



ОЦЕНКА СТЕПЕНИ ВЛИЯНИЯ СТАВКИ ПО ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ НА РАЗНИЦУ ЦЕН ПЕРВИЧНОГО И ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Бедин Б. М. ORCID ID 0000-0001-8614-7166

*Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Байкальский государственный университет», Иркутск, Российская Федерация,
e-mail bmbedin@mail.ru*

Одним из основных факторов, вызывающих диспаритет цен на первичном и вторичном рынках жилья, является разница в условиях финансирования. Цель написания статьи - адаптация ранее предложенного автором алгоритма для целей оценки степени влияния условий финансирования сделки на разницу цен первичного и вторичного рынков жилой недвижимости. Проведено ретроспективное сравнение динамики цен первичного и вторичного рынков, по результатам которого выявлено возникновение ценового «разрыва» в момент введения массовых программ льготной ипотеки и его нарастание по мере увеличения разницы в кредитных ставках. Выдвинута гипотеза: условия финансирования играют существенную роль в возникновении ценового диспаритета. Для ее подтверждения предложен алгоритм расчета, основанный на способе определения корректировки на условия финансирования сделки, используемом в оценке объектов недвижимости. Алгоритм апробирован на данных на конец 2025 года по России в целом. Результаты расчетов подтверждают выдвинутую гипотезу в рамках предложенной модели: разница в ценах первичного и вторичного рынков в существенной степени определяется разницей в условиях предоставления ипотечных кредитов. Намечены направления дальнейших исследований.

Ключевые слова: ипотека, процентная ставка, первичный рынок жилья, диспаритет цен, вторичный рынок жилья

ASSESSING THE IMPACT OF MORTGAGE INTEREST RATES ON THE PRICE DIFFERENTIAL BETWEEN THE PRIMARY AND SECONDARY RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKETS

Bedin B. M. ORCID ID 0000-0001-8614-7166

*Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education
«Baikal State University», Irkutsk, Russian Federation, e-mail: bmbedin@mail.ru*

One of the primary factors driving the price disparity between primary and secondary housing markets is the difference in financing conditions. This article aims to adapt an algorithm previously proposed by the author to assess the extent to which transaction financing conditions influence the price gap between the primary and secondary residential real estate markets. A retrospective comparison of price trends in both markets revealed the emergence of a price “gap” coinciding with the introduction of large-scale subsidized mortgage programs, as well as the widening of this gap as the difference in interest rates increased. A hypothesis has been proposed: financing terms play a significant role in the emergence of price disparity. To test this hypothesis, a calculation algorithm was developed based on the method used in real estate valuation to adjust for transaction financing terms. The algorithm was validated using data for Russia as a whole from late 2025. The results support the hypothesis within the framework of the proposed model: the price gap between the primary and secondary markets is largely determined by differences in mortgage lending terms. Directions for future research have been outlined.

Keywords: mortgage, interest rate, primary housing market, secondary housing market, price disparity

Введение

На момент исследования на российском рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, характеризующаяся существенным диспаритетом цен первичного и вторичного рынков. В целом по России по категории «Все типы квартир» на 4 квартал 2025 года средняя цена 1 квадратного метра на первичном рынке на 65,15% выше, чем на вторичном (по данным Федеральной службы государственной статистики, далее Росстат¹).

Такая разница обусловлена воздействием ряда факторов, среди которых не в пользу вторичного рынка играют: наличие существенного износа представленных на рынке объектов, устаревший архитектурный облик зданий и планировки самих квартир, отсутствие дополнительных удобств, повышающих качество жизни (подземные парковки и т. п.), плохое состояние мест общего пользования, инженерных коммуникаций и отделки самих квартир, неоднородная и, возможно, неблагоприятная социальная среда жителей многоквартирных жилых домов (МКД).

¹ Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 15.05.2026).

Исследованию факторов, оказывающих влияние на формирование диспаритета цен первичного и вторичного рынков жилья, посвящены статьи Я. Рощиной, А. Литвиновой [1], И. Р. Бадыковой [2]. Особенности влияния ипотечного кредитования на развитие рынка жилья рассмотрены в работах Ерофеевой М. Ю., Некрасова В. В. [3], Караваевой Ю. С. [4], авторы обращают внимание на важнейшую роль ипотечного кредитования для развития рынка недвижимости. Характер влияния ставок по кредиту на цены жилой недвижимости описан в работах [5; 6], в них отмечена высокая роль программ государственной поддержки в формировании ценовой ситуации на рынке жилья. Особенности расчета параметров ипотечных кредитов рассмотрены в работе [7], представленные в работе модели отражают зависимость основных параметров ипотечного кредита друг от друга и позволяют рассчитать величину каждого из них.

Среди факторов, повышающих ценовой уровень новостроек, особо следует выделить возможность привлечения заемных средств (ипотечных кредитов) на льготных условиях. На существенное влияние внедрения льготных условий ипотеки на ценообразование на рынке недвижимости указано в работе [8]. Ипотечные кредиты, по мнению Ю. С. Караваевой: «...выступают одним из возможных способов решения разнообразных задач социальной направленности» [4]. В то же время Г. А. Жирнов [5] отмечает дискуссионность роли льготной ипотеки как с точки зрения ее влияния на рынок жилой недвижимости, стоимость и доступность жилья, так и относительно возможностей поддержки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. А. В. Демин, И. В. Рыбальченко прямо указывают на рост цен на рынке недвижимости как прямое следствие увеличения доступности ипотечных кредитов [6].

Подавляющее большинство применявшихся ранее и применяющихся сейчас программ государственной поддержки (субсидирование процентной ставки) ориентируются исключительно на первичный рынок. К таким программам относятся ныне закрытая программа массовой льготной ипотеки на приобретение новостроек, запущенная с целью преодоления последствий пандемии COVID-19, а также действующие сейчас программы для семей с детьми, региональные ипотеки. Количество льготных кредитов, привлекаемых для совершения сделок на вторичном рынке, очень небольшое, они доступны только для малых городов, в которых жилищное строительство не осуществляется, а доля сделок в российском рынке для таких городов крайне мала.

Свой вклад в повышение привлекательности ипотеки для новостроек вносят и собственные программы застройщиков, субсидирующих ставки по кредитам на приобретаемые у них квартиры. В исследовании Т. А. Смирновой, Т. А. Кузьминой [9] отмечена связь между разницей в процентных ставках для первичного и вторичного рынков и ценами на них.

В одной из предыдущих работ автора настоящей статьи [10] установлено наличие сильной корреляционной зависимости между ставкой по ипотеке и средней ценой квадратного метра первичного рынка жилой недвижимости, а также показана возможность построения моделей, отражающих зависимость цены недвижимости от данного фактора.

Цель исследования – адаптация ранее предложенного автором алгоритма для целей оценки степени влияния условий финансирования сделки на разницу цен первичного и вторичного рынков жилой недвижимости.

Материалы и методы исследования

Исследование основано на статистической информации, содержащейся на официальных сайтах Федеральной службы государственной статистики, а также Центрального Банка Российской Федерации. В силу отсутствия в указанных источниках некоторых показателей, они были определены расчетным способом. В исследовании использованы методы анализа, сравнения, а также элементы статистических методов и моделирования.

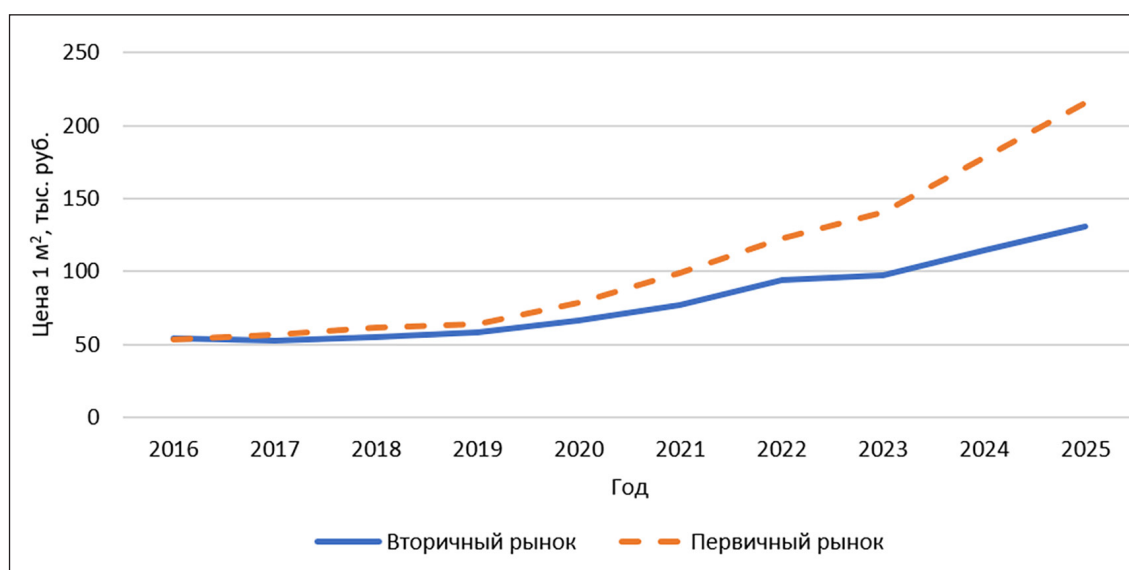
Из таблицы 1, а также рисунка хорошо видно, что ценовой «разрыв» между первичным и вторичным рынками начинает стремительно нарастать именно с момента введения массовой льготной ипотеки на новостройки в 2020 году. Так, если в 2019 году разница составляет 9,45%, то в 2020 – уже 18,43%. Затем ситуация усугубляется, поскольку в целях борьбы с инфляцией Центральный Банк РФ повышает ключевую ставку, и в 2025 году разница достигает 65,15%. На связь между введением льготной ипотеки, ростом объемов выдаваемых кредитов и ценами на рынке недвижимости указывают М. Ю. Ерофеева, В. В. Некрасов [3]. На более высокую значимость временных эффектов для первичного рынка указывает в своей работе И. Р. Бадыкова [2]. В результате растет разница между «рыночной» ставкой по ипотеке, под которую вынуждены брать кредиты покупатели вторичного рынка, и льготной ставкой, под которую имеют возможность взять кредит покупатели новостроек. Т. А. Красноштанова в своей работе [11] указывает на важность влияния ключевой ставки на разницу цен первичного и вторичного рынка.

Таблица 1

Анализ динамики цен 1 м² первичного и вторичного рынков жилой недвижимости

Год	Цена 1 м ² , вторичный рынок, руб.	Цена 1 м ² , первичный рынок, руб.	Разница цен, руб.	Разница цен, %
2016	53983	53287	-696	-1,29
2017	52350	56882	4532	8,66
2018	54924	61832	6908	12,58
2019	58528	64059	5532	9,45
2020	66712	79003	12292	18,43
2021	76686	98909	22223	28,98
2022	94363	122343	27980	29,65
2023	97418	140371	42952	44,09
2024	114082	177887	63805	55,93
2025	130359	215282	84923	65,15

Примечание: составлено автором на основании официального сайта Федеральной службы государственной статистики. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sred_cen_perv_4kv-2025.xlsx (дата обращения: 15.05.2026); URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sred_cen_vtor_4kv-2025.xlsx (дата обращения: 17.05.2026).



Динамика цен 1 квадратного метра на первичном и вторичном рынках жилья

Примечание: составлено автором на основании официального сайта Федеральной службы государственной статистики.

URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sred_cen_perv_4kv-2025.xlsx (дата обращения: 15.05.2026);
URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sred_cen_vtor_4kv-2025.xlsx (дата обращения: 15.05.2026)

Исходя из проведенного ретроспективного анализа цен первичного и вторичного рынков может быть выдвинута гипотеза о том, что именно разница в условиях предоставления ипотечных кредитов является существенным фактором, определяющим ценовую разницу на первичном и вторичном рынках жилья.

Как указано выше, на разницу цен первичного и вторичного рынка оказывает влияние ряд факторов. Некоторые из них поддаются количественному учету (износ, ставка по ипотеке), по другим такая возможность отсутствует (социальная среда). Разница ставок по ипотеке на новостройки и вторичное жилье относится к факторам, которые

могут быть выражены количественно. Следовательно, имеется возможность выделить данный фактор в отдельности и оценить характер и степень его влияния на разницу цен.

Следует отметить, что влияние прочих факторов может быть разнонаправленным, поскольку, помимо недостатков, объекты вторичного рынка обладают и существенными преимуществами по сравнению с новостройками. Например, не нужно дожидаться окончания строительства, терпеть неудобства до окончания ремонтов соседями и строительства окружающих объектов, можно выбрать объект с готовой отделкой и даже меблировкой и т. п. На формирование цен на недвижимость под влиянием множества характеристик объектов и факторов обращается внимание в исследовании Н. Г. Новикова, Т. И. Кубасова [12]. А. В. Балахнин [13] указывает на необходимость рассмотрения таких характеристик в совокупности и на возникающие при этом сложности.

Для оценки степени влияния разницы ставок по ипотеке на цены вторичного и первичного рынков может быть использован алгоритм, предложенный автором настоящей статьи в раннем исследовании [14] для оценки степени влияния ипотечной ставки на цены недвижимости в целом и прогнозирования ценовой ситуации. Данный алгоритм основан на порядке расчета корректировки на условия финансирования, применяемой в оценке недвижимости. Такая корректировка вносится в случае, если объект-аналог или, наоборот, объект оценки, финансируется на условиях, отличных от рыночных. Если условия финансирования конкретной сделки будут выгоднее рыночных, то продавец может установить и цену выше рынка, а если хуже, то придется продавать объект дешевле. В качестве частного случая такой корректировки можно рассматривать и ситуацию, когда ставка по ипотеке будет ниже рыночной, а именно такая ситуация и возникает, когда покупатель первичного рынка имеет возможность взять ипотеку на льготных условиях, а вторичного – не имеет.

Поправка на условия финансирования определяется на основе фактического денежного потока платежей по кредиту (определенного по фактической кредитной ставке на весь срок кредита), дисконтированного по ставке дисконта, соответствующей рыночной ставке процента [15, с. 150–152].

Для целей учета степени влияния процентной ставки на разницу цен первичного и вторичного рынка может быть предложен следующий порядок расчета.

1. Расчет ипотечной постоянной на основе фактической ставки процента по кре-

диту (средней ставки первичного рынка). Ипотечная постоянная (коэффициент взноса на амортизацию единицы) – коэффициент, отражающий отношение периодической выплаты по кредиту (в расчете ежегодной) к сумме кредита. Показатель может быть определен по формуле 1.

$$R_m = i / (1 - 1 / (1+i)^n), \quad (1)$$

где i – ставка процента (выраженная в долях единицы);

n – количество периодов.

2. Определение фактической ежегодной выплаты по кредиту (умножением суммы кредита на ипотечную постоянную).

3. Дисконтирование потока платежей по кредиту в течение всего срока кредита. Величину ставки дисконта следует принять равной рыночной ставке процента. Для упрощения расчета может быть использован коэффициент настоящей стоимости аннуитета. В этом случае нужно умножить ежегодный платеж по кредиту на коэффициент настоящей стоимости аннуитета. Коэффициент настоящей стоимости аннуитета (формула 2) позволяет определить настоящую стоимость серии равных платежей при известном периоде расчета и ставке дисконтирования.

$$A_n = (1 - 1 / (1 + i)^n) / i, \quad (2)$$

где i – ставка дисконта (выраженная в долях единицы);

n – количество периодов.

4. Расчет корректировки как разницы суммы кредита и дисконтированного потока платежей по кредиту.

5. Определение знака, с которым вносится поправка, по принципу: если условия финансирования лучше рыночных, используется знак «минус», если хуже – знак «плюс».

Следует отметить, что понятие «разрыва цен» неоднозначно. Например, в исследовании Я. Рожиной, А. Литвиновой [1] под ним понимается разница в цене идентичных по основным характеристикам, но относящихся к разным типам рынка квартир. Поскольку наше исследование основано, в основной части, на данных государственной статистики, в нем не было возможности провести сопоставление пар идентичных объектов, а величина ценового «разрыва» оценивалась исходя из разницы в средних ценах квадратного метра.

Для расчетов и сопоставлений необходимы следующие показатели:

1) средние цены 1 м² первичного и вторичного рынка;

2) средний срок ипотечного кредита на первичном рынке;

Таблица 2

Исходные данные для расчета

Показатель	Значение для вторичного рынка	Значение для первичного рынка
Средняя цена 1 м ² , руб.	130359	215282
Средняя ставка процента по ипотечному кредиту, %	21,22	6,2
Средний срок кредита, лет	26,13	27,37

Примечание: составлено автором на основании источников:

1. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sred_cen_perv_4kv-2025.xlsx (дата обращения: 15.05.2026); URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sred_cen_vtor_4kv-2025.xlsx (дата обращения: 17.05.2026).

2. Информация официального сайта Центрального Банка Российской Федерации. URL: https://www.cbr.ru/vfs/statistics/BankSector/Mortgage/02_03_Scpa_mortgage.xlsx (дата обращения: 15.05.2026); URL: https://www.cbr.ru/vfs/statistics/BankSector/Mortgage/02_02_Mortgage.xlsx (дата обращения: 17.05.2026).

3. Единая информационная система жилищного строительства. URL: наш.дом.РФ/аналитика/ставки_предложений_по_ипотеке (дата обращения: 15.05.2026).

3) средняя ставка процента по ипотечным кредитам для первичного и вторичного рынков;

4) средняя доля собственных и заемных средств при совершении сделки.

Для определения первых трех показателей использованы данные, представленные на официальном сайте Росстата (в части цен квадратного метра) и официальном сайте Центрального Банка РФ (в части кредитных ставок и срока кредита). Исходные данные для расчета представлены в таблице 2. Расчет произведен по данным на конец 2025 года (декабрь).

Следует отметить, что средняя процентная ставка для первичного рынка принята в соответствии с показателем для кредитов, предоставленных по договорам долевого участия (ДДУ), и ее значение (6,2%) однозначно имеет отношение именно к первичному рынку (с учетом как льготных кредитов, так и кредитов на рыночных условиях). Однако приведенное в «Обзоре рынка ипотечного жилищного кредитования ЦБ РФ»² значение для готового жилья (10%) существенно отличается от процентных ставок, под которые кредиты можно было получить в декабре 2025 года на рыночных условиях. Так, по данным Единой информационной системы жилищного строительства за период с 22.12.2025 по 28.12.2025, средневзвешенная ставка по рыночной ипотеке для вторичного рынка составила 21,22% (по топ-20 ипотечных банков России). По мнению автора, такое отличие объясняется прежде всего тем, что значе-

ние ставки для готового жилья определено с учетом кредитов, выданных по сделкам с введенными в эксплуатацию готовыми объектами первичного рынка. Такие объекты реализуются по договорам купли-продажи, а поскольку их покупатели могут воспользоваться льготными ипотечными программами, ставки для них существенно снижают среднее значение процентной ставки для готового жилья. Поскольку алгоритм расчета предполагает использование в качестве ставки дисконтирования рыночной ставки по ипотеке, в дальнейших расчетах в качестве таковой принято решение использовать ставку 21,22%.

Как видно из таблицы 2, наблюдается существенная разница в цене квадратного метра новостроек и вторичного жилья (84 923 рубля, или 65,15%), при этом условия финансирования различаются существенно, на момент расчета средняя ставка вторичного рынка составляет менее одной трети ставки первичного рынка. Средние сроки кредита различаются несущественно, разница составляет около 1 года, при этом значение для вторичного рынка приведено для сравнения, так как в расчете данный показатель не участвует.

Поскольку порядок совершения сделки с привлечением ипотечного кредита предполагает внесение первоначального взноса покупателем недвижимости, важное значение для расчета будет иметь величина такого взноса. На сайте Центрального Банка Российской Федерации такой показатель обнаружить не удалось, а иные источники дают противоречивую информацию. К тому же необходимо учесть, что часть сделок на первичном рынке совершается без привлечения кредитных средств.

² Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования Центрального Банка РФ (декабрь 2025). URL: https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/Indicator_mortgage/1225/ (дата обращения: 15.05.2026).

Таблица 3

Расчет доли заемных и собственных средств при сделке на первичном рынке

Показатель	Порядок расчета	Источник/расчет	Значение
Объем предоставленных кредитов, млн. руб.		Сайт ЦБ РФ	487672
Количество выданных кредитов, шт.		Сайт ЦБ РФ	85577
Средний размер кредита, тыс. руб.	Объем предоставленных кредитов, млн. руб./количество кредитов, шт. * 1000	487672:85577*1000	5698,6
Средняя площадь строящейся квартиры, м ²		«РИА новости недвижимость»	48,8
Средняя цена строящейся квартиры, тыс. руб.	Средняя цена 1 м ² * средняя площадь квартиры	215282*48,8	10505,8
Средняя доля кредита в цене новостройки, %	Средний размер кредита/средняя цена новостройки * 100	5698,6:10505,8*100	54,2
Средняя доля собственных средств заемщика, %.	100 – средняя доля кредита в стоимости новостройки	100-54,2	45,8

Примечание: составлено автором по результатам расчета.

Таблица 4

Расчет показателей, характеризующих степень влияния условий финансирования на ценовую разницу первичного и вторичного рынка

Показатель	Порядок расчета	Расчет	Значение
Сумма кредита, руб./м ²	Цена 1 м ² *доля кредита/100	215282*54,2:100	116682,8
Ипотечная постоянная для ставки 6,2%, срока 27,37 года	Формула 1	$0,062/((1-1/(1+0,062)^{27,37}))$	0,0768
Коэффициент настоящей стоимости аннуитета, для ставки 21,22%, срока 27,37 года	Формула 2	$((1-1/(1+0,2122)^{27,37}))/0,2122$	4,6882
Ежегодный платеж по кредиту, руб./м ²	Сумма кредита*ипотечная постоянная	116682,8*0,0768	8961,59
Дисконтированный поток платежей, руб./м ²	Ежегодный платеж по кредиту * коэф. настоящей стоимости аннуитета	8961,59*4,6882	42013,95
Величина корректировки, руб./м ²	Сумма кредита – дисконтированный поток платежей	116682,8-42013,95	74668,89
Знак корректировки		Условия финансирования лучше рыночных	Минус
Величина корректировки по отношению к цене 1 м ² первичного рынка, %	Корректировка/цена 1 м ² первичного рынка * 100	74668,89:215282*100	34,68
Величина корректировки по отношению к цене вторичного рынка, %	Корректировка/цена 1 м ² вторичного рынка * 100	74668,89:130359*100	57,28
Разница цен 1 м ² первичного и вторичного рынка, руб.	Цена 1 м ² первичного рынка – цена 1 м ² вторичного рынка	215282-130359	84923
Разница цен 1 м ² первичного и вторичного рынка, %	Разница цен 1 м ² первичного и вторичного рынка, руб. / цена 1 м ² вторичного рынка * 100	84923:130359*100	65,15
Доля корректировки на условия финансирования в разнице цен первичного и вторичного рынка, %	Величина корректировки / разница цен первичного и вторичного рынка * 100	74668,89:84923*100	87,9

Примечание: составлено автором по результатам расчета.

Поэтому доля собственных и заемных средств при совершении сделки на первичном рынке была определена расчетным путем, исходя из средней суммы кредита в сделках по договорам долевого участия. На сайте ЦБ РФ на конец 4 квартала 2025 года такая сумма составила 5,7 миллиона рублей (более точный расчет исходя из суммы всех кредитов и их количества дает цифру 5698,6 тыс. руб.). Показатель средней цены строящейся квартиры на сайте Росстата также не обнаружен. Он был определен расчетным путем, исходя из средней цены 1 квадратного метра и средней площади строящейся квартиры в России, которая, по данным «РИА новости недвижимость» (не является официальной статистикой)³, составила в 2025 году 48,8 м².

Результаты расчета представлены в таблице 3. Расчет произведен по данным на конец 2025 года.

Результаты исследования и их обсуждение

В таблице 4 представлены результаты расчета корректировки на условия финансирования в соответствии с описанным выше алгоритмом, а также определены показатели, характеризующие степень влияния разницы в условиях финансирования на разницу цен первичного и вторичного рынков. Для удобства представления и использования результатов расчетов они произведены на 1 м² и при необходимости могут быть применены к квартире любой площади.

Как видно из таблицы 4, величина корректировки на условия финансирования определена в 74 668,89 руб./м², что составляет 34,68% от цены квадратного метра новостройки или 57,28% от цены вторичного жилья. Поскольку условия кредитования новостроек лучше таких условий для вторичного жилья, корректировка должна вноситься со знаком «минус» к цене новостройки. Исходя из сделанных допущений и для заданных входных значений, из общей разницы в ценах первичного и вторичного рынков в 84 923 руб. влиянием условий финансирования можно объяснить 74 668,89 руб., что в относительном выражении составляет 87,9%.

Следует отметить, что результаты расчетов относятся только к агрегированным данным по России и не применимы напрямую к отдельным регионам.

³ РИА новости недвижимость. URL: <https://realty.ria.ru/20251204/ploschad-2059694235.htm> (дата обращения: 15.05.2026).

Заключение

Таким образом, экономико-математические расчеты в рамках предложенной модели поддерживают гипотезу о том, что ценовой диспаритет, сложившийся на российском рынке жилой недвижимости, определяется в существенной степени разницей в условиях финансирования первичного и вторичного жилья. Влияние прочих факторов также присутствует, как указано ранее, прочие факторы могут оказывать разнонаправленное воздействие на разницу цен, например: износ снижает цену вторичного жилья, а наличие ремонта и готовность к эксплуатации, напротив, повышает, поэтому их влияние – это результат их совокупного воздействия, а не простого суммирования. Оценка характера и степени влияния совокупности факторов является интересным предметом для дальнейших исследований.

Список литературы

1. Рощина Я., Литвинова А. Эконометрическая оценка ценового разрыва на первичном и вторичном рынках недвижимости // Деньги и кредит. 2026. Т. 85. № 1. С. 95-110. EDN: PCNHXR.
2. Бадыкова И. Р. Расхождение факторов ценообразования на российском рынке жилья: SHAP-анализ первичного и вторичного сегментов // Terra Economicus. 2025. Т. 23. № 4. С. 86-102. DOI: 10.18522/2073-6606-2025-23-4-86-102. EDN: QUWJNE.
3. Ерофеева М. Ю., Некрасов В. В. Состояние сферы ипотечного кредитования как ведущий фактор развития рынка недвижимости в современной России // Экономика и управление: проблемы, решения. 2024. Т. 1. № 7 (148). С. 287-293. DOI: 10.36871/ek.up.p.r.2024.07.01.029. EDN: EVRQMJ.
4. Караваева Ю. С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. 2018. № 2 (81). С. 133-147. EDN: YQGTNK.
5. Жирнов Г. А. Массовая льготная ипотека: продлевать нельзя завершать // Вопросы экономики. 2025. № 1. С. 115-133. DOI: 10.32609/0042-8736-2025-1-115-133. EDN: EMYAJK.
6. Демин А. В., Рыбальченко И. В. Влияние государственной помощи в приобретении жилья на уровень цен и последствиях снижения процентной ставки по ипотеке // Муниципальная академия. 2018. № 4. С. 87-90. EDN: YRXZIT.
7. Ованесян С. С., Старостачева И. С. Математические модели расчета параметров банка и заемщика в ипотечном кредитовании // Известия Байкальского государственного университета. 2021. Т. 31. № 4. С. 423-430. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/matematicheskie-modeli-rascheta-parametrov-banka-i-zaemshchika-v-ipotechnom-kreditovanii> (дата обращения: 07.06.2026).
8. Щукина Т. В., Сорокина Т. В., Карачева Н. В. Последствия регулирования ипотечной ставки в РФ // Baikal Research Journal. 2022. Т. 13. № 1. DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(1).6. EDN: EMROTY.
9. Смирнова Т. А., Кузьмина Т. А. Ипотечное кредитование как важный инструмент регулирования отношений на рынке жилищного строительства // Эпоха науки. 2023. № 36. С. 208-216. EDN: FSOZOG.

10. Бедин Б. М. Оценка характера и степени влияния параметров ипотечных кредитов на цену первичного рынка жилой недвижимости // *Фундаментальные исследования*. 2026. № 6. С. 17-22. DOI: 10.17513/fr.44038. EDN: WMRSTR.
11. Красноштанова Т. А. Основные тенденции развития жилищного строительства в Иркутской области // *Baikal Research Journal*. 2025. Т. 16. № 1. С. 342-353. DOI: 10.17150/2411-6262.2025.16(1).342-353. EDN: LPJIPR.
12. Новикова Н. Г., Кубасова Т. И. Тенденции факторов спроса на рынке жилой недвижимости // *Baikal Research Journal*. 2023. Т. 14. № 4. С. 1463–1475. DOI: 10.17150/2411-6262.2023.14(4).1463-1475. EDN: FEDUGL.
13. Балахнин А. М. Инструменты анализа развития рынка жилой недвижимости России в современных экономических условиях // *Прогрессивная экономика*. 2023. № 12. С. 52-65. DOI: 10.54861/27131211_2023_12_52. EDN: KEFVIU.
14. Бедин Б. М. Влияние ставки по ипотечным кредитам на стоимость жилой недвижимости // *Baikal Research Journal*. 2022. Т. 13. № 2. DOI: 10.17150/2411-6262.2022.13(2).31. EDN: RJLKOK.
15. Тепман Л. Н., Артамонов В. А. Оценка недвижимости: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. 3-е изд. Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. 591 с. ISBN: 978-5-238-02633-6 // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART. URL: <https://www.iprbookshop.ru/81607.html> (дата обращения: 12.06.2026).

Конфликт интересов: Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

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

Финансирование: Авторы заявляют об отсутствии внешнего финансирования.

Financing: The research was performed without external funding.