
ЭКОНОМИКА ХОЗЯЙСТВУЮЩИХ СУБЪЕКТОВ

MICROECONOMICS AND ECONOMICS OF ENTERPRISES

Вестник Челябинского государственного университета. 2026. № 6 (512). С. 135–148.
Bulletin of Chelyabinsk State University. 2026;(6(512)):135-148.

Научная статья

УДК 332.6, 332.7

DOI: 10.47475/1994-2796-2026-512-6-135-148

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Елена Геннадьевна Алпацкая

Челябинский государственный университет, Челябинск, Россия, selena90@yandex.ru, 0000-0002-2132-8270

Аннотация. Приводится анализ современных тенденций и перспектив развития рынка жилой недвижимости. В последнее время произошли изменения факторов, напрямую или косвенно влияющие на сегменты рынка аренды жилья, ипотечного кредитования, индивидуального жилищного строительства и рынка недвижимости в целом. Рассматриваются показатели, влияющие на рынок недвижимости, как из числа общих показателей социально-экономического развития страны, так и частные параметры ипотечного и банковского рынка, строительного рынка. Отмечается противоречивость в тенденциях развития различных показателей и сегментов рынка, обусловленная неустойчивой социально-экономической ситуацией и высокими процентными ставками на кредитном рынке. Приводится попытка анализа чувствительности спроса на жилье от цены и процентных ставок, а также установления связи между ценами на первичном и вторичном рынках жилья. Результаты анализа обобщены в итоговых выводах, помогающих сделать прогноз о дальнейших тенденциях и результатах развития российского рынка жилой недвижимости.

Ключевые слова: рынок жилой недвижимости, ипотека, процентные ставки, аренда жилья, ипотечное кредитование, жилищное строительство, первичный и вторичный рынок жилья

Для цитирования: Алпацкая Е. Г. Анализ состояния и тенденции развития рынка жилой недвижимости в Российской Федерации // Вестник Челябинского государственного университета. 2026. № 6 (512). С. 135–148. DOI: 10.47475/1994-2796-2026-512-6-135-148.

Original article

ANALYSIS OF THE STATE AND DEVELOPMENT TRENDS OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE RUSSIAN FEDERATION

Elena G. Alpatskaya

Chelyabinsk State University, Chelyabinsk, Russia, selena90@yandex.ru, 0000-0002-2132-8270

Abstract. This article analyzes current trends and prospects for the residential real estate market. Recent changes have directly or indirectly affected factors influencing segments of the rental housing market, mortgage lending, individual housing construction, and the real estate market as a whole. It examines indicators influencing the real estate market, including both general indicators of the country's socioeconomic development and specific parameters of the mortgage, banking, and construction markets. Inconsistencies in the development trends of various indicators and market segments are noted, due to the unstable socioeconomic situation and high interest rates in the credit market. An attempt is made to analyze the sensitivity of housing demand to price and interest rates, as well as to establish the relationship between prices in the primary and secondary housing markets. The results of the analysis are summarized in final conclusions, which help to forecast future trends and development outcomes for the Russian residential real estate market.

Keywords: residential real estate market, mortgages, interest rates, rental housing, mortgage lending, housing construction, primary and secondary housing markets

For citation: Alpatskaya E.G. Analysis of the State and Development Trends of the Real Estate Market in the Russian Federation. *Bulletin of Chelyabinsk State University*. 2026;(6(512):135-148. (In Russ.). DOI: 10.47475/1994-2796-2026-512-6-135-148.

Введение

Рынок жилой недвижимости в его различных формах является одним из основных элементов структуры экономики, а тенденции и факторы его развития влияют на изменения, происходящие в финансовой сфере, в социальной сфере (доходы, миграция, занятость), в реальном секторе (строительстве и отраслях, с ним связанных) и в экономике в целом. Результаты его развития отражаются на уровне жизни населения страны. Происходящие в последние два года существенные изменения факторов, непосредственно или косвенно влияющих на этот рынок или его отдельные сегменты, вызывают различные тенденции изменения параметров рынка и объемов строительства и купли-продажи жилья. Эти тенденции могут быть как закономерными проявлениями общеэкономических законов (например, закона спроса и предложения, взаимосвязь ликвидности и доходности недвижимости как актива), так и противоречивыми, плохо поддающимися прогнозированию и находящимися под влиянием случайных или рисков факторов. В связи с этим более подробное рассмотрение тенденций развития рынка и факторов, на него влияющих, а также попытка формулирования закономерностей этого развития являются весьма полезными и актуальными на сегодня.

Материалы, исходные данные и методы исследования

В настоящее время, начиная с июля 2024 г., происходят существенные изменения на рынке жилой недвижимости. Повышение первоначального взноса по ипотечным кредитам, существенное ужесточение условий ипотеки, отмена некоторых социальных программ поддержки ипотеки для отдельных категорий граждан приводят к резкому снижению спроса и объемов выдачи кредитов, к сжатию рынка жилья, к изменению арендных ставок. Всё это существенно отражается на уровне жизни населения.

Анализ рынка жилья логично проводить по сегментам: рынок первичного жилья (нового или строящегося, в том числе с использованием договоров долевого участия, или ДДУ), рынок ипотечного кредитования (объемы выдаваемых банками

ипотечных кредитов на первичном и вторичном рынках, в том числе с привлечением государственных субсидий), рынок ИЖС (индивидуального жилищного строительства), рынка аренды жилья, рассматривая спрос и предложение на данных сегментах.

Разделение рынка на первичный и вторичный обусловлено многими отличиями этих секторов: количеством продавцов (на первичном рынке несколько крупных, на вторичном — множество единичных), барьерами для входа на рынок (для застройщиков они значительно выше, чем для агентств-брокеров и отдельных владельцев недвижимости), степенью дифференцированности товара (выше на вторичном рынке, выше и риски), возможностями влиять на цену для покупателей и продавцов и т. д. [1]. Отличия факторов, влияющих на первичный и вторичный рынки жилья, приводятся также в статье [10].

Долгосрочные (с 2014 г.) изменения в структуре и факторах потребительского спроса и потенциал роста спроса на жилье как товар долгосрочного потребления фиксируются в статье С. В. Бизина: снижение доли расходов на конечное потребление домашних хозяйств в структуре ВВП, дальнейший рост потребительского спроса на фоне дефицита кадров, роста зарплат и высокой занятости [2]. Хотя, на наш взгляд, на потребительский спрос, в т. ч. и на жилье, могут существенно влиять и неценовые факторы: например, изменение предпочтений молодежи в направлении аренды апартаментов или квартир вместо покупки постоянного жилья¹.

Сонаправленность динамики задолженности по ипотеке с доходами населения отмечает и С. Г. Бычкова с соавторами. В целом, авторы не выявляют существенного воздействия ужесточения денежно-кредитной политики ЦБ (и т. о. роста процентных ставок на ипотечном рынке) на динамику ипотечной задолженности россиян в среднесрочном (2018–2024) периоде [3].

Подробный анализ влияния монетарной политики на процентные ставки по ипотечным кредитам приводится в статье О. Демидовой, А. Мяс-

¹ Эта тенденция озвучена на форуме «Строительство и управление недвижимостью: новые горизонты» в Челябинске 27 марта 2025 г.

никова, С. Серегиной и А. Щанкина [4]. Авторы отмечают, что обеспеченность населения жильем сильно отличается в регионах, и государственная поддержка существенно повышает ипотечный спрос и, соответственно, цены и процентные ставки по ипотеке во всех сегментах рынка жилья, но это влияние в регионах неоднородно и зависит от покупательной способности населения, миграции, конкуренции на локальном банковском рынке [4].

А. С. Евдокименко [5; 6], исследуя ценообразование жилья на первичном рынке, выделяет олигополистические особенности рынка: зависимость цены от конкретных условий сделки и стадии готовности жилья, от цен конкурентов, от маркетинговых усилий застройщиков и т. д. По мнению автора, процентные ставки по ипотечным кредитам (и доступность ипотеки как отношение средних доходов к средней стоимости квартиры) влияют в большей степени на условия приобретения жилья в эконом-сегменте рынка.

Сравнивая влияние факторов спроса и предложения на рынке жилья, Г. А. Жирнов и С. В. Хатунцев [7] справедливо отмечают низкую эластичность предложения жилья и взаимоусиливающий эффект цен на жилье и объемов ипотечного кредитования. Интересна и выявленная зависимость, когда первоначальное снижение процентных ста-

вок при реализации субсидированной ипотеки от застройщика (девелопер возмещает часть процентной ставки банку за счет комиссии, а в итоге включает эти свои затраты в цену для покупателя жилья) приводит к росту цен первичного рынка.

Г. Ю. Каллаур и П. П. Васильченко [8] рассматривают развитие рынка недвижимости в РФ и изменение его параметров с 2005 по 2023 г. по данным Банка России (рис. 1): цены на первичном рынке резко пошли вверх начиная с 2020 г., а процентные ставки по ипотечным кредитам имели тенденцию долговременного снижения в 2005–2022 гг.

Авторы также отмечают значимый рост цен на жилье в 2019–2023 гг. вследствие внедрения обширного списка льготных ипотечных программ и введения нового закона ФЗ-214¹, предусматривающего новый порядок расчетов между дольщиками и застройщиками с использованием эскроу-счетов и проектного финансирования. Также

¹ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=507526&dst=100001#leXg97Vg7CnIR6Tq> (дата обращения: 03.02.2026).

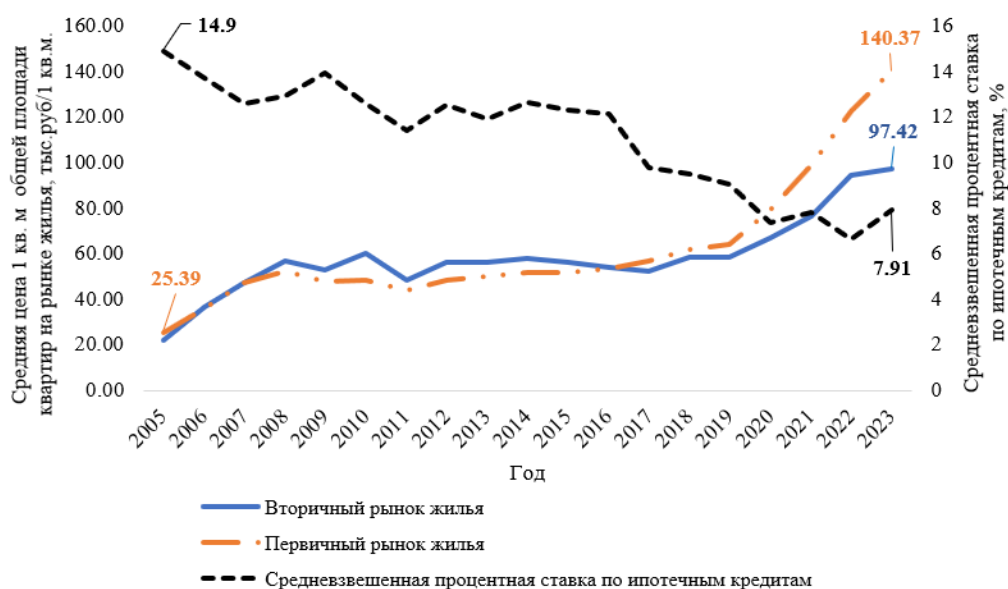


Рис. 1. Динамика средних цен 1 м² общей площади жилых помещений на первичном и вторичном рынке недвижимости и средневзвешенной процентной ставки по ипотечным кредитам за период с 2005 по 2023 г.

Fig. 1. Dynamics of average prices per 1 sq. m of total area of residential premises in the primary and secondary real estate markets and the average weighted interest rate on mortgage loans for the period from 2005 to 2023

Источник: Жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам в рублях // Банк России. Официальный сайт. URL: <https://cbr.ru/statistics/table/?tableId=4-1> (дата обращения: 03.02.2026).

значимым фактором является программа материнского капитала, запущенная с 2007 г., в которой 75 % сертификатов использовано на улучшение жилищных условий.

В обширном исследовании Д. Ломоносова о DSGE-модели российской экономики с рынком жилой недвижимости [9], применяемой для прогнозирования и выработки мер экономической политики, приводятся расчеты и вывод о стимулирующем влиянии снижения ставки по ипотеке на 1 п. п. на рынок недвижимости (за счет государственного субсидирования ипотечных программ): хотя первоначально цены на жилье и вырастут, но при этом возрастет объем ипотечных кредитов, что в будущем даст рост жилищного строительства. В целом это проявляется как «мультипликативный» эффект, стимулирующий экономику и развитие рынка жилья.

Я. А. Рощина и Н. Илюнькина [12] в исследовании влияния мер государственной поддержки ипотечного кредитования на доступность жилья утверждают, что рост доходов населения приводит к росту доступности жилья и объемов строительства, однако отмечают, что снижение ипотечной ставки на 1 п. п. за счет субсидирования приводит к росту цен на недвижимость на 3,6–6 %, т. е. не повышает ценовую доступность жилья для населения.

С. В. Мудрова, В. И. Болонкин, А. Е. Давыдов [10] при исследовании рынка недвижимости РФ и Казани отмечают влияние различных факторов на первичный (стоимость строительства, доступность земли, правила зонирования, стимулы для застройщиков) и вторичный (демография, миграция, доступность ипотеки, жилищные предпочтения, состояние и местоположение недвижимости, налоги и расходы на эксплуатацию) рынки жилья. В целом авторы выделяют следующие причины изменения стоимости недвижимости в РФ: снижение ключевой ставки Центробанка (особенно для низкодоходных домохозяйств — повышает цены на жилье, см. рис. 1), субсидирование жилищных кредитов по льготным ставкам (рост цен на жилье), рост среднемесячной заработной платы (снижение цен на жилье за счет роста сбережений, увеличения размера первоначального взноса, снижения наценки и доли ипотеки на жилищном рынке), рост темпов накопленной инфляции (сонаправлен с ценами на жилье за счет роста затрат в строительстве).

Результаты исследования и их обсуждение

Общие параметры потенциального спроса на покупку жилья в целом характеризуются следующим:

1. Реальные располагаемые денежные доходы населения составили в 2025 г. 107,7 % к 2024 г.¹ Среднемесячная номинальная заработная плата в 2024 г. составила 87952 руб., рост на 118,3 % (в реальном выражении соответственно 110 %). Реальная зарплата выросла в 2025 г. на 4,4 % в годовом исчислении².

2. Общая численность занятых в возрасте 15 лет и старше в среднем за II кв. 2025 составила 74,448 млн³. Уровень безработицы снизился в среднем за месяц с 2,5 % в 2024 г. до 2,2 % во II кв. 2025 г. и является крайне низким. Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше в 2025 г. составил 61,5 %.

3. В 2025 г. прирост финансовых активов населения составил 15 155 млрд руб. (из них депозиты 9 206 млрд), достигнув величины 187 703 млрд руб. (в 2024 г. прирост финансовых активов составлял 16 698 млрд руб., в т. ч. 13 333 млрд депозитов). В настоящее время общий объем вкладов растет на фоне достаточно высоких процентных ставок и составляет на 01.01.2026 75 823 млрд руб.⁴ Для сравнения: объем выданных ипотечных кредитов составил в 2024 г. 4 888 млрд руб., а в 2025 — 4 453 млрд, т. е. 29,4 % от объема прироста финансовых активов.

Таким образом, за период 2008–2025 гг. доходы и сбережения населения выросли и сформировались особый класс ипотечных заемщиков и в целом можно констатировать рост реальной заработной платы и реальных денежных доходов населения⁵.

Доля населения с доходами менее прожиточного минимума сократилась в 2023 г. до 12 %, а доля

¹ Росстат рассказал, на сколько выросли доходы россиян в 2025 году // РИА Новости, 06.02.2026. <https://ria.ru/20260206/dokhody-2072781833.html> (дата обращения 24.04.2026).

² Рост зарплат в РФ в мае замедлился до 4,2 % в реальном выражении с 4,6 % в апреле // Новости Интерфакс. URL: <https://www.interfax.ru/business/1038861>. (дата обращения: 03.02.2026); В России средние зарплаты по итогам 2025 года выросли на 13,5 %. URL: <https://tass.ru/ekonomika/26749139> (дата обращения 24.04.2026).

³ В 2025 году уровень безработицы в России составил 2,1 %, в мире — 5 % // Российская газета. URL: <https://rg.ru/2025/10/20/v-rosstate-obiasnili-kak-poschitali-rekordno-nizkij-uroven-bezraboticy-v-rossii.html> (дата обращения: 03.02.2026).

⁴ Сбережения домашних хозяйств // Банк России. URL: https://cbr.ru/statistics/macro_itm/households/hh/ (дата обращения 24.04.2026).

⁵ Итоги 2024 г. в жилищной сфере // Дом.рф. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/4bf/r13v2sltt4qlu75pb4tqx6ucl15b8i3.pdf>. (дата обращения: 03.02.2026).

семей с семейным доходом более 215 тыс. руб. выросла до 22 %¹.

Однако не все прогнозы в жилищной сфере так оптимистичны. По данным Сбериндекса, только 8,3 % населения РФ могут накопить на первоначальный взнос в 20 % на новостройку за два года².

Финансовые возможности населения, формирующие спрос на жилье, реализуются в зависимости от условий выдачи ипотечных кредитов.

Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам, по данным Банка России, на 01.02.2026 составляет 21 914,6 млрд руб.³ Соотношение общей задолженности по жилищным кредитам и общего объема финансовых активов населения на начало 2026 г. составляет, таким образом, 11,7 %. Это, опять-таки, свидетельствует о потенциале роста объемов спроса на ипотечном рынке.

С 28.10.2024 г. Банком России была установлена ключевая ставка в размере 21 % годовых. В настоящее время ставка ЦБ составляет 15 %. По прогнозу Банка России, ключевая ставка снизится до 13–15 % в среднем в 2026 г. Значит, и ставки по ипотеке продолжат снижение до 15 %, что будет сопровождаться ростом выдачи кредитов и увеличением спроса, в т. ч. на новостройки. Тенденция продолжится и в 2027 г.⁴

Ставка по ипотечным программам на конец сентября 2025 г. составляла 21 %, в феврале 2026 г. — 7,7 %, на первичном рынке — 6,2 %, на вторичном — 10,3 %⁵.

Ключевые события рынка ипотечного кредитования в целом за период с 2020 г. характеризуются следующим (рис. 2; 3).

Очевидны увеличение доли ипотечных кредитов в структуре выдачи кредитов населению, рост доли ипотеки на ИЖС и готовые дома в 2024 г.,

что в целом является действием перечисленных ранее факторов спроса и платежеспособности. Рост спроса на ипотеку и отмена льготных программ во второй половине 2024 — начале 2025 г. привели к росту средних рыночных процентных ставок по выдаче ипотеки. Ситуация выгодна банкам, поскольку доходность (процентные ставки) по ипотеке в 2024–25 гг. существенно превышает доходность пятилетних облигаций ОФЗ (разница составляла от 2 до 11,5 % в конце 2024 г.)⁶. Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в 2025 г. упал по объему на 9 %, по количеству на 26 % (рис. 2; 3).

Процентные ставки по ипотеке любопытно сравнить с процентными ставками по проектному финансированию застройщиков (рис. 4), которые значительно ниже (в феврале 2026 г. — 10,2 %). Это аргумент в пользу переориентации спроса на жилье в сторону первичного рынка (и роста цен на нем), что фактически и произошло. В настоящее время ставки постепенно снижаются вслед за ставкой рефинансирования ЦБ.

По итогам 2024 г. выдача ипотеки сократилась в условиях отмены программ государственной

⁶ Итоги 2024 г. в жилищной сфере.

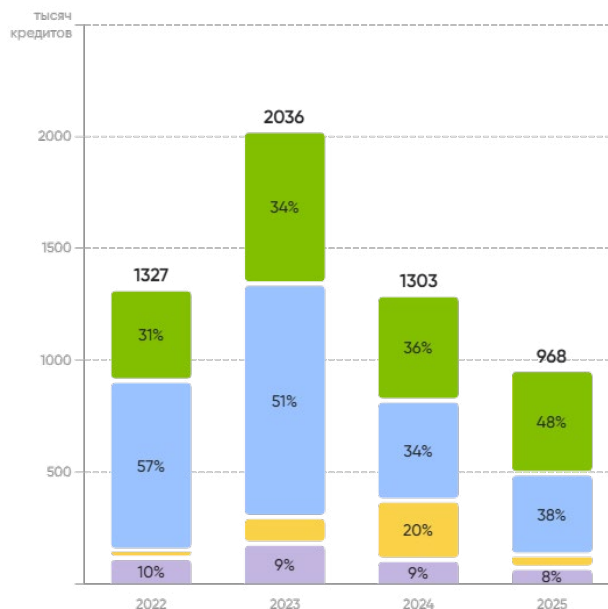


Рис. 2. Структура выдачи ипотеки по продуктам, сверху вниз: новостройки, готовые квартиры, ИЖС, готовые дома
Fig. 2. Mortgage issuance structure by product, from top to bottom: new buildings, completed apartments, individual housing construction, completed houses

Источник: Обзор рынка ипотечного кредитования в 2025 году <https://дом.пф/analytics/mortgage-market-report/year/592337/> (дата обращения: 22.04.2026)

¹ Итоги 2024 г. в жилищной сфере // Дом.пф. URL: <https://дом.пф/upload/iblock/4bf/r13v2sltt4qlu75pb4tqx6ucl15b8i3.pdf>. (дата обращения: 03.02.2026).

² Строительная отрасль на пороге структурной трансформации // СберИндекс. URL: <https://sberindex.ru/ru/research/stroitelnaa-otrasl-na-poroge-strukturnoj-transformazii>. (дата обращения: 03.02.2026).

³ Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования // Банк России. https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/0126/ (дата обращения 24.04.2026)

⁴ Обзор рынка ипотечного кредитования в III квартале 2025 г.

⁵ Обзор рынка ипотечного кредитования в 2025 году // Дом.пф. URL: <https://дом.пф/analytics/mortgage-market-report/year/592337/> (дата обращения: 22.04.2026).



Рис. 3. Доля и объем (трлн руб.) ипотечных и иных кредитов в структуре задолженности физических лиц в 2020–2025 гг.

Fig. 3. Share and volume (trillion rubles) of mortgage and other loans in the structure of personal debt in 2020–2025

Источник: Итоги 2024 г. в жилищной сфере // Дом.пф. URL: <https://дом.пф/upload/iblock/4bf/rl3v2sltt4qlu75pb4tqx6uc1i5b8i3.pdf>. (дата обращения: 03.02.2026).

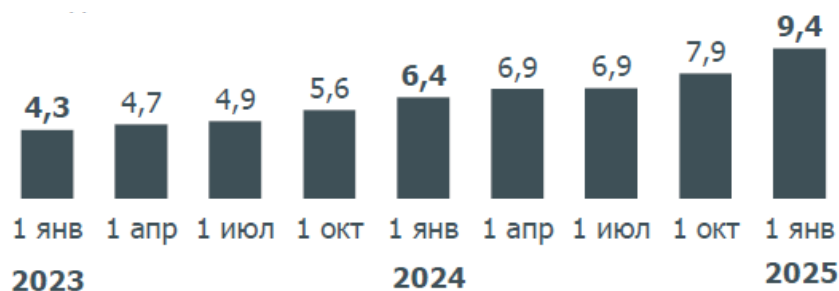


Рис. 4. Ставка по проектному финансированию застройщиков, % годовых (по данным Банка России)
Fig. 4. Interest rate for project financing of developers, % per annum (according to the Bank of Russia)

Составлено на основе: Обзор многоквартирного жилищного строительства в России в 2024 году // Дом.пф. URL: <https://дом.пф/upload/iblock/009/bkuwzg3klucsnhb01fwjxzh2uuos60dt.pdf>. (дата обращения: 03.02.2026)

поддержки, роста рыночных ставок и ужесточения регулирования: банки предоставили 1,3 млн кредитов (–36 % к рекордному по выдаче ипотеки 2023 г.) на 4,9 трлн руб. (–37 %) — примерно на уровне 2022 г.

Наиболее значительно сократилась выдача рыночной ипотеки (примерно в 2 раза к 2023 г.) из-за роста ставок (29 % на конец 2024 г., +13 п. п.). Однако спад кредитования оказался не столь значительным на фоне упомянутого существенного увеличения доходов населения и роста предложения ипотечных программ от застройщиков и банков.

Выдача ипотеки по госпрограммам снизилась меньше (примерно на треть к 2023 г.) — поддержку рынка оказали адресные программы. В результате доля льготных кредитов в общей выдаче достигла рекордных 48 % по количеству и 70 % по объему (+9 п. п. к 2023 г.) [13]. По итогам 2025 г.

доля льготных программ в общем объеме выдачи выросла с 61 до 79 % по объему кредитов и с 46 до 63 % по количеству (по сравнению с 2023 г.) (см. табл. 2).

Портфель ипотеки составил 23,77 трлн руб. на 01.01.2026 г., увеличившись на 1,9 трлн руб. (+9 %) за год. Рост портфеля замедлился по сравнению с 2023–24 г. из-за снижения выдачи. Вместе с тем сократился до минимума объем досрочных погашений¹.

Выдача ипотеки в 2025 г. выросла во всех сегментах, в т. ч. на готовые индивидуальные дома и квартиры за счет постепенной реализации отложенного спроса на готовое жилье в условиях

¹ Обзор рынка ипотечного кредитования в 2024 году. Обзор рынка ипотечного кредитования в 2025 году. URL: <https://дом.пф/analytics/mortgage-market-report/year/592337/> (дата обращения 22.04.2026)

снижения рыночных ставок. Спрос на первичном рынке поддерживался действием льготных программ.

Соотношение спроса и предложения в городах-миллионниках иллюстрируется соотношением численности населения и объема экспозиции жилья (выставленного на продажу) (табл. 1). Рынок городов-миллионников в целом «насыщен», и, вероятно, цены застройщиков будут снижаться, но к 2027 г. (при сжатию ввода новых проектов) станут расти вновь¹.

Динамика насыщения спроса, однако, в разных городах неоднозначна, по соотношению распроданности и строительной готовности (табл. 1). Оптимальным считается 35% распроданных квартир при строительной готовности 50%. Чем ближе доля распроданности объектов к доле готовности, тем лучше ситуация на рынке первичной недвижимости региона для застройщиков. Это признаки «рынка продавца» (превышения предложения над

спросом) и тенденции роста цен первичного рынка, снижения спроса на жилье (распроданность ниже строительной готовности).

Факторы предложения и поведение застройщиков

В 2024 г. в РФ показатели жилищного строительства почти не уступали результатам рекордного 2023 г., введено в эксплуатацию 108 млн м² жилья. В 2025 г. ввод новых проектов оказался на уровне 2024 г.²

Портфель строящегося жилья вырос на 2% к максимуму 2024 г. (116,6 млн м² на 01.01.2026). Значительный прирост 2024 г. — следствие активного вывода на рынок новых проектов: застройщики запустили сопоставимый с прошлым годом объем жилья (48 млн м²), нарастив строительство в регионах за пределами топ-10 (рис. 5; 6). Эта тенденция продолжается с 2015 г., несколько замедляясь в 2024 г.³

Показатели проектного финансирования растут с 2019 г.: объем открытых застройщикам кредитных линий в 2024 г. превысил 20 трлн руб., а выборка лимитов по проектному финансированию

¹ Сюрприз от застройщиков: чем порадует рынок недвижимости во второй половине 2025? // ЦИАН. URL: <https://chelyabinsk.cian.ru/blogs-sjupriz-ot-zastrojschikov-chem-poraduet-rynok-nedvizhimosti-vo-vtoroj-polovine-2025-339421/>. (дата обращения: 03.02.2026); Что будет с ценами на недвижимость в 2025 году: прогноз // Банки.ру. URL: <https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=11013357>. (дата обращения: 03.02.2026)

² Итоги 2025 года в жилищной сфере // Дом.рф. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/07d/qbel9wldkyzjzq3rzeoil39rcjfi5zky.pdf> (дата обращения: 22.04.2026).

³ Итоги 2024 г. в жилищной сфере.

Таблица 1

Table 1

Соотношение численности населения и объема имеющегося предложения (экспозиции) жилья в некоторых городах-миллионниках Ratio of population to available housing supply (exposure) in some cities with over a million inhabitants

Показатель	Екатеринбург	Новосибирск	Пермь	Челябинск
Численность населения, чел., 01.01.2025	1 536 183	1 633 851	1 026 912	1 177 058
Объем экспозиции жилья, млн м ² , март 2025 ¹⁾	1,706	1,072	545,9	363,4 ²⁾
Соотношение экспозиция/численность населения, м ² /чел.	1,11	0,66	0,53	0,31
Динамика экспозиции на первичном рынке, март 2025 к марту 2024, %	+23,3	+40,9	+40,2	+29,4
Динамика средней цены на первичном рынке, март 2025 к марту 2024, %	+11	+12,9	+15	+5,5
Показатели спроса на рынке первичной недвижимости, февраль 2025 к февралю 2024, %	-27,9	-31,7	+7,7	+26
Соотношение строительной готовности и распроданности, %	41/33	47/32	45/37	48/30

Рассчитано автором на основе данных Росстата и Объектив.рф. Данные не находятся в открытом доступе, озвучивались представителем агентства Объектив.рф на форуме «Строительство и управление недвижимостью: новые горизонты» в г. Челябинске 27.03.2025 г.

¹⁾ По данным Объектив.рф.

²⁾ До присоединения пос. Западный к территории города Челябинска.

8 трлн руб. (рис. 5; 6). В проектах с плановым вводом в 2025 г. уже реализовано 50 % площадей. Это демонстрирует «сдержанный оптимизм» застройщиков, хотя ввод новых проектов в 2025 г. снизился на 12 %.

Доля сделок с ипотекой в 2025 г. составила 72 %, еще не достигнув уровня 2022 г.¹ По данным Сберииндекса, увеличилась доля первичного рынка в выдаче ипотеки.

В 2025 г. состояние рынка новостроек в России улучшилось как за счет оживления спроса, так и за счет активизации строительства. На фоне

¹ Обзор рынка ипотечного кредитования в 2025 году. URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage-market-report/year/592337/> (дата обращения 22.04.2026)

смягчения денежно-кредитной политики Банком России ипотечное кредитование перешло к росту, как и продажи жилья в новостройках. Застройщики на этом фоне начали наращивать запуски, обеспечив сохранение высокого уровня портфеля строящегося жилья².

Строительство в РФ уже не слишком растущий и прибыльный бизнес. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил в 2025 г. 18,8 трлн руб., или 102,5 % в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2024 г.³,

² Рынок жилья оживает вопреки ипотечному кризису // ИА «Финмаркет». URL: <https://www.finmarket.ru/main/article/6516696>. (дата обращения: 03.02.2026).

³ Строительство в России по итогам 2025 года.

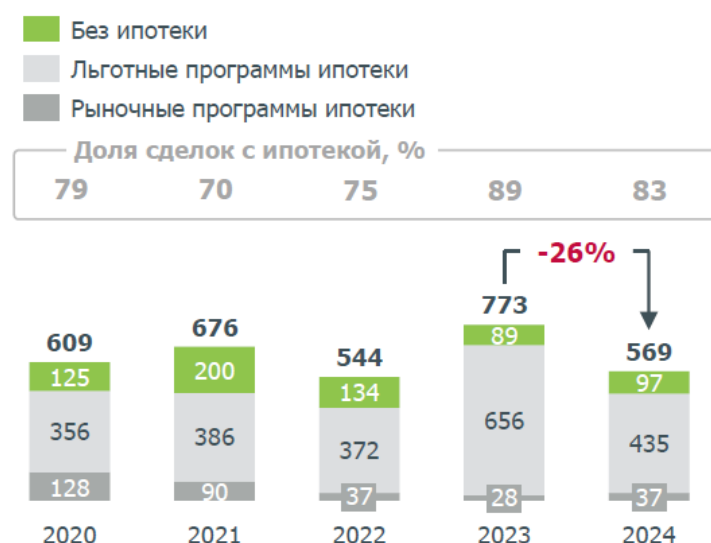


Рис. 5. Продажи новостроек в РФ в 2020–2024 гг., тыс. шт.

Fig. 5. Sales of new buildings in the Russian Federation in 2020–2024, thousands of units

Составлено на основе: Обзор многоквартирного жилищного строительства в России в 2024 г.

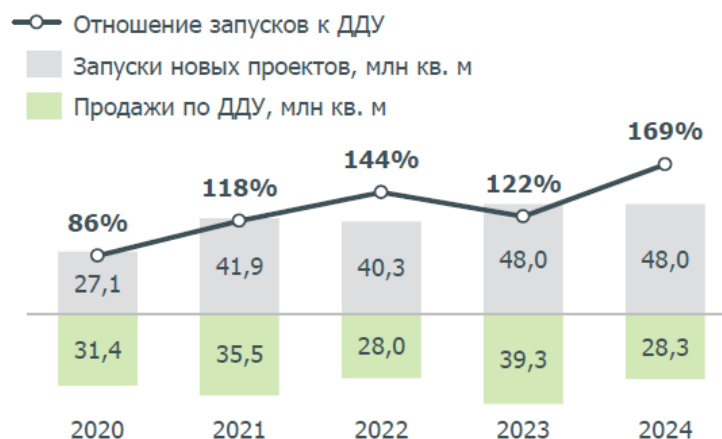


Рис. 6. Запуск новых проектов и продажи жилья по договорам долевого участия (ДДУ) в РФ в 2020–2024 гг.

Fig. 6. Launch of new projects and sales of housing under shared construction agreements (SCA) in the Russian Federation in 2020–2024.

Составлено на основе: Обзор многоквартирного жилищного строительства в России в 2024 г.

снизив показатель с 106,9% из-за сжатия спроса и госпрограмм (минимальный показатель за последние 5 лет).

За период 2024–2025 гг. индекс предпринимательской уверенности в сфере деятельности «Строительство» находился на уровне –10% (оценка портфеля заказов –25–35%). В январе–декабре 2025 г. сальдо прибылей-убытков по виду деятельности «Строительство» составило 881,2 млрд руб. (157,5% к 2024 г.)¹.

Предложение в регионах

Доля регионов — лидеров по запуску новых проектов строительства жилья снижается с 57% в 2022 г. до 51% в 2023 и 49,6% в 2024 г. Также в 2024 г. снижается число регионов с дефицитом предложения и соответственно растет число регионов с его избытком, число регионов со сбалансированным спросом и предложением также выросло с 20 до 30². И это несмотря на то, что единственным федеральным округом, показавшим рост продаж жилья по итогам всего 2024 г., оказался Дальневосточный (+6%), а все остальные проиллюстрировали падение, причем иногда весьма ощутимое (Центральный — –16%, Южный и Уральский — по –26%, Сибирский — –38%)³.

Цены и соотношение спроса и предложения на рынке жилья

Фактически предложение складывается из объемов строительства нового жилья (первичного), рынка вторичного жилья и аренды недвижимости. По информации риелторов, вторичный рынок на сегодняшний день уступает по ценам первичному (разница составляет от 20–30% стоимости квартиры), а рынок аренды значительно вырос по ценам из-за существенного снижения доступности ипотеки и снижения ее доли в общей структуре продаж жилья.

Ситуация определения цен затрудняется еще и тем, что на первичном рынке при более высоких ценах процентная ставка по ипотечным кредитам ниже (за счет более низких ставок по договорам долевого участия у застройщиков), чем на вторич-

ном рынке. Получается следующая зависимость:

$$P_{\text{перв}} \cdot \% \text{ ст. перв.} = P_{\text{втор}} \cdot \% \text{ ст. втор. (розн.)}$$

Используя данные табл. 3, получим:

$$2022 \text{ г.: } P_{\text{втор}} = (P_{\text{перв}} \cdot 4,3) : 9,6 = 0,45 \cdot P_{\text{перв.}}$$

$$2023 \text{ г.: } P_{\text{втор}} = (P_{\text{перв}} \cdot 5,9) : 10,1 = 0,58 \cdot P_{\text{перв.}}$$

$$2024 \text{ г.: } P_{\text{втор}} = (P_{\text{перв}} \cdot 6,2) : 11,5 = 0,54 \cdot P_{\text{перв.}}$$

$$\text{А в 2025 г. } P_{\text{втор}} = (P_{\text{перв}} \cdot 6,2) : 10,3 = 0,60 \cdot P_{\text{перв.}}$$

То есть цены на вторичное жилье объективно ниже цен на первичное как минимум на 40–50%. Это в целом подтверждается данными Росстата⁴.

При этом, если рассчитать примерную эластичность изменения спроса на ипотечные кредиты (без учета их сегментирования) в зависимости от изменения средневзвешенной процентной ставки по классической формуле ценовой эластичности спроса, получим

$$K_{\text{эл}} = \Delta D (\%) : \Delta P (\%).$$

В 2022–23 гг. этот коэффициент составил, по данным «Обзора рынка ипотечного кредитования за 2024 год», 4,43 (положительное значение больше 1, что нормально для жилья как категории товара долговременного пользования), в 2023–24 — 6,17 (отрицательное значение, свидетельствующее о существенном снижении спроса при повышении цены), в 2024–25 примерно 0,5 — значение вновь стало положительным, но меньше единицы, т. е. доступность жилья еще не восстановилась на уровне 2022–23 гг.

В целом в 2024 г. номинальные цены на новостройки в России увеличились на 9,2% (почти на уровне инфляции) (рис. 7). Преимущественно рост наблюдался в первом полугодии (+ 5,5%), при всплеске спроса, и +3,6% во втором полугодии после отмены льготной ипотеки, в т. ч. из-за комиссий по льготным программам, которые закладываются в цены. В 2025 г. новостройки подорожали на 10,2%⁵.

Причем, рост цен не объясняется только ростом затрат в строительстве, т. к. инфляция в отрасли оценивается в 2025 г. на уровне 7,6%⁶.

Бурный рост цен на первичное жилье и процентных ставок по ипотеке привел к «разрыву» цен на первичном и вторичном рынке, т. е. сейчас вторичное жилье сопоставимой площади стоит примерно на 25–40% ниже нового. По данным

/Sherpa group. URL: <https://sherpagroup.ru/analytics/3p7pdnr>. (дата обращения 22.04.2026).

¹ Доклад «Социально-экономическое положение России», январь–февраль 2026 г. // Росстат. URL: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2026.pdf>. (дата обращения 22.04.2026)

² Обзор многоквартирного жилищного строительства в России в 2024 году.

³ Итоги 2024 г. в жилищной сфере.

⁴ Доклад «Социально-экономическое положение России: январь–март 2025 г.» Стр.132.

⁵ Итоги 2024 г. в жилищной сфере. Итоги 2025 г. в жилищной сфере.

⁶ Строительство в России по итогам 2025 года. <https://sherpagroup.ru/analytics/3p7pdnr>. (дата обращения 24.04.2026)

Таблица 2

Table 2

Основные показатели рынка ипотечного кредитования на данным Банка России и Дом.рф
Key indicators of the mortgage lending market based on data from the Bank of Russia and Dom.rf

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025/2024
Количество выданных ипотечных кредитов, тыс. ед.	1 780	1 909	1 327	2 036	1 303	968	–26 %
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд руб.	4 445	5 700	4 813	7 779	4 888	4 453	–9 %
Средневзвешенная процентная ставка по ипотеке, % годовых	7,7	7,5	7,2	8,2	8,7	7,7	–1 п. п.
На первичном рынке	6,3	5,9	4,3	5,9	6,2	6,2	0 п. п.
На вторичном рынке	8,4	8,3	9,6	10,1	11,5	10,3	–1,2 п. п.
Выдача ипотеки, на 1 января соответствующего года							
Ипотечный портфель ¹⁾ , млрд руб.	9 510	12 024	14 067	18 207	20 100	23 768	+9 %
Доля просроченной задолженности (свыше 90 дней) в ипотечном портфеле, %	1,3	0,8	0,7	0,6	0,6	1,2	+0,5 п. п.
Доля льготных программ ²⁾							
В количестве выданных ипотечных кредитов, %	24	24	37	46	48	63	+15 п. п.
В объеме выданных ипотечных кредитов, %	29	27	47	61	70	79	+9 п. п.

Составлено на основе: Обзор рынка ипотечного кредитования в 2024 году // Дом.рф. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/49d/q8upd6i33a7sscrtq84d87qs59e09csj.pdf>; Обзор рынка ипотечного кредитования в IV кв. 2023 года // Дом.рф. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/821/qi7zf3icmu0r2axyu5z8v1ws6pqakh2.pdf>. (дата обращения: 03.02.2026).

¹⁾ С учетом приобретенных кредитными организациями прав требования, без учета секьюритизации.

²⁾ Без учета заключенных доп. соглашений к действующим кредитам и траншей на ИЖС.

Сбериндекса и Домклик, доступность ипотеки для человека с медианной зарплатой составляет 31,5 на первичном рынке и 22,8 на вторичном¹.

¹ Индекс показывает, квартиру какой площади (м²) может приобрести работник, получающий медианную зарплату с помощью ипотечного кредита с аннуитетным платежом в размере 50 % от дохода со стандартным (для данного региона) уровнем ипотечной ставки с первоначальным взносом 20 %

Для квартиры площадью 54 м² со сроком ипотечного кредита 25 лет и первоначальным взносом 30 % ежемесячный платеж вырос с 34 тыс. руб. в 2023 г. до 160 тыс. руб. в декабре 2024 г. в сег-

и сроком кредита на 20 лет. Рассчитан в материале: Строительная отрасль на пороге структурной трансформации // СберИндекс. URL: <https://sberindex.ru/ru/research/stroitelnaa-otrasl-na-poroge-strukturnoj-transformazii>. (дата обращения: 03.02.2026).

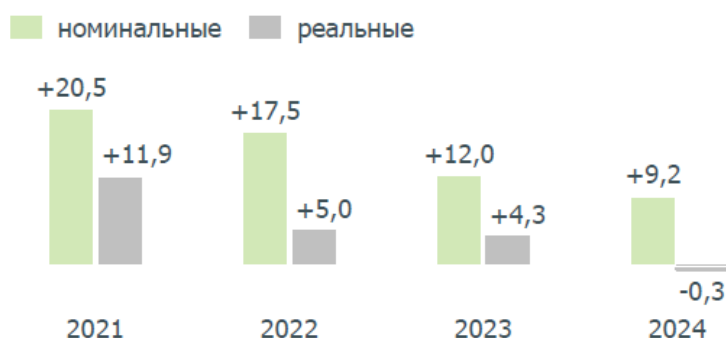


Рис. 7. Изменение цен на новостройки в РФ, %

Fig. 7. Change in prices for new buildings in Russia, %

Составлено на основе: Обзор многоквартирного жилищного строительства в России в 2024 году.

менте новостроек и с 35 до 103 тыс. руб. в сегменте готового жилья.

Рынок аренды жилья

Предложение аренды жилья в России к концу 2024 г. резко выросло (+86 % год к году, максимум с I кв. 2023 г.) после продолжительной стабилизации на низком уровне. В 2025 г. оно плавно снижается, но тем не менее остается наиболее высоким за последние 5 лет. При этом индикаторы спроса не слишком увеличились (количество закрытых объявлений стабильно, а число просмотров несколько снизилось, но снизился срок экспозиции объявления). В I кв. 2025 г. предложение аренды жилья выросло еще на 23 % — до 101 тыс. активных объявлений. Это достаточно высокий уровень даже в сравнении с серединой 2022 г., когда число объявлений находилось на максимуме (127 тыс.). Рост предложения отмечался почти во всех городах, в том числе за счет выхода на рынок квартир, купленных в инвестиционных целях (при текущем состоянии рынка владельцы выбирают сдавать их в аренду, а не продавать). При этом число закрытых объявлений и просмотров увеличилось год к году, что говорит об «оживлении» спроса. Рост спроса подтверждается также увеличением количества просмотров и снижением средней продолжительности размещения объявления в III кв. 2025¹.

¹ Обзор рынка аренды жилья в России в I кв. 2025 г. // Дом.рф. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/3db/7d9vc6xc6a2c429cvcxege25jviubej.pdf>. (дата обращения: 03.02.2026); Обзор рынка аренды жилья в России в 2024 г. // Дом.рф. URL: <https://дом.рф/upload/>

Стоимость аренды жилья в России резко возросла до исторического максимума к III кв. 2024 г., после чего немного снизилась на фоне роста предложения. Аренда подорожала из-за ограниченного количества объявлений и снижения доступности рыночной ипотеки. Тенденция роста стоимости аренды сохраняется и в 2025 г.

Охлаждение спроса обусловлено высокой стоимостью аренды жилья. В IV кв. 2024 г. цены на аренду квартир немного снизились в городах всех размеров на фоне увеличения предложения, однако превышали уровень конца года в 2021–2023 гг.

В целом предложение аренды жилья в 2025 г. продолжает плавно снижаться, а цены сезонно выросли. Это видно и по количеству объявлений (снизилось), и по количеству просмотров объявлений (выросло) в городах-миллионниках (Челябинск, Екатеринбург, Пермь и многие другие)².

Рынок индивидуального жилищного строительства

Спрос на готовые дома в ипотечных программах вырос в большей мере (+39 %), как и в многоквартирном сегменте (обзор рынка и. к. III кв. 2025), однако доля ИЖС в общем объеме выдач ипотеки (в млрд руб.) остается на уровне 7–8 %, тогда как новостройки занимают 45–46 %, готовые квартиры 37–38 % (по объему выдач новострой-

iblock/015/pj9xeuxgiy5ngqjyjslxl1amljb5zhv.pdf. (дата обращения: 03.02.2026); Обзор рынка аренды жилья за III квартал 2025 г. URL: <https://дом.рф/analytics/rental-housing-report/575312/>

² Обзор рынка аренды жилья за III квартал 2025 г.

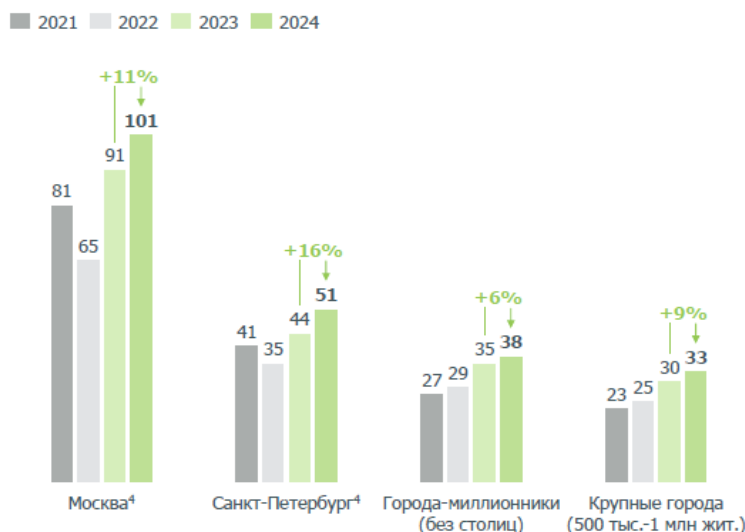


Рис. 8. Динамика цен аренды жилья в 2021–2024 гг.

Fig. 8. Dynamics of rental prices in 2021–2024

Источник: Итоги 2024 г. в жилищной сфере.

ки — 57–58 %, готовые квартиры — 28–29 %, ИЖС — 6 %).

Портфель ипотеки на ИЖС и покупку готовых домов достиг 1,8 трлн руб. на 01.10.2025 (+53 млрд руб. за квартал) — 8,7 % от общего ипотечного портфеля, в т. ч. на ИЖС 1,3 трлн руб. в портфеле. Причем в секторе ИЖС и ипотеки на готовые дома также велика доля госпрограмм, особенно «Семейной ипотеки» (79–84 % в секторе ИЖС, 54–57 %).

В целом тенденции в этом секторе повторяют тенденции на рынке первичного жилья, а также подтверждают более низкий уровень цен в целом на первичном рынке (количество выдач больше при сохранении доли по объему ипотеки в первичном секторе).

При этом процентные ставки выдачи ипотеки в сфере ИЖС даже немного ниже (20,8 %), чем в других секторах (21,2 и выше).

Рынок вторичного жилья

Данный сегмент в целом демонстрирует снижение цен (разница составляет в среднем 25–40 %) и снижение спроса (это подтверждается снижением доли данного сектора в общем объеме выдачи ипотеки и предоставления льгот по ипотечным госпрограммам).

Ставки фактической выдачи на рынке вторичного жилья примерно вдвое ниже аналогичных ставок на первичном рынке (10,6 %), что в сочетании с более низкими ценами более привлекательно, но создает дополнительные риски в виде различных мошеннических схем и незащищенности прав покупателей жилья (в 40 % случаев, согласно практике, суд принимает сторону продавца и только в 20 % сторону покупателя).

В итоге, общий объем выдач ипотеки на вторичном рынке по объему кредитов меньше, чем по количеству сделок, 28 против 38 %, примерно 0,74 (в первичном секторе соотношение обратное: 57 против 45 %, соотношение долей 1,27¹), что косвенно свидетельствует в среднем о более низкой стоимости продаж жилья на вторичном рынке.

Заключение

В целом в России за последние два года (как и ранее, с 2008 г.) наблюдается рост доходов населения, максимальный за последние 10–15 лет уровень занятости, что создает благоприятные условия для развития и роста рынка первичного (но-

вого) жилья, как многоквартирного, так и в сфере индивидуального жилищного строительства.

С 2023 г. по настоящее время наблюдается существенное повышение цен на жилье в РФ, обусловленное как ужесточением условий и снижением доступности ипотеки, так и объективными экономическими законами (ограниченность предложения жилья, низкая чувствительность предложения к изменению цены), и снижение доступности жилья.

Повышение процентных ставок по ипотеке в краткосрочном периоде привело к сжатию спроса на покупку первичного жилья, однако возобновление программ господдержки в жилищном секторе снизило средневзвешенные ставки по выдаче ипотеки в целом, что привело к возобновлению спроса в первичном секторе (и судя по его динамике, он еще не насыщен).

Маркетинговая политика застройщиков на первичном рынке (продажи в рассрочку, при помощи эскроу-счетов до сдачи дома, по ставкам ниже банковского сектора) в сочетании с ростом процентных ставок на долгосрочное кредитование в жилищном секторе привели к значительному повышению продаж и спроса на первичное жилье. В целом цены вторичного рынка на 30–40 % ниже цен первичного.

Эластичность спроса на жилье нестабильна и остается на уровне от 0 до 1, т. е. имеющихся доходов населения всё-таки недостаточно для восстановления эластичности и насыщения спроса (жилье остается товаром первой необходимости).

Некоторое сжатие рынка первичного жилья привело к резкому росту цен и предложения аренды, что свидетельствует о ненасыщении рынка жилья и о дальнейших перспективах его роста.

Увеличение рисков (недобросовестность продавцов, мошеннические схемы) и неопределенности на рынке вторичного жилья вкупе с его изношенностью еще более подхлестнет спрос на первичное жилье и аренду. К тому же, первичное жилье является приоритетным для реализации государственных ипотечных программ.

Продолжение государством политики стимулирования ипотеки приводит к «мультипликативному» эффекту, когда сниженные ставки по программам поддержки увеличивают спрос и цены, а тем самым и предложение на рынке жилья.

В секторе ИЖС также наблюдается рост спроса и цен (процентных ставок выдачи ипотеки), что повторяет общую тенденцию на рынке первичного жилья.

¹ Обзор рынка ипотечного кредитования за III кв. 2025 г.

Список источников

1. Бердникова В. Н. Рынок жилой недвижимости в России: структура и цикличность развития // *BENEFICIUM*. 2024. № 1(50). С. 31–39. DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2024.1(50).31-39.
2. Бизин С. В. К вопросу о факторах потребительского спроса // *Теоретическая и прикладная экономика*. 2025. № 2. С. 71–95. DOI: 10.25136/2409-8647.2025.2.74229.
3. Бычкова С. Г., Духон А. Б., Образцова О. И. Основные тенденции динамики ипотечной задолженности россиян в условиях ужесточения макропруденциальной политики // *Учет. Анализ. Аудит*. 2024. № 11 (6). С. 34–51. DOI: 10.26794/2408-9303-2024-11-6-34-51.
4. Демидова О., Мясников А., Серегина С., Шанкина А. Влияние монетарной политики на ставки по ипотечным кредитам в регионах России // *Экономическая политика*. 2024. Т. 19, № 6. С. 26–53. DOI: 10.18288/1994-5124-2024-6-26-53.
5. Евдокименко А. С. Взаимосвязь потребительской способности и ценообразования жилой недвижимости // *Экономика: вчера, сегодня, завтра*. 2024. Т. 14, № 11А. С. 316–321. DOI: 10.34670/AR.2024.14.31.034.
6. Евдокименко А. С., Евдокименко М. В., Шерстяков А. А., Сколубович А. Ю. Анализ рынка жилой недвижимости в Сибирском федеральном округе // *Современная наука. Актуальные проблемы и теории и практики*. Серия Экономика и право. 2024. № 2. С. 31–38.
7. Жирнов Г. А., Хатунцев С. В. Вклад факторов спроса и предложения в динамику цен на первичное жилье в России // *Проблемы прогнозирования*. 2025. № 2 (209). С. 192–205. DOI: 10.47711/0868-6351-209-192-205.
8. Каллаур Г. Ю., Васильченко П. П. Эволюция рынка жилой недвижимости Российской Федерации: от самоорганизации до государственного регулирования // *Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании : материалы XIV Международной научно-практической конференции, посвященной 117-летию РЭУ им. Г. В. Плеханова*. Москва : РЭУ им. Г. В. Плеханова, 2024. С. 134–139.
9. Ломоносов Д. А. DSGE-модель российской экономики с рынком жилой недвижимости // *Экономическая политика*. 2024. Т. 19, № 3. С. 76–117. DOI: 10.18288/1994-5124-2024-3-76-117.
10. Мудрова С. В., Болонкин В. И., Давыдов А. Е. Воздействие некоторых факторов на ценообразование на рынке недвижимости российских мегаполисов // *Геоэкономика энергетики*. 2024. № 2 (26). С. 138–156. DOI: 10.48137/26870703_2024_26_2_138.
11. Мухаметжанова А. Р. Анализ рынка недвижимости в условиях цифровой трансформации с использованием методов экономической статистики // *Цифровой регион: опыт, компетенции, проекты : сборник статей VII Международной научно-практической конференции, посвященной 95-летию Брянского государственного инженерно-технологического университета*. Брянск : Брянский государственный инженерно-технологический университет, 2025. С. 496–500.
12. Рощина Я. А., Илюнькина Н. Анализ влияния мер государственной поддержки ипотечного кредитования на доступность жилья в России: региональный разрез // *Деньги и кредит*. 2021. Т. 80, № 4. С. 98–123. DOI: 10.31477/rjmf.202104.98.
13. Чиженко Л. М. Розничное кредитование коммерческими банками: тенденции, проблемы, перспективы. // *Общество, экономика, управление, право: вызовы современности и перспективы развития : материалы XI Международной научно-практической конференции*. М. : Московский университет им. С. Ю. Витте, 2025. С. 309–321.

References

1. Berdnikova VN. The Russian residential real estate market: structure and cyclical development. *Benefici-um = Beneficium*. 2024;(1(50):31-39. DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2024.1(50).31-39. (In Russ.).
2. Bizin SV. On the issue of consumer demand factors. *Teoreticheskaya i prikladnaya ekonomika = Theoretical and applied economics*. 2025;(2):71-95. DOI: 10.25136/2409-8647.2025.2.74229. (In Russ.).
3. Bychkova SG, Duxon AB, Obrazczova OI. Key trends in the dynamics of Russian mortgage debt in the context of tightening macroprudential policy. *Uchet. Analiz. Audit = Accounting. Analysis. Auditing*. 2024;(11(6):34-51. DOI: 10.26794/2408-9303-2024-11-6-34-51. (In Russ.).
4. Demidova O, Myasnikov A, Seregina S, Shhankina A. The impact of monetary policy on mortgage rates in Russian regions. *Ekonomicheskaya politika = Economic policy*. 2024;(19(6):26-53. DOI: 10.18288/1994-5124-2024-6-26-53. (In Russ.).

5. Evdokimenko AS. The relationship between consumer power and residential real estate pricing. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra = Economy: yesterday, today, tomorrow*. 2024;14 (11A):316-321. DOI: 10.34670/AR.2024.14.31.034. (In Russ.).
6. Evdokimenko AS, Evdokimenko MV, Sherstyakov AA, Skolubovich AYu. Analysis of the residential real estate market in the Siberian Federal District. *Sovremennaya nauka Aktual'nye problemy teorii i praktiki. Seriya Ekonomika i pravo = Modern science, current problems of theory and practice. Economics and Law series*. 2024;(2):31-38. (In Russ.).
7. Zhirnov GA, Xatuncev SV. The contribution of supply and demand factors to the dynamics of primary housing prices in Russia. *Problemy prognozirovaniya = Problems of Forecasting*. 2025;(2(209)):192-205. DOI: 10.47711/0868-6351-209-192-205. (In Russ.).
8. Kallaur GYu, Vasil'chenko PP. Evolution of the residential real estate market in the Russian Federation: from self-organization to government regulation. *Sovremennyye problemy upravleniya proektami v investicionno-stroitel'noj sfere i prirodopol'zovanii. Materialy XIV Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, posvyashhennoj 117-letiyu REU im. G. V. Plehanova = Current issues in project management in the investment and construction sector and environmental management. Proceedings of the XIV International Scientific and Practical Conference dedicated to the 117th anniversary of the Plekhanov Russian University of Economics*. Moscow, Plekhanov Russian University of Economics; 2024. Pp. 134–139. (In Russ.).
9. Lomonosov DA. DSGE model of the Russian economy with a residential real estate market. *Ekonomicheskaya politika = Economic policy*. 2024;19(3):76-117. DOI: 10.18288/1994-5124-2024-3-76-117. (In Russ.).
10. Mudrova SV, Bolonkin VI, Davydov AE. The impact of certain factors on pricing in the real estate market of Russian megacities. *Geoekonomika energetiki = Geoeconomics of Energy*. 2024;(2(26)):138-156. DOI: 10.48137/26870703_2024_26_2_138. (In Russ.).
11. Muxametzhanova AR. Real estate market analysis in the context of digital transformation using economic statistics methods. *Cifrovoy region: opyt, kompetencii, proekty. Sbornik statej VII Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, posvyashhennoj 95-letnemu Yubileyu Bryanskogo gosudarstvennogo inzhenerno-texnologicheskogo universiteta = Digital Region: Experience, Competencies, Projects. Collection of Articles from the VII International Scientific and Practical Conference Dedicated to the 95th Anniversary of the Bryansk State University of Engineering and Technology*. Bryansk, Bryanskij gosudarstvennyj inzhenerno-texnologicheskij universitet; 2025. Pp. 496–500. (In Russ.).
12. Roshhina YaA, Ilyun'kina N. Analysis of the impact of government support measures for mortgage lending on housing affordability in Russia: a regional breakdown. *Den'gi i kredit = Money and Credit*. 2021;80(4): 98-123. DOI: 10.31477/rjmf.202104.98. (In Russ.).
13. Chizhenko LM. Retail lending by commercial banks: trends, problems, prospects. *Obshchestvo, ekonomika, upravlenie, pravo: vy'zovy' sovremennosti i perspektivy' razvitiya. Materialy' XI Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii = Society, Economy, Management, Law: Modern Challenges and Development Prospects*. Proceedings of the XI International Scientific and Practical Conference. Moscow; 2025. Pp. 309–321. (In Russ.).

Информация об авторе

Е. Г. Алпатская — кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры инноватики и управления.

Information about the author

E. G. Alpatskaya — Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Innovation and Management.

Статья поступила в редакцию 11.02.2026; одобрена после рецензирования 27.04.2026; принята к публикации 15.06.2026.

The article was submitted 11.02.2026; approved after reviewing 27.04.2026; accepted for publication 15.06.2026.

Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

The author declares no conflicts of interests.