

УДК 338.2

## Развитие рынка недвижимости в России<sup>1</sup>

Карташов Дмитрий Евгеньевич, магистрант, Саратовский национальный исследовательский государственный университет имени Н. Г. Чернышевского, karta.d@bk.ru

В статье рассматривается развитие рынка недвижимости в России. Приводится история формирования и изменения жилищного рынка. Анализируется доступность жилья для населения в различные периоды.

Ключевые слова: недвижимость, ключевая ставка, кредит, инфляция.

Принято считать, что рынок жилья в России сформировался в 1990 г. с принятием закона о собственности. Однако фактически его активное развитие началось лишь к 1993 г., когда появились первые компании, устанавливавшие на квартиры реальные, а не условные цены. В этот период участники рынка стали ориентироваться на соотношение спроса и предложения. С юридической точки зрения недвижимость включает не только жилые дома и земельные участки, но и иные объекты, в т. ч. воздушные и морские суда, т. е. имущество, перемещение которого невозможно без несоразмерного ущерба.

1990-е гг. характеризовались высокой степенью нестабильности, однако к началу 2000-х гг. рынок не только восстановился, но и вступил в фазу стремительного роста. Сформировалась эпоха покупателя: значительно расширился выбор объектов — от типовых панельных домов до индивидуальных архитектурных проектов, а внедрение новых технологий способствовало снижению себестоимости строительства. В этот период ожидания участников рынка были во многом оптимистичными. Существенные изменения произошли в 2007 г., когда был принят новый Градостроительный кодекс, запретивший точечную застройку. Значительное число небольших строительных компаний, специализировавшихся на возведении одного-двух домов в сложившейся застройке, оказалось не готово к переходу на масштабные проекты и покинуло рынок. По мнению ряда экспертов, именно в этот период началось постепенное движение отрасли в сторону монополизации [1, с. 404].

Дополнительным негативным фактором стал мировой финансовый кризис 2008 г., сопровождавшийся резким сокращением иностранных инвестиций, которые для многих застройщиков являлись ключевым источником финансирования. Объемы жилищного строительства существенно снизились. Ситуацию усложняла привязка цен на недвижимость к доллару США, вследствие чего колебания валютного курса непосредственно отражались на финансовых возможностях потенциальных покупателей. Несмотря на это, 2000-е гг. в целом стали периодом роста [2, с. 45]. Законодательная база приобрела более устойчивые очертания, а значительное число граждан, оформивших первые ипотечные кредиты, начало формировать кредитную историю, что, в свою очередь, способствовало повышению лояльности банков и дополнительному стимулированию спроса.

Очередное серьезное испытание для рынка пришлось на 2014–2015 гг. [3]. Тысячи семей, оформивших валютную ипотеку в экономически благоприятный период, оказались в сложной финансовой ситуации вследствие резкого роста курса доллара США, достигшего 70 руб. за единицу. Размер ежемесячных платежей для многих заемщиков увеличился почти вдвое. Проблема была частично смягчена за счет реализации государственной программы

реструктуризации ипотечных кредитов, и к 2019 г. валютная ипотека практически исчезла. Указанный кризис фактически устранил валютную зависимость рынка, однако одновременно существенно снизил покупательскую способность населения.

Реакция рынка выразилась в сокращении средних параметров жилья [4]. В 2019 г. средняя площадь квартир в новостройках уменьшилась на 22 % по сравнению с 2010 г. и составила около 58 кв. м. В ряде регионов, в т. ч. в Ленинградской, Волгоградской и Самарской областях, данный показатель снизился до 50 м<sup>2</sup>. К 2020 г. спрос на жилье микроформата (до 30 кв. м) увеличился более чем на 11 % [5]. Негативные тенденции затронули и рынок коммерческой недвижимости. Активное строительство торговых центров, начавшееся в 2000-х гг., завершилось к 2017–2018 гг. [6, с. 1062], а ввод новых торговых площадей достиг минимальных значений за десятилетие.

В 2020 г. в целях поддержки экономики была введена программа льготной ипотеки со ставками ниже рыночных. Данная мера привела к резкому росту спроса на жилье. Вместе с тем последствия монополизации рынка, начавшейся в 2007 г., проявились особенно отчетливо. Крупные застройщики, не испытывая значительного конкурентного давления, не увеличили объемы строительства пропорционально росту спроса, что привело к существенному повышению цен. Таким образом, действие базового рыночного механизма выразилось в заметном удорожании объектов недвижимости.

В 2022 г. начался новый, крайне турбулентный период развития рынка недвижимости. Первоначальная неопределенность сменилась кратковременным всплеском активности, за которым последовал спад. К августу 2022 г. цены на жилье продемонстрировали умеренное снижение, в среднем на 7 %. Однако к 2024 г. позитивная динамика была исчерпана [7].

Инфляционные процессы, рост ключевой ставки и удорожание кредитных ресурсов привели рынок в состояние стагнации. К концу 2024 г. ипотечные ставки приблизились к 30 %, в результате чего жилье вновь стало недоступным для большинства населения.

В сложившихся условиях государство было вынуждено предпринять меры регулирования. Первым шагом стала отмена массовой программы льготной ипотеки, чрезмерная доступность которой была признана фактором, способствовавшим перегреву рынка. В дальнейшем акцент был смещен на адресные меры поддержки (программы «Семейная ипотека», «IT-ипотека» и т. п.).

Суть данных программ заключается в оказании поддержки не всем категориям населения, а отдельным социальным группам, в т. ч. молодым семьям и квалифицированным специалистам, без провоцирования ажиотажного спроса и резкого роста цен.

Второй ключевой задачей государственной политики стало

<sup>1</sup> Научный руководитель: Коновалова Татьяна Леонидовна — старший преподаватель кафедры экономической теории и национальной экономики, Саратовский национальный исследовательский государственный университет имени Н. Г. Чернышевского.

сдерживание инфляции и снижение ключевой ставки. Это обусловлено значением инфляционных ожиданий для финансовой системы. При ожидании высокой инфляции кредитные организации устанавливают повышенные процентные ставки, даже при фактическом замедлении инфляционных процессов. Стабильная и умеренно низкая ключевая ставка выступает сигналом для финансового рынка и создает условия для постепенного снижения ипотечных ставок.

Кроме того, были реализованы и иные меры, в т. ч. введение налога на доходы от крупных банковских вкладов. Данная мера направлена на изъятие из экономики части избыточной денежной массы, способствующей усилению инфляционного давления. После введения санкционных ограничений инвесторы, вложившие средства в иностранные активы, столкнулись с заморозкой капитала, в результате чего произошло перераспределение сбережений в пользу банковских вкладов как более надежного инструмента.

Ключевой проблемой 2022–2024 гг. стала инфляция издержек, обусловленная разрывом логистических цепочек и дефицитом от-

дельных товарных позиций. Рост цен был вызван увеличением себестоимости производства, а не избыточным спросом со стороны населения. При этом меры государственной поддержки, направленные на повышение доходов граждан, в т. ч. увеличение минимального размера оплаты труда и предоставление субсидий, несут риск усиления инфляционной спирали: рост выплат увеличивает объем денежной массы, что ведет к дальнейшему росту цен и формирует потребность в новых мерах поддержки.

Преодоление данной ситуации возможно за счет восстановления механизма предложения. Необходимы меры по стимулированию предпринимательской активности, привлечению инвестиций, снижению фискальной нагрузки и поддержке бизнеса в налаживании логистических цепочек. Увеличение объема товаров и услуг на рынке позволит естественным образом сдерживать рост цен.

Рынок недвижимости в России прошел через периоды стремительного роста и глубоких спадов. Анализ последних лет показывает, что устойчивое развитие возможно лишь при условии обеспечения доступности жилья не за счет искусственного стимулирования спроса посредством дешевых кредитов, а на основе сбалансированного развития экономики в целом.

#### Примечания

1. Яковлев А. А. Становление рынка жилой недвижимости в истории новейшей России // Проблемы современной экономики. 2010. N 2.
2. Берлизев Р. Н., Попова Е. А. Рынок жилой недвижимости России на современном этапе развития экономики // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. N 3-1.
3. URL: <https://rosreal.ru/cena/?t=dinamika> (дата обращения: 19.12.2025).
4. URL: <https://realnoevremya.ru/articles/161732-sobytiya-sfery-nedvizhimosti-v-2010-2019-godah> (дата обращения: 19.12.2025).
5. URL: <https://www.gazeta.ru/business/news/2023/10/06/21441319.shtml> (дата обращения: 20.12.2025).
6. Медяник Ю. В. Рынок жилой недвижимости как индикатор кризисных явлений в российской экономике // Российское предпринимательство. 2017. N 6.
7. URL: <https://journal.tinkoff.ru/real-estate-final> (дата обращения: 20.12.2025).

#### English version

Development of the real estate market in Russia

Kartashov Dmitriy Evgen'evich, master's student, Saratov State University named after N. G. Chernyshevsky

This article examines the development of the real estate market in Russia. It outlines the history of the formation and transformation of the housing market and analyzes changes in housing affordability for the population across different periods.

Keywords: real estate, key interest rate, credit, inflation.