ Госдума разрешила Правительству не раскрывать статистику, 2023, *РБК*, URL: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/63f5eb2c9a79474bcd973dd8> (дата обращения: 08.01.2025).

Результаты исследования

Активность компаний на рынке жилищного строительства в период кризиса 2020 и 2022 гг. отличалась сезонностью, а также проявлением реакций на институциональные факторы, прежде всего такие, как программы льготного кредитования и уровень ключевой ставки (рис. 1).



Рис. 1. Динамика количества объявлений застройщиков о новых жилых комплексах, всего и по классам жилья, по кварталу за 2019–2024 гг.

Источник: составлено по данным ЕИСЖС¹.

На рисунке 1 обозначены четыре класса жилья. Они не имеют нормативно-правового статуса в законодательстве, в ЕИСЖС определяются самими застройщиками. Таким образом, можно рассмотреть структуры ввода жилья только с учетом позиционирования со стороны застройщика. Для того чтобы обозначить примерное различие в уровне классов жилья, можно изучить следующий ряд жилых комплексов: ЖК «Октябрьская набережная» (типовой) → ЖК «Аэропорт» (комфорт) → ЖК «Лермонтовский 54» (бизнес) → ЖК «Нева Резиденс».

Еще до кризисов 2020 и 2022 гг. значительное влияние на отрасль оказал переход к эскроу-счетам и, соответственно, проектному финансированию в отрасли. Девелоперы массово публиковали проектные декларации проектов и обеспечивали наличие 10% заключенных договоров о долевом строительстве, для того чтобы сократить объем сделок по эскроу-счетам². Граждане, в свою очередь, проявляли повышенный спрос, стараясь купить более дешевые квартиры по договорам доле-

¹ Единая информационная система жилищного строительства, 2025, ДОМ.РФ, URL: <https://наш.дом.рф> (дата обращения: 08.01.2025).

² От эскроу в теории к нюансам на практике, 2019, Forbes, URL: <https://blogs.forbes.ru/2019/12/09/ot-jeskrou-v-teorii-k-njuansam-na-praktike/> (дата обращения: 08.01.2025).

вого участия, а не по более дорогим эскроу-счетам [19]. Проектное финансирование привело к удорожанию проектов для девелоперов и росту стоимости жилья для покупателей, но повысило устойчивость сектора жилищного строительства [20]. Снижение показателей в отрасли усилилось в период пандемии, когда ограничения привели к проблемам не просто с наймом сотрудников (в том числе иммигрантами) и поставкой строительных материалов [4], но и с остановкой строек в целом [21]. Начиная с конца 2020 г. застройщики активизировались, так как стал восстанавливаться спрос на рынке жилья за счет государственной поддержки строительной отрасли, в том числе за счет льготной ипотеки.

После частичного выхода из кризиса 2020 г. (снятие большинства ограничений в России и мире) со 2-го квартала 2021 г. начался рост уровня ключевой ставки: цены на квартиры стали дополнительно расти, а спрос на недвижимость — падать¹. Соответственно, к моменту начала кризиса 2022 г. количество публикуемых застройщиками объявлений снизилось. В дальнейшем отрасль восстановилась, но в 2023 г. интенсивность застройщиков на рынке значительно возросла. В условиях роста разницы между ставкой по льготной ипотеке и ключевой ставкой появились сообщения о планах по прекращению «затянувшейся» льготной ипотеки, на что застройщики отреагировали стремительным выводом на рынки новых проектов. К 1-му кварталу 2024 г., когда стало окончательно ясно, что льготная ипотека не будет продлена, застройщики опубликовали малое количество объявлений. Небольшая активизация в 4-м квартале 2024 г. связана с сезонностью (вывод проектов в конце года под наибольший спрос) и попытками адаптаций к сложившимся условиями на рынке среди застройщиков.

Территориальная структура ввода жилья застройщиками в Санкт-Петербургской агломерации изменялась за рассматриваемый период. В рамках агломерации следует выделить несколько территориальных зон, где застройщики вводили наибольшие объемы жилья. Данные территориальные кластеры были выделены на основе использования плотностного алгоритма кластеризации DBSCAN (позволяет идентифицировать территориальные кластеры различных точечных объектов [22; 23] и с учетом морфологии застройки). В большинстве своем они не совпадают с границами муниципальных образований, данные по которым зачастую необъективны [24], хотя по ним собирается официальная статистика [18]. Официальные названия и устоявшиеся границы имеют не все территориальные зоны.

В рамках исследования решено дать названия территориям, опираясь на их устоявшиеся названия в СМИ. Соответственно, это либо названия населенных пунктов (например, Новоселье), рядом с которыми они расположены, либо гидрографические объекты (например, река Славянка) или транспортные объекты (например, Пулковское шоссе), либо исторически сложившиеся названия («серый пояс»). Данные кластеры представлены на рисунке 2.

Интенсивность строительства в рамках кластеров изменялась. Это связано как с приоритетностью освоения данных кластеров для девелоперов, так и с наличием свободных площадей для застройки, которые в части зон уже были практически исчерпаны. Интенсивность застройки по основным территориальным кластерам представлена на рисунке 3.

¹ Цены на квартиры в России начали снижаться, 2021, *Lenta.ru*, URL: https://lenta.ru/news/2021/09/01/price_to_rise/?ysclid=m5pto0qoy4499520041 (дата обращения: 08.01.2025).

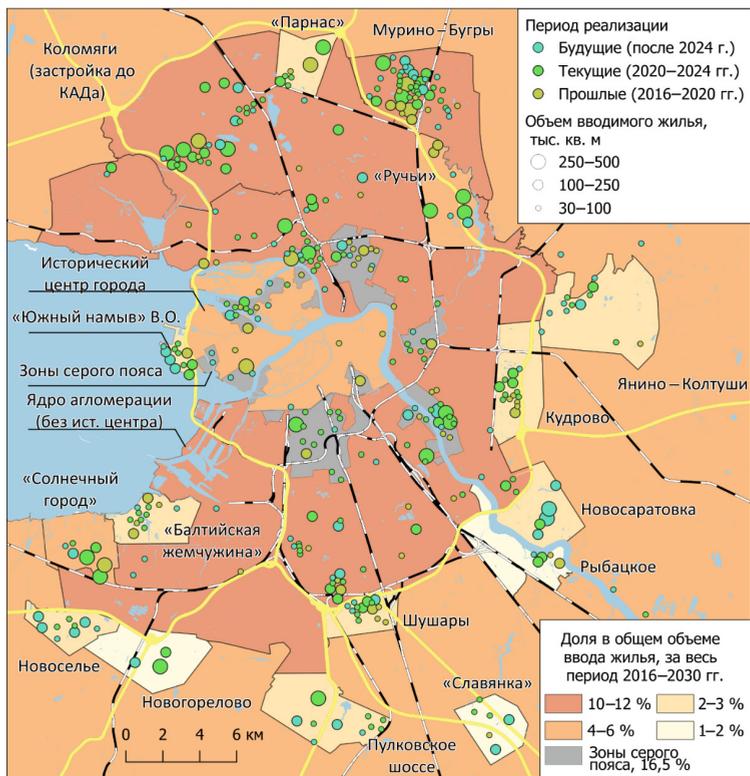


Рис. 2. Территориальная структура построенных и строящихся жилых комплексов застройщиков в Санкт-Петербургской агломерации (2016—2030)

Источник: составлено по данным ЕИСЖС¹.

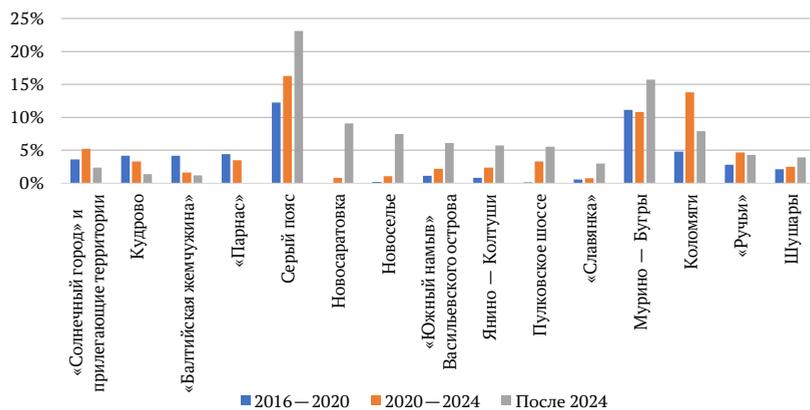


Рис. 3. Изменение интенсивности освоения территориальных зон застройщиками (доли от общего ввода жилья застройщиками) (2016—2030)

Источник: составлено по данным ЕИСЖС².

¹ Единая информационная система жилищного строительства, 2025, *ДОМ.РФ*, URL: <https://наш.дом.рф> (дата обращения: 08.01.2025).

² Там же.

Ключевую роль в вводе играют территориальная близость к ядру агломерации, наличие территориальных резервов и присутствие других застройщиков на территории. Территориальные резервы исчерпаны в таких известных зонах массовой жилой застройки, как Кудрово и «Парнас», застроенных уже до КАДа. Также на территории микрорайона «Балтийская жемчужина» практически закончились участки для застройки, а земельные участки вблизи микрорайона «Солнечный город» не столь привлекательны для застройщиков, так как согласно генеральному плану Санкт-Петербурга там расположена функциональная зона «Ж2 — зона застройки малоэтажными жилыми домами»¹, не столь выгодная для девелоперов.

В свою очередь, освоение территориальных зон Мурино — Бугры и Коломяги, наиболее интенсивно на протяжении всего рассматриваемого периода. Интерес застройщиков к данным территориям связан с их близостью к Санкт-Петербургу и возможностью для реализации крупных проектов. Несмотря на удаленность станции метро и железнодорожной станции «Девяткино», изначальная близость к Петербургу уже городов Мурино и Бугры позволяет девелоперам относительно успешно продолжать застройку на север, даже срашивая их в виде полукольца. Территория Коломяги является одной из самых ценных в агломерации, так как находится в пределах КАДа².

Следует выделить 6 территорий, где застройщики увеличили количество новых проектов. Причины развития у них разные. На территории «Новоселье» близость к автомагистралям и успехи первых качественных жилых проектов³ обусловили рост количества жилых проектов и девелоперов. Схожая ситуация по застройке вдоль Пулковского шоссе, но дополнительным стимулом для покупателей является регистрация в Санкт-Петербурге. Стимулом для застройщиков на территории Славянка стало начало работ по строительству трамвайной линии до одноименного микрорайона⁴. Освоение вблизи пока д. Новосаратовка отличается схожестью с Мурино и Кудрово на первых этапах: застройка выше 20 этажей (позволит разместить до 158 тыс. чел.)⁵, гарантирующая максимальную прибыль застройщикам. В целом на привлекательность рассмотренных выше территорий для застройщиков и покупателей влияет цена, которая в пригородах зачастую ниже, чем в ядре агломерации [25].

Особая ситуация сложилась с намывными территориями, где активизация застройки произошла после перехода прав на создание намыва и его последующую застройку к группе «ЛСР» от компании АО «Терра Нова» в 2020 г.⁶ и решения о создании улично-дорожной сети к 2024—2025 гг. в 2022 г.⁷. Соответственно, с 2022 г. застройщики перешли к освоению наиболее интересных участков на первой береговой линии.

¹ Карта, 2025, *Градостроительный портал Санкт-Петербурга*, URL: <https://portal.kgainfo.spb.ru/KGAMap/Map> (дата обращения: 08.01.2025).

² Достроит почти до КАДа: на севере Петербурга возведут более 2 млн м² жилья, 2023, *Деловой Петербург*, URL: <https://www.dp.ru/a/2023/09/20/dostroito-pochti-do-kada-na?ysclid=m5r7b6mfs3117736273> (дата обращения: 08.01.2025).

³ Новоселье для новоселов, *Коммерсантъ* (несмотря на отсутствие магистрального общественного транспорта), 2022, *Коммерсантъ*, URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5316865> (дата обращения: 08.01.2025).

⁴ Завершение строительства трамвайной линии «Славянка» сдвинули на 2026 г., 2023, *Ведомости*, URL: <https://www.spb.vedomosti.ru/technology/articles/2023/11/23/1007265-zavershenie-stroitelstva-slavyanka> (дата обращения: 08.01.2025).

⁵ Градсовет Ленобласти утвердил изменения в генплан Свердловского поселения, 2023, *Коммерсантъ*, URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5785943> (дата обращения: 08.01.2025).

⁶ В Санкт-Петербурге готовят дорожную сеть для новых территорий, 2023, *РБК*, URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/28/03/2023/64228c9b9a794738586b0469?ysclid=m5r90006eg995279048 (дата обращения: 08.01.2025).

⁷ В Петербурге построят дороги на намывных территориях к ноябрю 2025 года, 2022, *Фонтанка.ру*, URL: <https://www.fontanka.ru/2022/09/16/71660528/?ysclid=m5r90os287408991409> (дата обращения: 08.01.2025).

Наряду с изменением интенсивности застройки в территориальных зонах менялось и соотношение девелоперов, реализующих проекты.

Для оценки изменения пространственного поведения застройщиков на различных территориальных зонах был использован индекс Херфиндаля — Хиршмана, обычно применяемый для оценки степени монополизации того или иного сектора экономики, в том числе сектора жилой недвижимости [26]. Использовалась следующая формула индекса:

$$HHI_k = \sum_{i=1}^n S_{ik}^2,$$

где HHI — индекс Херфиндаля — Хиршмана; k — одна из зон активного освоения застройщиками; i — один из 20 крупнейших застройщиков на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области за исследуемый период; n — количество анализируемых застройщиков; S_{ik} — доля компании i в объеме построенного и строящегося жилья на территории k . Чем выше значение индекса, тем ниже разнообразие застройщиков на территориальной зоне. Значение 1 означает отсутствие разнообразия застройщиков. Соответственно, изменение индекса Херфиндаля — Хиршмана представлено на рисунке 4.

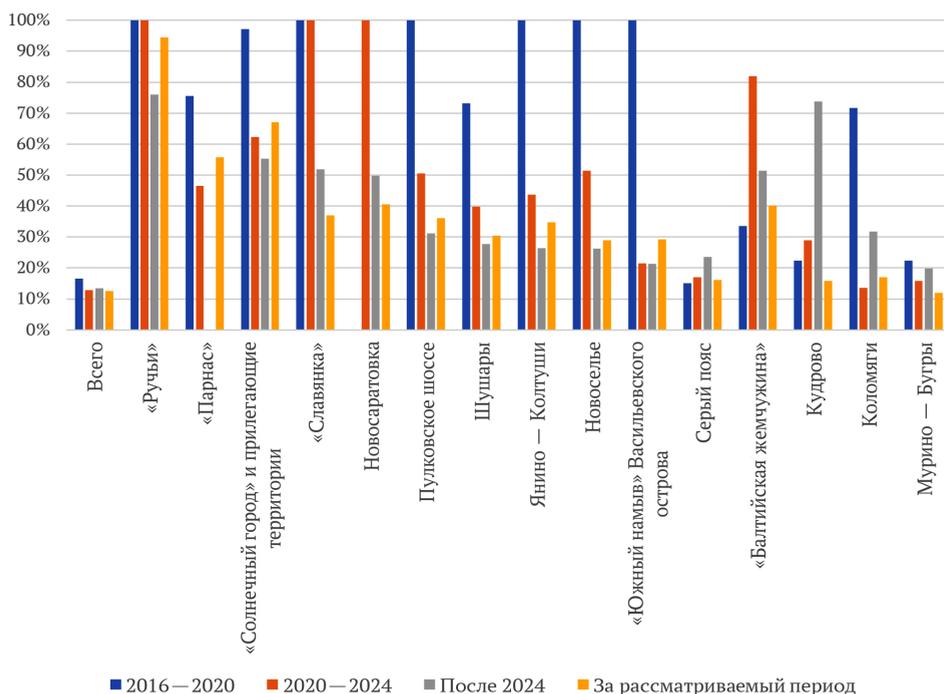


Рис. 4. Изменение индекса Херфиндаля — Хиршмана по разнообразию застройщиков на территориальных зонах (2016—2030)

Источник: составлено по данным ЕИСЖС¹.

На большинстве рассматриваемых территорий разнообразие застройщиков, реализующих проекты, увеличилось. На это повлияло два фактора.

¹ Единая информационная система жилищного строительства, 2025, ДОМ.РФ, URL: <https://наш.дом.рф> (дата обращения: 08.01.2025).

Во-первых, появление новых игроков на новых территориях (за счет покупки земельных участков) после успеха «первопроходцев» (Новоселье, Пулковское шоссе, Новосаратовка).

Во-вторых, активизация сделок по перепродаже проектов между девелоперами («Южный намыв» Васильевского острова, Серый пояс, Коломяги). При этом есть прецеденты, когда застройщики практически не изменяют проекты: первая очередь проекта «Новая Земля» от холдинга «Legenda» имеет те же архитектурно-планировочные решения, что и ранее в проекте группы «ЛСР»¹. Данные действия застройщиков отчасти связаны с изменением налогового законодательства в городе Санкт-Петербурге в 2024 г., вступившим в силу в 2025 г.: размер налогов на участки, предназначенные под жилищное строительство, увеличился в 30 раз, из-за чего возросли издержки на содержание большого банка земли².

В целом в городе и в наиболее крупных зонах освоения (Мурино — Бугры, Коломяги) значение индекса Херфиндаля — Хиршмана остается стабильно низким. В то же время стоит отметить ситуацию в «Парнасе» и Кудрово: из-за исчерпания территориальных резервов там либо уже нет проектов («Парнас»), либо достраиваются единичные проекты на оставшихся участках (Кудрово).

С корпоративной точки зрения интенсивность освоения пригородных зон связана с их большей доступностью для девелоперов (из-за меньшей цены). Из-за этого в пригородных зонах растет количество проектов от застройщиков бизнес-класса, таких как компания «Glorax» (проекты в Новоселье и д. Михайловка), группа «Эталон» (проекты рядом с Пулковским шоссе, в Шушарах) и др. В то же время пригородные территории выбирают и новые застройщики в агломерации. Например, архангельская группа «Аквилон» (Кудрово, Янино — Колтуши, Шушары), уже федеральный застройщик «Брусника» (Новоселье), ГК «ПИК» (Янино — Колтуши, Новоселье).

Наибольший интерес с точки зрения пространственной стратегии представляют крупнейшие застройщики на рынке. Это три крупнейших по вводу жилья в Санкт-Петербурге девелопера (Холдинг «Setl Group», группа «ЛСР», группа «ЦДС») и два крупнейших девелопера в стране, недавно зашедших на рынок агломерации (ГК «Самолет» и ГК «ПИК»). Рассмотрено прежде всего территориальное распределение реализуемых проектов в период кризисов (2020—2024 гг.) и ближайшие планы (после 2024 г.) (рис. 5).

В целом у компаний территориальная структура проектов за кризисный период и будущий период различается слабо, так как они продолжают освоение ряда территорий в агломерации, в частности Ручьи у группы «ЛСР», Каменка у группы «ЦДС» и холдинга «Setl Group». Относительно новыми для застройщиков являются некоторые территории в рамках серого пояса, а также освоение территорий в д. Новосаратовка. При этом в целом можно выделить особенности развития пространственных стратегий экспансии по застройщикам.

Холдинг «Setl Group» имеет достаточно широкую географию проектов. До 2020 г. компания в основном ориентировалась на проекты масштабного жилищного строительства преимущественно комфорт- и типового класса (термины в рамках ЕИСЖС). Таковы проекты ЖК «Greenландия-1» и ЖК «Greenландия-2» в Мурино

¹ Legenda купила у ЛСР участок на южном намыве Васильевского острова, 2024, *Деловой Петербург*, URL: <https://www.dp.ru/a/2024/12/16/legenda-kupila-u-lsr-uchastok?ysclid=m5rcbf2vc0202398225> (дата обращения: 08.01.2025).

² Лендлорды в Петербурге столкнулись с небывалым ростом налогов на землю под жилье, 2025, *Деловой Петербург*, URL: <https://www.dp.ru/a/2025/05/07/lendlordi-v-peterburge-stolknulis> (дата обращения: 23.05.2025).

(порядка 430 тыс. м² жилой площади согласно данным ЕИСЖС), множество очередей ЖК «Чистое небо» на территории Коломяги (около 1200 тыс. м²), множество очередей ЖК «Солнечный город» (около 1200 тыс. м²).

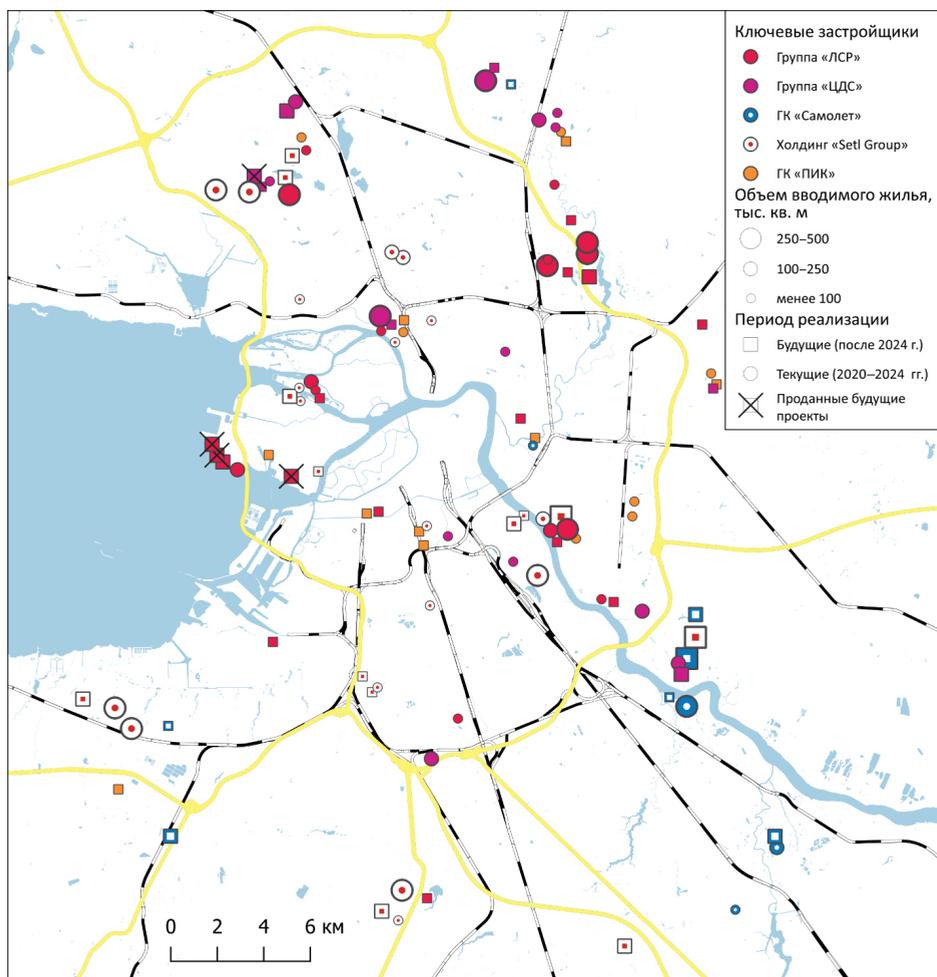


Рис. 5. Территориальная структура жилищных проектов крупнейших девелоперов на рынке Санкт-Петербургской агломерации

Источник: составлено по данным ЕИСЖС¹.

После 2024 г. компания продолжает реализовывать проект ЖК «Город звезд» схожего формата в д. Новосаратовка и планирует построить порядка 360 тыс. м² жилой площади. В будущем стоит ждать еще одного масштабного проекта на купленных земельных участках в д. Коломяги². Влиянием кризиса в данной ситуации можно считать, то, что компания пока не перешла к строительству жилых комплексов на участках в территории Коломяги. В период кризиса компания расширила

¹ Единая информационная система жилищного строительства, 2025, ДОМ.РФ, URL: <https://наш.дом.рф> (дата обращения: 08.01.2025).

² Достроит почти до КАДа: на севере Петербурга возведут более 2 млн м² жилья, 20 23, Деловой Петербург, URL: <https://www.dp.ru/a/2023/09/20/dostroit-pochti-do-kada-na?ysclid=m5r7b6mfs3117736273> (дата обращения: 08.01.2025).

географию проектов. Она стала реализовывать больше проектов бизнес-класса на территории серого пояса, где ранее работали другие застройщики. Например, ЖК «Svetlana park» на месте бывшего завода «Светлана» или ЖК «Стрижи в Невском» на месте завода «Трубосталь» и др. Также компания в наиболее выгодных локациях серого пояса начала реализовывать проекты элитного класса, в частности ЖК «The One» и ЖК «Петровский квартал на воде» на Петровском острове, а также ЖК «Imperial Club» на набережной Лейтенанта Шмидта. Серый (или ржавый) пояс представляет собой совокупность промышленных зон, сформировавшихся в городе на Неве к началу XX в. В то время это были промышленные окраины города, ныне же это вплотную примыкающие к историческому центру территории вблизи водных путей (Обводный канал, Нева, Смоленка и др.). Данный пояс пользуется интересом у покупателей из-за близости к центру и водного (близость к водным артериям) фактора, поэтому с нарастающей интенсивностью застраивается начиная с 2010-х гг. Стимулирующим фактором для застройки этого ареала стало принятие нового генерального плана города, в котором больше территорий в сером поясе были переведены в деловую и жилую зону¹. Отметим, что этот ареал интересен для застройщика с точки зрения высокой инфраструктурной и социальной обустроенности этих территорий. Здесь присутствует необходимая транспортная и социальная инфраструктура, а значит, их стоимость объективно выше. Приход в серый пояс позволяет компании меньше зависеть от уровня ключевой ставки, так как проекты в нем ориентированы на более платежеспособный спрос [27; 28] и, соответственно, снизить зависимость от ипотечного кредитования. В долгосрочной перспективе это позволит компании быть более финансово устойчивой за счет диверсификации.

Группа «ЛСР» отличалась более широкой географией проектов. Имелись зоны массового жилищного строительства, в частности на территории «Ручьи», проекты в сером поясе бизнес- (например, ЖК «Цивилизация» на месте бывшего завода «Реактив») и элитного класса (например, ЖК «Нева Хаус» на Петровском острове), а также проекты в историческом центре города (например, ЖК «Русский дом»). В то же время компания с 2020 г. активно осваивает намывные территории на Васильевском острове, создавая земельные участки на северных и застраивая оставшиеся участки на южных намывных территориях. Начиная с 2023 г. компания стала активно менять свой портфель проектов. Группа «ЛСР» продала два крупных земельных участка на намывных территориях, один в зоне серого пояса (завод «Севкабель») и один на Петровском острове. По всей видимости, это ответ компании на падение финансовых результатов в 2023 и 2024 гг.² Скорее всего, компания не справляется с нагрузкой в рамках освоения намывных территорий³, а также отличается одним из самых низких показателей распроданности жилья среди рассматриваемых девелоперов (с учетом неоткрытых продаж порядка 73 %) (рис. 6).

Проекты группы «ЦДС» схожи с проектами массового окраинного жилищного строительства холдинга «Setl Group». Компания реализует как крупные проекты

¹ О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга, Закон Санкт-Петербурга от 21.12.2023 г. № 785-169, 2023, *Администрация Санкт-Петербурга*, URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/ingen/generalnyj-plan-sankt-peterburga/> (дата обращения: 08.01.2025).

² У крупнейшего застройщика Петербурга резко упали продажи, 2024, *РБК*, URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/18/10/2024/6712662c9a794763b27893e2 (дата обращения: 08.01.2025).

³ В Санкт-Петербурге готовят дорожную сеть для новых территорий, 2023, *РБК*, URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/28/03/2023/64228c9b9a794738586b0469?ysclid=m5r90006eg995279048 (дата обращения: 08.01.2025).

в зоне пригородов (например, ЖК «Новые горизонты» в г. Бугры на 270 тыс. м² жилой площади или ЖК «Город первых» в д. Новосаратовка на 275 тыс. м²), так и проекты среднего масштаба в рамках совместного освоения крупных территорий с несколькими застройщиками (например, ЦДС «Dreamline» на территории Коломаги). Компания также в период кризиса начала выводить на рынок проекты в сером поясе, но с меньшей интенсивностью, чем тот же холдинг «Setl Group». В существенно меньших масштабах, чем у группы «ЛСР», но все же фиксируется продажа земельных участков с готовой документацией, в частности на территории Коломаги, компании «Glorax»¹ и группе «RBI»². Компания является одной из крупнейших в освоении земельных участков на территории д. Новосаратовка. В то же время компания, скорее всего так же как и группа «ЛСР», ощущает финансовые трудности и поэтому продает свои земельные участки (рис. 6).

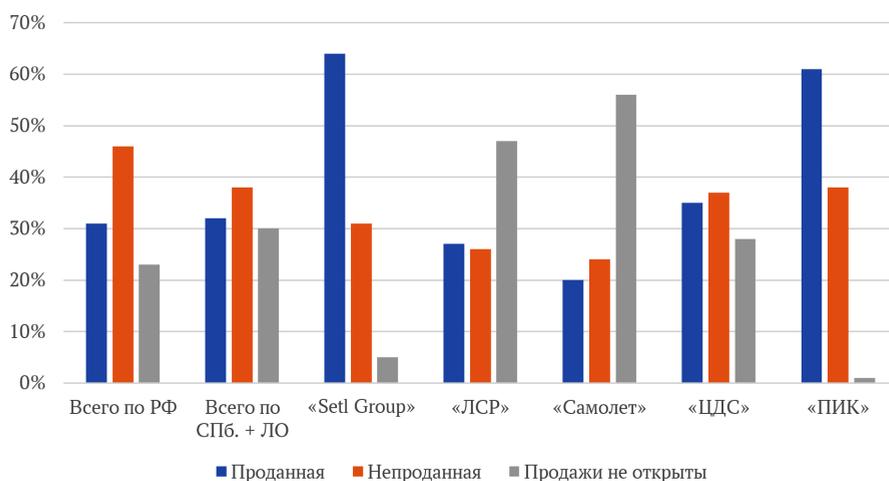


Рис. 6. Реализация жилых площадей в проектах крупнейших девелоперов на декабрь 2024 г.

Источник: составлено по данным ЕИСЖС³.

ГК «Самолет» по объему текущего строительства в 2023—2024 гг. обошел традиционного лидера отрасли — ГК «ПИК». «Самолет» — это относительно новый игрок на рынке недвижимости Петербургской агломерации. Компания в основном реализует проекты комфорт-класса и типового класса в пригородах агломерации, а также является единственной компанией, осуществляющей проекты реновации в Санкт-Петербурге⁴.

¹ Группа «ЦДС» продала компании «Глоракс» 5,76 га в проекте Parkolovo в Парголово, 2023, *Недвижимость и строительство Петербурга*, URL: <https://nsp.ru/36577-gloraks-kupila-576-ga-pod-zile-v-pargolovo-s-gotovym-razreseniem-na-stroitelstvo?ysclid=m5tzbzffss460775264> (дата обращения: 08.01.2025).

² ЦДС продал RBI вторую часть проекта ЖК на севере Петербурга, 2024, *Деловой Петербург*, URL: <https://www.dp.ru/a/2024/10/23/cds-prodal-rbi-vtoruju-ochered?ysclid=m5tze4uqf0773635982> (дата обращения: 08.01.2025).

³ Единая информационная система жилищного строительства, 2025, *ДОМ.РФ*, URL: <https://наш.дом.рф> (дата обращения: 08.01.2025).

⁴ ГК «Самолет» покупает «СПб Реновация», 2025, *Единый ресурс застройщиков*, URL: <https://erzrf.ru/news/gk-samolet-pokupayet-spb-renovatsiya?utm=&tag=%D0%A0%D0%A1%D0%9D-2023&ysclid=m5tzssv0p580945914> (дата обращения: 08.01.2025).

На реновацию у компании приходится порядка 60% введенного в эксплуатацию жилья, однако в большинстве своем это окраинные территории (например, ЖК «Живи в Рыбацком») или пригородные (ЖК «Новое Колпино» в г. Колпино или ЖК «Живи в Курортном» в пос. Песочном). Проекты в пригородной зоне Санкт-Петербурга у ГК «Самолет» расположены на множестве территорий. Крупнейшие — вблизи д. Новосаратовка, так же как и у группы «ЛСР», ГК «Самолет» имеет финансовые трудности, но пока продажи земельных участков касаются прежде всего территорий в Московской агломерации¹. Стоит ожидать и постепенного снижения активности компании, в том числе в Санкт-Петербургской агломерации.

ГК «ПИК» до недавнего времени был крупнейшим застройщиком в стране по объему строящегося жилья. В Санкт-Петербургской агломерации компания — достаточно новый игрок. В рамках агломерации она изначально купила участки на территории Коломяги и в сером поясе, но в 2020 г. приобрела земельные участки и стала строить жилье в пригородах Янино, Кудрово, Новоселье². Далее компания приобрела в 2023–2024 гг. земельные участки в зоне серого пояса, перейдя к своей классической стратегии редевелопмента, которую она реализует в Московской агломерации. В свою очередь, компания в меньшей степени, чем группа «ЛСР», продавала земельные участки с готовой документацией. Например, в сером поясе вблизи железнодорожной станции «Боровая» в 2023 г.³ и в пригороде Янино в 2024 г.⁴. Соответственно, общей тенденцией среди крупнейших застройщиков (кроме холдинга «Setl Group») в последние 1–2 года является продажа земельных участков, в том числе ряда участков с готовой документацией. Покупали данные земельные участки преимущественно те застройщики, которые ориентированы на строительство жилья бизнес-класса (например, группа «RBI», холдинг «Legenda»). Наиболее явно данный тренд выражен у группы «ЛСР». В то же время в период пандемии девелоперы расширяли географию проектов бизнес- и элитного класса в сером поясе и продолжают это делать (особенно холдинг «Setl Group»).

Дискуссия

На основе рассмотрения данных из системы ЕИСЖС и сведений СМИ можно выделить несколько факторов сложившегося кризиса в отрасли жилищного строительства, вызванного радикальными антироссийскими санкциями (табл. 1).

¹ Девелопер «Самолет» выставил на продажу часть активов за 8 млрд рублей, 2024, *Forbes*, URL: <https://www.forbes.ru/biznes/514829-developer-samolet-vystavil-na-prodazu-cast-aktivov-za-8-mlrd-rublej?ysclid=m5u0x701u099244980> (дата обращения: 08.01.2025).

² В Ленобласти настал час ПИК — Коммерсантъ Санкт-Петербург, 2020, *Коммерсантъ*, URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4557375?ysclid=m5u440o6dl308644775> (дата обращения: 08.01.2025).

³ На углу Лиговского пр. и Тосиной ул. построят ЖК «Куинджи», участок Группа RBI купила у ГК «ПИК», 2023, *Недвижимость и строительство Санкт-Петербурга*, URL: <https://nsp.ru/37192-rbi-kupil-ucastok-s-gotovym-proektom-zilogo-kompleksa-na-ligovskom-prospekte?ysclid=m5u4mh35qv903055583> (дата обращения: 08.01.2025).

⁴ Земля под застройку под Петербургом сменила собственника, 2024, *РБК*, URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/03/04/2024/660d42849a79472e865aa620?ysclid=m5u4hptm1r565207763 (дата обращения: 08.01.2025).

Таблица 1

Реакции девелоперов на рынке жилой недвижимости на факторы кризиса, вызванного радикальными антироссийскими санкциями после 2022 г.

Факторы кризиса	Реакция на фактор	Группа девелоперов 1	Группа девелоперов 2	Дополнительные факторы	Влияние на агломерацию
Повышение ключевой ставки, отмена льготной ипотеки, рост стоимости проектного финансирования	Повышение активности в секторе жилья бизнес-класса и элитного класса	Расширение географии строительства и земельного банка в сером поясе у крупнейших девелоперов	Активизация застройщиков сегмента бизнес-класса и элитного класса, выкуп участков у крупнейших девелоперов	Новый генплан города с новыми жилыми зонами в сером поясе и высвобождение денег с эскроу-счетов у девелоперов	Ускорение редевелопмента серого пояса и расширение разнообразия жилых проектов
	Отказ от проектов в пригородах, сильнее всего зависящих от ипотечного кредитования	Продажа земельных участков с готовой документацией крупными девелоперами	Покупка участков компаниями, специализирующимися на пригородных территориях	Все меньшая транспортная доступность новых ЖК в пригородах, рост популярности ИЖС	Снижение темпов застройки пригородов МКД и развитие ИЖС в пригородах
Изменение уровня доходов между регионами России	Расширение географии проектов вне агломерации, выход застройщиков на новые рынки	Масштабный выход на новые рынки: группа «Эталон», в меньшей степени компания «Glotech»	Приход на рынок крупных застройщиков из других регионов: бизнес-класса и элитного класса «Брусника», комфорт-класса с освоением пригородов «А101»	Стремление к диверсификации проектов компаний для повышения стабильности	Повышение стабильности местных застройщиков, повышение разнообразия за счет новых и, возможно, формирование новых стандартов на рынке жилья
	Уход иностранных девелоперов с рынка Санкт-Петербургской агломерации	Де-факто уход с рынка компаний жилья бизнес-класса и элитного класса «Вонава» и «УПТ»	Поглощение иностранных компаний: «УПТ» группой «Эталон», «Вонава» группой «ФСК»	Снижение привлекательности российского рынка из-за нестабильного курса национальной валюты, низкого роста реальных доходов населения	Снижение притока инноваций и формирования новых стандартов от иностранных компаний
Трудности с цепочками поставок и наймом рабочей силы	Поддержка девелоперов за счет изменения нормативно-правовой базы	Гарантийный срок на квартиру в новостройке уменьшается до 3 лет (вместо 5), штраф за отказ исправить дефекты составляет для застройщика 5 % от суммы судебного иска (ранее — 50 %) и др.		Снижение доступности рабочей силы из структурных преобразований на рынке труда	Возможное снижение качества проектов частью девелоперов (при этом с сохранением их стабильности)

Исходя из систематизированных реакций застройщиков, сформулируем основные эффекты от радикальных антироссийских санкций, которые корректируют траектории адаптации пространственных стратегий ключевых застройщиков (табл. 2):

- Наиболее ярко выраженный эффект от радикальных антироссийских санкций связан с уходом иностранных компаний с рынка жилой недвижимости Санкт-Петербургской агломерации.

Активы компаний, в том числе проекты, были выкуплены крупными девелоперами, как, например, корпорация «УИТ» группой «Эталон»¹.

- Более масштабный эффект на рынок оказывают изменения в финансовом секторе, связанные с антироссийскими санкциями косвенно.

Удорожание кредитов ведет к снижению интереса крупных застройщиков к проектам в пригородах с большими объемами продаваемой жилой площади, но большей ролью ипотечного кредитования (согласно данным ЕИСЖС). Реакцией является прежде всего оптимизация портфелей проектов и земельных участков у таких крупнейших застройщиков, как группа «ЛСР» и группа «ЦДС».

- Застройщики наращивают интерес к зоне серого пояса, которую можно позиционировать как территорию с максимальной инвестиционной ценностью, но требующую значительных капиталовложений «в очистку от результатов прошлого промышленного использования». Такой интерес наблюдается со стороны как крупнейших компаний (например, «Setl Group»), так и девелоперов меньшего масштаба, специализирующихся на проектах бизнес-класса и элитного класса жилья.

- Помимо изменения географии проектов в Санкт-Петербургской агломерации характерен выход местных застройщиков как на другие рынки, прежде всего городов-миллионников, так и на рынок агломерации. Отрасль старается также поддерживать институционально, изменяя нормативно-правовую базу (НПБ) в сторону застройщиков.

Таблица 2

**Адаптационные стратегии застройщиков
на рынке Санкт-Петербурга и агломерационной зоны**

Адаптационная стратегия	Сильная сторона для застройщика / города	Слабая сторона для застройщика / города
Пространственная экспансия (для местных застройщиков) с вовлечением наиболее «дорогих» и инфраструктурно привлекательных городских территорий, включая зоны серого пояса с ориентацией на новый средний класс (молодые семьи, семьи военнослужащих, ИТ-специалисты, инвесторы)	Уплотнение городского пространства / рост отдачи от городской земли Повышение отдачи от приобретенных в центральных районах города земельных участков / рост налоговых отчислений	Высокие затраты застройщика на «очистку» земельных участков / нагрузка на транспортные сети и социальную инфраструктуру Высокие ожидания покупателей / рост общественной активности Высокая стоимость проектов / риски достройки за счет города (большой процент нереализованных квартир)

¹ Крупный петербургский застройщик покупает российские активы УИТ, 2022, РБК, URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/01/04/2022/6246adfc9a794741723e1678 (дата обращения: 08.01.2025).

Окончание табл. 2

Адаптационная стратегия	Сильная сторона для застройщика / города	Слабая сторона для застройщика / города
«Освоение северной столицы» для федеральных и региональных застройщиков из других регионов: жилье бизнес-класса и элитного класса в спорных локациях	Рост конкуренции на рынке при повышении качества и снижении цены, ожидание инновационных решений / селективный отбор к деловым партнерам	Усиление социальной сегрегации в наиболее привлекательных пригородных территориях Высокий риск долгосрочной окупаемости инвестиций
Экспансия местных застройщиков в пригородную зону через покупку участков для дальнейшего освоения через малоэтажные проекты и «нишевые проекты»	Ориентация на платежеспособные группы населения (государственная поддержка) / высвобождение ресурсов	Рост расходов на развитие инфраструктуры и брендинг / уход крупных проектов в Ленинградскую область
Постепенный отказ от наиболее масштабных кварталов эконом-класса в «городах-спальнях» (Бугры, Кудрово, Мурино и др.)	Более высокая стоимость проектов и объектов при более высокой рентабельности / снижение социальной, транспортной и иной напряженности	Кастомизация и более заметные инвестиции в брендинг проектов в городе / нарастание дефицита рабочей силы и снижение суточных миграций (снижение доходов транспортного сектора)

Трудности в освоении пригородов в условиях нынешнего кризиса ярко демонстрирует ситуация с ГК «А101». Эта московская компания, специализирующаяся на застройке в средних пригородах Москвы (далее МКАДа), изначально заявила о трех крупных проектах в Санкт-Петербургской агломерации — во Всеволожске, д. Лаголово (граница Красного Села и Ленинградской области) и д. Корпикюля вблизи г. Коммунар¹.

В итоге проект в Красном Селе реализуется вместе с ГК «Самолет», а новой информации по проекту в д. Корпикюля нет.

Важно отметить, что в большинстве своем факторы кризиса действуют совместно с другими факторами, формирующимися и развивающимися на рынке в последние десятилетия. Проблема со снижением транспортной доступности окраинных территорий в агломерации постепенно растет в последнее десятилетие, что связано с медленными темпами развития внеуличного общественного транспорта [29]. Внеуличный транспорт как раз является важным фактором развития в пригородных зонах агломераций многоэтажной жилой застройки, обеспечивая быстрый доступ маятниковых мигрантов к ядру агломерации [30], а при грамотном планировании он позволяет формировать районы не только с жилой, но и с деловой функцией (в рамках транзитного-ориентированного подхода (TOD) [31]. При этом в стране в целом и в Санкт-Петербургской агломерации в частности растет объем ввода ИЖС, в том числе за счет поддержки со стороны властей.

Стремление к диверсификации проектов является достаточно обычной тенденцией среди экономических акторов в целом. Низкий рост реальных доходов населения и колебания курса валют в целом влияли на иностранные компании уже

¹ Федеральная компания начинает масштабные стройки в Ленобласти, 2022, РБК, URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/21/09/2022/632b0f509a7947aa43cea11a?ysclid=m6i4tqqo6b139762415 (дата обращения: 08.01.2025).

начиная с кризиса 2014 г. [32], но именно радикальные антироссийские санкции привели к их выходу с рынка Санкт-Петербургской агломерации. Схожая ситуация с рынками труда: на рынок труда с середины 2010-х гг. выходит малое поколение детей 1990-х — начала 2000-х, а миграционный прирост уже с 2017—2018 гг. не покрывает естественный прирост населения [33]. В условиях кризиса 2022 г., когда приток иммигрантов снижается, а количество населения трудоспособного возраста сокращается, растет дефицит рабочей силы на рынке труда [3]. Это, в свою очередь, усиливает издержки в строительном секторе [4].

В тот же момент, что и кризис, на жилищное строительство стал влиять новый генеральный план города, принятый де-юре 21.12.2023 г.¹, хотя де-факто его основные контуры были известны заинтересованным сторонам ранее — по итогам публичных слушаний и т. п. Стимулом к публикации новых проектов для застройщиков стали результаты работы механизма проектного финансирования, а именно возвращение средств с эскроу-счетов девелоперам (переход средств от банков с эскроу-счетов вследствие получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома).

Дополнительная особенность факторов кризиса — их проявление в разное время. Такие факторы, как осложнение деятельности иностранных компаний (прежде всего из недружественных стран) и трудности с цепочками поставок и наймом рабочей силы, стали проявляться на рынке уже в 2022 г. [4]. В свою очередь, изменение уровня доходов между регионами России в условиях растущей роли ВПК, а также высоких зарплат контрактников и мобилизованных постепенно начинает проявляться в регионах с 2023 г. [3]. В то же время влияние повышения ключевой ставки, отмены льготной ипотеки и роста стоимости проектного финансирования начало сказываться в 2024 г., но при этом не имело бы столь серьезного эффекта при отсутствии столь радикальных санкций.

Траектории адаптации девелоперов на рынке жилья в конечном итоге будут влиять на территориальное развитие агломерации в целом. Если ориентироваться на изменения структуры проектов девелоперов, то явно можно выделить рост роли строительства в сером поясе. Данный процесс активно протекает и в Московской агломерации, обеспечивая в целом большее вовлечение территорий в городскую ткань ядра агломерации [34]. Для развития агломерации возникает несколько рисков.

Во-первых, в зонах редевелопмента жилые проекты соседствуют, хотя и с учетом санитарно-защитных зон (ССЗ), с рядом действующих предприятий, что может нести риски для жителей [35]. При этом достаточно трудно оценить (без использования больших данных от тех же сотовых операторов), сколько жителей проживает на данных территориях [36] и скольким, соответственно, в теории необходимо будет оказывать помощь.

Во-вторых, в зонах редевелопмента ориентация на более платежеспособный спрос может приводить к росту количества квартир, связанному с инвестициями горожан и в конечном счете исключению из оборота части новых квадратных метров, что также приводит к снижению доступности жилья [37] и росту неравенства в городах [38; 39]. Рост инвестиционной составляющей на рынке жилья является одним из элементов финансирования сектора в целом, и интенсивность процесса

¹ О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга, Закон Санкт-Петербурга от 21.12.2023 г. № 785-169, 2023, *Администрация Санкт-Петербурга*, URL: <https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/ingen/generalnyj-plan-sankt-peterburga/> (дата обращения: 08.01.2025).

связана, в частности, с разницей в выгодах и рисках разных направлений инвестиций в стране. Например, в Китае вложения в ценные бумаги из-за государственного регулирования считаются инвесторами более рискованными, нежели вложения в жилую недвижимость [40]. Данное явление наблюдается и в крупнейших агломерациях России, о чем свидетельствует доминирование жителей Москвы в структуре покупок на первичном рынке жилья [7], и, скорее всего, аналогично в Санкт-Петербурге.

В свою очередь, снижение объемов строительства в пригородах и выход из них крупных девелоперов может снизить темпы застройки пригородной зоны в целом.

Выход крупных девелоперов может приводить к снижению стандартов качества между застройщиками, а также снижению разнообразия. Важным сдерживающим фактором освоения пригородов можно считать все большую транспортную удаленность новых проектов от внеуличного транспорта, а также рост нагрузки на дорожные магистрали [29]. Для дальнейшего развития уже среднеэтажного строительства в пригородах застройщикам необходимо развитие общественного транспорта агломерационного уровня. В такой ситуации важен вопрос об источниках финансирования. Исключением при этом является д. Новосаратовка, где допустима высокоэтажная застройка для девелоперов, а 158 тыс. будущих жителей удалены от КАДа и вряд ли будут обеспечены необходимым общественным транспортом в будущем¹.

При этом важно отметить, что решение амбициозных целей по вводу 120 млн м² жилья в год к 2030 г. и увеличение жилищной обеспеченности до 38 м² на человека к 2030 г. в условиях кризиса, по всей видимости, будет обеспечиваться за счет ИЖС. Развитие ИЖС на территориях, прилегающих к городским агломерациям, декларируется в новой стратегии пространственного развития до 2030 г.² В агломерации растет как объем ввода жилья населением (де-факто ИЖС, с 1,14 млн м² в 2019 г. до 2,70 млн м² только за январь — ноябрь 2024 г.), так и его доля в общем вводе жилья (с 19,3 % в 2019 г. до 49,6 % за январь — декабрь 2024 г.) При этом спрос на ИЖС со стороны населения только нарастает [41], и успешность в его удовлетворении также зависит от политики властей, о чем, в частности, говорит пример одноэтажных пригородов Белгорода [42]. Пока что в агломерации ввод ИЖС связан прежде всего со средними и дальними пригородами в формате «второго» жилья, о чем свидетельствует более детальное рассмотрение жилищного строительства в агломерации (рис. 7).

На рисунке 7 расширение застройки означает, что внутри сложившихся жилых массивов или на их границах появились новые жилые дома. «Новое освоение» означает, что данные территории относительно удалены от сложившейся зоны застройки в целом (около 1—2 км) и на них массивы ИЖС появились впервые. Основной прирост ИЖС, если ориентироваться на данные ГИС.ЖКХ и дистанционное зондирование, приходится на средние и дальние пригороды. Соответственно, потенциал субурбанизации еще не используется в агломерации.

¹ Градсовет Ленобласти утвердил изменения в генплан Свердловского поселения, 2023, *Коммерсантъ*, URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5785943> (дата обращения: 08.01.2025).

² Об утверждении Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2036 год, Распоряжение Правительства РФ от 28 декабря 2024 г. № 4146-р, 2024, *Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов*, URL: <https://docs.cntd.ru/document/1310767692?ysclid=m6ia3cblfn866343914> (дата обращения: 08.01.2025).

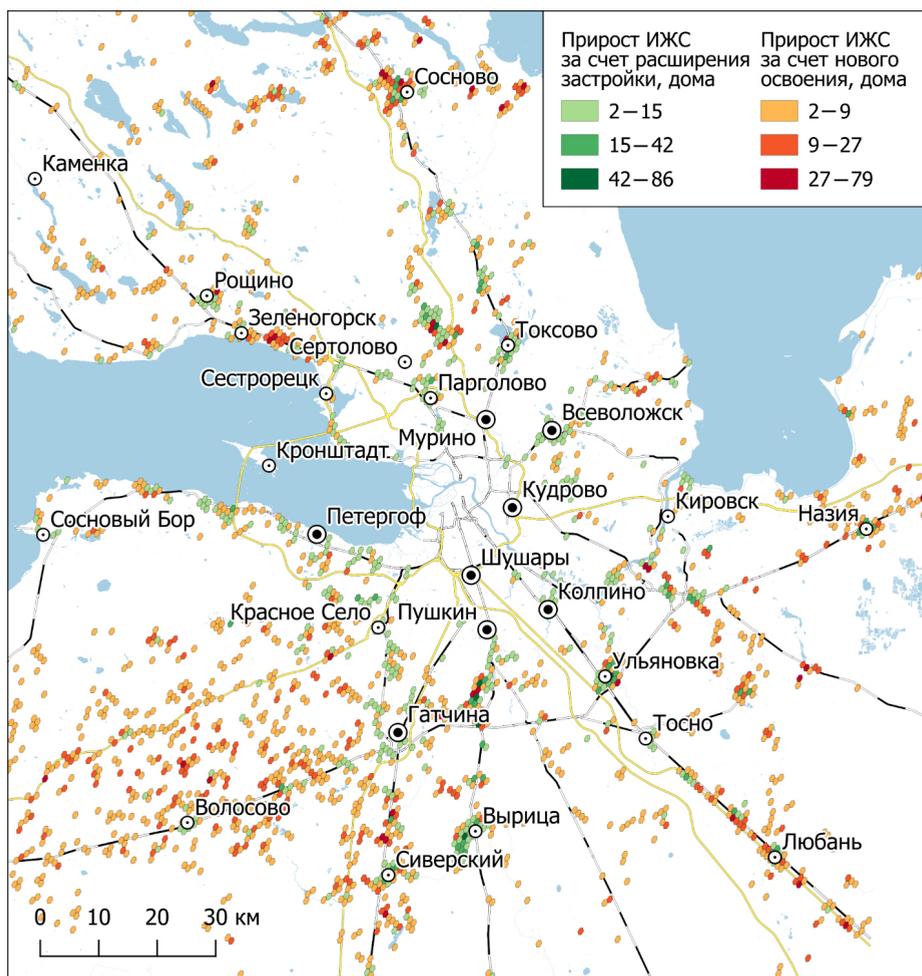


Рис. 7. Пространственная структура ввода ИЖС в Санкт-Петербургской агломерации (2019—2024)

Источник: ГИС.ЖКХ¹.

Для продолжения наращивания ввода ИЖС и при этом обеспечения его строительства в ближних пригородах необходим выход на рынок крупных девелоперов, которые смогут гарантировать необходимый уровень развития инфраструктуры в новых зонах застройки ИЖС². В итоге кризис 2022 г., вызванный радикальными антироссийскими санкциями, может привести к развитию классической субурбанизации в пригородах Санкт-Петербургской агломерации и к существенным изменениям в системе расселения и транспортных потоках в агломерации.

¹ Реестр объектов жилищного фонда, 2025, ГИС ЖКХ, URL: <https://dom.gosuslugi.ru/#1/houses> (дата обращения: 08.01.2025) ; GHS built-up surface (R2023), 2023, *Global Human Settlement Layer*, URL: <https://human-settlement.emergency.copernicus.eu/download.php> (дата обращения: 08.01.2025).

² Тренды индивидуального жилищного строительства 2.0, 2024, *Strategy Partners*, 46 с., URL: <https://strategy.ru/research/research/trendy-individualnogo-zhilischnogo-stroitelstva-57/> (дата обращения: 11.11.2024).

Заключение

Радикальные антироссийские санкции повлияли на сектор жилищного строительства, прежде всего на возведение многоквартирных домов. Траектории адаптации к новым условиям со стороны девелоперов в конечном счете будут в дальнейшем определять развитие крупнейших агломераций в стране, в частности рассмотренной Санкт-Петербургской агломерации.

Наиболее существенное влияние на развитие рынка оказало изменение ключевой ставки, на которую антироссийские санкции и трансформации из-за них оказали хоть и косвенное, но серьезное влияние. В момент существенного роста разрыва между официальным уровнем ключевой ставки и ставкой по льготным ипотечным программам застройщики активизировали свою деятельность, однако пространственные ее особенности изменились. Они стали активнее осваивать зоны серого пояса в ядре агломерации, потому что это снижало их зависимость от ипотечного кредитования. Проекты в сером поясе были в основном бизнес-класса, реже элитного. В этой нише из крупнейших застройщиков агломерации полноценно смог закрепиться только холдинг «Setl Group». В то же время существенно увеличили свою активность застройщики бизнес-класса, в частности группа «RBI», холдинга «Legenda» и др. Все это ведет к большему включению в городскую ткань территорий серого пояса, хотя и с рисками роста инвестиционных квартир.

В противоположность серому поясу доля в строительстве в пригородах снижалась. Ипотечное кредитование, по сути, позволяло застройщикам активно реализовывать масштабные проекты в пригородных зонах, таких как Мурино, Кудрово и др. В условиях снижения доступности ипотеки (на фоне роста ключевой ставки) девелоперы стали менять свои подходы к пригородным зонам. Крупнейшие застройщики стали продавать земельные участки, в том числе с готовой документацией. Количество осваиваемых зон практически не увеличивается. По сути, новой зоной является только д. Новосаратовка, где девелоперы могут реализовывать выгодные проекты массового жилищного строительства. При этом транспортная доступность территории крайне низка, что, с одной стороны, обеспечивает высокий спрос, а с другой — в условиях систематически медленных темпов развития внеуличного общественного транспорта в Санкт-Петербурге и Ленинградской области приведет к существенным логистическим трудностям на юго-востоке агломерации. В то же время создание новых пригородных зон стало практически невозможным, о чем свидетельствуют малые темпы застройки компании ГК «А101» в д. Лаголово, и по всей видимости, отказ на неопределенное время от проекта в д. Корпикюля. При этом разнообразие застройщиков в пригородных зонах в основном выросло, в частности туда, хотя и в меньшей степени, устремились застройщики бизнес-класса и новые игроки на рынке. Это является частью их логичных стратегий по увеличению диверсификации.

Незначительно, но все-таки повлияло на рынок и прямое проявление санкций, выраженное в затруднении деятельности иностранных компаний. Из-за этого с рынка недвижимости ушли иностранные компании «YIT» и «Vonava», продав при этом активы другим застройщикам.

В конечном счете в агломерации растет роль ввода жилья в сером поясе со снижающейся ролью пригородов. При этом, как показывает оперативная статистика, темпы ввода многоквартирного жилья в Санкт-Петербурге и Ленинградской области уже снижаются. В данном случае это реакция на падение спроса, особенно связанного со все менее доступным ипотечным кредитованием. С точки зрения развития ядра агломерации данная тенденция благоприятна для Санкт-Петербургской агломерации. Однако при этом возможности для реализации национальных целей

по повышению жилищной обеспеченности в агломерации в целом снижаются. Индивидуальное жилищное строительство осуществляется не в ближних пригородах, из-за чего, по сути, субурбанизация в классическом понимании в агломерации не происходит. Учитывая связь доступности жилья и миграционной привлекательности агломерации, стоит ожидать в дальнейшем замедления роста численности населения агломерации. При этом данная тенденция действует одновременно с изменениями в транспортно-логистическом и производственном секторе, обусловленными радикальными антироссийскими санкциями.

Исследование выполнено при финансовой поддержке проекта СПбГУ № 116814048 / GZ_F_2025 «Разработка адаптационных стратегий поведения экономических агентов в условиях антироссийских экономических санкций».

Список литературы

1. Манушин, Д. В. 2024, Антисанкционная и санкционная экономическая политика России 2022—2025. Часть 2: Последствия войны санкций, управление изменениями, уточнение понятий исследования, *Russian Journal of Economics and Law*, т. 18, № 1, с. 36—69. EDN: OTFHYP, <https://doi.org/10.21202/2782-2923.2024.1.36-69>
2. Кузык, М. Г., Симачев, Ю. В. 2023, Стратегии адаптации российских компаний к санкциям 2022 г., *Журнал Новой экономической ассоциации*, № 3 (60), с. 172—179. EDN: SPDHBN, https://doi.org/10.31737/22212264_2023_3_172-180
3. Зубаревич, Н. В. 2024, Регионы России в конце 2023 г.: удалось ли преодолеть кризисный спад?, *Вопросы теоретической экономики*, № 1 (22), с. 34—47. EDN: FLKGYM, https://doi.org/10.52342/2587-7666VTE_2024_1_34_47
4. Грушина, О. В., Красноштанова, Т. А. 2022, Кризисы XXI века, или Как выжить отрасли жилищного строительства в РФ, *Государственное управление. Электронный вестник*, № 95, с. 20—40. EDN: ZKYCRD, <https://doi.org/10.24412/2070-1381-2022-95-20-40>
5. Стерник, С. Г., Сафронова, Н. Б. 2021, Финансиализация рынков недвижимости как макроэкономический тренд цифровой экономики, *Проблемы прогнозирования*, № 6 (189), с. 125—134. EDN: OFWZGA, <https://doi.org/10.47711/0868-6351-189-125-134>
6. Попов, А. А. 2016, Влияние рынка первичной недвижимости на качество городской среды Москвы в 2010-е гг., в: *Мозаика городских пространств: экономические, социальные, культурные и экологические процессы*, с. 238—241. EDN: WASRST
7. Kurichev, N. K., Kuricheva, E. K. 2018. Relationship of housing construction in the Moscow urban agglomeration and migration to the metropolitan area, *Regional Research of Russia*, vol. 8, № 1, p. 1—15. EDN: VHTZRJ, <https://doi.org/10.1134/S2079970518010069>
8. Лачининский, С. С., Косарев, А. В., Шендрик, А. В., Галямов, К. С. 2024, Потенциал жилищного строительства муниципальных образований Ленинградской области в пределах Санкт-Петербургской агломерации, *Экономика Северо-Запада: проблемы и перспективы развития*, № 2 (77), с. 119—133. EDN: IIREVP, <https://doi.org/10.52897/2411-4588-2024-2-119-133>
9. Алексеенко, А. П., Лаврентьев, И. А., Латышева, Н. Е. 2024, Оценка текущего состояния и перспектив развития жилищного строительства Дальневосточного федерального округа Российской Федерации, *Вестник университета*, № 2, с. 52—65. EDN: FMDQVX, <https://doi.org/10.26425/1816-4277-2024-2-52-65>
10. Dogucu, M., Çetinkaya-Rundel, M. 2021, Web scraping in the statistics and data science curriculum: Challenges and opportunities, *Journal of Statistics and Data Science Education*, vol. 29, № Sup 1, p. 112—122. EDN: WIQKWG, <https://doi.org/10.1080/10691898.2020.1787116>
11. Куричев, Н. К., Куричева, Е. К. 2020, Пространственная структура жилищного строительства в Московской агломерации: радиально-секторальная дифференциация, *Вестник Санкт-Петербургского университета. Науки о Земле*, т. 65, № 1, с. 74—95. EDN: BHGTTY, <https://doi.org/10.21638/spbu07.2020.105>

12. Kurichev, N., Kuricheva, E. 2020, Interregional migration, the housing market, and a spatial shift in the metro area: Interrelationships in the case study of Moscow, *Regional Science Policy & Practice*, vol. 12, № 4, p. 689—704. EDN: QJOKGM, <https://doi.org/10.1111/rsp3.12252>
13. Zhou, X., Yeh, A. G. O. 2021, Understanding the modifiable areal unit problem and identifying appropriate spatial unit in jobs — housing balance and employment self-containment using big data, *Transportation*, № 48, p. 1267—1285. EDN: CQQPWI, <https://doi.org/10.1007/s11116-020-10094-z>
14. Lachininskii, S. S., Logvinov, I. A., Sorokin, I. S. 2024, Modern Methods for Studying the Spatial Structure of Urban Agglomerations (a Case Study of the St. Petersburg Urban Agglomeration), *Regional Research of Russia*, vol. 14, № 2, p. 170—180. EDN: BUGAJU, <https://doi.org/10.1134/S2079970524600100>
15. Логвинов, И. А., Лачининский, С. С., Нуреев, Т. Р. 2024, Создание набора данных для исследования пространственно-временной динамики жилищного строительства на основе данных ГИС, ЖКХ и дистанционного зондирования: принципы, инструменты, результаты, *ИнтерКарто. ИнтерГИС*, т. 30, № 2, с. 498—515. EDN: WIXHRJ, <https://doi.org/10.35595/2414-9179-2024-2-30-498-515>
16. Слуга, Н. А. 2016, Цели, задачи и проблемы корпоративной географии, *Известия Российской академии наук. Серия географическая*, № 5, с. 38—45. EDN: WLWYHN, <https://doi.org/10.15356/0373-2444-2016-5-38-45>
17. Макушин, М. А., Черепанова, Е. А. 2024, Корпоративные стратегии пространственного развития складской недвижимости ритейлеров в Московской агломерации, *Вестник Санкт-Петербургского университета. Науки о Земле*, т. 69, № 3, с. 416—435. EDN: JSKFTL, <https://doi.org/10.21638/spbu07.2024.302>
18. Макушин, М. А., Горячко, М. Д. 2022, Географические закономерности развития рынка складской недвижимости в Московской агломерации, *Региональные исследования*, № 1 (75), с. 17—30. EDN: DQLTXH, <https://doi.org/10.5922/1994-5280-2022-1-2>
19. Зубаревич, Н. В. 2021, Выход регионов из кризиса в январе—апреле 2021 г., *Экономическое развитие России*, т. 28, № 7, с. 68—71. EDN: TDXCUF
20. Липатников, В. С., Удалова, А. А. 2020, Влияние новой модели финансирования жилищного строительства на основе эскроу-счетов на характеристики сделок на рынке первичной жилой недвижимости, *Регион: Экономика и социология*, № 3 (107), с. 242—269. EDN: XDLWJU, <https://doi.org/10.15372/REG20200310>
21. Макаренцева, А. О., Мкртчян, Н. В., Зубаревич, Н. В. 2020, Демографическая ситуация и социально-экономическое развитие регионов России в первой половине 2020 г.? *Экономическое развитие России*, т. 27, № 10, с. 73—88. EDN: FYOMVH
22. Fauzan, A., Novianti, A., Ramadhani, R. R. M. A., Adhiwibawa, M. A. S. 2022, Analysis of Hotels Spatial Clustering in Bali: Density-Based Spatial Clustering of Application Noise (DBSCAN) Algorithm Approach, *EKSAKTA, Journal of Sciences and Data Analysis*, p. 25—38. EDN: OJNPXR, <https://doi.org/10.20885/eksakta.vol3.iss1.art4>
23. Zhu, J., Sun, Y. 2017, Building an Urban Spatial Structure from Urban Land Use Data: An Example Using Automated Recognition of the City Centre, *ISPRS International Journal of Geo-Information*, vol. 6, № 4, p. 122, <https://doi.org/10.3390/ijgi6040122>
24. Страхов, К. А., Невский, Г. П. 2023, Оценка обособленности и целостности внутригородских районов (на примере Санкт-Петербурга), *Известия Российской академии наук. Серия географическая*, т. 87, № 2, с. 219—233. EDN: KHPZOV, <https://doi.org/10.31857/S2587556623020097>
25. De Bruyne, K., Van Hove, J. 2013, Explaining the spatial variation in housing prices: an economic geography approach, *Applied Economics*, vol. 45, № 13, p. 1673—1689, <https://doi.org/10.1080/00036846.2011.636021>
26. Fan, Y., Leung, C. K. Y., Yang, Z. 2022, Financial conditions, local competition, and local market leaders: The case of real estate developers, *Pacific Economic Review*, vol. 27, № 2, p. 131—193. EDN: NUOITK, <https://doi.org/10.1111/1468-0106.12360>
27. Нераскрытый Серый Петербург, *Библиотека MLA+*, URL: <https://mlaplus.ru/trpost/318kn3ahm1-neraskritii-serii-peterburg> (дата обращения: 11.11.2024).

28. Палий, К. Р., Палий, Р. Р. 2023, Политика и практика ревитализации индустриального наследия как фактор повышения качества городской среды Санкт-Петербурга, *Вестник Российского университета дружбы народов. Сер.: Политология*, т. 25, № 3, с. 614—629. EDN: TCXDYG, <https://doi.org/10.22563/2313-1438-2023-25-3-614-629>
29. Амосов, М. И., Сафина, С. С. 2015, Основные проблемы развития транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга и возможные пути их решения, *Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета*, № 5 (95), с. 44—49. EDN: VFZBST
30. Vichiensan, V., Wasuntarasook, V., Hayashi, Y., Kii, M., Prakayaphun, T. 2021, Urban rail transit in Bangkok: Chronological development review and impact on residential property value, *Sustainability*, vol. 14, № 1, p. 284. EDN: KOUFLH, <https://doi.org/10.3390/su14010284>
31. Бреславский, А. С. 2024, Субурбанизация и будущее российских городов. Введение в проблематику, М., Центр гуманитарных инициатив, 170 с. EDN: KGVYVS
32. Зубаревич, Н. В., Сафронов, С. Г. 2019, Люди и деньги: доходы, потребление и финансовое поведение населения российских регионов в 2000—2017 гг., *Известия Российской академии наук. Серия географическая*, № 5, с. 3—17. EDN: QNEKYM, <https://doi.org/10.31857/S2587-5566201953-17>
33. Кудрин, А. Л., Май, В. А., Радыгин, А. Д., Синельников-Мурылев, С. Г. (науч. ред.). 2023, *Российская экономика в 2022 году. Тенденции и перспективы (Вып. 44)*, М., Изд-во Ин-та Гайдара, 556 с., URL: <https://www.iep.ru/ru/publikacii/publication/rossiyskaya-ekonomika-v-2022-godu-tendentsii-i-perspektivy-vypusk-44.html> (дата обращения: 11.11.2024).
34. Попов, А. А. 2021, Пространственные и структурные изменения на рынке жилья Москвы в 2010-е годы, в: *Геоурбанистика и градостроительство: теоретические и прикладные исследования*, с. 176—186. EDN: DSTUKM
35. Бадина, С. В., Бабкин, Р. А., Скобеев, Н. М. 2022, Новое жилищное строительство как фактор повышения уязвимости населения крупных городов к природным и техногенным опасностям, *Федерализм*, т. 27, № 2 (106), с. 159—176. EDN: XQRVLP, <https://doi.org/10.21686/2073-1051-2022-2-159-176>
36. Махрова, А. Г., Бабкин, Р. А. 2022, Города Московского столичного региона: официальные и реальные, *Региональные исследования*, № 1 (75), с. 4—16. EDN: DKUTDQ, <https://doi.org/10.5922/1994-5280-2022-1-1>
37. Batty, M. 2025, Is physical planning over? If so, what will replace it?, *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, vol. 52, № 1, p. 3—6. EDN: LLLJIY, <https://doi.org/10.1177/23998083241310305>
38. Nijman, J., Wei, Y. D. 2020, Urban inequalities in the 21st century economy. *Applied geography*, vol. 117, art. 102188, <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2020.102188>
39. Sarkar, S., Cottineau-Mugadza, C., Wolf, L. J. 2024, Spatial inequalities and cities: A review, *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, vol. 51, № 7, p. 1391—1407. EDN: ZPDXSN, <https://doi.org/10.1177/23998083241263422>
40. Wu, F., Chen, J., Pan, F., Gallent, N., Zhang, F. 2020, Assetization: The Chinese path to housing financialization, *Annals of the American Association of Geographers*, vol. 110, № 5, p. 1483—1499. EDN: DVNQGO, <https://doi.org/10.1080/24694452.2020.1715195>
41. Лапшина, Е. М. 2023, Рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области во время пандемии COVID-19, *Региональные исследования*, № 1 (79), с. 98—108. EDN: DKNHXB, <https://doi.org/10.5922/1994-5280-2023-1-8>
42. Дохов, Р. А., Сеницын, Н. А. 2020, Спрол в России: рост и структурная трансформация пригородов Белгорода, *Известия Российской академии наук. Серия географическая*, № 2, с. 191—206. EDN: VFWDRO, <https://doi.org/10.31857/S2587556620020053>

Об авторах

Илья Александрович Логвинов, аспирант СПбГУ, ведущий аналитик Института территориального планирования «Урбаника», Россия.

<https://orcid.org/0000-0002-8637-5801>

E-mail: ilia.logwinov@yandex.ru

Станислав Сергеевич Лачининский, кандидат географических наук, доцент, доцент кафедры экономической и социальной географии, заведующий кафедрой региональной политики и политической географии СПбГУ, Россия; старший научный сотрудник Института проблем региональной экономики РАН; вице-президент Ассоциации российских географов-обществоведов, Россия.

<https://orcid.org/0000-0002-0885-6992>

E-mail: st004020@spbu.ru

Сергей Анатольевич Белозеров, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой управления рисками и страхования экономического факультета СПбГУ, Россия.

<https://orcid.org/0000-0001-8711-2192>

E-mail: s.belozеров@spbu.ru



Представлено для возможной публикации в открытом доступе в соответствии с условиями лицензии Creative Commons Attribution – Noncommercial – NoDerivativeWorks <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.en> (CCBY-NC-ND4.0)

ADAPTATION OF SPATIAL STRATEGIES OF THE LARGEST DEVELOPERS OF RESIDENTIAL REAL ESTATE IN ST. PETERSBURG TO ANTI-RUSSIAN SANCTIONS

I. A. Logvinov^{1, 3}

S. S. Lachininskii^{1, 2}

S. A. Belozеров¹

¹ St. Petersburg State University,
7–9, Universitetskaya nab., St. Petersburg, 199034, Russia

² Institute of Regional Economy Problems
of the Russian Academy of Sciences,
38, Serpukhovskaya St., St. Petersburg, 190013, Russia

³ Urbanica Institute of Spatial Planning,
108, Fontanka River embankment, St. Petersburg, 190013, Russia

Received 21 February 2025

Accepted 27 May 2025

doi: 10.5922/2079-8555-2025-2-6

© Logvinov, I. A., Lachininskii, S. S.,
Belozеров, S. A., 2025

Anti-Russian sanctions have had varied and multidirectional impacts across multiple sectors of the national economy, including the housing construction sector — most notably, the development of multi-apartment residential buildings. As a consequence of these sanctions, foreign developers employing advanced management and marketing practices withdrew from the Russian market, while domestic developers were forced to rapidly adapt to both new and intensifying pre-existing factors shaping the primary housing market. This study seeks to iden-

To cite this article: Logvinov, I. A., Lachininskii, S. S., Belozеров, S. A. Adaptation of spatial strategies of the largest developers of residential real estate in St. Petersburg to anti-Russian sanctions, *Baltic Region*, vol. 17, № 2, p. 122–151. doi: 10.5922/2079-8555-2025-2-6

tify the adaptation trajectories of major residential developers operating within the St. Petersburg agglomeration under the constraints imposed by anti-Russian economic sanctions. To this end, several research objectives were pursued: compiling and analyzing data on residential projects from the Unified Housing Construction Information System (UHCIS); mapping the territorial distribution of completed and ongoing residential developments; examining changes in the intensity of land development across different territorial zones; and evaluating developers' spatial strategies using the Herfindahl–Hirschman Index (HHI) and other analytical tools. The empirical foundation of the study is drawn primarily from UHCIS data provided by DOM.RF (including the map of new construction), complemented by information from media sources. Through cartographic analysis, territorial clusters of residential construction were delineated, and the share of housing commissioned in each cluster was assessed for three time periods: 2016–2020, 2020–2024, and 2025–2028. Developer concentration within these clusters was further evaluated using the HHI. The study identifies five major crisis factors induced by sanctions and outlines nine distinct adaptation trajectories among various groups of developers. The most immediate response was the withdrawal of foreign developers from the market. The research further proposes four strategic models adopted by domestic developers, each characterized by specific strengths, limitations, and implications for urban development. Among the most influential factors was the sharp increase in the Central Bank's key interest rate, which led to a significant decline in suburban development due to reduced mortgage affordability. Conversely, development activity intensified in parts of the so-called 'grey belt', targeting segments of higher-income demand. This reorientation has contributed to greater spatial integration within the agglomeration and the ongoing expansion of the urban core.

Keywords:

adaptation trajectories, strategies, developers, anti-Russian sanctions, housing market, St. Petersburg agglomeration, Unified Housing Construction Information System (UHCIS)

References

1. Manushin, D. V. 2024, Anti-sanction and sanction economic policy of Russia in 2022–2025. Part 2: Aftermaths of sanctions war, management of changes, clarification of research concepts, *Russian Journal of Economics and Law*, vol. 18, № 1, p. 36–69, <https://doi.org/10.21202/2782-2923.2024.1.36-69>
2. Kuzyk, M. G., Simachev, Yu. V. 2023, Strategies of Russian companies to adapt to the 2022 sanctions, *Zhurnal Novoi Ekonomicheskoi Associacii, Journal of the New Economic Association*, vol. 60, № 1, p. 172–180, https://doi.org/10.31737/22212264_2023_3_172-180
3. Zubarevich, N. 2024, Regions of Russia at the End of 2023: Have They Managed to Overcome the Crisis Recession?, *Issues of Economic Theory*, № 1 (22), p. 34–47, https://doi.org/10.52342/2587-7666VTE_2024_1_34_47
4. Grushina, O. V., Krasnoshtanova, T. A. 2022, Crises of the 21st century; or, how housing construction industry can survive in Russian Federation, *Public Administration. E-journal (Russia)*, № 95, p. 20–40 (in Russ.), <https://doi.org/10.24412/2070-1381-2022-95-20-40>
5. Sternik, S. G., Safronova, N. B. 2021, Financialization of real estate markets as a macro-economic trend of the digital economy, *Studies on Russian Economic Development*, vol. 32, № 6, p. 676–682, <https://doi.org/10.47711/0868-6351-189-125-134>
6. Popov, A. A. 2016, The impact of the primary real estate market on the quality of Moscow's urban environment in the 2010s., in: *Mosaics of urban spaces: economic, social, cultural and environmental processes*, p. 238–241 (in Russ.). EDN: WASRST
7. Kurichev, N. K., Kuricheva, E. K. 2018, Relationship of housing construction in the Moscow urban agglomeration and migration to the metropolitan area, *Regional Research of Russia*, vol. 8, № 1, p. 1–15, <https://doi.org/10.1134/S2079970518010069>
8. Lachininski, S. S., Kosarev, A. V., Shendrik, A. V., Galyamov, K. S. 2024, THE Housing Construction Potential Of Municipalities Of The Leningrad Region Within The Saint-Petersburg Agglomeration, *Economics of the North-West: problems and prospects of development*, № 2 (77), p. 119–133 (in Russ.), <https://doi.org/10.52897/2411-4588-2024-2-119-133>

9. Alekseenko, A. P., Lavrentiev, I. A., Latysheva, N. E. 2024, Assessing Current State And Prospects For Housing Construction Development In The Far Eastern Federal District Of The Russian Federation, *Vestnik Universiteta*, № 2, p. 52—65, <https://doi.org/10.26425/1816-4277-2024-2-52-65>
10. Dogucu, M., Çetinkaya-Rundel, M. 2021, Web scraping in the statistics and data science curriculum: Challenges and opportunities, *Journal of Statistics and Data Science Education*, vol. 29, № S. 1, p. S112—S122, <https://doi.org/10.1080/10691898.2020.1787116>
11. Kurichev, N. K., Kuricheva, E. K. 2020, The spatial pattern of housing construction in the Moscow metropolitan area: Radial and sectoral differentiation, *Vestnik of Saint Petersburg University. Earth Sciences*, vol. 65, № 1, p. 74—95, <https://doi.org/10.21638/spbu07.2020.105>
12. Kurichev, N., Kuricheva, E. 2020, Interregional migration, the housing market, and a spatial shift in the metro area: Interrelationships in the case study of Moscow, *Regional Science Policy & Practice*, vol. 12, № 4, p. 689—704, <https://doi.org/10.1111/rsp3.12252>
13. Zhou, X., Yeh, A. G. O. 2021. Understanding the modifiable areal unit problem and identifying appropriate spatial unit in jobs — housing balance and employment self-containment using big data. *Transportation*, № 48, p. 1267—1283, <https://doi.org/10.1007/s11116-020-10094-z>
14. Lachininskii, S. S., Logvinov, I. A., Sorokin, I. S. 2024, Modern Methods for Studying the Spatial Structure of Urban Agglomerations (a Case Study of the St. Petersburg Urban Agglomeration), *Regional Research of Russia*, vol. 14, № 2, p. 170—180, <https://doi.org/10.1134/S2079970524600100>
15. Logvinov, I. A., Lachininskii, S. S., Nureev, T. R. 2024, Creation Of A Dataset For The Study Of Spatial And Temporal Dynamics Of Housing Construction Based On State Information System Of Housing And Communal Services Data And Remote Sensing Data: Principles, Tools, Results, *InterCarto. InterGIS*, vol. 30, № 2, p. 498—515 (in Russ.), <https://doi.org/10.35595/2414-9179-2024-2-30-498-515>
16. Sluka, N. A. 2016, Goals, objectives, and problems of corporate geography, *Izvestiya Rossiiskoi Akademii Nauk. Seriya Geograficheskaya*, № 5, p. 38—45, <https://doi.org/10.15356/0373-2444-2016-5-38-45>
17. Makushin, M. A., Cherepanova, E. A. 2024, Corporative strategies of spatial warehousing development of retailers in Moscow agglomeration, *Vestnik of Saint Petersburg University. Earth Sciences*, vol. 69, № 3, p. 416—435, <https://doi.org/10.21638/spbu07.2024.302>
18. Makushin, M. A., Goryachko, M. D. 2022, Geographical Patterns Of Warehousing Property Market In Moscow Agglomeration, *Regional Studies*, № 1 (75), p. 17—30 (in Russ.), <https://doi.org/10.5922/1994-5280-2022-1-2>
19. Zubarevich, N. V. 2021, Exit Of Russia's Regions From The Crisis Over January—April 2021, *Economic development of Russia*, vol. 28, № 7, p. 68—71 (in Russ.).
20. Lipatnikov, V. S., Udalova, A. A. 2020, Impact Of The New Escrow Account-Based Model Of Financing Home Construction On The Primary Real Estate Market, *Region: ekonomika i sotsiologiya* [Region: Economics and Sociology], № 3 (107), p. 242—269 (in Russ.), <https://doi.org/10.15372/REG20200310>
21. Makarentseva, A. O., Mkrtchyan, N. V., Zubarevich, N. V. 2020, Demographic Situation and Socio-Economic Development of Russian Regions in the first half of 2020, *Economic development of Russia*, vol. 27, № 10, p. 73—88 (in Russ.). EDN: FYOMVH
22. Fauzan, A., Novianti, A., Ramadhani, R. R. M. A., Adhiwibawa, M. A. S. 2022, Analysis of Hotels Spatial Clustering in Bali: Density-Based Spatial Clustering of Application Noise (DBSCAN) Algorithm Approach, *EKSAKTA: Journal of Sciences and Data Analysis*, p. 25—38, <https://doi.org/10.20885/eksakta.vol3.iss1.art4>
23. Zhu, J., Sun, Y. 2017, Building an Urban Spatial Structure from Urban Land Use Data: An Example Using Automated Recognition of the City Centre, *ISPRS International Journal of Geo-Information*, vol. 6, № 4, p. 122, <https://doi.org/10.3390/ijgi6040122>
24. Strakhov, K. A., Nevsky, G. P. 2023, Evaluation of Intracity Districts' Separateness and Integrity (A Case Study of St. Petersburg), *Izvestiya Rossiiskoi Akademii Nauk. Seriya Geograficheskaya*, vol. 87, № 2, p. 219—233, <https://doi.org/10.31857/S2587556623020097>
25. De Bruyne, K., Van Hove, J. 2013, Explaining the spatial variation in housing prices: an economic geography approach, *Applied Economics*, vol. 45, № 13, p. 1673—1689, <https://doi.org/10.1080/00036846.2011.636021>

26. Fan, Y., Leung, C. K. Y., Yang, Z. 2022, Financial conditions, local competition, and local market leaders: The case of real estate developers, *Pacific Economic Review*, vol. 27, № 2, p. 131—193, <https://doi.org/10.1111/1468-0106.12360>
27. Undisclosed Gray St. Petersburg, *Library MLA+*, URL: <https://mlaplus.ru/tpost/318kn3ahm1-neraskritii-serii-peterburg> (in Russ.) (accessed 11.11.2024).
28. Paliy, K. R., Paliy, R. R. 2023, Policy and practice of revitalization of industrial heritage as a factor in improving the quality of the urban environment of St. Petersburg, *RUDN Journal of Political Science*, vol. 25, № 3, p. 614—629. EDN: TCXDYG, <https://doi.org/10.22363/2313-1438-2023-25-3-614-629>
29. Amosov, M. I., Safina, S. S. 2015, Main problems of transport infrastructure development in St. Petersburg and possible ways of their solving, *Izvestiya St. Petersburg State Economic University*, № 5 (95), p. 44—49 (in Russ.).
30. Vichiensan, V., Wasuntarasook, V., Hayashi, Y., Kii, M., Prakayaphun, T. 2021, Urban rail transit in Bangkok: Chronological development review and impact on residential property value, *Sustainability*, vol. 14, № 1, p. 284, <https://doi.org/10.3390/su14010284>
31. Breslavsky, A. S. 2024, *Suburbanization and the Future of Russian Cities. Introduction to the Problematics*, Moscow, Center for Humanitarian Initiatives, 170 p. (in Russ.).
32. Zubarevich, N. V., Safronov, S. G. 2019, People and money: Incomes, consumption and financial behavior of the population of the Russian regions in 2000—2017, *Izvestiya Rossiiskoi Akademii Nauk. Seriya Geograficheskaya*, № 5, p. 3—17, <https://doi.org/10.31857/S2587-5566201953-17>
33. Kudrin, A. L., Mau, V. A., Radygin, A. D., Sinelnikov-Murylev, S. G. (eds.). 2023, *Russian Economy in 2022. Tendencies and Prospects (Vol. 44)*, Moscow, Izd-vo Gaidar Institute, 556 p., URL: <https://www.iep.ru/ru/publikacii/publication/rossiyskaya-ekonomika-v-2022-godu-tendencii-i-perspektivy-vypusk-44.html> (in Russ.) (accessed 11.11.2024).
34. Popov, A. A. 2021, Spatial and structural changes in the Moscow housing market in the 2010s., in: *Geourbanistics and urban planning: theoretical and applied research*, p. 176—186 (in Russ.).
35. Badina, S. V., Babkin, R. A., Skobeev, N. M. 2022, New housing construction as a factor of increasing the vulnerability of large cities population to natural and man-made hazards, *Federalism*, vol. 27, № 2 (106), p. 159—176 (in Russ.), <https://doi.org/10.21686/2073-1051-2022-2-159-176>
36. Makhrova, A. G., Babkin, R. A. 2022, Cities of the Moscow Capital Region: official and real, *Regional Research*, № 1 (75), p. 4—16, <https://doi.org/10.5922/1994-5280-2022-1-1>
37. Batty, M. 2025, Is physical planning over? If so, what will replace it?, *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, vol. 52, № 1, p. 3—6, <https://doi.org/10.1177/23998083241310305>
38. Nijman, J., Wei, Y. D. 2020, Urban inequalities in the 21st century economy, *Applied geography*, vol. 117, art. 102188, <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2020.102188>
39. Sarkar, S., Cottineau-Mugadza, C., Wolf, L. J. 2024, Spatial inequalities and cities: A review, *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, vol. 51, № 7, p. 1391—1407. EDN: ZPDXSN, <https://doi.org/10.1177/23998083241263422>
40. Wu, F., Chen, J., Pan, F., Gallent, N., Zhang, F. 2020, Assetization: The Chinese path to housing financialization, *Annals of the American Association of Geographers*, vol. 110, № 5, p. 1483—1499. EDN: DVNQGO, <https://doi.org/10.1080/24694452.2020.1715195>
41. Lapshina, E. M. 2023, Suburban real estate market of St. Petersburg and Leningrad Oblast during the COVID-19 pandemic, *Regional Research*, № 1 (79), p. 98—108, <https://doi.org/10.5922/1994-5280-2023-1-8>
42. Dokhov, R. A., Sinitsyn, N. A. 2020, Sprawl in Russia: Development and structure of belgorod suburbia, *Izvestiya Rossiiskoi Akademii Nauk. Seriya Geograficheskaya*, № 2, p. 191—206, <https://doi.org/10.31857/S2587556620020053>

The authors

Ilya A. Logvinov, PhD student, St. Petersburg State University, Leading Analyst, the Urbanica Institute of Spatial Planning, Russia.

<https://orcid.org/0000-0002-8637-5801>

E-mail: ilia.logwinov@yandex.ru

Dr Stanislav S. Lachininskii, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Economic and Social Geography, Head of the Department of Regional Policy and Political Geography, St. Petersburg State University, Russia; Senior Researcher, Institute of Regional Economy Problems of the Russian Academy of Sciences; Vice-President, Association of Russian Geographers and Social Scientists, Russia.

<https://orcid.org/0000-0002-0885-6992>

E-mail: st004020@spbu.ru

Prof Sergey A. Belozarov, Professor, Head of the Risk Management and Insurance Department, Faculty of Economics, St. Petersburg State University, Russia.

<https://orcid.org/0000-0001-8711-2192>

E-mail: s.belozarov@spbu.ru



Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution – Noncommercial – No Derivative Works <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.en> (CC BY-NC-ND 4.0)