Научная статья

https://doi.org/10.54220/v.rsue.1991-0533.2026.93.1.013
УДК 332.025.12

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ВЛИЯНИЕ НА СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ РЫНКА ЖИЛЬЯ В РОССИИ: СЛОЖНОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Пивоварова Г. Б.*[1], *Третьяченко Т. В.*[1]
[1] *Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), Россия, Ростов-на-Дону*
** tat050161@yandex.ru*

Аннотация. *Введение.* Влияние государства на эволюцию российского рынка жилой недвижимости – тема, требующая пристального внимания. Анализ роли государства необходим для выявления существующих проблем и разработки эффективных стратегий их преодоления. Рассматривая развитие рынка жилья в РФ, нельзя игнорировать воздействие государственных механизмов, которое проявляется в формировании законодательной базы, регулировании ипотечного кредитования, реализации жилищных программ и стимулировании строительства. Однако государственное вмешательство не всегда приводит к желаемым результатам, зачастую несогласованность нормативных актов, бюрократические барьеры и недостаточная эффективность использования бюджетных средств сдерживают развитие рынка. Важнейшей задачей является определение оптимальных путей решения проблем, среди которых: дальнейшее совершенствование норм законодательства, упрощение административных процедур, повышение прозрачности финансирования жилищного строительства и развитие механизмов государственно-частного партнерства. *Материалы и методы.* В основу исследования легли работы отечественных и зарубежных ученых, занимающихся научными изысканиями в сфере регулирования рынка жилой недвижимости. Использованы системный подход, контент-анализ, методы анализа и синтеза. *Результаты исследования.* В данной статье авторы размышляют о настоящем и будущем рынка жилой недвижимости, а также о перспективах строительных организаций, работающих в сегменте строительства жилья. Экономические потрясения и сокращение доходов домашних хозяйств, рост ставок по ипотечному кредитованию, ограничение срока ипотеки 30 годами, а максимальной суммы – 80 % от стоимости жилья, а также завершение программы ипотеки с господдержкой привели к снижению спроса на покупку квартир. Все это, как показал анализ и систематизация основных показателей рынка недвижимости (объем ввода жилья в эксплуатацию, количество подписанных договоров долевого участия, ценовая ситуация, «доля дохода на обслуживание ипотеки», расчет коэффициента доступности жилья), привело к неустойчивости на рынке недвижимости, возможным банкротствам строительных и смежных с ними организаций, снижению возможности людей приобретать недвижимость. *Обсуждение и заключение.* Рынок недвижимости находится на стадии кризиса. Сложившаяся ситуация требует расширения инструментов частно-государственного партнерства, корректировки механизмов государственного влияния на рынок жилой недвижимости для предотвращения его структурного коллапса.

Ключевые слова: доступность жилья, объем ввода в эксплуатацию квартир, рынок жилой недвижимости, цена квадратного метра жилья на первичном рынке недвижимости.

Для цитирования: Пивоварова Г. Б., Третьяченко Т. В. Государственное влияние на становление и развитие рынка жилья в России: сложности и перспективы. *Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ).* 2026;1(33): 154-167. DOI 10.54220/v.rsue.1991-0533.2026.93.1.013.

Research article

JEL R31 R38 H72 R21

GOVERNMENT INFLUENCE ON THE FORMATION AND DEVELOPMENT OF THE HOUSING MARKET IN RUSSIA: DIFFICULTIES AND PROSPECTS

Pivovarova G.*[1]*, Tretyachenko T.*[1]*
[1] *Rostov State University of Economics,*
Rostov-on-Don, Russia
** tat050161@yandex.ru*

Abstract. *Introduction.* The influence of the state on the evolution of Russian residential real estate market is a topic that requires close attention. An analysis of the role of the state is also necessary to identify existing problems and develop effective strategies to overcome them. Considering the development of the housing market in Russian Federation, it is impossible to ignore the impact of state mechanisms, which is manifested in the formation of the legislative framework, regulation of mortgage lending, implementation of housing programs and stimulating construction. However, government intervention does not always lead to the desired results, often inconsistencies in regulations, bureaucratic barriers and insufficient efficiency in the use of budget funds hinder the development of the market. The most important task is to determine the optimal ways to solve problems, including further improvement of legislation, simplification of administrative procedures, increasing transparency of housing construction financing and the development of public-private partnership mechanisms. *Materials and methods.* The research is based on the work of domestic and foreign scientists engaged in scientific research in the field of residential real estate market regulation. Used a systematic approach, content analysis, methods of analysis and synthesis during the work on the article. *Research results.* In this article, the authors reflect on the present and future of the residential real estate market, as well as the prospects of construction companies operating in the housing construction segment. Economic shocks and a reduction in household incomes, rising mortgage rates, a 30-year mortgage term limit, and a maximum amount of 80 % of the cost of housing, as well as the completion of a government-backed mortgage program, led to a decrease in demand for apartment purchases. All this, as shown by the analysis and systematization of the main indicators of the real estate market: the volume of housing commissioning, the number of signed equity participation agreements, the price situation. The «share of income for mortgage servicing», the calculation of the housing affordability coefficient, led to instability in the real estate market, possible bankruptcies of construction and related organizations, and a decrease in people's ability to purchase real estate. *Discussion and conclusion.* The real estate market is in crisis, and the current situation requires expanding the tools of public-private partnership, adjusting the mechanisms of government influence on the residential real estate market to prevent its structural collapse.

Keywords: housing affordability, volume of apartment construction, residential real estate market, price per square meter of housing in the primary real estate market.

For citation: Pivovarova G., Tretyachenko T. Government Influence on the Formation and Development of the Housing Market in Russia: Difficulties and Prospects. *Vestnik of Rostov State University of Economics (RINH).* 2026;1(33):154-167. DOI 10.54220/v.rsue.1991-0533.2026.93.1.013.

Введение

Рынок жилой недвижимости является одним из наиболее значимых и динамично развивающихся секторов экономики, поскольку оказывает непосредственное воздействие на благосостояние домашних хозяйств, территориальное развитие страны, а также стабильность экономики страны [18]. Состояние рынка недвижимости в условиях меняющейся экономической обстановки, удорожания стоимости строительных материалов и, соответственно, строительства оказывает значительное влияние доступность жилья для различных групп населения, спрос и предложение на него, которые являются основными рыночными регуляторами рынка недвижимости.

Кроме того, рынок жилой недвижимости характеризуется высокой стоимостью объектов и незначительной реакцией объема предложения на изменение цен. Низкая чувствительность предложения к цене обусловлена продолжительным циклом строительства. Следовательно, ценовой фактор играет доминирующую роль в регулировании рынка жилья. В связи с этим существует постоянная угроза формирования «спекулятивных пузырей», когда текущая рыночная стоимость жилья превышает его объективную цену.

Важной характеристикой рынка недвижимости является значительное участие государства в его контроле и управлении. Государственное регулирование обусловлено тем, что помимо традиционных функций, характерных для всех экономических субъектов (информирование, посредничество, стимулирование, регулирование, формирование цен и контроль), этот рынок выполняет важную социальную функцию. Обеспечение граждан жильем напрямую влияет на уровень их благосостояния и качество жизни, именно поэтому состояние отечественного рынка недвижимости имеет первостепенное значение для государственных структур и находится под их пристальным вниманием.

Государственное регулирование жилищного сектора экономики крайне важно как во время экономического спада, когда государственная политика должна быть направлена на стимулирование спроса на жилье, так и в период экономического роста. Но стимулирование спроса на жилье в период экономического роста может спровоцировать «перегрев» экономики. Это происходит, когда избыточные инвестиции в строительную отрасль после завершения проектов оказываются нерентабельными из-за ухудшения экономической ситуации и снижения спроса ниже ожидаемого уровня.

Несмотря на наличие обширного количества научных работ, посвященных оценке состояния рынка недвижимости, современная экономическая ситуация и меняющиеся потребности населения требуют комплекса мер, обеспечивающих сбалансированное развитие экономики и социальной сферы, поддерживая рынок в условиях меняющихся внешних и внутренних факторов.

Таким образом, государственная политика должна быть тщательно взвешенной, чтобы при необходимости сдерживать дестабилизирующие процессы в строительстве. Особенно этот вопрос актуален при широком распространении ипотечного кредитования, поскольку экономический спад влечет за собой рост безработицы и снижение стабильности доходов населения. Одновременно в условиях экономического спада возрастает давление на рынок жилой недвижимости, что приводит к снижению цен. Все эти факторы повышают риск дефолта заемщиков и увеличивают число проблемных кредитов [22, с. 81].

Материалы и методы

Методологическую основу работы составили исследования зарубежных и отечественных авторов, рассматривающих и анализирующих экономические аспекты жилищного строительства, экономический потенциал жилищного сектора, его место в стратегии экономического развития территории.

На протяжении большей части 1940-х и 1950-х гг. в мировой практике инвестиции в жилищное строительство не рассматривались как значимая стратегия развития государства. В последующий период общепринятым было предположение, что вложения в жилищное строительство являются непродуктивными, обозначали их как «поглотитель ресурсов», «товар потребления» и «социальные издержки», указывая, что инвестиции в жилищный сектор способствуют инфляции, расходуют ценные валютные ресурсы, оказывают давление на платежный баланс и связывают ресурсы на очень длительный период времени [34, 36, 39, 40, 43], представляют собой классическое средство замедления экономического роста [32], проигрывают инвестициям в промышленность или промышленную инфраструктуру [25, 31].

Небольшая часть ученых, которых научное сообщество относило к критикам общепринятой теории, полагала, что если поощрять экономический рост и эффективное управление, то проблема жилья в конечном итоге исчезнет [34, 36, 38].

Хотя некоторые эксперты поддерживали вложения в жилищное строительство на том основании, что это позволит снизить безработицу, большинство исследователей настаивало на том, что незадействованные в экономике человеческие ресурсы можно более продуктивно использовать в ее других секторах [29].

Восприятие жилищного сектора как социального блага стало наблюдаться в большинстве стран мира (за исключением развитых стран) с 70-х гг. прошлого века и доминировало вплоть до 1990-х гг. Жилищный вопрос в этот период рассматривается исключительно как социальная проблема, требующая передачи со стороны государства физических или финансовых ресурсов домохозяйствам, неспособным обеспечить себя адекватным жильем. Государственные расходы на жилищный сектор в большинстве развивающихся стран в этот период незначительны и составляют лишь около 2 % от общих государственных расходов [27, 35, 44].

Дискуссионным вопросом на протяжении рассматриваемого периода было и признание потенциальной важности жилищного строительства для экономического роста. Исследования ряда ученых [25, 28, 30, 41, 42] были сосредоточены на вопросах влияния вложений в жилищное строительство на занятость и доход, сбережения домохозяйств, производительность труда, здоровье, а также их влияния на экономический рост. Опыт Японии и других азиатских стран позволяет утверждать, что жилищное строительство является причиной и ценным фактором роста, частью, а не побочным продуктом процесса экономического развития [26]. Опыт, полученный азиатскими странами, позволяет сделать вывод, что к жилищному вопросу во многих странах по-прежнему относятся как к пассивному элементу экономического развития, что приводит к деградации жилищного сектора. Соответственно, для решения вопросов в жилищном секторе требуется государственное вмешательство в виде комплексных мер и крупномасштабных инвестиций, которые должны осуществляться в рамках стратегий экономического развития, выходящих за рамки соображений благосостояния.

Эти выводы подтверждены в работах отечественных ученых, рассматривающих аспекты становления отечественного рынка недвижимости, государственного регулирования жилищного строительства, социальной функции государства в обеспечении жильем малоимущих граждан. Эти факторы рассмотрены в работах Ю. Ф. Аношиной [1], А. Н. Асаула, С. Н. Иванова, М. К. Старовойтова [24], Р. К. Горшкова, В. А. Дикаревой [4], В. И. Бусова [2], М. С. Козырева, В. П. Бабич [8], Г. В. Коняхина [9], Ю. В. Ларионова, А. Н. Ларионова и др. [11], К. Ю. Прокофьева [17], Г. М. Стерник, С. Г. Стерник [20], Т. В. Третьяченко, Г. Б. Пивоваровой [21].

Поскольку жилищный сектор тесно связан с другими секторами экономики, он создает мультипликативный эффект

(около 2 %), то есть цепочку взаимосвязанных экономических, социальных и инфраструктурных процессов, возникающих при развитии рынка жилой недвижимости [5, 7, 10, 14, 19, 33, 37].

Таким образом, на основе отечественных и зарубежных исследований можно сделать вывод, что ни одна экономика даже с «абсолютно свободным рынком» не может существовать без государственного регулирования, поскольку только государство может решать социальные задачи и главные дестабилизирующие экономику вопросы, возникающие в процессе реализации экономических интересов различных субъектов. В то же время, как показала практика, массовое внедрение жилищного ипотечного кредитования может привести к необоснованному росту цен на жилье и росту инфляции, что требует от государства взвешенной политики в этой сфере.

При проведении настоящего исследования использовались положения теории систем, методы экономического, статистического анализа и синтеза, контент-анализ.

Результаты исследования

В современных условиях одним из внешних факторов, оказывающих влияние на рынок жилой недвижимости, является позиция государства. В своей статье «Методы государственной поддержки рынка недвижимости и их классификация» О. П. Кузнецова указывает, что «Государство оказывает поддержку рынку недвижимости не только в условиях экономического кризиса, но во всех фазах экономического цикла, так как наряду с антикризисным стимулированием строительной отрасли государство одновременно решает социальную задачу обеспечения населения жильем» [10].

Примером активной позиции государства была ситуация в 2020 г., когда из-за пандемии рынок находился на стадии «провала». Стабилизационные меры, направленные в виде льготных ипотечных программ как на поддержку граждан, так и на поддержку застройщиков за счет субсидирования процентной ставки по проектному финансированию и трансформации системы технического регулирования проектов, послужили не только поддержкой и стабилизационными мерами, но и резким толчком развития строительного рынка первичной жилой недвижимости.

По мнению Г. Стерника, «с точки зрения модели экономического развития, которую пытаются реализовывать власти, – реакция грамотная. Она основывается на том, что стимулировать надо не спрос, а предложение – производство и строительство. Ведь только реальный сектор может потянуть за собой появление новых рабочих мест, рост доходов и в конечном итоге спрос» [15].

Меры, предложенные государством в тот период, имели неоднозначные последствия. До июля 2024 г. рынок находился на стадии активного роста. Темпы ввода в эксплуатацию росли ежегодно, достигнув пиковых значений в 2023 г. – 110,44 тыс. кв. м. Ипотека с господдержкой стимулировала активные продажи в 2023 г., было подписано рекордное количество договоров долевого участия – 1 009 103 единицы, что на 43,47 % больше, чем в 2022 г. Активный, в большей степени инвестиционный, спрос, подкрепленный дешевыми кредитными средствами, привел к резкому скачку стоимости квадратного метра, которая, по данным Росстата, в 2023 г. составила 140 370,82 руб. за кв. м., что на 5,4 % больше по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. [3].

Переломным моментом для рынка жилой недвижимости стал июль 2024 г., когда была отменена ипотека с господдержкой. Именно с этого периода наметился отрицательный тренд по объемам ввода в эксплуатацию жилья и объемам его реализации. Парадокс ситуации заключается в том, что при падении платежеспособного спроса населения на новостройки стал наблюдаться рост стоимости 1 квадратного метра жилья. По итогам 2024 г. цена достигла 170 400 руб. за

квадратный метр, что на 21,39 % выше, чем за аналогичный период 2023 г. Эта тенденция продолжилась и в 2025 г.: так, в III квартале 2025 г. средняя цена квадратного метра в новостройках достигла 178 тыс. руб., увеличившись на 4,4 %. В этот период рост цен на новостройки в России ускорился и впервые после завершения льготной ипотеки оказался выше уровня инфляции.

Ускорение роста цен на новостройки произошло вследствие активизации спроса в III квартале 2025 г. по мере восстановления выдачи ипотеки. При этом себестоимость строительства домов снизилась. С начала 2025 г. строящееся жилье подорожало на 5,2 %, а в реальном выражении (при инфляции 4,3 %) – на 0,9 %. Драйвером роста цен стал Центральный федеральный округ (табл. 1).

Таблица 1 – **Динамика средней цены на новостройки, сложившаяся в федеральных округах за 2023-2025 гг.** [12]
Table 1 – **The dynamics of the average price of new buildings in the federal districts in 2023-2025** [12]

Федеральный округ	III кв. 2023 г.	III кв. 2024 г.	Темп роста, %	III кв. 2025 г.	Темп роста, %
Центральный	193 421,96	239 843,84	124,00	299 731,25	124,97
Северо-Западный	180 008,36	242 933,23	134,96	236 819,67	97,48
Южный	118 858,88	137 063,41	115,32	147 055,74	107,29
Северо-Кавказский	74 804,66	95 152,25	127,20	98 967,45	104,01
Приволжский	130 813,84	153 203,24	117,12	163 895,13	106,98
Уральский	117 705,41	134 554,06	114,31	141 166,28	104,91
Сибирский	112 095,44	131 554,06	117,36	138 071,18	104,95
Дальневосточный	140 011,61	156 241,49	111,59	163 512,93	104,65

По информации «Яндекс Недвижимости», в декабре 2025 г. медианная стоимость квадратного метра в новостройках городов-миллионников составила 204 тыс. руб. [23].

Необходимо отметить, что в этот период происходит адаптация участников рынка жилой недвижимости к новой экономической реальности, и уже в III квартале 2025 г. начинается медленное восстановление спроса на новостройки, продажи жилья в этот период росли в 67 регионах страны, в том числе и в Ростовской области (рис. 1).

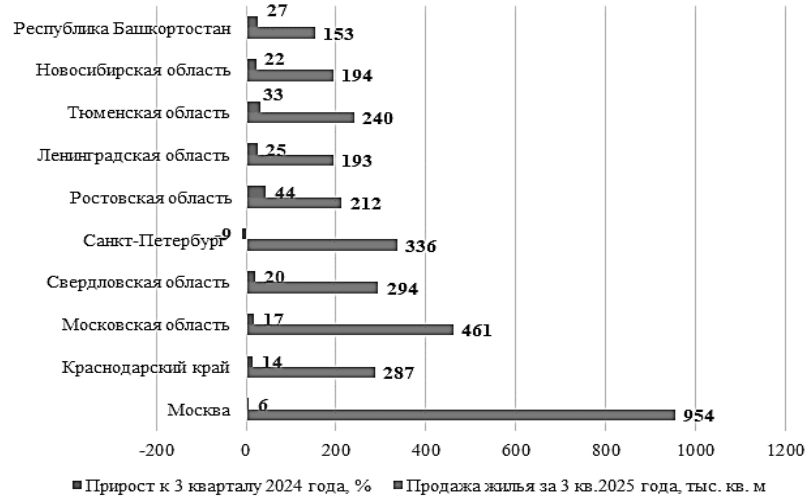


Рисунок 1 – **Топ 9 из 10 крупнейших регионов страны, где в III квартале 2025 г. росли продажи жилья в новостройках** [12, с. 3]
Figure 1 – **Top 9 of the 10 largest regions of the country where Housing sales in new buildings increased in the third quarter of 2025** [12, p. 3]

Для данного периода характерен рост предложения жилья в новостройках, которому способствует улучшение динамики запуска жилья на фоне снижения его ввода: объем вывода новых проектов за III квартал 2025 г. составил 11,0 млн кв. м (+13 % ко II кварталу 2025 г.), отставание от уровня 2024 г. сократилось до 4 % после 21 % во II квартале и 26 % в I квартале 2025 г. Всего за 9 месяцев 2025 г. было запущено 28,4 млн кв. м жилья, что составило 117 % к аналогичному периоду 2024 г. (рис. 2).

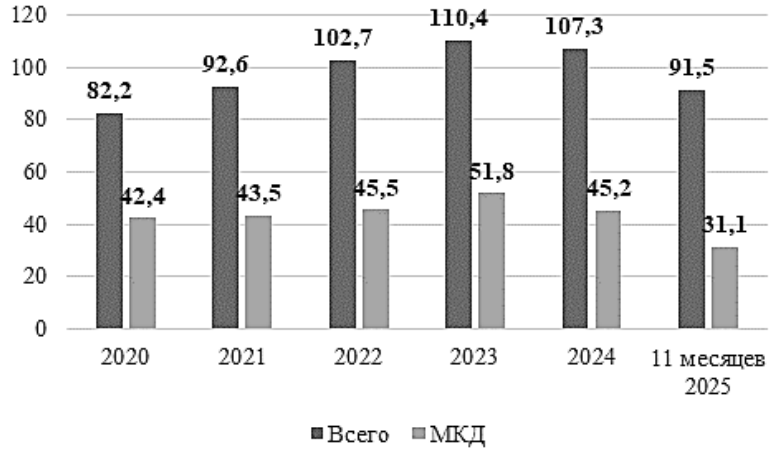


Рисунок 2 – **Данные о вводе жилья в РФ за 2020 г. – ноябрь 2025 г., млн кв. м** [13]
Figure 2 – **Data on housing starts in Russian Federation for 2020 – November 2025, million square meters** [13]

Несмотря на рост спроса на жилье, дисбалансы на рынке новостроек сохраняются. Отмена ипотеки с господдержкой, ужесточение кредитно-денежной политики Центробанка, высокий уровень ключевой ставки оказывают негативное влияние на основные показатели рынка недвижимости. К факторам, влияющим на состояние рынка недвижимости, нужно отнести более низкий темп роста по сравнению с ростом цен на недвижимость доходов населения, заградительные ставки по ипотеке (средневзвешенная ставка в 2024 г. составила 24,91 %).

Состояние ипотечного рынка. Снижение объемов выдачи ипотеки составило в 2024 г.: в натуральных показателях – 35 % (снижение с 2 млн кредитов в 2023 г. до 1,3 млн кредитов в 2024 г.), в денежном выражении – 37,2 % (с 7,8 трлн руб. в 2023 г. до 4,9 трлн руб. в 2024 г.).

В I полугодии 2025 г. было выдано 340 тыс. кредитов на сумму 1,5 трлн руб. Это – минимальные показатели за последние 5 лет. Единственным доступным инструментом ипотечного рынка является программа «Семейная ипотека» со ставкой 6 %. Доля семейной ипотеки составляет 60 % всей выдачи ипотеки с господдержкой.

Коэффициент доступности жилья. Для углубленного анализа доступности жилья авторы применяют показатель «Доля дохода на обслуживание ипотечного кредита» (Ипотечная нагрузка), который рассчитывается как процентное отношение ежемесячного платежа по ипотеке за стандартную квартиру к совокупному месячному доходу домохозяйства.

Для определения ипотечной нагрузки необходимо определить следующее: стоимость квартиры (средняя цена квартиры площадью 54 кв. м), ставку по ипотеке (среднерыночная или по популярной программе), первоначальный взнос (стандартный, например, 20,1 %), срок кредита, доход семьи. Суть данного метода позволяет определить, какой процент от общего дохода семьи уходит на выплату ипотечного кредита. Банки и регуляторы (ЦБ РФ) обычно считают нагрузку до 40-50 % приемлемой (хотя, с

точки зрения авторов, это для большинства семей критическая нагрузка), свыше 60 % – критической.

На рисунке 3 представлены: доля ипотечной нагрузки по стандартной программе и доля ипотечной нагрузки по программе «Семейная ипотека». Данный анализ показывает, что нагрузка более 50 % характеризует недоступность жилья. Государственная программа «Семейная ипотека» подтверждает, что для решения социального вопроса обеспечения населения жильем необходимо участие государства.

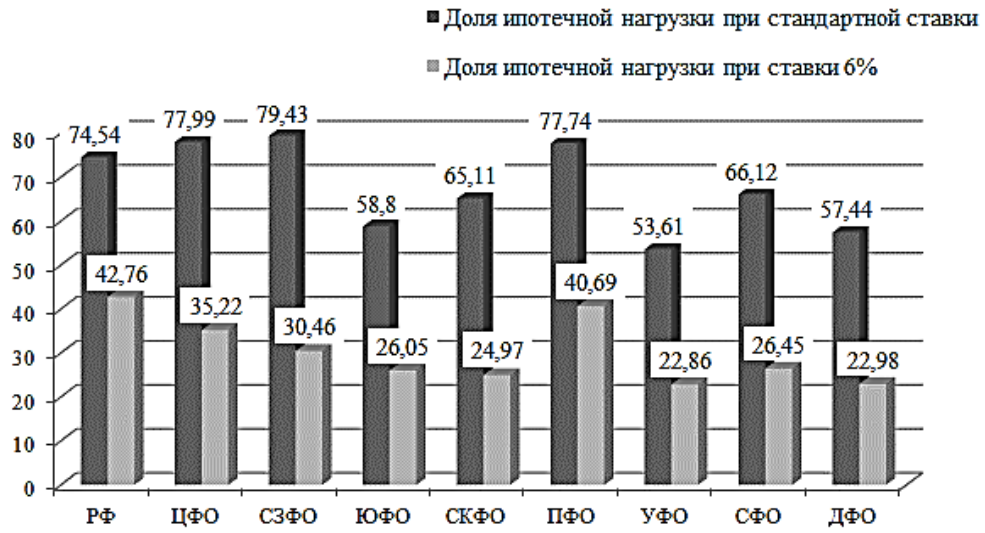


Рисунок 3 – **Доля ипотечной нагрузки при стандартной и льготной процентных ставках** [6]

Figure 3 – **Share of mortgage burden at standard and preferential interest rates** [6]

Анализ основных показателей рынка недвижимости говорит о том, что с июля 2024 г. начался кризис доступности жилья.

Для стимулирования сбыта девелоперы предлагают собственные, весьма рискованные программы, такие как рассрочка платежа, субсидирование процентной ставки, покупка объекта недвижимости без первоначального взноса.

Задолженность покупателей перед застройщиками, по данным Росстата, превысила 1 трлн руб. Усилия застройщиков не обеспечивают должной реализации. На рисунке 4 представлены объемы реализации объектов первичного рынка.

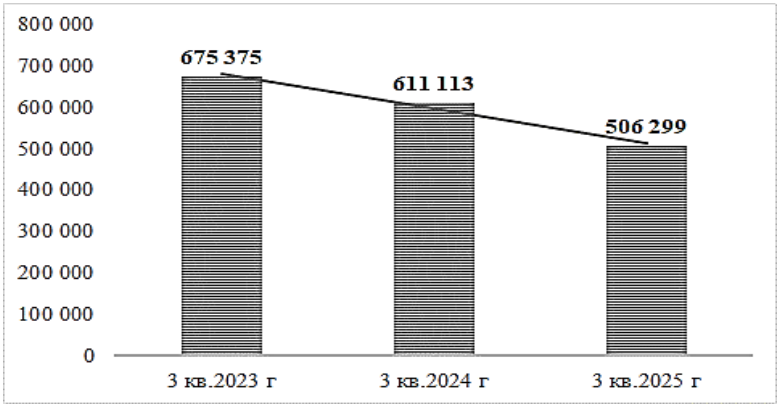


Рисунок 4 – **Динамика подписанных ДДУ за III квартал 2023 г. – III квартал 2025 г.** [16]

Figure 4 – **Dynamics of signed DDU for III quarter of 2023 – III quarter of 2025** [16]

Из данных рисунка 4 следует, что в III квартале 2025 г. в РФ было подписано на 25 % меньше ДДУ, чем в III квартале 2023 г. Подобная ситуация сложилась во всех федеральных округах, что представлено данными таблицы 2.

Таблица 2 – **Динамика ДДУ, подписанных по итогам III кварталов 2023-2025 гг. в разрезе федеральных округов** [12]
Table 2 – **Dynamics of DDU signed following the results of III quarters of 2023-2025 in the context of federal districts** [12]

Федеральный округ	III кв. 2023 г.	III кв. 2024 г.	III кв. 2025 г.	Темп роста (к 11.2023), %
Россия, всего	675 375	611 113	506 299	74,97
Центральный	219 271	200 899	171 566	78,24
Северо-Западный	78 891	80 386	62 720	79,50
Южный	88 456	88 364	68 096	76,98
Северо-Кавказский	16 212	15 778	14 537	89,67
Приволжский	102 529	83 202	71 874	70,10
Уральский	74 727	60 569	48 870	65,40
Сибирский	67 494	53 134	39 262	58,17
Дальневосточный	27 695	28 781	29 374	106,06

Как следует из представленных в таблице 2 данных, единственный федеральный округ, сохранивший стабильность, – Дальневосточный округ. Такая ситуация в данном федеральном округе связана с развитием на его территории льготной ипотечной программы «Дальневосточная Ипотека».

Динамика ключевого индикатора сбалансированности строительного рынка – соотношение объемов незавершенного производства к годовому вводу жилья – свидетельствует о накоплении дисбалансов. За период с 2019 по 2024 г. значение данного показателя увеличилось с 106,8 % до 149,6 %, что в условиях 2025 г. может быть интерпретировано как проявление системного риска перегрева сектора.

Обсуждение и заключение

Анализ влияния государства на развитие рынка жилой недвижимости РФ показал, что меры, предложенные государством, были эффективны для обеспечения социальной и отраслевой стабильности в краткосрочном периоде.

Проблемы, сложившиеся на рынке в период 2024-2025 гг., в будущем могут привести к структурному коллапсу модели управления, что потребует еще большего вмешательства государства.

Для выхода рынка на новый виток развития необходимо решение системных противоречий, присущих данному периоду, для чего государству необходимо найти баланс между поддержкой спроса и стимулированием предложения. Для этого необходимо рассмотреть новые инструменты регулирования, такие как точечная поддержка доступного жилья благодаря развитию арендного сектора через Фонд развития территорий.

Арендное жилье должно реализовываться в рамках комплексного освоения территории, где арендная недвижимость интегрирована с коммерческими объектами. Это предотвратит социальную стигматизацию.

Цель формирования арендного сегмента для девелопера – это не максимизация прибыли, а долгосрочная стабильность, поэтому арендные ставки должны быть ниже рыночных, но с учетом окупаемости затрат.

Стабильность арендатору дает договор на аренду 5-10 лет с возможностью пролонгации. Целевым сегментом могут быть граждане с устойчивым доходом, но не имеющие возможности получить одобрение ипотеки или не желающие связывать себя обязательствами на 25-30 лет.

Для гарантирования качества обслуживания должна быть компания, получившая право на застройку по конкурсу.

Создание ГЧП для развития инженерной и социальной инфраструктуры. Строительство «квартиры в поле» не решает социальную проблему. Для повышения качества жизни необходимо создание «среды обитания», т. е. синхронизация жилищного строительства с коммунальными сетями, дорогами, школами, детсадами, поликлиниками. Для этого используют инструменты государственно-частного партнерства.

Необходимо развитие точечно направленной ипотеки, основанной на социально-демографической политике региона. Предлагается блокировать введение совместных комбинированных ипотечных продуктов застройщиков и банков с субсидированной процентной ставкой. Необходимо расширять государственные жилищные сертификаты, которые могут быть использованы как первоначальный взнос на первичный или вторичный рынок для определенных целевых клиентов.

Список литературы

1. Современное состояние и перспективы развития рынка жилой недвижимости как элемента жилищно-строительного комплекса региона / Е. А. Бессонова, Н. А. Голубенко, Ю. Ф. Аношина, А. И. Пыхтин, С. Н. Федорова. – Курск, 2021. – 103 с.

2. *Бусов, В. И.* Финансирование рынка жилой недвижимости в современных условиях кризиса // Вестник университета. – 2015. – № 7. – С. 159-162.

3. В России средняя цена кв. м жилья выросла за год на 5-7 % // ТАСС. – 27.10.2023.

4. *Горшков, Р. К., Дикарева, В. А.* Формирование рынка доступного жилья в России. – М., 2010. – 151 с.

5. *Ёлохова, И. В., Козоногова, Е. В.* Определение взаимовлияния инвестиций в жилищное строительство и экономических показателей деятельности страны методами эконометрического анализа // Фундаментальные исследования. – 2015. – № 11-4. – С. 788-792.

6. ЕМИСС – государственная статистика [Электронный ресурс]. – URL: https://www.fedstat.ru/indicator/31452 (дата обращения: 20.03.2026).

7. *Кейнс, Дж. М.* Общая теория занятости, процента и денег. – М., 2002.

8. *Козырев, М. С., Бабич, В. П.* Теоретические модели системы государственного регулирования рынка жилой недвижимости // Материалы Ивановских чтений. – 2017. – № 3-1 (14). – С. 89-94.

9. *Коняхин, Г. В.* Государственная жилищная политика России в 90-х гг. XX в.: мифы и реальность // Социально-гуманитарные знания. – 2010. – № 5.

10. Методы государственной поддержки рынка недвижимости и их классификация / О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, В. В. Кузнецов // Омский научный вестник. Серия «Общество. История. Современность». – 2019. – Т. 4, № 2. – С. 108-116.

11. Рынок доступной жилой недвижимости: вопросы государственного регулирования / Ю. В. Ларионова, А. Н. Ларионов, С. А. Павлова, Н. Г. Горшков. – М., 2013. – 169 с.

12. Обзор строительства многоквартирного жилищного строительства в III квартале 2025 г. // ДОМ.РФ.

13. Объем жилищного строительства в России [Электронный ресурс]. – URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/enterprise/building (дата обращения: 20.03.2026).

14. Оценка мультипликативного влияния жилищных инвестиций на динамику городского развития / Т. Ю. Овсянникова, О. В. Рабцевич, И. В. Югова // Жилищные стратегии. – 2017. – Т. 4, № 3. – С. 175-192. – DOI 10.18334/zhs.4.3.38584.

15. *Пивоварова, Г. Б., Третьяченко, Т. В.* COVID-19: влияние на первичный рынок жилой недвижимости РФ // Логистика vs COVID-19: последствия, риски, новые возможности роста : материалы международной научно-практической конференции. XVI Южно-Российский логистический форум, Ростов-на-Дону, 29-30 октября 2020 г. – Ростов-на-Дону, 2020. – С. 76-80.

16. Проверить недвижимость и собственника онлайн [Электронный ресурс]. – URL: https://rosreestr.gov.ru (дата обращения: 20.03.2026).

17. *Прокофьев, К. Ю.* Рынок недвижимости: понятие, анализ (на примере рынка городской жилой недвижимости) // Экономический анализ: теория и практика. – 2014. – № 3 (354). – С. 43-55.

18. *Рубаева, Л. М., Исакова, Ю. Р.* Рынок жилой недвижимости в России: проблемы и пути решения // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2019. – № 2. – С. 81-86.

19. Оценка инвестиционных проектов с точки зрения общественной эффективности с учетом мультипликативных эффектов / П. Ю. Сериков, С. В. Корнеева, Ю. А. Петрова // Наука и технологии трубопроводного транспорта нефти и нефтепродуктов. – 2014. – № 3 (15). – С. 108-115.

20. *Стерник, Г.М., Стерник, С. Г.* Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка. – М., 2018.

21. *Третьяченко, Т. В., Пивоварова, Г. Б.* Льготная ипотека как фактор повышения доступности жилья на первичном рынке жилой недвижимости // Вестник РГЭУ (РИНХ). – 2024. – Т. 31, № 4 (88). – С. 134-148.

22. *Чинаев, Т. В.* Сущность и роль ипотечного жилищного кредитования в современной экономике // Вестник Башкирского университета. – 2006. – Т. 11, № 4. – С. 79-80.

23. Что будет с ценами на новостройки этой зимой: прогнозы застройщиков [Электронный ресурс]. – URL: https://blog.domclick.ru/novosti/post/chto-budet-s-cenami-na-novostrojki-etoj-zimoj (дата обращения: 20.03.2026).

24. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – 3-е изд., испр. – СПб., 2009. – 304 с.

25. *Abrams, C.* Housing in Modern World. – London, 1964.

26. *Arku, G.* The Housing and Economic Development Debate Revisited: Economic Significance of Housing in Developing Countries // Journal of Housing and Built Environment. – 2006. – Vol. 21. – P. 377-395. – DOI 10.1007/s10901-006-9056-3.

27. *Buckley, R., Mayo, S.* Housing Policy in Developing Economies: Evaluating the Macroeconomic Impacts. – Washington, DC, 1988.

28. *Burns, L. S., Tjioe, B. K.* Does Good Housing Contribute to Sound Economic Development? // Journal of Housing. – 1967. – Vol. 24, № 2. – P. 86-89.

29. *Burns, L. S., Grebler, L.* The Housing of Nations: Analysis and Policy in Comparative Framework. – New York, 1977.

30. *Currie, L.* Accelerating Development: The Necessity and the Means. – New York; London; Sydney; Toronto, 1966.

31. *Drakakis-Smith, D.* Third World Cities: Sustainable Urban Development III – Basic Needs and Human Rights // Urban Studies. – 1997. – Vol. 34, № 5-6. – P. 797-823.

32. *Gilbert, A., Gugler, J.* Cities, Poverty and Development: Urbanization in the Third World. – New York, 1992.

33. *Grimes, O. F.-Jr.* Housing for Low-Income Urban Families: Economics and Policy in the Developing World. – Baltimore; London, 1976.

34. *Harris, W. D., Gillies, J.* Capital Formation and Housing in Latin America. – Washington, DC, 1963.

35. International Monetary Fund, Government Financial Statistics. – Washington, DC, 1986.

36. *Kelly, B.* Housing and Economic Development. – Massachusetts, 1955.

37. *Moavenzadeh, F.* The Construction Industry // Shelter, Settlement and Development. – Boston, 1987. – P. 73-109.

38. *Nerfin, M.* Towards a Housing Policy // Journal of Modern African Studies. – 1965. – Vol. 3, № 4. – P. 543-565.

39. *Robinson, H.* Inter-American Housing Financial Sources and Policies // Capital Formation and Housing in Latin America. – Washington, DC, 1963.

40. *Strassman, W. P.* Construction Productivity and Employment in Developing

Countries // International Labour Review. – 1970. – Vol. 101. – P. 503-518.

41. *Strassman, W. P.* Transformation of Urban Housing. – Baltimore, 1982.

42. *Strassman, W. P.* Employment in Construction: Multi-Country Estimates of Costs and Substitution Elasticities for Small Dwellings // Economic Development and Cultural Change. – 1985. – Vol. 33, № 2. – P. 395-414.

43. *Weissmann, E.* Importance of Physical Planning in Economic Development // Housing and Economic Development. – Massachusetts, 1955.

44. World Bank, Housing: Enabling Markets to Work. – Washington, DC, 1993.

References

1. Current State and Prospects for the Development of the Residential Real Estate Market as an Element of Regional Housing and Construction Complex / E. Bessonova, N. Golubenko, Yu. Anoshina, A. Pykhtin, S. Fedorova. – Kursk, 2021. – 103 p.

2. *Busov, V.* Financing of Residential Real Estate Market under Current Crisis Conditions // Vestnik of University. – 2015. – № 7. – P. 159-162.

3. In Russia, the Average Price per Square Meter of Housing Increased by 5-7 % over the Year [Electronic resource]. – URL: https://tass.ru/nedvizhimost/19137845 (date of access: 20.03.2026).

4. Formation of Affordable Housing Market in Russia / R. Gorshkov, V. Dikareva. – M., 2010. – 151 p.

5. *Yelokhova, I., Kozonogova, E.* Determining the Interrelationship between Investments in Housing Construction and Country's Economic Performance Indicators by Econometric Analysis Methods // Fundamental Research. – 2015. – № 11-4. – P. 788-792.

6. EMISS – State Statistics [Electronic resource]. – URL: https://www.fedstat.ru/indicator/31452 (date of access: 20.03.2026).

7. *Keynes, J. M.* General Theory of Employment, Interest and Money. – M., 2002.

8. *Kozyrev M., Babich, V.* Theoretical Models of System of State Regulation of the Residential Real Estate Market // Materials of Ivanovo Readings. – 2017. – № 3-1 (14). – P. 89-94.

9. *Konyakhin, G.* State Housing Policy of Russia in the 1990s: Myths and Reality // Social and Humanitarian Knowledge. – 2010. – № 5.

10. Methods of State Support for the Real Estate Market and Their Classification / O. Kuznetsova, D. Smirnov, V. Kuznetsov // Omsk Scientific Bulletin. Series «Society. History. Modernity». – 2019. – Vol. 4, № 2. – P. 108-116.

11. Affordable Residential Real Estate Market: Issues of State Regulation / Yu. Larionova, A. Larionov, S. Pavlova, N. Gorshkov. – M., 2013. – 169 p.

12. Review of Multi-Apartment Housing Construction in 3rd Quarter of 2025 // DOM.RF.

13. Volume of Housing Construction in Russia [Electronic resource] // Federal State Statistics Service. – URL: https://rosstat.gov.ru/statistics/enterprise/building/ (date of access: 20.03.2026).

14. Assessment of Multiplicative Impact of Housing Investments on Dynamics of Urban Development / T. Ovsyannikova, O. Rabtsevich, I. Yugova // Housing Strategies. – 2017. – Vol. 4, № 3. – P. 175-192. – DOI 10.18334/zhs.4.3.38584.

15. *Pivovarova, G., Tretyachenko, T.* COVID-19: Impact on Primary Residential Real Estate Market of Russian Federation // Logistics vs COVID-19: Consequences, Risks, New Growth Opportunities : proceedings of International scientific-practical conference. 16th South Russian Logistics Forum, Rostov-on-Don, October 29-30, 2020. – Rostov-on-Don, 2020. – P. 76-80.

16. Check Real Estate and the Owner Online [Electronic resource]. – URL: https://rosreestr.gov.ru (date of access: 20.03.2026).

17. *Prokofiev, K.* Real Estate Market: Concept, Analysis (Using the Example of the Urban Residential Real Estate Market) // Economic Analysis: Theory and Practice. – 2014. – № 3 (354). – P. 43-55.

18. *Rubaeva, L., Isakova, Yu.* Residential Real Estate Market in Russia:

Problems and Solutions // Economics and Management: Problems, Solutions. – 2019. – № 2. – P. 81-86.

19. Evaluation of Investment Projects from the Perspective of Public Efficiency Taking into Account Multiplicative Effects / P. Serikov, S. Korneeva, Yu. Petrova // Science and Technologies of Pipeline Transportation of Oil and Oil Products. – 2014. – № 3 (15). – P. 108-115.

20. *Sternik, G., Sternik, S.* Methodology for Modeling and Forecasting the Housing Market. – M., 2018.

21. *Tretyachenko, T., Pivovarova, G.* Preferential Mortgage as a Factor in Increasing Housing Affordability in the Primary Residential Real Estate Market // Vestnik of RSUE (RINH). – 2024. – Vol. 31, № 4 (88). – P. 134-148.

22. *Chinaev, T.* Essence and Role of Mortgage Housing Lending in the Modern Economy // Bulletin of Bashkir University. – 2006. – Vol. 11, № 4. – P. 79-80.

23. What Will Happen to New Building Prices This Winter: Developers' Forecasts [Electronic resource]. – URL: https://blog.domclick.ru/novosti/post/chto-budet-s-cenami-na-novostrojki-etoj-zimoj (date of access: 20.03.2026).

24. Real Estate Economics : textbook / A. Asaul, S. Ivanov, M. Starovoitov. – 3rd ed., rev. – SPb., 2009. – 304 p.

25. *Abrams, C.* Housing in Modern World. – London, 1964.

26. *Arku, G.* The Housing and Economic Development Debate Revisited: Economic Significance of Housing in Developing Countries // Journal of Housing and Built Environment. – 2006. – Vol. 21. – P. 377-395. – DOI 10.1007/s10901-006-9056-3.

27. *Buckley, R., Mayo, S.* Housing Policy in Developing Economies: Evaluating the Macroeconomic Impacts. – Washington, DC, 1988.

28. *Burns, L. S., Tjioe, B. K.* Does Good Housing Contribute to Sound Economic Development? // Journal of Housing. – 1967. – Vol. 24, № 2. – P. 86-89.

29. *Burns, L. S., Grebler, L.* The Housing of Nations: Analysis and Policy in Comparative Framework. – New York, 1977.

30. *Currie, L.* Accelerating Development: The Necessity and the Means. – New York; London; Sydney; Toronto, 1966.

31. *Drakakis-Smith, D.* Third World Cities: Sustainable Urban Development III – Basic Needs and Human Rights // Urban Studies. – 1997. – Vol. 34, № 5-6. – P. 797-823.

32. *Gilbert, A., Gugler, J.* Cities, Poverty and Development: Urbanization in the Third World. – New York, 1992.

33. *Grimes, O. F.-Jr.* Housing for Low-Income Urban Families: Economics and Policy in the Developing World. – Baltimore; London, 1976.

34. *Harris, W. D., Gillies, J.* Capital Formation and Housing in Latin America. – Washington, DC, 1963.

35. International Monetary Fund, Government Financial Statistics. – Washington, DC, 1986.

36. *Kelly, B.* Housing and Economic Development. – Massachusetts, 1955.

37. *Moavenzadeh, F.* The Construction Industry // Shelter, Settlement and Development. – Boston, 1987. – P. 73-109.

38. *Nerfin, M.* Towards a Housing Policy // Journal of Modern African Studies. – 1965. – Vol. 3, № 4. – P. 543-565.

39. *Robinson, H.* Inter-American Housing Financial Sources and Policies // Capital Formation and Housing in Latin America. – Washington, DC, 1963.

40. *Strassman, W. P.* Construction Productivity and Employment in Developing Countries // International Labour Review. – 1970. – Vol. 101. – P. 503-518.

41. *Strassman, W. P.* Transformation of Urban Housing. – Baltimore, 1982.

42. *Strassman, W. P.* Employment in Construction: Multi-Country Estimates of Costs and Substitution Elasticities for Small Dwellings // Economic Development and Cultural Change. – 1985. – Vol. 33, № 2. – P. 395-414.

43. *Weissmann, E.* Importance of Physical Planning in Economic Development // Housing and Economic Development. – Massachusetts, 1955.

44. World Bank, Housing: Enabling Markets to Work. – Washington, DC, 1993.

Об авторах

Пивоварова Галина Борисовна, *кандидат экономических наук, доцент кафедры коммерции и логистики, Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), Ростов-на-Дону, Россия, gbp@list.ru.*

Третьяченко Татьяна Валентиновна, *кандидат экономических наук, доцент кафедры коммерции и логистики, Ростовский государственный экономический университет (РИНХ), Ростов-на-Дону, Россия, tat050161@yandex.ru.*

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Статья поступила в редакцию 19.11.2025; одобрена после рецензирования 12.01.2026; принята к публикации 30.01.2026.

Статья опубликована на условиях лицензии Creative Commons Attribution 4.0 International (CC-BY 4.0)

© 2026 Пивоварова Г. Б., Третьяченко Т. В.

About the Authors

Galina Pivovarova, *Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor of the Department of Commerce and Logistics, Rostov State University of Economics, Rostov-on-Don, Russia, gbp@list.ru*

Tatiana Tretyachenko, *Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor of the Department of Commerce and Logistics, Rostov State University of Economics, Rostov-on-Don, Russia, tat050161@yandex.ru.*

Conflict of Interest: The authors declare no conflict of interest.

The article was submitted on 19.11.2025; approved after reviewing on 12.01.2026; accepted for publication on 30.01.2026.

This is an open access article distributed under the terms of Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC-BY 4.0)

© 2026 G. Pivovarova, T. Tretyachenko