

МЕТОДЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ В ПЕРИОД КРИЗИСА

В. Н. Бердникова

Кубанский государственный технологический университет, Краснодар, Россия

Государственное регулирование рынка недвижимости в России осуществляется в целях повышения доступности жилья, роста рынка первичного строительства, снижения административных барьеров, защиты прав собственников и т. д. Приоритетность этих целей во многом определяется макроэкономической ситуацией. Имевшие место кризисы на рынке жилья в период 1998—2014 гг. показали, что выбор методов государственного воздействия напрямую зависит от причин и особенностей протекания этапа неопределенности в экономике. В статье проведен анализ трех кризисов на российском рынке жилья, исследованы их схожесть и различия, дана оценка эффективности реализованных антикризисных программ. Установлено, что экономические рычаги поддержки или оживления первичного рынка недвижимости являются быстродейственной и результативной мерой, но требующей предварительной комплексной проработки с учетом макроэкономических процессов и их тенденций. Антикризисные программы, основанные на неэкономических методах воздействия на рынок, менее оперативны, имеют небольшую отдачу и выборочность во влиянии.

Ключевые слова: кризис на рынке недвижимости, ценовой пузырь, государственное регулирование рынка недвижимости, антикризисные меры, государственные программы.

В современных нестабильных экономических условиях перед государством ставятся новые актуальные задачи, среди которых — поддержка особо пострадавших от пандемии сфер экономической деятельности, помощь незащищенным слоям населения, стимулирование отдельных отраслей экономики. В 2020 г. особую государственную поддержку получил рынок первичной недвижимости, когда впервые была обозначена не стратегически важная социальная задача, такая как обеспечение доступным жильем широких слоев населения, а поддержка и стимулирование строительной отрасли. Удастся ли избежать в ближайшие год-два стагнации на российском рынке недвижимости, в условиях ослабления внутренней экономики и значительного роста стоимости недвижимости, обусловленного мягкой монетарной политикой Банка России? Чтобы ответить на поставленный вопрос, необходимо исследовать происхождение, природу и особенности протекания кризисов на рынке недвижимости.

Научные публикации последних лет, посвященные регулированию рынка недвижимости, поднимают разные актуальные проблемы. Например, можно выделить научные статьи, посвященные фундаментальным особенностям становления и развития рынка недвижимости. Существенный вклад в исследование этих вопросов внесли такие ученые, как Г. А. Горенбургов, П. Г. Грабовый, В. А. Горемыкин, В. Э. Ресин и др. Особо при-

стальное внимание уделяется государственному регулированию рынков недвижимости с учетом региональных аспектов в работах А. Н. Асаула, Н. Г. Горшкова, М. К. Старовойтова, С. Г. Стерника и др. Экономические вопросы развития, моделирования и прогнозирования рынка недвижимости глубоко раскрываются в исследованиях, проводимых С. А. Астафьевым, И. Н. Анисимовой, Н. П. Бариновым, С. В. Грибовским и др.

Что же касается проблемы развития рынков недвижимости в условиях неопределенности и рисков, преобладающая часть ученых исследуют исключительно конъюнктурные рыночные изменения и их последствия и мало изучают механизмы и формы государственного управления рынком недвижимости в кризисный период. Есть работы, в которых делается упор на то, что проявление ценовых скачков и провалов на инертном рынке недвижимости является одним из важных индикаторов кризисного состояния в экономике [6; 12]. Ряд ученых исследуют предпосылки зарождения, а после формирования и разрыва ценового пузыря на рынке недвижимости в период предкризисных и кризисных состояний в экономике, когда на первоначальном этапе формируется повышенный интерес к инвестиционным активам со стороны обладателей финансовых ресурсов, — провоцирующий рост рыночных цен. Этот избыточный интерес называют накопленной ошибкой в поведении участников рынка, при идентификации которой соотносятся

темпы роста цен на жилье и темпы роста платежеспособного спроса населения. Следовательно, ценовой пузырь на жилищном рынке продолжает оставаться рыночной силой, трудно поддающейся оценке и почти не подвластной управлению [1; 11].

Однако несдерживаемые ценовые процессы на рынке недвижимости способны привести к существенно негативным последствиям для экономики в целом. Достаточно обратиться к опыту США, где после кризиса 2008 г. миллионы людей стали безработными, обесценились активы и сбережения. В условиях экономического кризиса государство может выступать тем институтом, который способен применить различные формы управления рынком недвижимости, направленные на его стабилизацию или стимулирование. Заметим, что экономические и финансовые кризисы имеют разные особенности протекания, что, в свою очередь, требует различных эффективных управленческих инструментов.

Инструменты государственного управления рынком недвижимости можно объединять по разным признакам: по объему финансирования, широте охвата, основным бенефициарам, продолжительности и эффективности влияния в острой фазе кризиса и т. д. Особенно пристальное внимание классификации методов государственной поддержки рынка недвижимости уделено в статье О. П. Кузнецовой, Д. Ю. Смирнова, В. В. Кузнецова, которые выделяют три группы методов управления [5]:

- по улучшению жилищных условий отдельной категории граждан;

- субсидированию процентных ставок по ипотечным кредитам, взятым отдельными категориями граждан;

- созданию современного рыночного механизма финансирования рынка недвижимости.

Использование конкретных методов управления зависит от макроэкономической ситуации и фазы развития рынка недвижимости, однако представляет научный интерес проблема классификации методов государственного воздействия на рынок недвижимости исключительно в кризисный период или в самом его начале, когда в поддержке в той или иной степени нуждаются все институциональные единицы. Заметим, что ученые фиксируют отсутствие стратегической государственной политики в области регулирования и на международных рынках недвижимости, что также дополняет эту сферу неопределенностью, отражается на ожиданиях инвесторов, приводит к волатильности цен на жилье и формированию не обеспеченных доходами ценовых пузырей [14; 15].

Государственное регулирование рынка недвижимости в период кризисных процессов сводится к одному: идентификация проблемы и разработка эффективных инструментов поддержки или стимулирования отдельных отраслей или в целом экономики. Для сохранения баланса в экономике область влияния реализуемых форм регулирования должна быть широкой и, не ограничиваясь отдельными слоями населения или отдельными бизнес-структурами, должна оказывать воздействие на большинство участников рыночного оборота недвижимости. Также можно обозначить опосредованные, более мягкие рычаги, которые направлены на решение каких-то иных государственных задач, но которые в конечном счете способны поддержать рынок недвижимости (табл. 1).

Таблица 1

Антикризисные методы государственного регулирования рынка недвижимости

Метод	Фаза	Содержание
<i>Прямые</i>		
Введение запретов, связанных с функционированием рынка недвижимости	Формирование ценового пузыря	+ Снижение затоваренности рынка, охлаждение ажиотажа – Рост недвижимости в длительной перспективе, обусловленный ограничениями
Выкуп в государственную собственность объектов недвижимости	Кризис	+ Формирование платежеспособного спроса на первичном рынке, сохранение финансовой устойчивости девелоперов – Дороговизна метода поддержки первичного рынка, ограниченный круг девелоперов
Реализация государственных целевых программ на федеральном уровне	Кризис	+ Оживление спроса, поддержка финансовых институтов и девелоперов – Направленность на отдельную группу лиц
<i>Косвенные</i>		
Мягкая монетарная политика Центрального банка	Кризис	+ Снижение ставок по ипотеке, повышение платежеспособного спроса, дешевизна метода поддержки – Неконтролируемый рост цен на первичном рынке
Гибкая система налогообложения	Кризис	+ Оживление товарооборота на рынке – Выпадающие доходы из бюджета

Примечание: составлено автором.

Начиная с периода своего становления в постсоветской России рынок недвижимости пережил несколько кризисов, которые принципиально отличаются своим зарождением, течением, послед-

ствиями, а также методами государственного воздействия на рынок (табл. 2).

Поскольку государственная поддержка рынка недвижимости в 1998 г. не осуществлялась, так как это был переходный период и первоочередными были макроэкономические проблемы, остановимся подробнее на формах государственного воздействия на рынок недвижимости, которые имели место в 2008 и 2014 гг.

Программа антикризисных мер Правительства Российской Федерации на 2009 г., утвержденная Правительством РФ, обозначила следующие государственные приоритеты: поддержка системообразующих предприятий, отдельных отраслей экономики (сельское хозяйство, машиностроение, оборонно-промышленный, транспортный и лесопромышленный комплексы) и финансовой системы страны. На обеспечение жильем всех ветеранов Великой Отечественной войны было выделено 35 млрд руб., была предоставлена возможность семьям, имеющим государственный сертификат на материнский (семейный) капитал, с 2009 г. направлять его на улучшение жилищных условий (погашение основного долга и уплату процентов по ипотечным кредитам), не дожидаясь достижения вторым ребенком возраста трех лет, в размере 26,3 млрд руб. В это же время было принято решение об увеличении суммы имущественного вычета при исчислении НДФЛ при покупке жилья с 1 млн до 2 млн руб. Также экономический кризис оказал

влияние на повышение степени государственного участия в сфере жилого строительства в части обеспечения жильем военнослужащих и их семей, обеспечения жильем ветеранов войны и жителей сельской местности [4; 7].

Данные меры носили исключительно социальный характер, поддержку получили отдельные группы населения, а значит, прямое государственное регулирование рынка недвижимости в 2008 г. не осуществлялось. Несмотря на точечный характер помощи, рынок недвижимости в период кризиса вслед за российской экономикой достаточно легко восстановился. Этому способствовали очень быстрый рост стоимости нефти, начавшийся в 2010 г., и соответствующий прирост доходов населения (рис. 1). Так, к 2011 г. цена за баррель нефти стала составлять 108,66 долл., а рынок жилья в целом в России почти вернулся к докризисным значениям. Особенностью этой фазы развития стала вторая волна падения цен на недвижимость в 2011 г., которая сформировалась после удовлетворения отложенного спроса.

Развитое финансирование строительства жилья за счет средств инвесторов имеет существенные риски для девелоперов, поэтому в 2009 г. строительные организации, извлекающие прибыль заранее, по системе «ап-фронт», нарастили темпы ввода жилья. Было введено 64,1 млн кв. м общей площади жилых помещений против 61,2 млн годом ранее. Следует отметить, что также в кризисный период,

Таблица 2

Особенности протекания кризисных процессов на российском рынке недвижимости

Основные характеристики	Годы максимального падения рынка		
	1998	2008	2014
Отправная точка	Технический дефолт	Ипотечный кризис в США	Падение курса национальной валюты
Доходы населения	Резкое сокращение под влиянием девальвации	Снижение под влиянием мировой рецессии	Медленное проседание доходов
Цены на рынке недвижимости	Падение на активных рынках до 30 %	Падение на активных рынках до 20 %	Стагнация либо слабый рост
Ипотечное кредитование	Не развито	Кризис ликвидности, приостановка кредитования	Незначительное снижение ставок, субсидирование ипотеки
Первичный рынок	Слаборазвит	Достройка начатых проектов, заморозка новых	Постоянный рост себестоимости строительства
Вторичный рынок	Заморозка рынка	Стагнация в сегменте	Пониженный спрос
Последствия для рынка	Зарождение массового строительства и длительное восстановление	Быстрое восстановление	Инертное состояние
Государственная поддержка	Отсутствует	Поддержка отдельных категорий населения — субъектов рынка недвижимости	Софинансирование строительства объектов по государственным программам

Примечание: составлено автором.

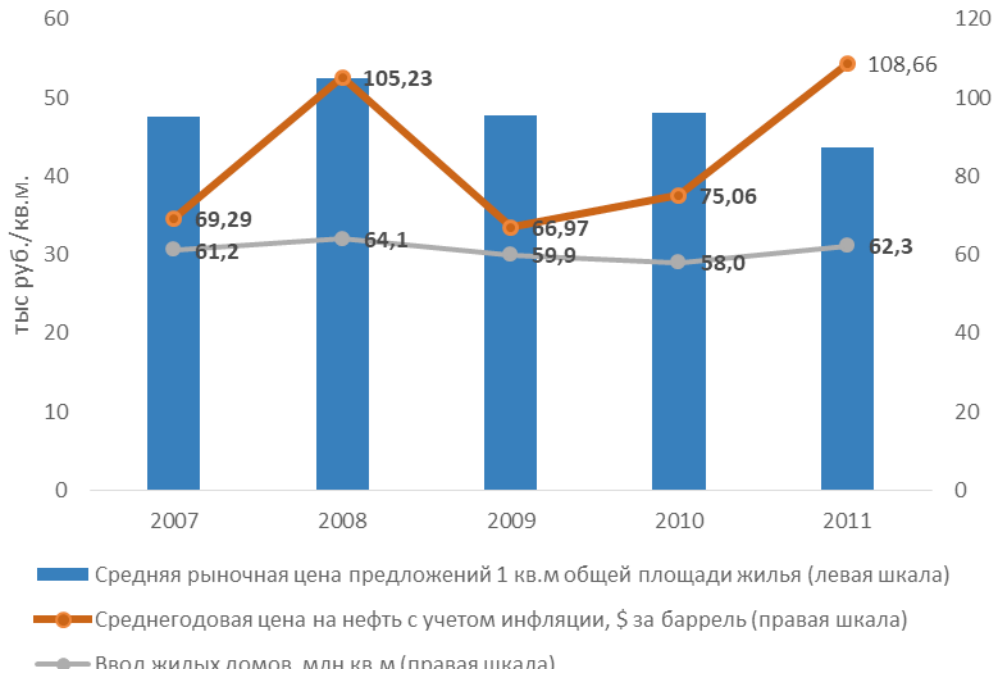


Рис. 1. Цены предложения на первичном рынке жилья по РФ и на нефтяном рынке

Источник: составлено автором на основе данных информационного агентства ТАСС (<https://tass.ru/>) и Федеральной службы государственной статистики (https://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/housing/tab7.htm).

характеризующийся падением спроса, ростом инфляции и удорожанием ипотечного кредитования, девелоперы отложили старт новых проектов [3].

Толчком к кризису 2014 г. стало резкое ослабление национальной валюты по отношению к иностранным, чему предшествовало введение экономических санкций и стремительное снижение мировых цен на нефть. Этот кризис был в какой-то степени ожидаемым, так как накопившиеся структурные проблемы в экономике, такие как сырьевая зависимость и высокая стоимость источников финансирования, не были решены [13]. В течение двух лет после начала кризиса в декабре 2014 г. курс рубля проявлял волатильность, доходы населения стагнировали. В условиях ухудшившейся внешней конъюнктуры кризис на рынке жилья затянулся на годы, стоимость недвижимости регрессировала, в то время как себестоимость строительства росла. Недвижимость стала инвестиционно менее привлекательной и больше рассматривалась как актив, позволяющий сохранить накопления (рис. 2). Средняя доходность из года в год проседала; так, в 2016 г. по отношению к 2013 г. она снизилась на 18%, составив 8,26% и приблизившись к уровню средневзвешенной процентной ставки по депозитам в рублях свыше 1 года, которая, по данным ЦБ РФ, упала до уровня 8,28% [10].

Начиная с 2015 г. правительство проводило активные антикризисные действия по поддержке

первичного рынка недвижимости. Из-за ухудшения макроэкономической ситуации ипотечное кредитование стало менее доступным, сократилось количество заявок на ипотечные кредиты, переносились сроки подписания кредитных договоров, поэтому основной мерой стало субсидирование ипотечных ставок по кредиту [2]. Для этих целей в федеральном бюджете была обозначена сумма в размере 20 млрд руб. в рамках федеральной целевой программы «Жилище». В результате удалось стимулировать спрос на ипотечные кредиты, которые предоставлялись по ставке 13% в период 01.03.2015—01.03.2016, а кредитным организациям компенсировались выпадающие доходы субсидиями из бюджета [9].

Также была предусмотрена адресная поддержка отдельных категорий населения:

- заемщики по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшиеся в сложной финансовой ситуации в связи со снижением дохода семьи;
- заемщики, имеющие обязательства по ипотечным жилищным кредитам (займам), выданным в иностранной валюте, платежи по которым выросли вследствие снижения курса рубля.

Были установлены механизмы реструктуризации задолженности на срок до 12 месяцев, обозначена процентная ставка на уровне не выше 12% годовых, а количество заемщиков составило примерно 22,5 тыс. чел. [8].

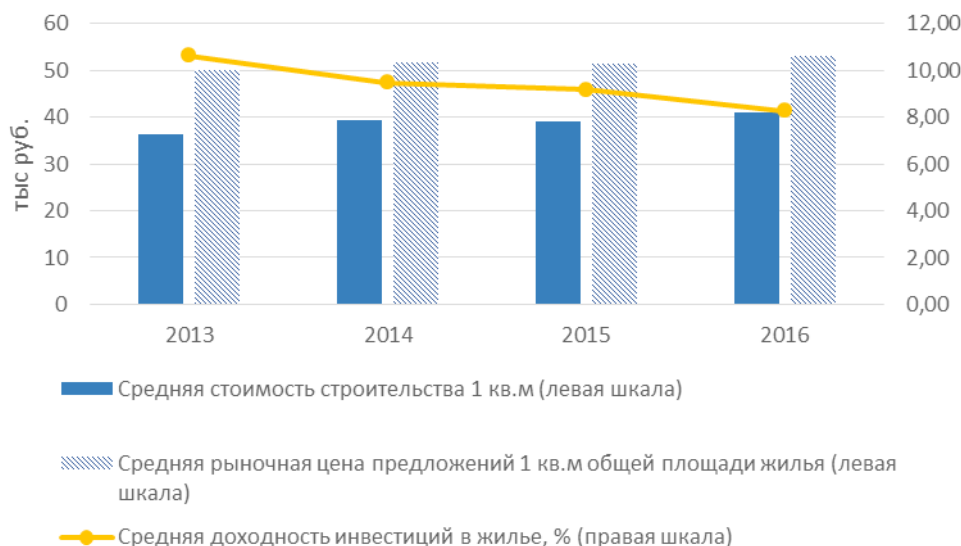


Рис. 2. Доходность инвестиций в жилье в России (2013—2016)

Источник: составлено автором на основе данных Федеральной службы государственной статистики (<https://rosstat.gov.ru/folder/14458>), аналитических отчетов портала Domofond.ru (<https://www.domofond.ru/tseny-na-nedvizhimost/reports>), данных портала «Росриэлт» (<https://rosreal.ru/cena/200>).

Анализ трех кризисов на рынке жилья в России показал, что все они протекали по-разному и государственное регулирование также отличалось: либо полное невмешательство, либо разработка и реализация соответствующих государственных программ, либо административные послабления в отношении оборота недвижимости.

По рис. 3 очевидно, что кризису на рынке недвижимости в 2008 г. предшествуют высокие темпы роста стоимости и реальных располагаемых доходов населения. Отметим, что в 2014 г. темпы были несущественными (рис. 3). Обращает на себя внимание рост цены предложения на рынке в период пандемии в 2020 г. на 24 % относительно предыдущего года,

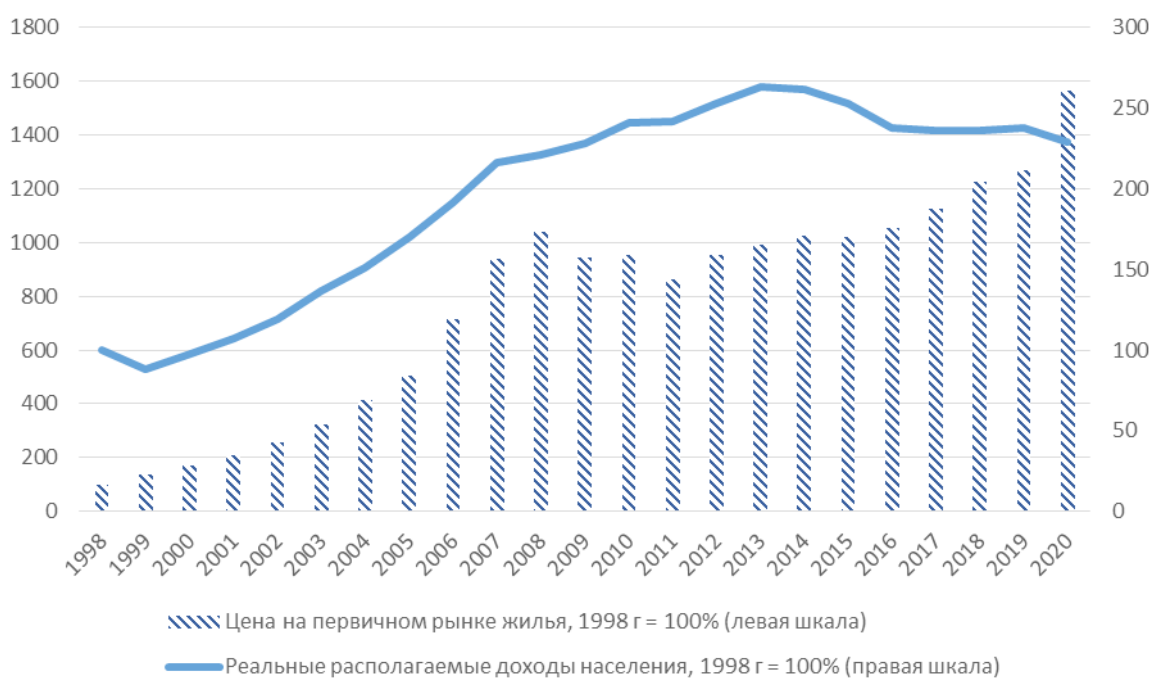


Рис. 3. Цены предложения на первичном рынке жилья по РФ

Источник: данные Единой межведомственной информационно-статистической системы (<https://www.fedstat.ru/indicator/31452>), Федеральной службы государственной статистики (<https://rosstat.gov.ru/folder/14458>).

при этом реальные располагаемые доходы сокращаются на 6,5%. Основной вклад в ценовые сдвиги на рынке жилья внесли мягкая монетарная политика Банка России, запуск ипотечной программы в новостройках под 6,5% и ситуация неопределенности из-за распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19), которая привела к ажиотажному спросу на рынке недвижимости. Однако разнонаправленность в движении рыночной цены и доходов населения свидетельствует о том, что сценарий дальнейшего развития рынка недвижимости будет отличаться от трех предыдущих кризисов.

Проанализируем макроэкономические тенденции с начала 2021 г., которые продолжают свое влияние на рынок недвижимости (табл. 3).

Таблица 3

Тенденции макроэкономических индикаторов и рынка недвижимости

Индикатор	Изменения
<i>Поддерживающие рынок недвижимости</i>	
Цена на нефть марки Brent	Начавшееся в ноябре 2020 г. восстановление цен наблюдается в течение шести месяцев (прирост +52%). Прогноз — рост цены на нефть и рост рынка недвижимости
Льготная ипотека	Продленная до 1 июля 2021 г. ипотека в регионах исчерпала себя, высокие объемы еще сохраняются в крупных городах. Прогноз — постепенное насыщение спроса
Доходность банковских вкладов	Низкая доходность по депозитам оттолкнула инвесторов, которые стали вкладываться в надежные активы — недвижимость. Прогноз — возврат значения ключевой ставки к допандемийному уровню
<i>Давящие на рынок недвижимости</i>	
Издержки девелоперов	Инфляционные процессы, дефицит кадров и строительных материалов, сформировавшийся вследствие пандемии, влекут рост себестоимости строительства. Прогноз — рост стоимости строительства
Доходы населения	Доходы снижаются последние годы, дисбаланс нарастает. Прогноз — рост закредитованности населения, выход на рынок залоговых объектов

Примечание: составлено автором.

Проведенное исследование кризисов на рынке жилья в России показало, что в разные периоды государством применялись разные формы воздействия.

Самый ощутимый эффект от государственной поддержки просматривается в случаях применения экономических рычагов влияния, когда спрос оживлялся во многом благодаря антикризисным программам льготного ипотечного кредитования для приобретателей жилья на первичном рынке. Это дорогостоящая мера, но оперативная и обеспечивающая определенный отклик со стороны покупателей. Так, в 2014—2015 гг. в условиях сдержанного роста доходов населения и пессимистических настроений реальный спрос показал медленное восстановление после затяжного кризиса. Также текущая ситуация на рынке недвижимости еще раз подтвердила беспрецедентную значимость ипотеки как наиболее мощного инструмента сохранения активности на рынке первичного строительства.

Остальные методы воздействия на рынок менее эффективны. Например, реализованная в регионах в 2008 г. поддержка системообразующих предприятий строительной отрасли и выкуп жилья у девелоперов во введенных или почти введенных домах для государственных нужд носили локальный характер, ценовые предложения государства не всегда соответствовали запросам со стороны застройщиков, поэтому они и не стали стимулом к восстановлению рынка недвижимости.

Особенно активное действенное государственное регулирование рынок недвижимости ощутил в 2020 г., когда использовались рыночные методы управления, являющиеся дорогостоящими для бюджета и имевшие негативное последствие, — неоправданный рост стоимости жилья, который стал еще одним подтверждением того, что подобные рычаги воздействия — самые оперативные. В связи с этим есть смысл применения их при наступлении следующих кризисов, но только после конвертации в более продуманный продукт, который сможет мягко влиять на рынок недвижимости, не допуская его ценовых перекосов, например, с помощью дифференциации антикризисных мер по категориям населения, территориям, обозначение более жестких условий заемщикам и др.

Список литературы

1. Алексеев А. О., Торсунова Н. А., Казимиров И. А. Оценка риска возникновения экономического пузыря на рынке жилой недвижимости города Иркутска // Вестник ИргТУ. 2013. № 1 (72). С. 149—161.
2. Бердникова В. Н. Ипотека как инструмент финансирования инвестиционно-строительного процесса // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития: материалы Пятой Междунар. науч.-практ. онлайн-конф. 2018. С. 72—74.

3. Бердникова В. Н. О влиянии строительства на экономику региона // Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития: материалы Шестой Междунар. науч.-практ. онлайн-конф. 2019. С. 93—100.
4. Бусов В. И. Финансирование рынка жилой недвижимости в современных условиях кризиса // Вестник университета. 2015. № 7. С. 159—161.
5. Кузнецова О. П., Смирнов Д. Ю., Кузнецов В. В. Методы государственной поддержки рынка недвижимости и их классификация // Омский научный вестник. Сер.: Общество. История. Современность. 2019. Т. 4, № 2. С. 108—116.
6. Максимов С. Н. Российский рынок недвижимости в условиях экономического кризиса // Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика. 2009. № 4. С. 10—17.
7. Носкова Е. В., Моисеенко И. В. Сравнительный анализ состояния и тенденций развития рынка жилой недвижимости в период кризиса и посткризисный период // Региональная экономика: теория и практика. 2011. № 37. С. 29—39.
8. Постановление Правительства РФ от 20 апреля 2015 г. № 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала акционерного общества «ДОМ.РФ». URL: <http://gov.garant.ru/SESSION/PILOT/main.htm> (дата обращения 03.05.2021).
9. Постановление Правительства РФ от 13 марта 2015 г. № 220 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)». URL: <http://gov.garant.ru/SESSION/PILOT/main.htm> (дата обращения 03.05.2021).
10. Средневзвешенные процентные ставки по кредитным и депозитным операциям в рублях без учета ПАО Сбербанк. URL: https://old.cbr.ru/statistics/pdco/int_rat/ (дата обращения 11.05.2021).
11. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Типология рынков недвижимости по склонности к образованию ценовых пузырей // Имущественные отношения в РФ. 2009. № 8 (95). С. 31—53.
12. Тетушкин В. А. Исследование рынка недвижимости в условиях экономического кризиса // Финансовая аналитика: проблемы и решения. 2016. № 40. С. 37—52.
13. Ушакова Н. А., Хурматуллина Н. М. Тенденции развития рынка недвижимости России в условиях экономического кризиса // Актуальные вопросы экономических наук. 2015. № 43. С. 191—196.
14. Aye G., Matthew W. C., Gupta R. The Effect of Economic Uncertainty on the Housing Market Cycle // Journal of Real Estate Portfolio Management. 2019. Vol. 25, iss. 1. Pp. 67—75.
15. Sen Wang, Yanni Zeng, Jiaying Yao, Hao Zhang. Economic policy uncertainty, monetary policy, and housing price in China // Journal of Applied Economics. 2020. Vol. 23, iss. 1. Pp. 235—252.

Сведения об авторе

Бердникова Валентина Николаевна — кандидат экономических наук, доцент Кубанского государственного технологического университета, Краснодар, Россия. wkoshman@rambler.ru

Bulletin of Chelyabinsk State University.

2021. № 12 (458). *Economic Sciences. Iss. 75. Pp. 27—34.*

METHODS AND RESULTS OF STATE REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET DURING THE CRISIS

V. N. Berdnikova

Kuban State Technological University, Krasnodar, Russia, wkoshman@rambler.ru

State regulation of the real estate market in Russia is carried out to increase the availability of housing, the growth of the primary construction market, reduce administrative barriers, protect the rights of owners, etc. Their priority is determined by the macroeconomic situation. The crises in the housing market in the period 1998—2014 showed that the choice of methods of state influence depends on the causes and features of the current stage of uncertainty in the economy. The article analyzes three crises in the Russian housing

market, examines their similarities and differences. The assessment of the current processes in the real estate market due to COVID restrictions in the economy is also given.

Keywords: *the crisis in the real estate market, the price bubble, state regulation of the real estate market, anti-crisis measures, state programs.*

References

1. Alekseyev A. O. (2013) *Vestnik IrGTU*, no. 1, pp. 149—161 [in Russ.].
2. Berdnikova V. N. (2018) *Problemy ekonomiki i upravleniya stroitel'stvom v usloviyah ekologicheski orientirovannogo razvitiya*, no. 1, pp. 72—74 [in Russ.].
3. Berdnikova V. N. (2019) *Problemy ekonomiki i upravleniya stroitel'stvom v usloviyah ekologicheski orientirovannogo razvitiya*, no. 1, pp. 93—100 [in Russ.].
4. Busov V. I. (2015) *Vestnik universiteta*, no. 7, pp. 159—161 [in Russ.].
5. Kuznetsova O. P. (2019) *Omskij nauchnyj vestnik. Seriya Obshchestvo. Istoriya. Sovremennost'*, vol. 4, no. 2, pp. 108—116 [in Russ.].
6. Maximov S. N. (2009) *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika*, no. 4, pp. 10—17 [in Russ.].
7. Noskova E. V. (2011) *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika*, no. 37, pp. 29—39 [in Russ.].
8. Ob osnovnykh usloviyah realizatsii programmy pomoshchi otdel'nym kategoriyam zaemshchikov po ipotechnym zhilishchnym kreditam (zajmam), okazavshihnya v slozhnoy finansovoy situatsii, i uvelichenii ustavnogo kapitala akcionernogo obshchestva “DOM.RF” [About the main conditions of implementation of the program of assistance to certain categories of borrowers on mortgage housing loans who find themselves in a difficult financial situation, and an increase in the authorized capital of the joint-stock company “DOM.RF”]. Available at: <http://gov.garant.ru/SESSION/PILOT/main.htm>, accessed 03.05.2021 [in Russ.].
9. Ob utverzhdenii Pravil predostavleniya subsidij iz federal'nogo byudzheta rossijskim kreditnym organizatsiyam i akcionernomu obshchestvu “DOM.RF” na vozmeshchenie nedopoluchennykh dohodov po vydannym (priobretnennym) zhilishchnym (ipotechnym) kreditam (zajmam) [On approval of the Rules for Granting Subsidies from the federal budget to Russian Credit Organizations and joint-stock Company “DOM.RF” on compensation of the lost income on the issued (acquired) housing (mortgage) loans]. Available at: <http://gov.garant.ru/SESSION/PILOT/main.htm>, accessed 03.05.2021 [in Russ.].
10. Srednevzveshennye procentnye stavki po kreditnym i depozitnym operatsiyam v rublyah bez ucheta PAO Sberbank [Weighted average interest rates on credit and deposit operations in rubles excluding Sberbank]. Available at: https://old.cbr.ru/statistics/pdco/int_rat/, accessed 03.05.2021 [in Russ.].
11. Sternik G. M. (2009) *Imushchestvennye otnosheniya v RF*, no. 8, pp. 31—53 [in Russ.].
12. Tetushkin V. A. (2016) *Finansovaya analitika: problemy i resheniya*, no. 40, pp. 37—52 [in Russ.].
13. Ushakova N. A. (2015) *Aktual'nye voprosy ekonomicheskikh nauk*, no. 43, pp. 191—196 [in Russ.].
14. Aye G., Matthew W. C., Gupta R. (2019) *Journal of Real Estate Portfolio Management*, vol. 85, no. 1, doi: 10.1080/10835547.2019.12090024.
15. Sen Wang, Yanni Zeng, Jiaying Yao, Hao Zhang. (2020) *Journal of Applied Economics*, vol. 23, no. 1.