

УДК 336.1:339.1
DOI

АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ РЕСТРИКТИВНОЙ ДЕНЕЖНО-КРЕДИТНОЙ ПОЛИТИКИ

Невмержицкий А.Л., Разумовская Е.А.

*Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»,
Россия, Екатеринбург, e-mail: rasumovskaya.pochta@gmail.com*

Статья посвящена анализу влияния, которое оказала денежно-кредитная политика Банка России на отечественный рынок недвижимости. При этом в теоретической части статьи авторами рассмотрены вопросы применения финансового менеджмента в строительной отрасли с позиции организации и контроля за финансовыми потоками, которые актуализировались в сложных конъюнктурных условиях. В аспекте актуальности отмечено, что строительная отрасль является одной из наиболее регулируемых через законодательство, защищающее интересы дольщиков, и одновременно строительство выступает драйвером развития других отраслей национальной экономики. Целью статьи является оценка влияния денежно-кредитной политики Банка России на рынок недвижимости вне связи с другими факторами – динамикой доходов населения, темпами застройки и стоимостью квадратного метра – эта оценка важна именно в силу высокой зависимости строительной отрасли от государственной регуляторики. Практический раздел статьи содержит анализ статистических данных по динамике ключевых для деvelopeмента показателей: стоимости жилья по категориям (первичное и вторичное), вводу жилья по всей стране и по Свердловской области, динамике ипотечного жилищного кредитования за несколько лет. По результатам проведенного анализа авторами сделан вывод о наличии корреляции анализируемых показателей с волатильностью внешней конъюнктуры – речь идет о рестриктивной денежно-кредитной политике Банка России, применяемой для сдерживания инфляционной динамики и общего «перегрева» рынка недвижимости. В частности, авторами выявлено влияние мер государственной поддержки на объемы строящегося жилья, на рост стоимости всех его категорий из-за широкого применения льготного ипотечного кредитования, приостановка которого привела к снижению темпов ипотечного жилищного кредитования и строительства жилья. Источниками информации настоящего исследования послужили материалы Банка России, Федеральной службы государственной статистики РФ, аналитика тематических ресурсов сети Интернет.

Ключевые слова: финансовый менеджмент, деvelopeмента, денежные потоки

ANALYSIS OF FINANCIAL INDICATORS OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE CONDITIONS OF RESTRICTIVE MONETARY POLICY

Nevmerzhitskiy A.L., Razumovskaya E.A.

*Federal State Autonomous Educational Institution of Higher Education
Ural Federal University named after the first President of Russia B.N. Yeltsin,
Russia, Yekaterinburg, e-mail: rasumovskaya.pochta@gmail.com*

The article is devoted to the analysis of the impact of the monetary policy of the Bank of Russia on the domestic real estate market. At the same time, in the theoretical part of the article, the authors consider the issues of applying financial management in the construction industry from the standpoint of organizing and controlling financial flows, which became relevant in difficult market conditions. In terms of relevance, it is noted that the construction industry is one of the most regulated through legislation, protecting the interests of equity holders and at the same time being an industry that acts as a driver for the development of other sectors of the national economy. The purpose of the article is to assess the impact of the monetary policy of the Bank of Russia on the real estate market regardless of other factors – the dynamics of household income, the pace of construction and the cost per square meter – this assessment is important precisely because of the high dependence of the construction industry on government regulation. The practical section of the article contains an analysis of statistical data on the dynamics of key development indicators: the cost of housing by category (primary and secondary), the commissioning of housing throughout the country and in the Sverdlovsk region, the dynamics of mortgage housing lending over several years. Based on the results of the analysis, the authors concluded that there is a correlation between the analyzed indicators and the volatility of the external environment – this is about the restrictive monetary policy of the Bank of Russia, used to contain inflation dynamics and the general overheating of the real estate market. In particular, the authors identified the impact of government support measures on both the quantitative amount of housing under construction and its cost. Thus, preferential mortgage lending and the growth of household incomes led to excessive growth rates in the cost of all categories of housing. The impact of the suspension of these measures was also reflected in these indicators: the abolition of preferential mortgages and the increase in the Bank of Russia rate led to a significant decrease in mortgage housing lending and a reduction in housing construction. The sources of information for this study were the materials of the Bank of Russia, the Federal State Statistics Service of the Russian Federation, and analytics of thematic Internet resources.

Keywords: financial management, development, cash flows

Введение

Современный финансовый менеджмент играет ключевую роль во всех отраслях экономики, но в большей степени в девелопменте – сфере, являющейся драйвером для многих других отраслей реального сектора. Формирование эффективной системы по управлению финансовыми ресурсами и процессами на всех этапах строительства, продвижения, продажи и управления проектами в недвижимости призвано обеспечить успешность бизнеса: минимизацию рисков и увеличение прибыли.

В современной литературе представлено множество вариаций определения термина «девелопмент». Обратимся к некоторым из них.

Девелопмент можно определить как доверительное управление объектами недвижимости и/или профессиональную деятельность в сфере инвестиций в недвижимость, связанную с улучшением качества объектов недвижимости и увеличением их стоимости, а также как процесс развития и преобразования территорий и земельных участков с целью их эффективного использования [1]. В связи с существующими различиями в толковании термина «девелопмент» авторы статьи намерены использовать определение с финансовой точки зрения – под девелопментом рассматривается аккумулирование разрозненных денежных потоков отдельных субъектов проекта до уровня денежного потока всего проекта. При таком объединении могут быть использованы новые возможности для распределения и контроля потоков – эффект финансового рычага, масштаба и др. [2].

В девелопменте важно управление вложением средств в проект, включающее в себя: выбор эффективного проекта строительства объекта жилой недвижимости; получение от органов власти всех предусмотренных разрешений на его реализацию; преобразование объекта жилой недвижимости; определение условий привлечения средств в проект, поиск инвесторов; разработка механизмов и форм возврата вложенных в проект средств, отбор и привлечение подрядчиков и субподрядчиков, контроль их работы [3]. Безусловно, каждый из перечисленных факторов играет важную роль в успешном осуществлении девелоперского проекта и ведет к достижению поставленных целей, которые также зависят от организации плана работ, грамотного распределения обязанностей, ответственности участников проекта и правильного составления и содержания проектной документации [4]. Этим определяется значимость девелопмента, выступающего флагманской отраслью

отечественной экономики по многим показателям, и от его динамики во многом зависят другие сектора. Поэтому оценка рынка недвижимости создает основания для прогнозирования динамики финансовых показателей всей национальной экономики, а также формирования инвестиционного рынка на основе активов, связанных с недвижимостью [5]. Одной из наиболее важных функций девелопмента недвижимости является комплексное развитие территорий, поскольку современные требования к застройщикам весьма широки и игнорировать их не представляется возможным в условиях регулирования [6]. Именно данными факторами обусловлено исследовательское внимание к анализу тенденций, которые складываются на девелоперском рынке в изменяющихся условиях [7, 8]. Анализ при этом должен опираться на изменения конъюнктуры: отмену льготных программ ипотечного жилищного кредитования, повышение стоимости кредитных ресурсов и темпы динамики доходов населения, в совокупности дающие понимание тенденций рынка девелопмента [9, 10].

Цель исследования – оценка влияния денежно-кредитной политики Банка России на рынок недвижимости без включения других факторов.

Материалы и методы исследования

Для достижения поставленной цели в исследовании применены общенаучные методы, такие как синтез и дедукция применительно к обработке аналитических данных, а также методы сравнительного анализа на основе аналитики Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации и других источников.

Результаты исследования и их обсуждение

Финансовый менеджмент, в сущности, применяется в целях регулирования финансовой деятельности организации для повышения эффективности использования как собственного, так и привлеченного капитала, а также минимизации рисков и роста прибыли. Финансовый менеджмент в девелопменте представляет собой совокупность методов, инструментов и подходов, направленных на планирование, организацию, координацию и контроль финансовых потоков на протяжении всего жизненного цикла проекта. Важность финансового менеджмента в этой сфере обусловлена сложностью и многообразием задач, которые приходится решать девелоперам, одной из которых выступает ответственность за привлекаемые средства населения.

Таблица 1

Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации, млн м²

Годы	Всего построено	В том числе		Удельный вес в общем вводе, %	
		населением за счет собственных и привлеченных средств	жилищно-строительными кооперативами	жилых домов	жилых домов жилищно-строительных кооперативов
2014	84,2	36,2	0,4	43,0	0,4
2015	85,3	35,2	0,6	41,2	0,7
2016	80,2	31,8	1,0	39,6	1,2
2017	79,2	33,0	0,8	41,6	1,0
2018	75,7	32,4	0,4	42,9	0,5
2019	82	38,5	1,0	46,9	1,2
2020	82,2	39,8	0,8	48,4	1,0
2021	92,6	49,1	0,7	53,1	0,8
2022	102,7	57,2	0,5	55,7	0,5
2023	110,4	62,3	0,6	58,8	0,5
2024	107,8	61,8	0,5	61,1	0,5

Источник: составлено авторами на основе:

1) Официальный сайт информационного агентства Интерфакс. Жилищное строительство в РФ в 2023 г. выросло на 7,5 %, до 110,4 млн кв. м. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/150929/> (дата обращения: 13.03.2025).

2) Официальный сайт Банка России. Ипотечное жилищное кредитование под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/SCPA/ (дата обращения: 10.03.2025).

3) Официальный сайт правовой системы КонсультантПлюс. Статья 15.5. «Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве» Федерального закона 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». [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/7e20edcc51ba599c70fb328204e3ac1226e7d912/ (дата обращения: 08.03.2025).

В Российской Федерации эта задача нашла решение на государственном уровне – в «Федеральном законе 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”, статья 15.5. “Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве”»¹. Однако для самих девелоперов принятие данного закона означало, что привлечение денег на строи-

тельство будет осложнено – им пришлось кредитоваться в банках, в которых открыты соответствующие эскроу счета под обеспечение средств населения на них. Именно этим обстоятельством обусловлен исследовательский интерес авторов к анализу объемов строительства, ипотечного жилищного кредитования и стоимости жилья, формирующих, в совокупности, условия финансового менеджмента в девелопменте.

Существует множество факторов, влияющих на прогноз движения денежных средств в строительных проектах. Некоторые из этих факторов носят субъективный характер, однако остальные являются объективными. Выплаты от девелопера всегда планируются ежемесячно, что является основой для оценки величины притока денежных средств [11]. Иногда может произойти несколько непредвиденных событий, например подрядчик может не получить точную сумму в дату контракта из-за плохого финансового положения компании. Если платеж задерживается,

¹ Официальный сайт правовой системы КонсультантПлюс. Статья 15.5. «Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве» Федерального закона 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». [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/7e20edcc51ba599c70fb328204e3ac1226e7d912/ (дата обращения: 08.03.2025).

время расчета поступления денежных средств должно быть скорректировано в модели поступления денежных средств. Чтобы учесть влияние субъективных и объективных факторов притока и оттока денежных средств в экономико-математических моделях, следует использовать методики количественной оценки из объемов и динамики.

Рынок недвижимости является индикатором социально-экономического развития страны, региона или города, отражает динамику валового внутреннего продукта, уровень инфляции и безработицы, доступность кредитных ресурсов и прочие макроэкономические показатели [12]. Поэтому в данном разделе статьи будет уделено особое внимание динамике развития рынка недвижимости как страны в целом, так и Свердловской области в частности.

Обратимся к табл. 1, где содержатся данные о вводе жилых домов на территории всей страны в период с 2014 по 01.02.2024.

Здесь необходимо отметить, что начиная с августа 2019 г. в общем вводе жилых домов учитываются жилые дома, построенные населением на специально отведен-

ных под индивидуальное жилищное строительство земельных участках, что связано с соответствующими изменениями законодательства – во многом именно этим обусловлен резкий прирост введенных в эксплуатацию жилых домов.

Так, по данным Федеральной службы государственной статистики (ФСГС – Росстат), динамика ввода жилых домов имеет положительную тенденцию, однако в 2016–2018 гг. наблюдается некоторое снижение темпов их строительства, в части построенных жилищно-строительными кооперативами. Это обусловлено понижением спроса на новостройки в связи с высокими ставками по ипотечному кредитованию [13]. Нельзя не отметить заметный рывок строительства в 2022–2023 гг., обусловленный ростом доходов населения, в частности семей военнослужащих – участников специальной военной операции (СВО) и во многом – государственными программами льготного ипотечного кредитования. Именно сворачивание льготной ипотеки в середине 2024 г. вызвало снижение строящегося и вводимого в эксплуатацию жилья, а также высокие кредитные ставки [14].

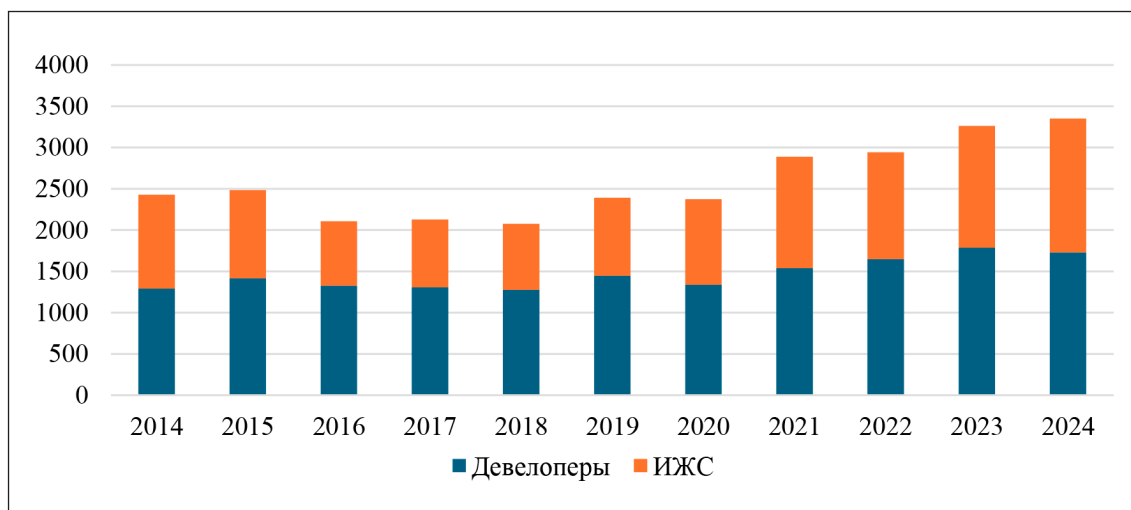


Рис. 1. Ввод жилья в эксплуатацию в Свердловской области, тыс. м²

Источник: составлено авторами на основе

1) Официальный сайт информационного агентства Интерфакс. Жилищное строительство в РФ в 2023 г. выросло на 7,5%, до 110,4 млн кв. м. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/150929/> (дата обращения: 13.03.2025).

2) Официальный сайт Банка России. Ипотечное жилищное кредитование под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/SCPA/ (дата обращения: 10.03.2025).

3) Официальный сайт правовой системы КонсультантПлюс. Статья 15.5. «Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве» Федерального закона 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». [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/7e20edcc51ba599c70fb328204e3ac1226e7d912/ (дата обращения: 08.03.2025).

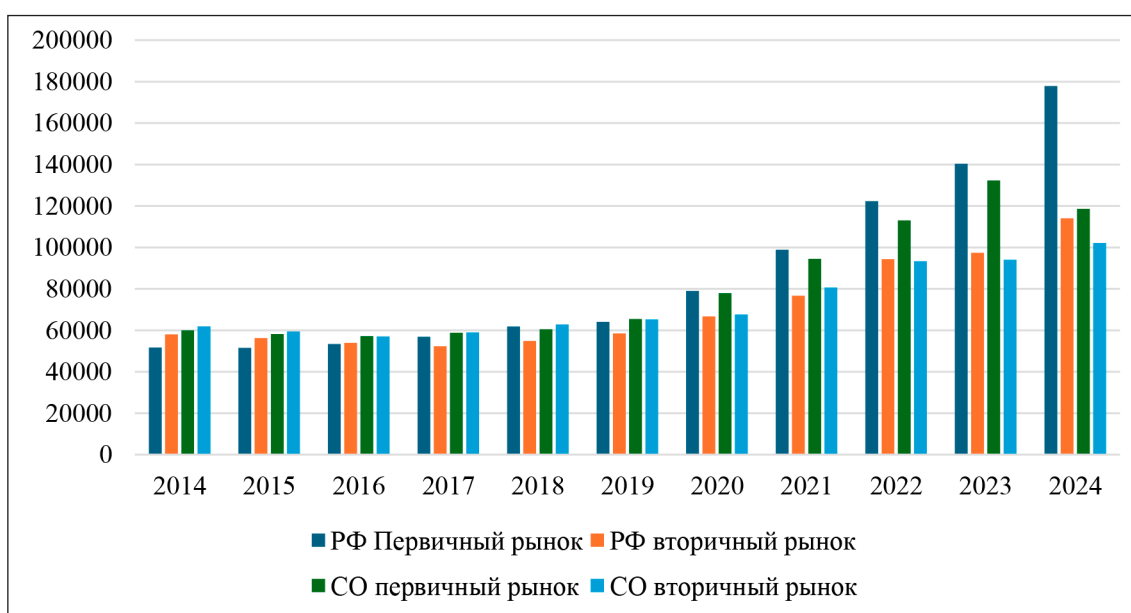


Рис. 2. Динамика стоимости жилья в РФ и в Свердловской области, руб./м²

Источник: составлено авторами на основе

1) Официальный сайт информационного агентства Интерфакс. Жилищное строительство в РФ в 2023 г. выросло на 7,5 %, до 110,4 млн кв. м. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/150929/> (дата обращения: 13.03.2025).

2) Официальный сайт Банка России. Ипотечное жилищное кредитование под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве. [Электронный ресурс]. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/SCPA/ (дата обращения: 10.03.2025).

3) Официальный сайт правовой системы КонсультантПлюс. Статья 15.5. «Особенности открытия, ведения и закрытия счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве» Федерального закона 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». [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/7e20edcc51ba599c70fb328204e3ac1226e7d912/ (дата обращения: 08.03.2025).

Обращаясь к данным по Свердловской области, имеет смысл разделить нововведенные жилые постройки на группы «от девелоперов» и «ИЖС» (индивидуальное жилищное строительство). Динамика ввода в эксплуатацию данных групп жилой площади рассмотрена на рис. 1.

Наиболее заметной в структуре введенного жилья является доля индивидуального жилищного строительства – порядка 40–50 % от площадей всех новых жилых помещений составляют именно ИЖС, другими словами частные индивидуальные постройки. То есть на территории Свердловской области сопоставимо пользуются спросом как квартиры, так и частные дома. Более того, на рис. 1 доминирует положительная динамика, но в 2016–2018 гг., так же как и в табл. 1, наблюдается спад.

На рис. 2, составленном авторами по данным Росстата, представлена информация о динамике стоимости квадратного метра жилья как на первичном, так и на вто-

ричном рынке. Информация представлена по Российской Федерации в целом и по Свердловской области в частности.

Из данных рис. 2 следует, что первичный рынок жилой недвижимости явно начинает доминировать над вторичным как в РФ, так и в Свердловской области с 2020 г. Это говорит о том, что более высоким спросом пользуются непосредственно новостройки, которые как раз таки в ведении девелоперов, то есть возрастает конкуренция на рынке между девелоперскими организациями.

Стоит уделить внимание и тому обстоятельству, что при высоком спросе на квартиры в новостройках возрастает и потребность населения в кредитных средствах. В 2020 г. в РФ как стимулирующая мера была введена программа льготной ипотеки для нескольких категорий покупателей [14]. Именно она послужила драйвером роста спроса на первичный рынок недвижимости, а ипотечные жилищные кредиты начали пользоваться наибольшей популярностью.

Таблица 2

Объем предоставленных ипотечных жилищных кредитов, руб.

Периоды	Ипотечные жилищные кредиты, руб.	
	под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ) и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам под залог ДДУ	предоставленные физическим лицам – резидентам и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам
2018	868 741	2 962 258
2019	905 337	2 905 515
2020	469 594	4 253 673
2021	1 435 564	5 614 022
2022	1 979 447	5 268 302
2023	3 251 372	7 690 335
2024	2 294 666	5 382 574

Источник: составлено авторами на основе: Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. Строительство. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 13.03.2025).

В 2020 г. наблюдается резкий рост (в 1,5 раза) по ипотечным жилищным кредитам, а с 2021 г. (по сравнению с 2020 г.) в 3 раза увеличились объемы по ипотекам, выданным под залог прав требования по договорам долевого участия (ДДУ) в строительстве, как видно из динамики объемов предоставленных населению кредитов, приведенных авторами в табл. 2.

Еще одной заметной тенденцией является «рывок» объемов ипотечного жилищного кредитования в 2022–2023 гг., в частности рост в 2023 г. год к году составил 164% по ипотечным жилищным кредитам под залог прав требований по договорам долевого участия и 146% по ИЖК физическим лицам с учетом приобретенных прав требования [15].

Совсем иная ситуация сложилась по итогам 2024 г. в связи сразу с двумя событиями, существенно изменившими положение девелоперов: сворачиванием программ льготного ипотечного жилищного кредитования и увеличением ставки Банка России. По показателю ипотечных жилищных кредитов, выданных под залог договоров долевого участия в строительстве, имеет место снижение на 29,42%; по приобретенным правам требований в сегменте ИЖК снижение составило ровно 30%.

Заключение

Таким образом, можно говорить о непосредственной связи между спросом на первичном рынке недвижимости (который зависит от ставки по ипотечному кредитованию, а значит, от денежно-кредитной по-

литики ЦБ) и количеством жилой площади, введенной в эксплуатацию девелоперами. В свою очередь, спрос на недвижимость от девелоперов является дополнительным стимулом для поднятия конкурентоспособности таких компаний.

Из обзора рынка первичной и вторичной недвижимости следует, что тенденции имеют общую направленность как в целом по РФ, так и по Свердловской области. Все большим спросом у населения пользуется первичный рынок недвижимости, что подтверждают возрастающие объемы ипотечного кредитования и непосредственно стоимость квадратного метра такого жилья. Именно девелоперские компании создают новые жилые площади, поэтому для них открываются как новые возможности, так и риски, связанные с усилением конкуренции. Девелопмент, как сектор экономики, ведет капиталоемкую и высоко рискованную деятельность, которая зависит не только от внешней ситуации, но и от цикличности, и от государственного регулирования, и в значительной степени – от денежно-кредитной политики Центрального Банка. Значение регулирования состоит в балансе, при котором девелоперские проекты будут оставаться источником развития территорий, создания новых рабочих мест и увеличения благосостояния общества.

Список литературы

1. Грахов В.П., Мохначев С.А., Тарануха Н.Л. Девелопмент как экономическая основа развития рынка жилой недвижимости // Фундаментальные исследования. 2018. № 6. С. 94–98. URL: <https://fundamental-research.ru/ru/article/view?id=42173> (дата обращения: 02.08.2025). EDN: XUETID.

2. Разумовская Е.А., Невмержицкий А.Л. Формирование системы финансового менеджмента в строительстве на основе цифровых финансовых технологий // *Финансы и кредит*. 2024. Т. 30. № 6 (846). С. 1290–1309. DOI: 10.24891/fe.30.6.1290. EDN: ARNGBQ.
3. Невмержицкий А.Л., Разумовская Е.А. Моделирование факторного анализа в системе корпоративного финансового менеджмента на основе проектного финансирования // *Журнал прикладных исследований*. 2024. № 12. С. 47–51. DOI: 10.47576/2949-1878.2024.12.12.006.
4. Алироева З.Р., Шардан С.К., Багаева А.И. Построение системы финансового управления предприятиями недвижимости // *Экономика и управление: проблемы, решения*. 2024. Т. 5. № 4 (145). С. 12–18. DOI: 10.36871/ek.ur.p.r.2024.04.05.002. EDN: WPMMSA.
5. Виноградова К.В., Фролова В.Б. Развитие подходов к оценке инвестиционных рисков при вложении в цифровые финансовые активы на рынке недвижимости // *Вестник европейской науки*. 2025. Т. 17. № 1. EDN: ZYGADG.
6. Райгородская В.С., Шестов А.В., Кочетова Г.Г. Девелопмент недвижимости и комплексное развитие территорий // *Аллея науки*. 2024. Т. 1. № 4 (91). С. 81–88. EDN: ZCKYDQ.
7. Ландаревский А.А., Ефимов К.Д., Скуридин М.Д., Шишкин Е.А., Шалимов М.Г. Анализ основных тенденций развития рынка девелопмента в России // *Инновации и инвестиции*. 2024. № 6. С. 274–278. EDN: BGKLBI.
8. Волнов Н.А. Тенденции развития рынка недвижимости в Российской Федерации // *Вестник Академии*. 2023. № 3. С. 51–59. DOI: 10.51409/v.a.2023.10.03.006. EDN: CQGJEM.
9. Гениберг Т.В. Динамика, анализ и результативность применения льготных программ ипотечного кредитования в Российской Федерации в 2020–2024 гг. // *Вестник экономики, права и социологии*. 2024. № 4. С. 21–25. DOI: 10.24412/1998-5533-2024-4-21-25. EDN: FEIQTХ.
10. Ольшанская М.В. Девелопмент как особый вид деятельности // *Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки*. 2024. № 3. С. 187–191. DOI: 10.23672/SAE.2024.92.13.017. EDN: SRBYSR.
11. Андреева О.С., Ермакова А.М. Влияние ценообразующих факторов на стоимость рынка жилья в региональном аспекте // *Московский экономический журнал*. 2022. № 10. С. 507–513. URL: <https://qje.su/ekonomicheskaya-teoriya/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal10-2022-16/> (дата обращения: 10.03.2025). DOI: 10.55186/2413046X_2022_7_10_580.
12. Доронина С.А., Александрова Е.В., Тимошкина Е.В., Кондратьев Д.В., Рыжкова О.И., Абашева О.Ю. Финансовые факторы и тенденции изменения инвестиционной привлекательности основных сегментов рынка недвижимости // *Вестник Алтайской академии экономики и права*. 2024. № 12 (ч. 2). С. 224–231. URL: <https://vaael.ru/ru/article/view?id=3909> (дата обращения: 05.05.2025). DOI: 10.17513/vaael.3909.
13. Арсеньев А.А., Боркова Е.А. Рынок недвижимости России: проблемы и перспективы // *Economy and Business: Theory and Practice*. 2024. Vol. 12–1 (118). P. 17–20. DOI: 10.24412/2411-0450-2024-1-17-20.
14. Романова А.В., Щукин С.Ю., Челокиди С.В., Спирина Н.Е., Хакимова Л.Р., Коптев Л.А. Льготная ипотека: дискриминация или дифференциация // *Вестник университета*. 2023. № 12. С. 181–198. DOI: 10.26425/1816-4277-2023-12-181-198.
15. Ерофеева М.Ю., Некрасов В.В., Филиппов Д.И. Современные условия развития рынка жилой недвижимости в Российской Федерации // *Прогрессивная экономика*. 2024. № 6. С. 238–251. DOI: 10.54861/27131211_2024_6_238.

Конфликт интересов: Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Conflict of interest: The authors declare that there is no conflict of interest.