

Обзорная статья

УДК 332.832.3

doi: 10.47475/1994-2796-2025-497-3-209-218

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ: РАЗВИТИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Валентина Николаевна Бердникова

Краевое БТИ, Краснодар, Россия, wkoshman@rambler.ru, 0000-0002-9842-8368

Аннотация. В статье рассматриваются тенденции в развитии первичного рынка жилой недвижимости в России в двадцатилетнем разрезе, проводится анализ текущих проблем и угроз, обозначаются его перспективы. Информационной базой исследования послужили данные профессиональных и банковских сообществ, государственных структур и статистических органов. Проведенный в работе анализ показал, что ежегодный объем ввода в эксплуатацию новых площадей за двадцатилетний период в стране вырос почти в четыре раза. Последние пять лет девелоперы агрессивно увеличивали маржинальность своих проектов в сегменте жилищного строительства. Для достижения поставленной цели они трансформировали квартирографию своих проектов под современные запросы рынка, в частности, меняли структуру предложения жилья в сторону роста доли малометражных квартир, что, как следствие, привело к повышению стоимости квадратного метра в их проектах и, в конечном счете, способствовало снижению доступности жилья для массового потребителя. В настоящее время высокий уровень ключевой ставки и сокращение объемов финансирования льготных ипотечных программ значительно сократили объем спроса на рынке, который уже находится в состоянии стагнации. Первичный рынок недвижимости в регионах России имеет признаки монополистической конкуренции, он представлен несколькими строительными компаниями, которые ведут небольшие проекты (чаще всего в рамках федеральных или региональных государственных программ). Анализ статистических данных показал, что на трех крупных девелоперов в стране приходится десятая часть всего предложения на рынке. Кроме этого было установлено, что крупные игроки строительного рынка активно переходят на ведение своего бизнеса в Дальневосточных и Арктических регионах, что обусловлено сохранившейся для данных территорий льготной ипотекой. Автором были сделаны общие выводы о развитии строительной отрасли, они были подкреплены ключевыми статистическими индикаторами, составлены обобщенные таблицы и построены необходимые графики.

Ключевые слова: жилищное строительство, первичный рынок недвижимости, цена жилья, льготное ипотечное кредитование

Для цитирования: Бердникова В. Н. Первичный рынок жилой недвижимости России: развитие и перспективы // Вестник Челябинского государственного университета. 2025. № 3 (497). С. 209–218. DOI: 10.47475/1994-2796-2025-497-3-209-218.

Original article

PRIMARY MARKET OF RESIDENTIAL REAL ESTATE IN RUSSIA: DEVELOPMENT AND PROSPECTS

Valentina N. Berdnikova

Regional the Bureau of Technical Inventory, Krasnodar, Russia, wkoshman@rambler.ru , 0000-0002-9842-8368

Abstract. The article examines trends in the development of the primary residential real estate market in Russia over a twenty-year period, analyzes current problems and threats, and outlines its prospects. The information base of the study was data from professional and banking communities, government agencies and statistical agencies. The analysis carried out in the work showed that the annual volume of commissioning of new areas in the country has almost quadrupled over a twenty-year period. Over the past five years, developers have been aggressively increasing the marginality of their projects in the housing construction segment. To achieve this goal, they transformed the apartment design of their projects to meet modern market demands. They usually changed the structure of the

housing supply in the direction of an increase in the share of small apartments, which, as a result, led to an increase in the cost per square meter in their projects and, ultimately, contributed to a decrease in housing affordability for the mass consumer. Currently, the high level of the key interest rate and the reduction in financing of preferential mortgage programs have significantly reduced the volume of demand in the market, which is already in a state of stagnation. The primary real estate market in the regions of Russia has signs of monopolistic competition, it is represented by several construction companies that conduct small projects (most often within the framework of federal or regional government programs). An analysis of statistical data showed that three large developers in the country account for a tenth of the total supply on the market. In addition, it was found that major players in the construction market are actively switching to doing business in the Far Eastern and Arctic regions, due to the preferential mortgages that have been preserved for these territories. The author drew general conclusions about the development of the construction industry, they were supported by key statistical indicators, generalized tables were compiled and the necessary graphs were constructed.

Keywords: housing construction, primary real estate market, housing price, preferential mortgage lending

For citation: Berdnikova VN. Primary Market of Residential Real Estate in Russia: Development and Prospects. *Bulletin of Chelyabinsk State University*. 2025;(3(497):209-218. (In Russ). DOI: 10.47475/1994-2796-2025-497-3-209-218.

Введение

Начиная с 2000 г. на российском рынке жилищного строительства цены активно росли, местами и временами они поднялись в два-три раза, в 2008 г. просматривался ценовой пузырь, который «схлопнулся» уже в 2009 г. Последующие десять лет значительное влияние на первичный рынок оказывали макрофакторы, которые задавали темп: денежно-кредитная политика, проводимая Банком России, государственные программы поддержки, внешнеполитические решения, международные санкции и т. д. В период пандемии и санкций на государственном уровне принимались меры, направленные на поддержку рынка, прежде всего к которым можно было отнести льготное ипотечное кредитование и субсидирование процентных ставок для застройщиков [1]. Неоднократно Президент России В. В. Путин заявлял, что «строительная отрасль по праву считается одним из локомотивов национальной экономики», так по информации Министерства экономического развития РФ доля строительного комплекса составляет около 5 % от ВВП, а вместе с ЖКХ — почти 13 %. По данным этого же ведомства в строительстве и смежных с ним отраслях задействовано около 15 млн работников¹.

Значимость строительной отрасли для российской экономики и динамичность развития рынка первичного строительства предопределила повышенный интерес со стороны исследователей, а также способствовали появлению научных статей, сконцентрированных на изучении новых и усугубляющихся системных отраслевых

проблем, оценке специфических особенностей развития рынка и других процессов. Так, последние годы все чаще экономисты концентрировали свое внимание не только на динамике и структуре ввода построенных объектов недвижимости, но и на трансформации первичного рынка на фоне серьезных геополитических изменений социально-экономической ситуации в стране [2, 3]. Новые реалии привели к необходимости разработки усовершенствованных механизмов и инструментов стимулирования и поддержки рынка первичного строительства [4, 5]. В сложившихся условиях также импульс к развитию получили региональные рынки жилья, темпы прироста которых в некоторых регионах превысили столичные [6, 7]. В то же время отметим, что именно доступные ипотечные продукты, активно поощряемые государственной финансовой поддержкой через субсидирование кредитной ставки для отдельных групп населения, стали главным драйвером двукратного ценового роста на рынке первичного строительства [8, 9]. Ко всему обозначенному добавим, что сегодня из-за повсеместного активного вовлечения в производственный процесс отечественных технологий, использования отечественных материалов строительная отрасль стала драйвером для других смежных отраслей экономики, именно поэтому данное исследование является более чем актуальным.

О формировании тенденции на рынке первичного строительства

Начало коронавирусной инфекции стало толчком в принятии на государственном уровне решений по поддержке строительства, которые и по настоящее время действуют, трансформируясь в различные программы и иные формы поддержки [10]. Антикризисные меры Правительства были

¹ Жилищное строительство в России показало рекордный рост. URL: <https://www.gazeta.ru/economics/2024/08/08/19516513.shtml> (дата обращения: 14.08.2024).

нацелены на сокращение инвестиционно-строительного цикла и предполагали упрощение порядка согласования и утверждения изменений в части документации и конкурсных процедур, ускорения процесса предоставления земельных участков и ряда послаблений при оплате штрафов.

Если обратить внимание на динамику первичного рынка строительства, то наблюдаются устойчивая положительная тенденция прироста количества вводимых в эксплуатацию зданий, их объема и площади (табл. 1).

Несмотря на рост общей площади зданий в России за последние десять лет наблюдается уменьшение средней площади квартир (табл. 2).

На первичном рынке наблюдается увеличение доли однокомнатных квартир (до 2024 г. малометражных квартир-студий) в общем объеме вводимых в эксплуатацию квартир за счет потери доли многокомнатных квартир (табл. 3). В годы действия льготного ипотечного кредитования для повышения ликвидности жилья девелоперы в жилых проектах наращивали количество малометражных квартир [11]. Этот процесс параллельно сопровождался бесконтрольным ростом цены предложения жилья со стороны застройщиков, что в целом понижало его доступность. В табл. 3, на рис. 1 видно, что доля однокомнатных квартир в структуре предложения за двадцатилетний период выросла на рекордные 32 пп.

Таблица 1
Table 1

Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации
Commissioning of residential and non-residential buildings in Russian Federation

Год	Количество введенных зданий — всего, тыс.	из них		Общая площадь зданий — всего, млн. м ²	из них	
		жилого назначения	нежилого назначения		жилого назначения	нежилого назначения
2000	119,7	110,8	8,9	44,7	36,4	8,3
2001	125,0	114,4	10,6	47,7	38,2	9,5
2002	130,8	119,7	11,1	49,6	40,5	9,1
2003	132,5	119,8	12,7	53,7	43,4	10,3
2004	132,0	121,3	10,7	60,0	49,3	10,7
2005	141,6	131,0	10,6	66,3	54,8	11,5
2006	159,0	148,7	10,3	75,6	62,3	13,3
2007	209,9	194,6	15,3	98,1	74,5	23,6
2008	224,6	208,9	15,7	102,5	79,2	23,3
2009	233,3	217,2	16,1	95,1	72,5	22,6
2010	216,5	201,7	14,8	91,5	70,3	21,2
2011	227,2	211,2	16,0	99,0	77,2	21,8
2012	241,4	223,0	18,4	110,4	82,0	28,4
2013	258,1	239,1	19,0	117,8	87,1	30,7
2014	304,2	283,0	21,2	138,6	104,4	34,2
2015	306,4	286,1	20,3	139,4	106,2	33,2
2016	278,3	259,5	18,8	135,8	103,4	32,4
2017	272,6	253,8	18,8	137,3	104,6	32,7
2018	261,1	242,4	18,7	132,7	101,8	30,9
2019	305,5	285,8	19,7	146,7	111,7	35,1
2020	326,7	308,0	18,7	143,4	110,0	33,4
2021	403,1	383,4	19,7	148,4	114,4	34,0
2022	434,1	413,0	21,1	160,2	126,7	33,5
2023	465,5	445,8	19,7	175,0	139,3	35,7

Источник: составлено автором на основе данных Росстата*.

* Жилищное строительство. Росстат. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 10.06.2024).

Таблица 2
Table 2Динамика среднего размера построенных квартир в Российской Федерации
Dynamics of the average size of apartments built in Russian Federation

Год	Число квартир, тыс.	Средний размер квартиры, кв. м общей площади
2000	373	81,1
2001	382	83,1
2002	396	85,3
2003	427	85,4
2004	477	86,0
2005	515	84,5
2006	609	83,1
2007	722	84,7
2008	768	83,4
2009	702	85,3
2010	717	81,5
2011	786	79,3
2012	838	78,4
2013	929	75,8
2014	1124	74,9
2015	1195	71,4
2016	1167	68,7
2017	1139	69,6
2018	1076	70,3
2019	1120	73,2
2020	1122	73,3
2021	1205	76,8
2022	1290	79,6
2023	1449	76,2

Источник: составлено автором на основе данных ЕИС ЖС*.

*Единая информационная система жилищного строительства. URL: clck.ru/3CN5RY (дата обращения: 05.02.2024).

Таблица 3
Table 3Распределение квартир по количеству комнат, %
Distribution of apartments by number of rooms, %

Год	1-комнатные квартиры	2-комнатные квартиры	3-комнатные квартиры	4-комнатные квартиры
2000	20	29	34	17
2001	20	30	33	17
2002	21	30	32	17
2003	23	31	31	15
2004	25	31	29	15
2005	28	32	27	13
2006	29	32	25	14
2007	31	32	24	13
2008	33	32	23	12
2009	33	31	23	13
2010	34	32	23	11
2011	36	31	21	12
2012	38	32	20	10
2013	39	31	20	10
2014	41	31	19	9
2015	43	30	18	9
2016	46	29	17	8
2017	46	29	16	9
2018	47	29	16	8
2019	46	28	16	10
2020	43	29	17	11
2021	47	30	17	6
2022	50	31	15	4
2023	52	33	13	2

Источник: составлено автором на основе данных ЕИС ЖС*.

* Единая информационная система жилищного строительства. URL: clck.ru/3CN5RY (дата обращения: 05.02.2024).

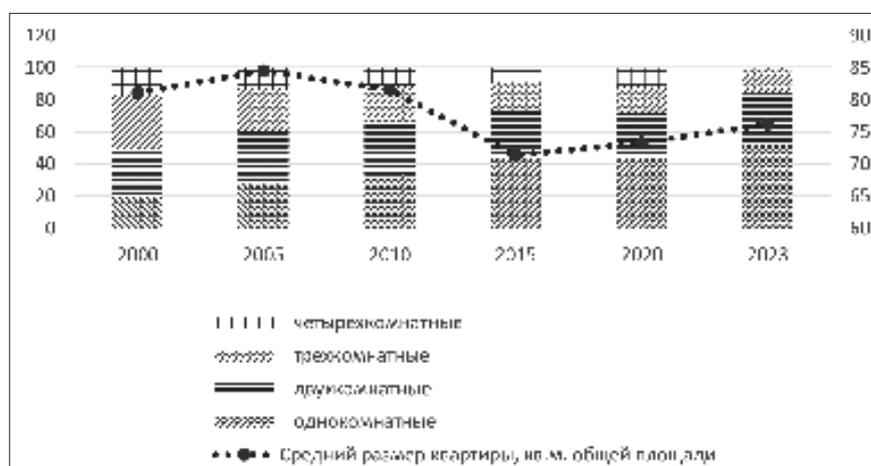


Рис. 1. Квартирография за период 2000–2023 гг.

Fig. 1. The number of rooms in apartments for the period 2000–2023.

Источник: составлено автором на основе данных табл. 3.

Просматриваемая тенденция роста доли мало-метражных квартир в жилых комплексах остро сигнализирует о понижении доступности: сначала покупатели только удлиняли сроки кредитования, после стали повышать первоначальные взносы и лишь потом переключаются на жилье меньшей площади. Такие процессы косвенно информируют о том, что без какого-либо существенно роста доходов населения (особенно после отмены льготной ипотеки) в обозримом будущем пик роста стоимости жилья будет уже пройден.

Что же касается жилой площади, приходящейся на одного россиянина, то она постепенно увеличивается, однако количество комнат на одного человека в России в два раза меньше, чем в среднем в странах Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) (0,9 против 1,8). Величина данного показателя в России является самой низкой из всех стран ОЭСР [12]. При этом, исходя из текущего положения и серьезного давления на отрасль и российскую экономику со стороны внешнего мира, можно ожидать продолжения тенденции к увеличению доли однокомнатных квартир, что может служить препятствием к улучшению жилищных условий и увеличению объемов ввода жилья.

Прежде всего причиной роста количества однокомнатных квартир является масштабное развёртывание льготных ипотечных продуктов, ко-

торое, начиная с периода пандемии, привело к ценовому подъему на первичном рынке недвижимости более чем в два раза (рис. 2).

Весной 2022 г. вследствие роста ключевой ставки на рынке первичного строительства имело место падение спроса на 60–70 %. Для его оживления девелоперы и коммерческие банки разработали совместные кредитные программы с рекордно низкими ипотечными ставками под 0,01–1 % годовых на срок от 10 до 30 лет за счет завышения цены недвижимости на величину комиссии (до 20–30 %), которая выплачивалась банкам застройщиками для компенсации выпадающих доходов, а все основные риски при этом распределяли между собой заемщики и коммерческие банк. Этот новый продукт пользовался повышенным спросом, т. к. уменьшение ежемесячного платежа (при одновременном росте общей суммы переплаты по кредиту) позволило привлечь в качестве покупателей лиц с относительно невысоким уровнем доходов. Такие программы получили негативный отклик со стороны Банка России, поэтому к концу 2022 г. были закрыты. Сворачивание данной маркетинговой политики на некоторое время лишило первичный рынок драйвера роста.

Для сохранения темпов роста первичного рынка была утверждена «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период

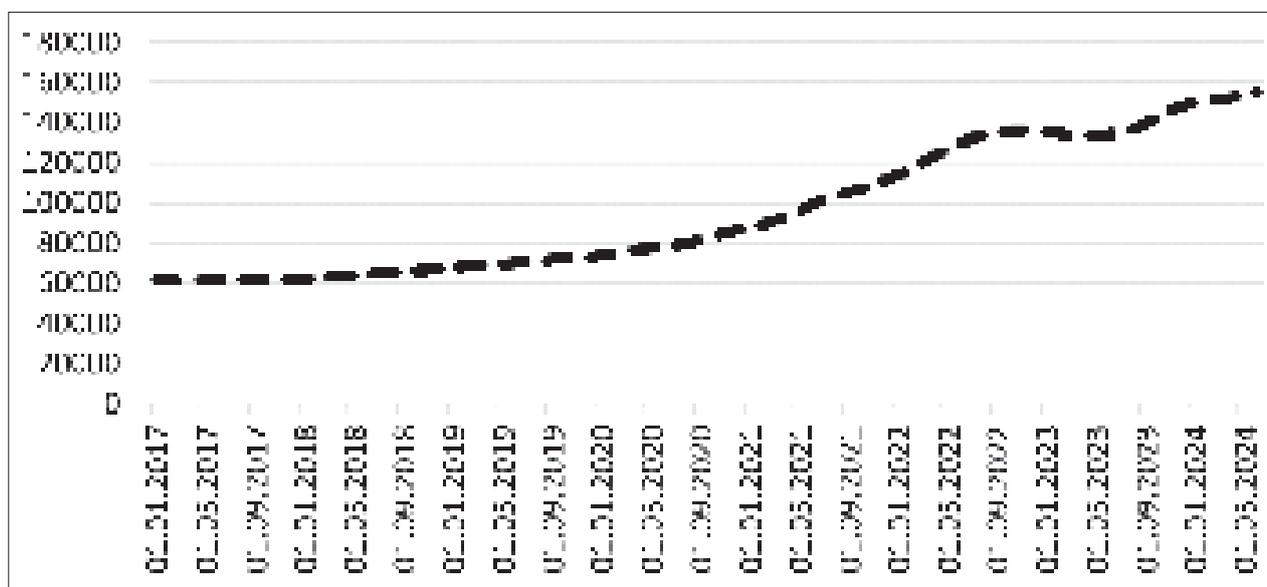


Рис. 2. Динамика средних цен по фактическим сделкам на первичном рынке недвижимости в России, руб./кв. м.

Fig. 2. Dynamics of average prices for actual transactions in the primary real estate market in Russia, RUB/sq.m.

Источник: составлено автором на основе данных статистического сервиса*.

* Динамика цен по фактическим сделкам, первичный рынок. URL: https://sberindex.ru/ru/dashboards/real_estate_deals_primary_market (дата обращения: 25.05.2024).

до 2030 года с прогнозом до 2035 года»². В этом документе обозначены основные приоритеты государственной политики: развитие льготных ипотечных программ, цифровизация, сокращение административных барьеров.

Действительно, обновленная в 2023 г. семейная программа ипотечного кредитования поспособствовала не просто росту объемов заключаемых договоров долевого участия в строительстве, а новому мощному скачку цен, который после поднятия ключевой ставки в августе 2023 г. только усилил этот процесс на первичном рынке [13]. Ожидается, что в совокупности это привело к наращиванию объемов государственного субсидирования, следовательно, льготное кредитование стало слишком дорогим для бюджета страны и потребовалось его сворачивание или хотя бы охлаждение.

Если же говорить о текущих реалиях, то заградительный размер ключевой ставки

² Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. №3268-р «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года». URL: <http://static.government.ru/media/files/AdmXczBBUGfGNM8tz16r7RkQcsgP3LAM.pdf> (дата обращения: 10.12.2023).

(18 % годовых) и сокращение объемов государственных ипотечных программ уже показали в июле провал количества заключенных договоров долевого участия в строительстве. По стране, в зависимости от региона, просадка варьирует от 40–60 %. Тем не менее рынок первичного строительства стабилизировался, цены замерли, однако девелоперы все еще полны оптимизма и уже предлагают новые субсидированные ипотечные программы, траншевую ипотеку и предложения по рассрочке. Тем не менее уже с весомой долей вероятности можно утверждать, что пятилетняя тенденция неуклонного роста стоимости остановлена и на рынке стали просматриваться предпосылки для его разворота.

Крупные игроки на региональных рынках строительства

Что касается концентрации девелоперов на рынке жилищного строительства, то она в стране остается низкой. Как указывает И. В. Князева, на это влияют следующие группы факторов: технологические, глобальные, ценности и цели субъектов рынка [14]. Н. Г. Новикова, Т. И. Кубасова, Н. В. Полякова, А. Б. Астрахан считают, что «фундаментом поддержания здоровой

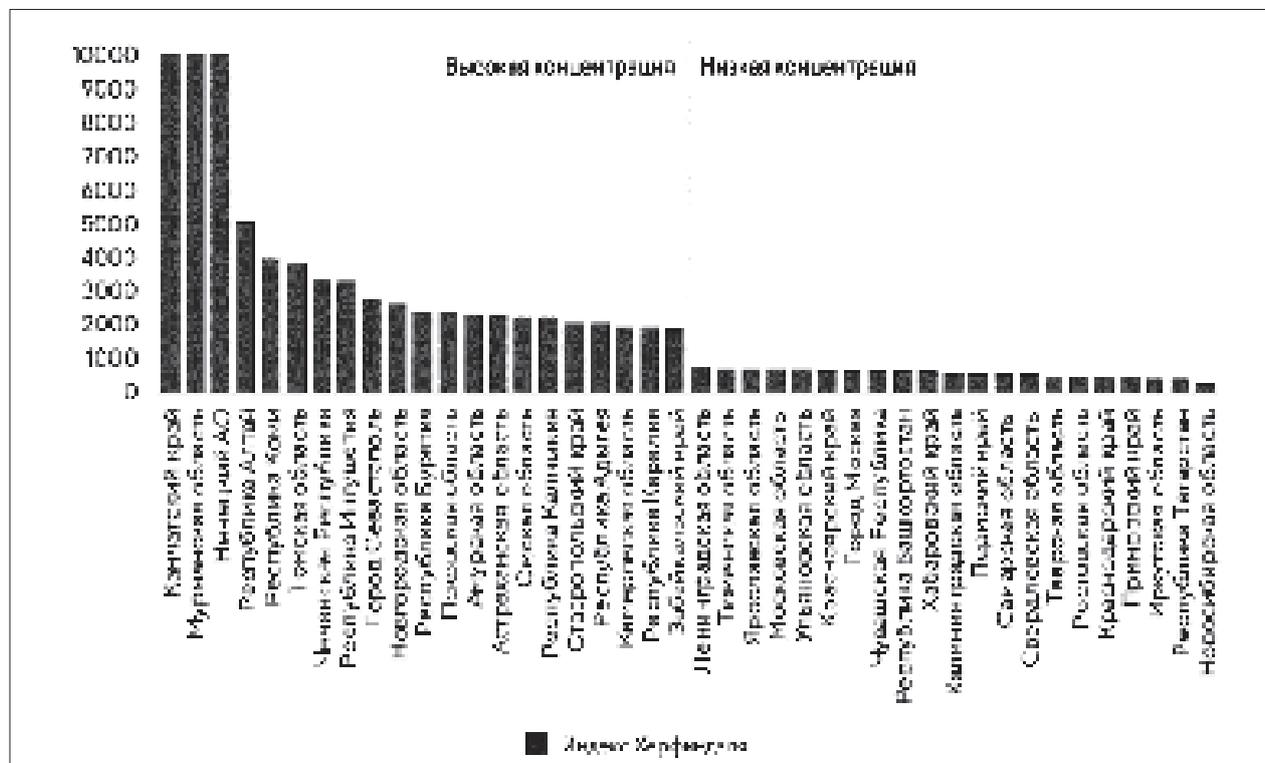


Рис. 3. Концентрация девелоперов на первичном рынке недвижимости

Fig. 3. Concentration of developers in the primary real estate market

Источник: обзор Центра социально-экономических исследований*.

* Рынок строительства и недвижимости, URL: <https://www.csr.ru/upload/iblock/4b5/4b5726e9ed7a3df78621cf6aab8e9630.pdf> (дата обращения: 10.01.2024).

конкуренции могут выступать малые и средние застройщики, которые в условиях проектного финансирования вынуждены прекращать свою деятельность, а сам сектор строительного комплекса подвержен множеству случайных и неслучайных взаимодействующих факторов, что создает объективную сложность в разработке эффективного организационно-экономического механизма, позволяющего сохранить всех добросовестных участников рынка жилищного строительства и привлечь новых» [15].

Участники на региональных рынках первичного строительства распределены неравномерно (рис. 3). Высокая концентрация застройщиков имеет место в отдаленных и северных регионах страны (возводится лишь 4,3 % от всего объема жилья по стране), при этом на регионы с низкой концентрацией застройщиков приходится около 65 % от всего жилья по стране (Татарстан, Новосибирская область).

В то же время заметим, что в настоящее время девелоперы стали активнее осваивать российские регионы, они проводят региональную экспансию, выходя за пределы столичных регионов (Москвы и Санкт-Петербурга). Эти процессы являются прямым следствием изменений условий льготного ипотечного кредитования (бюджетное финансирование было направлено на Дальневосточную, Арктическую ипотеку, малочисленные города). Сегодня основная тройка лидеров — застройщиков (ПИК, Самолет, ЛСР), на которые приходится 10,3 % от всего рынка, ведут переговоры с небольшими застройщиками, трансформируют свои бизнес-модели, ставят акценты на устойчивом спросе, применении более современных строительных технологий, проработке концепций проектов, а также использовании маркетинговых инструментов, что в целом уже сегодня дает им реальные преимущества перед небольшими региональными компаниями (табл. 4).

Таблица 4
Table 4

Статистика по проектам строительства жилья в России
Statistics on housing construction projects in Russia

Девелопер	Площадь жилья, тыс. м ²	Разрешения на строительство, шт.	Дома, шт.	Квартиры, шт.	Доля рынка по площади, %
Самолет	5 136	169	259	121 132	4.43
ПИК	4 503	178	233	108 517	3.88
ЛСР	2 269	49	96	58 838	1.96
ФСК	1 942	53	74	38 537	1.67
DOGMA	1 871	22	114	41 413	1.61
A101	1 513	42	53	31 663	1.30
ТОЧНО	1 492	35	99	30 604	1.29
Холдинг Setl Group	1 320	40	83	37 363	1.14
Брусника	1 271	54	59	20 164	1.10
ЮгСтройИнвест	1 200	86	89	23 169	1,03
ССК	1 132	34	94	23 930	0.98
MR Group	1 060	16	18	19 147	0.91
Эталон	1 030	52	62	18 404	0.89
ДОНСТРОЙ	914	18	48	13 048	0.79
Страна Девелопмент	886	32	32	18 938	0.76
Талан	798	39	57	14 216	0.69
Гранель	764	23	31	17 677	0.66
Расцветай	764	40	72	16 753	0.66
Level Group	743	16	32	14 638	0.64
ИНГРАД	712	18	31	13 094	0.61

Источник: отчет ДОМ.РФ*.

* Жилищное строительство, отчет ДОМ.РФ, данные на 15 августа 2024 г.. URL: <https://clck.ru/3CeHuM> (дата обращения: 30.08.2024).

Заключение

Строительная отрасль пять лет демонстрировала взрывной устойчивый рост. Основными драйверами (в разные периоды времени) выступали государственные программы поддержки отдельных категорий граждан, субсидирование льготных ставок по ипотеке, целевая поддержка ключевых участников рынка, негативные ожидания и др. В настоящее время на рынок первичного строительства основное влияние оказывают макроэкономические факторы (высокий уровень ключевой ставки, сокращение объемов бюджетного ипотечного кредитования), которые уже притормозили эту динамику, таким образом, неуклонный рост стоимости первичной недвижимости, скорее всего, нащупал «ценовой потолок».

Структура предложения на первичном рынке также будет перестраиваться, так как ранее в реализуемых проектах девелоперы наращивали долю наиболее ликвидного товара — малометражной квартиры, поскольку она характеризовалась как наиболее высокомаржинальной и в то же

время доступной для покупателей с относительно низкой платежеспособностью. За пятилетний период жилой фонд городов пополняется новыми высотными «малосемейками» с большой плотностью жильцов на квадратный метр, и которые в перспективе, став морально устаревшими, скорее всего будут формировать не самый благополучный район. Добавим, что в настоящее время Москва и некоторые российские города уже не согласовывают строительство жилых комплексов, в которых площадь квартир меньше минимально установленных размеров (28 кв. м). ТОП-3 девелоперов по стране по площади возводимого жилья входят ПИК, Самолет, ЛСР, так как их основные объемы застройки приходятся на Москву, Московскую область, Санкт-Петербург, Ленинградскую область. Появившаяся тенденция по их уходу в российские регионы будет только усиливаться, так как в настоящее время платежеспособность покупателей можно поддержать только за счет льготных ипотечных программ, имеющих определенную географическую локацию.

Список литературы

1. Черемисина Т. П. Помогла ли застройщикам реформа финансирования жилищного строительства в условиях пандемии? // ЭКО. 2021. № 4 (562). С. 110–129. DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2021-4-110-129.
2. Sternik S. G., Malginov G. N. Trends in the housing market and housing construction in Russian regions in 2022 // Real Estate: Economics, Management. 2023. № 2. С. 6–15.
3. Гурушкина Е. И. Оценка современного состояния рынка жилищного строительства и основных тенденций развития // Интернаука. 2022. № 2–3(225). С. 9–11.
4. Бердникова В. Н. Методы государственного регулирования рынка недвижимости в России в период кризиса // Вестник Челябинского государственного университета. 2021. № 12 (458). С. 27–34. DOI: 10.47475/1994-2796-2021-11204.
5. Шапирова А. Р., Мухаметшина Г. С., Шайхутдинова Н. А. Рынки ипотеки и жилищного строительства в России в новых реалиях // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2022. № 6–2. С. 350–355. DOI: 10.17513/vaael.2289.
6. Коростелева Т. С., Целин В. Е. Региональные рынки жилья в Российской Федерации: вопросы моделирования рейтинговых оценок, прогноз, управление // Жилищные стратегии. 2021 № 8 (3). С. 257–282. DOI: 10.18334/zhs.8.3.113156.
7. Оборин М. С. Особенности развития рынка жилищного строительства // Экономика строительства и природопользования. 2021. № 1 (78). С. 12–20. DOI: 10.37279/2519-4453-2021-1-12-20.
8. Бердникова В. Н. Влияние демографических процессов на развитие локальных рынков жилой недвижимости // Beneficium. 2023. № 3 (48). С. 13–20. DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2023.3(48).13-20.
9. Зубов С. А. Ипотечное кредитование в 2020 г // Экономическое развитие России. 2021. № 28 (2) С. 51–54.
10. Кошечев В. А., Цветков Ю. А., Громова Д. О. Государственное регулирование строительной сферы в кризисный период: обеспечение экономической эффективности и безопасности // Экономика и управление: тенденции и перспективы: Материалы III Межвузовской ежегодной научно-практической конференции. Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. 2022. С. 79–86.
11. Соловьева Е. В., Бердникова В. Н. Ценовой пузырь на рынке жилья: идентификация и масштабы развития // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. 2022. № 12 (1). С. 137–149. DOI: 10.21869/2223-1552-2022-12-1-137-149.

12. Ноздрина Н. Н., Шнейдерман И. М. Качество жизни и жилищные условия населения в крупнейших агломерациях и городах-миллионниках России // *Народонаселение*. 2022. № 25 (1). С. 4–17. DOI: 10.19181/population.2022.25.1.1.

13. Красноштанова Т. А. Льготная ипотека: друг или враг? // *Жилищные стратегии*. 2024. № 11 (4). С. 519–536. DOI: 10.18334/zhs.11.4.122041.

14. Князева И. В. Основные тренды конкуренции и роль цифровизации в развитии конкуренции на региональных строительных рынках // *Инвестиции, градостроительство, недвижимость как драйверы социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения: Материалы XI Международной научно-практической конференции*. Томский государственный архитектурно-строительный университет. 2021. С. 16–20.

15. Новикова Н. Г., Кубасова Т. И., Полякова Н. В., Астрахан А. Б. Перспективы развития конкуренции в сфере жилищного строительства в условиях проектного финансирования // *Baikal Research Journal*. 2022 № 13 (2). DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(2).24.

References

1. Cheremisina TP. Has housing finance reform helped developers in the context of the pandemic? *ECO*. 2021;4(562):110-129. DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2021-4-110-129. (In Russ.).

2. Sternik SG, Malginov GN. Trends in the housing market and housing construction in Russian regions in 2022. *Real Estate: Economics, Management*. 2023;2:6-15.

3. Gurushkina EI. Assessment of the current state of the housing construction market and the main development trends. *Internauka = Internauka*. 2022;2-3(225):9-11. (In Russ.).

4. Berdnikova VN. Methods of state regulation of the real estate market in Russia during the crisis. *Vestnik Chelyabinskogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of the Chelyabinsk State University*. 2021;12(458):27-34. DOI: 10.47475/1994-2796-2021-11204. (In Russ.).

5. Shapirova AR, Mukhametshina GS, Shaikhutdinova NA. Mortgage and housing construction markets in Russia in new realities. *Vestnik Altajskoj akademii ekonomiki i prava = Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law*. 2022;6-2:350-355. DOI: 10.17513/vaael.2289. (In Russ.).

6. Korosteleva TS, Tselin VE. Regional housing markets in the Russian Federation: issues of modeling rating assessments, forecast, management. *Zhilishchnye strategii = Housing Strategies*. 2021;8(3):257-282. DOI: 10.18334/zhs.8.3.113156. (In Russ.).

7. Oborin MS. Features of the housing construction market development. *Ekonomika stroitel'stva i prirodopol'zovaniya = Economics of construction and environmental management*. 2021;1(78):12-20. DOI: 10.37279/2519-4453-2021-1-12-20. (In Russ.).

8. Berdnikova VN. The impact of demographic processes on the development of local residential real estate markets. *Beneficium*. 2023;3(48):13-20. DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2023.3(48).13-20. (In Russ.).

9. Zubov SA. Mortgage lending in 2020. *Ekonomicheskoe razvitie Rossii = Economic development of Russia*. 2021;28(2):51-54. (In Russ.).

10. Kosheev VA, Tsvetkov YuA, Gromova D O. State regulation of the construction sector in the crisis period: ensuring economic efficiency and safety. *Ekonomika i upravlenie: tendencii i perspektivy = Economics and Management: Trends and Prospects*. 2022:79-86. (In Russ.).

11. Solovyova EV, Berdnikova VN. The price bubble in the housing market: identification and scale of development. *Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Ekonomika. Sociologiya. Menedzhment = Proceedings of the Southwestern State University. Series: Economics. Sociology. Management*. 2022;12(1):137-149. DOI: 10.21869/2223-1552-2022-12-1-137-149. (In Russ.).

12. Nozdrina NN, Schneiderman IM. Quality of life and housing conditions of the population in the largest agglomerations and cities with millions of people in Russia. *Narodonaselenie = Population*. 2022;25(1):4-17. DOI: 10.19181/population.2022.25.1.1. (In Russ.).

13. Krasnoshtanova TA. Preferential mortgage: friend or foe? *Zhilishchnye strategii = Housing strategies*. 2024;11(4):519-536. DOI: 10.18334/zhs.11.4.122041. (In Russ.).

14. Knyazeva IV. The main trends of competition and the role of digitalization in the development of competition in regional construction markets. *Investicii, gradostroitel'stvo, nedvizhimost' kak drajvery social'no-ekonomicheskogo razvitiya territorii i povysheniya kachestva zhizni naseleniya* = Investments, urban planning, real estate as drivers of socio-economic development of the territory and improvement of the quality of life of the population. 2021:16-20. (In Russ.).

15. Novikova NG, Kubasova TI, Polyakova NV, Astrakhan AB. Prospects for the development of competition in the field of housing construction in terms of project financing. *Baikal Research Journal*. 2022:13(2). DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(2).24. (In Russ.).

Информация об авторе

В. Н. Бердникова — кандидат экономических наук, кадастровый оценщик.

Information about the author

V. N. Berdnikova — Candidate of Economic Sciences, cadastral appraiser.

Статья поступила в редакцию 04.09.2024; одобрена после рецензирования 19.02.2025; принята к публикации 15.03.2025.

The article was submitted 04.09.2024; approved after reviewing 19.02.2025; accepted for publication 15.03.2025.

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declare no conflicts of interests.