

УДК 33.332.8

DOI 10.5281/zenodo.17648139

**Пошехонов Г. А.**

*Пошехонов Григорий Алексеевич*, Российский биотехнический университет, д. 11, Волоколамское шоссе, Москва, Россия, 125080. E-mail: Poshekhonov14@yandex.ru.

## **Факторы формирования спроса на рынке жилой недвижимости России в современных условиях**

**Аннотация.** В статье приводится теоретическое обоснование сущности понятия «спрос на жилье», рассматриваются трактовки анализируемого понятия в научных исследованиях отечественных авторов. Автором проводится сравнение понятий, выбирается наиболее полное и обоснованное определение. В результате проведения исследования автором выделяется классификация факторов, влияющих на уровень спроса на жилье в текущем 2025 году. В данную классификацию вошли такие группы факторов, как изменение процентных ставок и доступности ипотеки в России, уровень инфляции и экономический климат государства, реализация динамических процессов на отечественном рынке и учет локальных региональных факторов.

**Ключевые слова:** спрос, жилищные условия, рынок недвижимости, государственное регулирование, социально-экономические процессы, факторы спроса, ипотечные программы.

**Poshekhonov G. A.**

*Poshekhonov Grigory Alekseevich*, Russian Biotechnical University, 11, Volokolamsk Highway, Moscow, Russia, 125080. E-mail: Poshekhonov14@yandex.ru.

## **Essence and features of the concept “demand for housing”, review of key factors of demand for housing in Russia**

**Abstract.** The article provides a theoretical substantiation of the essence of the concept of "demand for housing", examines the interpretations of the analyzed concept in scientific research by domestic authors. The author compares the concepts, selects the most complete and reasonable definition. As a result of the research, the author identifies a classification of factors affecting the level of demand for housing in the current 2025. This classification includes such groups of factors as changes in interest rates and mortgage availability in Russia, the level of inflation and the economic climate of the state, the implementation of dynamic processes in the domestic market and consideration of local regional factors.

**Key words:** demand, housing conditions, real estate market, government regulation, socio-economic processes, demand factors, mortgage programs.

**А**ктуальность исследования. Обеспечение высокого уровня доступности жилья для всех слоев населения Российской Федерации явля-

ется одной из приоритетных задач Правительства России уже многие годы. Спрос на жилье считается одним из основных показателей, демонстрирующих,

насколько доступным является покупка жилья для населения.

Ответственные органы государства (к примеру, Федеральная служба государственной статистики РФ) регулярно собирают данные о количестве заключенных сделок по приобретению жилья (как в рамках обычных договоров, так и в рамках покупки недвижимости по ипотечным и льготным ипотечным программам).

В последние несколько лет рынок недвижимости России претерпевает значительные изменения, происходящие по ряду внутренних и внешних причин, таких как введение санкций против РФ, инфляция, рост стоимости строительных материалов, снижение уровня доходов населения страны, реализация льготных ипотечных программ для покупки жилья и т. д.

Некоторые из них повышают спрос на жилье, другие — снижают его. Государство предпринимает множественные попытки поддержки населения в жилищном вопросе, особое внимание в реализуемых государственных программах уделяется малозащищенным, малоимущим слоям населения.

Определение экономической сущности понятия «спрос на жилье», а также проведение анализа ключевых факторов влияния на спрос на жилье позволит создать более детальную картину о том, как:

- работают государственные программы покупки жилья;
- какие факторы могут повышать спрос на жилье в России;
- а также о том, на какие направления развития государственного рынка недвижимости сегодня необходимо сделать упор с целью обеспечения устойчивого развития страны и укрепления экономического сектора Российской Федерации.

Таким образом, целью статьи является проведение литературного обзора и систематизация актуальных и релевантных научных трудов (научных статей,

публикаций и монографий) отечественных авторов по теме настоящего исследования.

Объектом исследования выступает процесс формирования спроса на покупку недвижимости в России. Предметом исследования является сущность понятия «спрос на жилье», а также группа факторов, прямо или косвенно влияющих на падение или рост спроса на покупку недвижимости в России.

Изучение сущности и особенностей понятия «спрос на жилье», а также обзор ключевых факторов спроса на жилье в России позволит выделить ряд проблем, стоящих перед современным отечественным рынком недвижимости.

#### **Обзор научной литературы.**

Спрос на жилье является показателем, который отражает социальные, экономические, а также политические характеристики государства. Насколько устойчивым будет развитие страны в данных сферах — настолько постоянным (и высоким) будет спрос на жилье. Отражение данных характеристик приводится в государственном регулировании рынка недвижимости страны.

Государство принимает и реализует такие Стратегии, проекты и инициативы, которые позволяют подкреплять текущий уровень спроса на жилье в стране, а также систематически его повышать.

Примером являются цели и направления реализации «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г.» [7]». Ключевые характеристики показателя спроса на недвижимость также находят свое отражение в ряде национальных проектов, направленных на обеспечение населения жильем, а также в таких государственных инициативах, как льготная ипотека, субсидирование, выдача жилищных сертификатов и др.

Данные инициативы направлены (в первую очередь) на малоимущих и малозащищенных граждан, однако, некоторые из государственных проектов и инициа-

тив также распространяются и на другие категории населения РФ.

Рассмотрим определение понятия «спрос на жилье» в научных исследованиях и публикациях отечественных авторов:

Исследователи М. Ю. Малкина и Е. А. Шулепникова определяют спрос на жилье как «зависимость желаемых объемов его приобретения, измеряемых в единицах жилой площади (в квадратных метрах или в количестве квартир, домов), от цены за единицу жилой площади» [5].

С. А. Астафьев и И. А. Саенко, в свою очередь, определяют спрос как «отношение между ценой пользования объектами жилой недвижимости, расположенных в конкретном месте и характеризующихся количественными и качественными характеристиками объектов (потребительские характеристики), которые люди имеют желание и возможность приобрести» [1, с. 30].

В труде О. П. Кузнецовой, Д. Ю. Смирнова и др. приводится такая дефиниция спроса на жилье: «спрос на объекты недвижимости отражает готовность покупателей приобрести объект недвижимости по определенной цене в определенный момент времени» [4, с. 25].

Авторы Т. В. Третьяченко и Г. Б. Пивоварова дают следующее определение анализируемому понятию: «спрос на жилье — как количество зарегистрированных договоров долевого участия на объекты первичного рынка и договоров купли-продажи для объектов вторичного рынка, приобретенных клиентами по определенной цене в установленный период времени» [11].

Данная трактовка понятия, по нашему мнению, выступает наиболее точным и информационно полным определением понятия «спрос на жилье», поскольку она отражает основную сущность изучаемого явления.

Проведем обзор ключевых факторов спроса на жилье в России, выделяемых отечественными исследователями в их научных публикациях.

Авторы Ю. И. Трещевский и А. А. Соболева говоря о факторах, влияющих на спрос, систематизируют их в зависимости от уровня на факторы макро- и мезоуровней.

В частности, они выделяют такие факторы как:

- «социально-политическая ситуация региона и демографические факторы;
- состояние экономики и перспективы ее развития;
- экологические условия;
- уровень разработанности нормативно-правовой базы строительного бизнеса и система налогообложения;
- эффективность системы государственного устройства и др.» [12].

В исследовании Н. Г. Новиковой и Т. И. Кубасовой проводится детальный практический анализ спроса на жилье в России за последние годы, в том числе, авторы анализируют объемы нераспроданных новостроек и сроки их реализации. В своей публикации исследователи делают вывод о том, что «проведенный обзор информации о спросе, предложениях и продажах за последние годы подтверждает главенствующую роль политических, экономических и социально-демографических макрофакторов, их взаимозависимость и взаимовлияние» [6, с. 1470].

Н. Г. Новикова определяет такие макрофакторы, оказывающие отрицательное влияние на спрос, как «повышение ключевой ставки, а также снижение реальных доходов населения» [6, с. 1470].

Рассмотрим также и другие факторы, влияющие на спрос на недвижимость. Эксперты в сфере риэлтерского дела и аналитики российского рынка недвижимости (такие как Г. М. Стерник и С. Г. Стерник) отмечают существование несколько ключевых групп факторов, оказывающих прямое и косвенное воздействие на спад или рост спроса на жилье среди граждан Российской Федерации. Представим ключевые из данных факторов с помощью рис. 1.

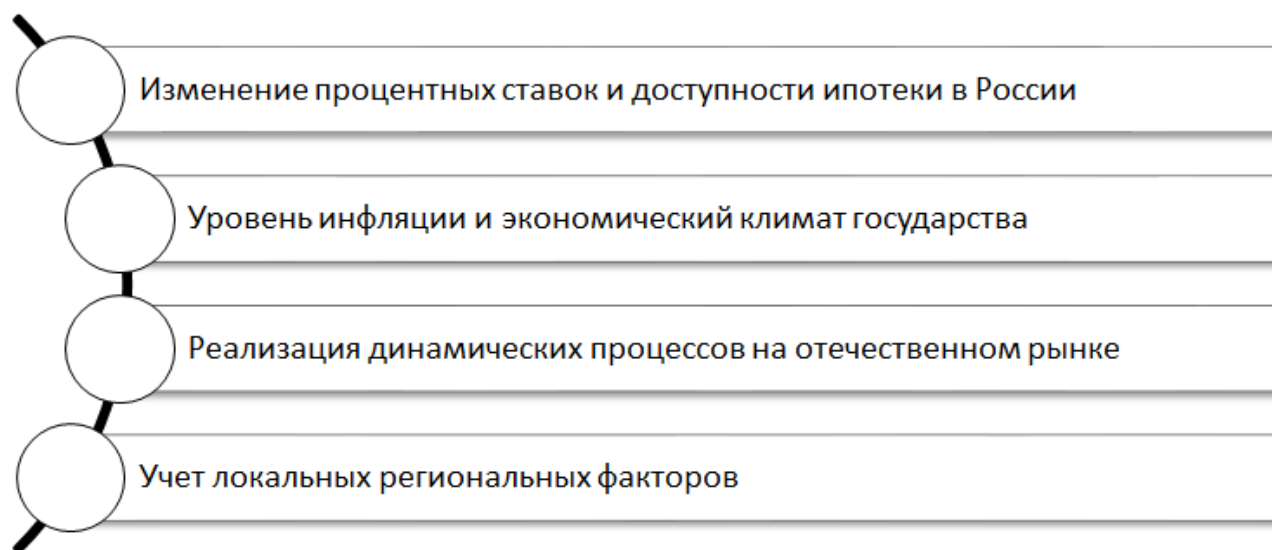


Рис. 1. Ключевые факторы, влияющие на спрос на жилье в России в текущем 2025 году [10]

Все данные факторы (по мнению исследователей) оказывают непосредственное влияние на уровень спроса на жилье в Российской Федерации.

#### **Постановка проблемы исследования.**

Проблема исследования заключается в том, что на сегодняшний день отечественный рынок недвижимости является неоднородным и изменчивым. Влияние различных факторов на спрос на жилье вызывает колебания рынка. К числу данных факторов относятся как факторы экономического характера, так и факторы социального характера, институционального характера. Некоторые факторы оказывают на спрос на жилье прямое влияние, другие — только косвенное. Особо важным вопросом для устойчивого развития Российской Федерации выступает повышение спроса на жилье в регионах страны (в том числе, в регионах, отдаленных от крупных городов).

Исследование данных факторов позволит обосновать уровень влияния каждого из них на спрос на жилье в России, а рассмотрение разных определений «спроса на жилье», приводимых в трудах российских исследователей, позволит выявить экономическую сущность и ключевые особенности данного понятия.

Теоретическое изучение и обоснование данных вопросов позволит создать базу для дальнейших исследований и будущих разработок возможных направлений развития государственного регулирования рынка недвижимости в Российской Федерации.

#### **Описание и обоснование методологии исследования.**

Теоретическую базу настоящего исследования составили исследования, статьи и научные публикации отечественных авторов, к примеру, таких авторов, как Н. Г. Новикова, Т. И. Кубасова, М. Ю. Малкина, Е. А. Щулепникова, С. А. Астафьев, И. А. Саенко, О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, С. В. Кузнецова, Т. В. Третьяченко, Г. Б. Пивоварова, Ю. И. Трещевский, А. А. Соболева, Г. М. Стерник, С. Г. Стерник и многих других.

Данные материалы послужили теоретическим фундаментом для определения сущности и особенностей понятия «спрос на жилье», а также легли в основу сравнительного анализа представленных в исследованиях определений. Также были использованы статистические данные из официальных СМИ, информационных агентств и справочников.

Практической базой написания исследования стали официальные статисти-

ческие данные по изменениям ключевой ставки Центробанка России.

Методологической базой выступали такие методы исследования, как анализ и синтез информации, дедукция. Также были использованы методы статистического и сравнительного анализа.

Использование ключевых принципов структурно-функционального подхода при написании статьи позволило проследить взаимосвязь между социальными процессами, происходящими в России, а также экономическим развитием государства и падением или ростом показателя спроса на жилье.

#### Результаты исследования.

Результаты исследования заключаются в проведении анализа факторов спроса на жилье в России, приведенных в отечественных научных трудах. За основу анализа автором были взяты те факторы, которые упоминаются в монографии Г. М. Стерника и С. Г. Стерника. Представим результаты проведенного анализа для каждой из группы факторов:

1. Изменение процентных ставок и доступности ипотеки в России.

В рамках группы данных факторов особую роль играет ключевая ставка Центрального Банка Российской Федера-

ции.

Если в конце 2022 года ключевая ставка ЦБ РФ составляла всего 7,5 %, то за период с марта по август 2023 года произошло два роста ключевой ставки (в марте 2023 года — до 12 % и в августе 2023 года — до 16 %).

Следующее повышение ключевой ставки наблюдалось в конце августа 2024 года — до 18 %. И последнее повышение на графике изменений ключевой ставки за период 2020–2025 годов произошло в конце декабря 2024 года (ключевая ставка Центробанка составила максимальный показатель за весь период анализа — 21 %).

Ключевая ставка Центрального Банка России начала демонстрировать тенденцию снижения начиная с июня 2025 года. Так, 17 июня 2025 года ключевая ставка снизилась с 21 % до 20 %.

Следующее снижение ключевой ставки произошло в конце июля 2025 года (ставка была снижена с 20 % до 18 %). На момент написания статьи данный показатель остается актуальным.

Представим данную статистику с помощью наглядного графика с официального информационного агентства (рис. 2).

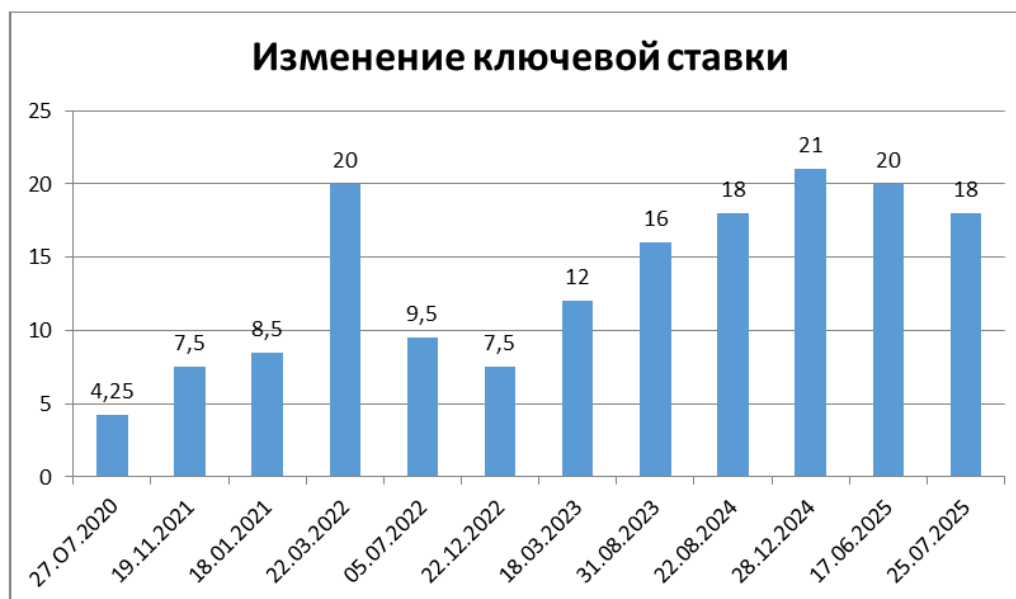


Рис. 2. График изменений ключевой ставки Центробанка России за период 2020–2025 годов, % [5]

Текущая тенденция по снижению анализируемого показателя, представленная на вышеприведенном графике, позволяет экспертам прогнозировать дальнейшее снижение ключевой ставки Центрального банка, что будет оказывать непосредственное влияние на ставки по ипотечному кредитованию граждан Российской Федерации.

Снижение ключевой ставки Центробанка приведет к снижению ставок на ипотечную покупку жилья. Это будет делать спрос на жилье в нашей стране выше, поскольку покупка недвижимости станет более доступной для большинства слоев населения России.

Второй фактор, представленный в данной группе — это доступность ипотечных программ по приобретению жилья для населения. На сегодняшний день в России уже действуют различные программы льготного ипотечного кредитования. Они позволяют гражданам (в том числе, малоимущим гражданам) приобретать жилье под выгодную процентную ставку. Государство предоставляет населению всевозможные льготы и предложения по покупке недвижимости в ипотеку, делая покупку жилья более доступной.

Развитие данных льготных ипотечных условий будет способствовать тому, что больше людей смогут приобрести собственное жилье.

Тем не менее, льготное ипотечное кредитование не лишено недостатков. Недобросовестные граждане могут использовать государственные программы для финансовых махинаций и собственных корыстных целей (к примеру, нередки случаи приобретения жилья на льготных условиях для дальнейшей перепродажи или незаконного обогащения (подделка документов, вовлечение незащищенных слоев населения в мошеннические схемы и т. д.)).

2. Уровень инфляции и экономический климат государства.

Следующая группа факторов, влияющих на спрос на жилье в России, вклю-

чает в себя такие элементы, как инфляция и реализуемая политика правительства.

1) Инфляция — это фактор, который оказывает значимое влияние на инвестиционную деятельность в сфере недвижимости. Высокий уровень инфляции в России может стимулировать спрос инвестиций в покупку жилья. При этом данная инвестиция будет рассматриваться в качестве защитного инструмента. Так, если инвестор видит растущий уровень инфляции, у него могут возникать опасения в стабильности рубля, как валюты. Одним из вариантов сохранения капитала будет являться покупка недвижимости; недвижимость при этом будет являться защитным активом для сохранения сбережений инвестора.

2) Реализация политики, стимулирующей поддержку строительного сектора, позволяет повышать уровень доступности жилья для населения. Чем больше программ и льгот будет реализовываться в рамках действующей политики Правительства Российской Федерации, тем более выгодные условия покупки жилья (в том числе, в рамках льготных ипотечных программ) будут доступны для населения. Это, в свою очередь, будет стимулировать активный рост спроса на жилье в России.

3. Реализация динамических процессов на отечественном рынке.

К динамическим процессам можно отнести такие факторы, как:

- прогнозируемое оживление спроса на покупку жилья (в России отмечается снижение спроса на жилье летом и повышение спроса на покупку недвижимости осенью);

- психология потребителей (чем выше будет уровень экономического развития государства и уверенности населения в будущем процветании страны — тем выше будет спрос на приобретение жилья в России).

Так, устойчивое развитие государства является одним из ключевых факторов влияния на уровень спроса на жилье.

4. Учет локальных региональных факторов.

Первый локальный региональный фактор — это уровень привлекательности регионов России. Некоторые регионы нашей страны по очевидным причинам могут быть более привлекательны (как для покупки недвижимости для собственного проживания, так и для приобретения недвижимости под коммерческие цели). Определенные регионы также могут быть более привлекательными, к примеру, для мигрантов (большая вероятность найти хорошую работу в сравнении с теми регионами, откуда приехали люди).

Второй локальный региональный фактор — это развитие инфраструктуры и логистики регионов. Реализация Стратегий и национальных (региональных) проектов по развитию регионов России способствует активному улучшению инфраструктуры отдаленных регионов государства, а также улучшению логистических процессов внутри региона.

Все это может способствовать повышению роста спроса на покупку недвижимости в отдаленных регионах России, поскольку недвижимость там будет сравнительно дешевле, а качество жизни граждан в таких регионах будет повышаться за счет развития инфраструктуры, логистики и других сфер жизни и деятельности населения.

Проведенный обзор литературных источников и научных трудов отечественных авторов по выбранной теме исследования позволил нам систематизировать определения понятия «спрос на жилье», а также выделить его экономическую сущность, изучить его особенности.

В результате проведения анализа также было выявлено, что спрос на жилье — это не просто индикатор готовности населения к приобретению недвижимости (как для проживания, так и для коммерческих целей); спрос на жилье является показателем того, насколько доступным является недвижимость в стране. Влияние на данный показатель оказывает

ряд факторов, в том числе, факторы экономического характера, факторы социального характера, факторы экономического характера и др.

Кандидат экономических наук Р. З. Эльдаров в своем труде, который посвящен особенностям формирования спроса и предложения на рынке жилья, утверждает, что «несмотря на то, что в рыночно ориентированных странах накоплен успешный опыт и разработан эффективно работающий финансово-экономический механизм развития жилищного рынка, без учета специфических условий России он не может быть успешно задействован» [14].

Несмотря на год выпуска данного фундаментального исследования, автор статьи согласен с данным утверждением, т. к. оно остается актуальным и по состоянию на 2025 год. Данное положение открывает для экспертов и исследователей еще несколько ключевых проблем и трудностей в развитии современного отечественного рынка недвижимости, которые нуждаются в поиске решений в самой ближайшей перспективе развития нашего государства.

Во-первых, необходимо учитывать тот факт, что потребность граждан России в приобретении жилья растет с каждым годом, при этом уровень доступности жилья систематически повышается только для определенных категорий населения, которые подпадают под критерии реализуемых государством льготных ипотечных программ. Примером являются такие государственные инициативы и программы, как:

1. «Семейная ипотека» — государственная программа, направленная на семью с детьми (в семье должен быть либо ребенок до шести лет, либо ребенок-инвалид). В рамках данной программы граждане могут оформить договор ипотечного кредитования под 6 %. Данная ставка по кредиту значительно ниже рыночной, разница между рыночной ставкой и ставкой по ипотечной программе будет покрываться государством за счет

бюджетных средств. Основным преимуществом данной программы является возможность использования материнского капитала для оформления ипотеки (материнский капитал может быть использован в качестве первоначального взноса, который составляет минимум 20 % от стоимости жилья) [9].

2. «IT-ипотека» — государственная программа, которая изначально была запланирована до 2024 года, но была продлена государством до 31 декабря 2030 года с небольшими корректировками (ввиду актуальности данного вида ипотечного кредитования для населения). Сущность данной программы заключается в том, что работники IT-сферы могут получить ипотеку под льготные 6 % (до 2024 года ставка составляла 5 %), если они соответствуют перечню требований программы. Ограничения, установленные государством по данной программе, заключаются:

- в уровне доходов граждан (от 150 тыс. руб. в месяц для жителей городов-миллионников и от 90 тыс. руб. для жителей других регионов);
- в ограничении суммы кредитования (до 9 млн. руб. вне зависимости от региона);
- в ограничении применения льготного кредитования для жителей Москвы и Санкт-Петербурга [13].

3. «Дальневосточная и арктическая ипотека» — программа ипотечного кредитования для жителей Дальневосточного федерального округа (ДФО) и арктических территорий Российской Федерации, которая предусматривает возможность приобретения жилья под 2 % годовых. Преимуществом данной программы для государства выступает развитие отдаленных территорий России, стимулирование спроса на жилье в районе ДФО и Арктике, а также повышение мобильности трудовых ресурсов страны [3].

Преимуществом ипотечного кредитования в рамках данной программы для населения является, во-первых, минимальный процент по ипотечному креди-

тованию и, во-вторых, отсутствие ограничений по месту проживания граждан, которые хотят приобрести жилье в данных регионах по льготной ипотеке. Так, данная программа учитывает возможность приобретения жилья до фактического переезда в ФДО или в Арктику. Данная программа рассчитана на молодые семьи (для людей в возрасте до 36 лет), на неполные семьи (родитель — до 36 лет, ребенок (дети) — до 18 лет), на работников предприятий, которые располагаются на обозначенных в программе территориях ДФО и Арктики, а также на участников СВО и их семьи.

В России реализуются и другие программы льготного ипотечного кредитования (к примеру, «Сельская ипотека» [8] и «Военная ипотека» [2]) и все они повышают уровень доступности жилья для граждан определенных категорий населения страны. Однако проблема состоит в том, что в долгосрочной перспективе данные программы могут стимулировать рост стоимости недвижимости в России, что негативно отразится на доступности жилья для других слоев населения (тех категорий граждан, которые не попадают под программы льготного ипотечного кредитования). Уже сегодня отмечается снижение доступности жилья для тех граждан, которые не могут воспользоваться государственными ипотечными программами ввиду несоответствия их условиям.

Во-вторых, необходимо учитывать факт низкого или среднего уровня платежеспособного спроса граждан Российской Федерации. В сравнении с зарубежными странами, условия ипотечного кредитования для граждан России являются (в большинстве своем) неподъемными, поэтому в данном вопросе необходимо опираться именно на отечественный опыт развития экономического сектора страны.

Укрепление экономики России, рост заработной платы граждан, поиск баланса между спросом и предложением на отечественном рынке недвижимости смогут стабилизировать ситуацию на жилищном

рынке государства и повысить уровень доступности жилья для населения страны.

В-третьих, проблемой является растущий уровень инфляции в России. С каждым годом приобретение собственного жилья (как видно из статистических данных за 2015–2025 годы) без льготного ипотечного кредитования становится все сложнее для населения. Необходимо разрабатывать и внедрять новые программы и решения, которые позволят учитывать уровень инфляции и доходов населения (это будет не только повышать уровень жизни граждан, но и укреплять отечественный рынок жилья за счет стимулирования спроса на недвижимость в городах России).

Ранее также выделялась такая проблема, как низкий уровень доверия граждан к банковским учреждениям и компаниям-застройщикам (если жилье еще находится на этапе строительства). Однако данная проблема уже была решена государством с помощью такого инструмента, как эскроу-счета. Сущность использования эскроу-счетов заключается в том, что банк временно «замораживает» средства, которые должны быть выплачены компании-застройщику до момента, пока девелопер не выполнит все свои обязательства перед гражданами по договору купли-продажи жилья. Так, граждане получили уверенность в том, что окончание строительства жилых объектов находится в интересах застройщика (застройщики также должны выдерживать все нормативы и регламенты строительства), а девелоперы получили уверенность в полной оплате своей работы в момент завершения строительных проектов.

Использование данного механизма позволило не только укрепить доверие граждан к ипотечному кредитованию, но и ускорить темпы строительства, повысить доверие девелоперов к банкам.

Таким образом, можно сказать, что отечественный жилищный рынок продолжает свое развитие. Государство

предпринимает все необходимые шаги, мероприятия и решения для обеспечения стабильного развития рынка, укрепления экономики государства, стимулирования населения к приобретению жилья и поддержания устойчивого спроса на жилье.

Тем не менее, все еще существует ряд трудностей, которые тормозят устойчивое развитие и укрепление рынка недвижимости. Поиск решений по устранению данных трудностей является одной из первоочередных задач государства на сегодняшний день.

#### **Обсуждение результатов исследования и выводы.**

Исходя из проведенного исследования, можно сделать вывод о том, что спрос на жилье — это показатель, который отражает покупательскую способность граждан государства (при текущей стоимости жилья, а также с учетом таких факторов, как экономическая стабильность, устойчивое развитие страны, уровень доходов населения, реализация государственных программ, предоставление льготных условий ипотечного кредитования и т. д.).

Все это также характеризует такой важный показатель, как доступность жилья в стране для разных категорий населения.

В качестве вывода стоит отметить, что проведенное исследование еще раз подтверждает тот факт, что в нашей стране рынок недвижимости урегулирован недостаточно. Многие факторы, оказывающие влияние на спрос на жилье в России, являются негативными. Государство при этом пытается найти баланс между негативно влияющими факторами и государственными инициативами, проектами, субсидиями и льготными ипотечными программами. Несмотря на целый перечень уже реализуемых государством проектов и инициатив, а также льготных программ по ипотечному кредитованию населения, необходимо и дальше развивать данное направление, искать новые пути помощи гражданам в приобретении жилья, поскольку все это

приводит нашу страну к процветанию и устойчивому развитию отечественного рынка недвижимости.

Дополнительно можно отметить тот факт, что процесс формирования показателя спроса на жилье в современной России обрел еще один важный фактор: помимо рассмотренных экономических, социальных, институциональных, политических, правовых и других факторов влияния, на данный показатель оказывает влияние изменение ценностных приоритетов такого слоя населения, как молодежь.

Молодые люди (в том числе, молодые семьи без детей) уже определенное количество времени рассматривают собственное жилье не как инвестиционное вложение в будущее, а как элемент базовой комфортной жизни. Собственное жилье перестает быть объектом инвестиционной деятельности, оно становится базовой потребностью для молодых людей. Молодые люди связывают свой уровень комфорта и уверенности в будущем с наличием собственного жилья, они делают все возможное для того, чтобы обеспечить себе достойный уровень жизни уже сегодня. Согласно социальным опросам последних годов, граждане России в возрасте от 18 до 35 лет ставят перед собой покупку собственного жилья в качестве одной из приоритетных задач.

Такой подход может приносить не только положительные результаты (рост продуктивности населения, повышение эффективности деятельности предприятий, где работают молодые люди, укрепление экономического сектора государства), но и иметь негативные последствия (к примеру, снижение демографических показателей по стране (поскольку молодые семьи стремятся продолжить свой род только после достижения определенного уровня жизни, где наличие собственной квартиры является одним из основных факторов)). Данная тенденция с каждым годом увеличивается, что создает для государства необходимость поиска дополнительных финансов и создания новых решений и социальных иници-

атив для повышения качества жизни данной категории населения страны.

Уже сегодня государством реализуются инициативы и программы повышения качества жизни граждан России: сюда можно отнести региональное развитие страны (улучшение жилищных условий в регионах страны) и развитие инфраструктуры в городах и регионах. Дальнейшая работа государства по данному вопросу будет обеспечивать решение возникающих трудностей.

Еще одним направлением современного развития жилищного рынка является создание прозрачных и понятных для населения инструментов ипотечного кредитования. В рамках данного направления государством проводится работа по внедрению, запуску и тестированию различных цифровых сервисов (к примеру, Дом.РФ) и гибких условий ипотечного кредитования для всех слоев населения страны.

Гибкие условия кредитования стимулируют население к приобретению жилья, что укрепляет спрос на жилье в стране. Прозрачные механизмы в ипотечном кредитовании (цифровые платформы, онлайн-калькуляторы по ипотечным предложениям банковских учреждений) повышают доверие граждан, а также обеспечивают им доступ ко всей необходимой информации по вопросу оформления и выплаты ипотечных кредитов.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что дальнейшая работа экспертов, исследователей и государства должна носить комплексный подход. На сегодняшний день необходимо начать выстраивать такую модель государственного регулирования отечественного рынка недвижимости и регулирования спроса на жилье, которая сможет обеспечить баланс между тремя ключевыми показателями: доходами населения страны (платежеспособностью граждан в вопросе приобретения собственного жилья), динамикой стоимости недвижимости на отечественном рынке (обеспечение стабильности цен на жилье в стране) и обеспечением устойчивого развития сферы строительства Рос-

сийской Федерации. В долгосрочной перспективе все это позволит реализовать устойчивое развитие рынка недвижимости и строительной отрасли, а также обеспечит социально ориентированный рынок недвижимости в России, где у

каждого гражданина будет возможность приобрести свое жилье (как минимум, в ипотеку), а также получить всю необходимую информацию и расчеты по ипотечным платежам и ипотечному договору приобретения недвижимости.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Астафьев С. А., Саенко И. А. Исследование факторов спроса и оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости // *Недвижимость: экономика, управление*. 2018. № 4. С. 29–32.
2. Военная ипотека // Дом.РФ. URL: <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/catalog/voennaya-ipoteka/> (дата обращения: 17.10.2025).
3. Дальневосточная и арктическая ипотека // Дом.РФ. Программы государственной поддержки. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/dalnevostochnaya-ipoteka/> (дата обращения: 17.10.2025).
4. Кузнецова О. П., Смирнов Д. Ю., Кузнецова С. В. Экономика недвижимости / Омск: Изд-во ОмГТУ, 2020. 256 с.
5. Малкина М. Ю., Щулепникова Е. А. Особенности формирования спроса, предложения и равновесия на рынке жилой недвижимости России // *Дайджест-финансы*. 2013. №6. С. 18–29.
6. Новикова Н. Г., Кубасова Т. И. Тенденции факторов спроса на рынке жилой недвижимости // *Baikal Research Journal*. 2023. № 14 (4). С. 1463–1475.
7. Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 N 3268-р (ред. от 21.10.2024) «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» // СПС «Консультант-Плюс». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_430333/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333/) (дата обращения: 09.10.2025).
8. Сельская ипотека в 2025 году: условия и требования // Дом.РФ. URL: <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/instructions/selskaya-ipoteka-v-2024-2025-godu-usloviya-i-trebovaniya/> (дата обращения: 17.10.2025).
9. Семейная ипотека: как воспользоваться в 2025 году // Дом.РФ. URL: <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/instructions/semeinaya-ipoteka/> (дата обращения: 17.10.2025).
10. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Методология моделирования и прогнозирования жилищного рынка. Монография. Москва: «РГ-Пресс», 2018. 592 с.
11. Третьяченко Т. В., Пивоварова Г. Б. Эластичность спроса на современном этапе развития российского рынка жилой недвижимости // *Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ)*. 2020. № 3. С. 175–181.
12. Трещевский Ю. И., Соболева А. А. Инструменты содействия развитию рынка жилищного строительства региона в условиях санкций: состояние и перспективы // *Современная экономика: проблемы и решения*. 2022. № 12. С. 30–42.
13. Условия программы льготной ипотеки для ИТ-специалистов // Дом.РФ. URL: <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/instructions/usloviya-programmy-lgotnoy-ipoteki-dlya-it-spetsialistov/> (дата обращения: 17.10.2025).
14. Эльдаров Р. З. Особенности формирования спроса и предложения на рынке жилья в переходной экономике: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05. Москва, 1998. 159 с.

### REFERENCES (TRANSLITERATED)

1. Astaf'ev S. A., Saenko I. A. Issledovanie faktorov sprosa i ochenki investicionnoj privlekatel'nosti zhiloy nedvizhimosti // *Nedvizhimost': jekonomika, upravlenie*. 2018. № 4. S. 29–32.
2. Voennaja ipoteka // Dom.RF. URL: <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/catalog/voennaya-ipoteka/> (data obrashhenija: 17.10.2025).

3. Dal'nevostochnaja i arkticheskaja ipoteka // Dom.RF. Programmy gosudarstvennoj pod-derzhki. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/dalnevostochnaya-ipoteka/> (data obrashhenija: 17.10.2025).
4. Kuznecova O. P., Smirnov D. Ju., Kuznecova S. V. Jekonomika nedvizhimosti / Omsk: Izd-vo OmGTU, 2020. 256 s.
5. Malkina M. Ju., Shhulepnikova E. A. Osobennosti formirovanija sprosja, predlozhenija i ravnovesija na rynke zhil'noj nedvizhimosti Rossii // Dajdzhest-finansy. 2013. №6. S. 18–29.
6. Novikova N. G., Kubasova T. I. Tendencii faktorov sprosja na rynke zhil'noj nedvizhimosti // Baikal Research Journal. 2023. № 14 (4). S. 1463–1475.
7. Rasporyzhenie Pravitel'stva RF ot 31.10.2022 N 3268-r (red. ot 21.10.2024) «Ob utverzhenii Strategii razvitija stroitel'noj otrasli i zhilishhno-kommunal'nogo hozjajstva Rossijskoj Federacii na period do 2030 goda s prognozom do 2035 goda» // SPS «Konsul'tantPljus». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_430333/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333/) (data obrashhenija: 09.10.2025).
8. Sel'skaja ipoteka v 2025 godu: uslovija i trebovanija // Dom.RF. URL: <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/instructions/selskaya-ipoteka-v-2024-2025-godu-usloviya-i-trebovaniya/> (data obrashhenija: 17.10.2025).
9. Semejnaja ipoteka: kak vospol'zovat'sja v 2025 godu // Dom.RF. URL: <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/instructions/semeinaya-ipoteka/> (data obrashhenija: 17.10.2025).
10. Sternik G. M., Sternik S. G. Metodologija modelirovanija i prognozirovaniya zhi-lishhnogo rynka. Monografija. Moskva: «RG-Press», 2018. 592 s.
11. Tret'jachenko T. V., Pivovarova G. B. Jelastichnost' sprosja na sovremennom jetape razvitija rossijskogo rynka zhil'noj nedvizhimosti // Vestnik Rostovskogo gosudarstvennogo jekonomicheskogo universiteta (RINH). 2020. № 3. S. 175–181.
12. Treshhevskij Ju. I., Soboleva A. A. Instrumenty sodejstvija razvitiju rynka zhilishhnogo stroitel'stva regiona v uslovijah sankcij: sostojanie i perspektivy // Sovremennaja jekonomika: problemy i reshenija. 2022. № 12. S. 30–42.
13. Uslovija programmy l'gotnoj ipoteki dlja IT-specialistov // Dom.RF. URL: <https://xn--h1alcedd.xn--d1aqf.xn--p1ai/instructions/usloviya-programmy-lgotnoj-ipoteki-dlja-it-spetsialistov/> (data obrashhenija: 17.10.2025).
14. Jel'darov R. Z. Osobennosti formirovanija sprosja i predlozhenija na rynke zhil'ja v perehodnoj jekonomike: avtoref. dis. ... kand. jekon. nauk: 08.00.05. Moskva, 1998. 159 s.

*Поступила в редакцию: 13.10.2025.*

*Принята в печать: 21.11.2025.*