

Международный научно-исследовательский журнал

«Прогрессивная экономика»

№ 6 / 2024 https://progressive-economy.ru/vypusk_1/sovremennye-usloviya-razvitiya-rynka-developmenta-zhiloj-nedvizhimosti-v-rossijskoj-federaczii/

Научная статья / Original article

Шифр научной специальности ВАК: 5.2.3

УДК 37.014

DOI: 10.54861/27131211_2024_6_238



СОВРЕМЕННЫЕ УСЛОВИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ДЕВЕЛОПМЕНТА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

*Ерофеева М.Ю., магистрант, Российский экономический университет им.
Г.В. Плеханова, г. Москва, Россия*

*Некрасов В.В., магистрант, Российский экономический университет им.
Г.В. Плеханова, г. Москва, Россия*

*Филиппов Д.И., доцент, доктор экономических наук, профессор кафедры
государственных и муниципальных финансов, Российский экономический
университет им. Г.В. Плеханова, г. Москва, Россия*

Аннотация. Целью исследования является изучение современных условий и аспектов развития девелопмента жилой недвижимости в России. Актуальность поставленной цели обусловлена тем, что современный российский рынок девелопмента в значительной степени зависит от макроэкономической ситуации: высокий уровень инфляции, льготная государственная ипотечная программа, скопление нераспроданных площадей на фоне снижения спроса – представляют собой факторы, оказывающие значительное влияние на динамику девелоперских проектов. Сделан вывод, что перспективы рынка девелопмента жилой недвижимости зависят от множества факторов, включая экономическую ситуацию, доступность ипотечных кредитов, государственную поддержку и спрос на жилье. Показано, что ключевыми направлениями развития рынка девелопмента жилой недвижимости являются разработка новых ипотечных программ с государственной поддержкой и развитие собственных инструментов продажи жилья, включая лизинг недвижимости, что позволит помочь реализовать непроданные объекты. Сделано предположение, что в среднесрочной перспективе ожидается усиление государственного контроля отрасли девелопмента как в аспекте реализации проектов, так и в аспекте контроля за стоимостью возводимых объектов. В целом, исследуемый рынок характеризуется высоким потенциалом для роста, а дальнейшее его развитие будет во многом определяться изменениями в государственном регулировании сферы строительства и банковского сектора, а также макроэкономическими тенденциями – инфляцией и динамикой ключевой ставки.

Ключевые слова: девелопмент, объекты недвижимости, рынок девелопмента, девелоперы, девелоперские проекты.

CURRENT CONDITIONS FOR THE DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE DEVELOPMENT MARKET IN THE RUSSIAN FEDERATION

*Erofeeva M.Yu., Master's student, Plekhanov Russian University of Economics,
Moscow, Russia*

*Nekrasov V.V., Master's student, Plekhanov Russian University of Economics,
Moscow, Russia*

*Filippov D.I., Associate Professor, Doctor of Economics, Professor of the
Department of State and Municipal Finance, Plekhanov Russian University of
Economics, Moscow, Russia*

Abstract. The purpose of the study is to study the current conditions and aspects of the development of residential real estate in Russia. The relevance of this goal is due to the fact that the modern Russian development market largely depends on the macroeconomic situation: high inflation, preferential government mortgage program, accumulation of unsold space against a background of declining demand are factors that have a significant impact on the dynamics of development projects. It is concluded that the prospects of the residential real estate development market depend on many factors, including the economic situation, the availability of mortgage loans, government support and demand for housing. It is shown that the key areas of development of the residential real estate development market are the development of new mortgage programs with state support and the development of their own tools for the sale of housing, including real estate leasing, which will help to sell unsold properties. It is assumed that in the medium term, it is expected to strengthen state control of the development industry both in terms of project implementation and in terms of control over the cost of facilities under construction. In general, the market under study is characterized by high growth potential, and its further development will be largely determined by changes in government regulation of the construction and banking sectors, as well as macroeconomic trends – inflation and key rate dynamics.

Keywords: development, real estate, development market, developers, development projects.

JEL classification: O38, D2, L11.

Для цитирования: Ерофеева М.Ю., Некрасов В.В., Филиппов Д.И. Современные условия развития рынка девелопмента жилой недвижимости в Российской Федерации // Прогрессивная экономика. 2024. № 6. С. 238–251. DOI: 10.54861/27131211_2024_6_238.

Статья поступила в редакцию: 21.06.2024 г. Одобрена после рецензирования: 08.07.2024 г. Принята к публикации: 09.07.2024 г.

For citation: Yerofeeveva M.Yu., Nekrasov V.V., Filippov D.I. Current conditions for the development of the residential real estate development market in the Russian Federation // Progressive Economy. 2024. No. 6. p. 238–251. DOI: 10.54861/27131211_2024_6_238.

The article was submitted to the editorial office: 21/06/2024. Approved after review: 08/07/2024. Accepted for publication: 09/07/2024.

Введение

Состояние сферы девелопмента сегодня находится в достаточно тесной взаимосвязи с изменениями в макроэкономической и деловой среде, а также изменениями в смежных отраслях. Последствия пандемии коронавируса, ухудшение геополитической ситуации в 2022 году, введение новых пакетов санкций – в значительной степени обуславливают развитие рынка девелопмента в России. На текущий момент можно констатировать, что ведущие девелоперы прилагают значительный объем усилий для поддержки потребительского спроса. Однако, даже при условии устойчивости бизнес-моделей девелоперов, более высокие темпы роста предложения относительно темпов роста спроса могут привести к негативным последствиям в отрасли.

В целом развитие рынка девелопмента сопровождается такими акцентами, как продолжающийся рост цен, смещение на региональные центры, реализация проектов по комплексному развитию территорий, влияние ипотечных программ с государственной поддержкой на рынок девелопмента. Прогнозы и ожидания в разрезе развития рынка девелопмента в условиях сложившихся политических и экономических событий находятся под пристальным вниманием государства, экспертов отрасли, инвесторов и граждан, планирующих приобретение недвижимости. Вышеописанные тенденции позволяют сделать заключение о том, что исследование современного состояния девелопмента имеет прикладную направленность и является актуальным в контексте дальнейших возможных изменений в экономике. *Целью* исследования в статье является анализ состояния российского рынка девелопмента жилой недвижимости и определение основных трендов развития на перспективу.

Обзор литературы

Под девелопментом в рамках данной статьи будем понимать комплексную подготовку и реализацию проектов по созданию объекта недвижимости, его реконструкции или изменению в целях максимизации прибыли от проекта посредством организационных, технических или технологических изменений, исследований рынка и прогнозированию перспективных трендов и потребностей, оценки возможных рисков. В качестве объекта недвижимости в девелоперских проектах может выступать как здание, сооружение, так и земельный участок [16].

Сфера девелопмента является самостоятельным объектом внимания в большом количестве как научно-теоретических, так и практических, прикладных исследований. Во-первых, предметом исследования неоднократно выступала сама сущность девелопмента. М.А. Котляров в своей

монографии определяет девелопмент недвижимости как деятельность, связанную с преобразованием объекта недвижимости в целях создания его дополнительной стоимости [6]. Однако, на наш взгляд, в данном определении стоило бы уточнить, что конкретно автор подразумевает под преобразованиями объекта недвижимости. В данном контексте представляется возможным расширить определение и вместо формулировки «связанную с преобразованием» использовать следующую формулировку «связанную с созданием, реконструкцией или изменением объекта недвижимости». Е.Е. Хейфец подразумевает под девелопментом процесс комплексной предпринимательской деятельности, связанной с целью развитие объекта недвижимости [15]. Автор утверждает, что конечным продуктом такого развития является результат реализации девелоперского проекта. Таким образом, здесь вводится понимание, что девелопмент фактически необходимо рассматривать с точки зрения процессного подхода.

Во-вторых, непосредственно ведутся дискуссии касательно современной оценки развития девелоперского рынка в России и его дальнейших направлений развития. Э.Р. Гималетдинова и Г.С. Хуснутдинова определяют мультиплицирующую роль современного рынка девелопмента ввиду того, что его участниками являются одновременно ряд различных отраслей экономики, финансовый капитал, человеческие ресурсы, при этом ими отмечаются такие проблемы, как снижение качества создаваемых девелоперами объектов недвижимости, избыточная застройка территорий, недостаточное внимание к обеспечивающей инфраструктуре [4]. М.А. Любарская и К.В. Глазков исследовали значение рынка недвижимости в экономике региона и сделали вывод, что, несмотря на мультипликативное воздействие рынка недвижимости на современном этапе развития на экономику регионов, российский рынок недвижимости характеризуется турбулентностью и неравномерностью своего развития [8]. А.С. Чепиков приходит к выводу, что современный российский рынок девелопмента несмотря на свое динамичное развитие функционирует в рамках нестабильности, поэтому современные девелоперы вынуждены адаптировать стратегии своего развития к изменяющимся условиям [16].

Схожие выводы были сделаны Е.С. Галушко и С.А. Галушко, которые исследовали девелопмент коммерческой недвижимости и сделали заключение о том, что сам факт создания объекта коммерческой недвижимости не позволяет выступить в качестве условия дальнейшего успеха, поскольку современные застройщики должны дополнительно обратить внимание на развитие сопутствующей объекту недвижимости инфраструктуры [3].

Таким образом, проведенный анализ научных источников позволяет сделать несколько выводов. Девелоперам необходимо пересмотреть действующие стратегия развития с учетом текущей ситуации в макросреде и прогнозов по ее дальнейшему развитию. Пересмотр стратегии также должен предусматривать объем спроса и имеющиеся возможности потребителей по

приобретению недвижимости, которые на данный момент имеют тенденцию к сокращению.

Материалы и методы

Методология исследования в настоящей статье представлена такими методами, как анализ и синтез, сравнение, обобщение, классификация. В перечень материалов, используемых при написании статьи, включены аналитические материалы и отчеты Банка России, рейтинговых агентств, Минстроя России, а также научные источники по теме исследования.

Результаты и обсуждение

Благосостояние граждан в стране находится в значимой зависимости от того, насколько активно осуществляются инвестиции в развитие экономики. В связи с этим возрастает необходимость и значимость тех мер, которые позволяют привлекать инвесторов для развития конкретной территории. Одной из крупнейших областей, в которой осуществляются значительные инвестиции, является рынок девелопмента – вложения происходят в девелоперские проекты, направленные на создание новых или реконструкцию уже существующих объектов недвижимости. По мнению М.А. Котлярова, особенность рынка девелопмента состоит в том, что преобразование (создание, реконструкция или изменение объектов недвижимости) становится возможными в полной мере тогда, когда учитываются факторы окружающей среды. Как отмечает автор, успешная деятельность любого девелопера зависит от сопоставления развития своего объекта и динамики среды [6].

В.Н. Бердникова отмечает, что развитие рынка недвижимости находится в тесной взаимосвязи с макроэкономическими изменениями, включая влияние на девелопмент изменений в демографической сфере, на рынках капитала, рынках труда [2]. Степень такого влияния сопряжена со структурой рынка девелопмента, которая формируется при условии развития взаимоотношений его участников, изменений и динамики самого рынка, основных ориентиров. Таким образом, рынок девелопмента и окружающая среда имеют взаимное влияние друг на друга, что подтверждает необходимость постоянного мониторинга рынка с целью своевременной адаптации девелоперских стратегий развития и выбора альтернативных и перспективных путей в своей деятельности.

Рассматривая динамику объемов строительства за период с 2019 по 2023 г. (рис. 1.), можно констатировать увеличение деловой активности с начала пандемии коронавируса. Однако несмотря на положительный рост, девелоперы столкнулись со снижением рыночной активности и смещением сроков сдачи готовых объектов.



Рис. 1. Динамика сферы строительства за 2019-2023 гг.

Источник: составлено авторами по данным [14]

Последующее увеличение активности на рынке девелопмента можно связать с введением государством льготной ипотечной программы, которая способствовала тому, что темпы строительства, замедлившиеся в 2020 году, были восстановлены, однако, ускорился рост цен. Несмотря на восстановление активности рынка, уже к тому моменту можно было говорить о накоплении определенных дисбалансов, которые мешают оптимальному развитию исследуемой области. Можно отметить, что в 2021–2023 гг. ежегодный темп прироста объемов строительства в среднем держится на уровне 7%, а по итогам 2023 года достиг отметки почти в 8%.

По данным Минстроя, в 2023 году были запущены новые проекты долевого строительства в объеме 49,4 млн. кв. м. (+21% к объемам за 2022 гг.), а также в 2023 году выдано свыше 7 тыс. разрешений на строительство еще 50 млн. кв. м. жилой недвижимости [10]. Здесь логично предположить, что, как следствие, по мере реализации девелоперских проектов будут высокие объемы ввода жилья. Следовательно, объемы строительства в ближайшие несколько лет будет оставаться на высоком уровне.

Необходимо отметить также и тот факт, что рост объемов строительства, представленный на рис. 1., обусловлен не только увеличением объемов работ как таковых. Вследствие того, что растет инфляция, увеличивается стоимость строительных работ. К.В. Северухин и Г.А. Крапухин в своем исследовании отмечают, что свыше 50% себестоимости в сфере строительства составляют издержки на материалы [13]. Таким образом, рост стоимости материалов также отражается на стоимости проектов девелоперов.

Рынок девелопмента во многом зависит от динамики ключевой ставки, устанавливаемой Банком России (рис.2).





Рис. 3. Динамика средних цен на жилье на первичном и вторичных рынках в 2019-2023 гг., тыс. руб.

Источник: составлено авторами по данным [1]

Анализ представленных данных демонстрирует ежегодный рост цен на жилье как на первичном, так и на вторичном рынках, что обусловлено такими факторами, как введение льготных программ и снижение ставки Банком России в 2020 году, что вызвало ажиотажный спрос, который, в свою очередь, привел к росту цен. На фоне кризисных явлений в экономике и высокой неопределенности в 2020-м в связи с пандемией коронавируса, падением нефтяных цен и курса рубля наблюдался также инвестиционный спрос на недвижимость как средство сохранения сбережений, что в течение года подогревало цены на жилье и спрос на ипотеку. Кроме того, рост цен обусловлен также и тем, что, начиная с 2020 года, в значительной степени выросли мировые цены на строительные материалы, что привело к повышению себестоимости строительства, как отмечалось ранее, и, как следствие, удорожанию конечной цены приобретения жилья.

Можно констатировать, что на первичном рынке рост цен более активный, чем на вторичном. По данным Банка России, в 2023 году на первичном рынке рост цен составил 9,7% против 8,5% на вторичном. Это обусловлено спросом на новостройки, когда девелоперы стали разрабатывать и предлагать потребителям различные акции и механизмы (траншевая ипотека, скидки, бонусы и т.д.), а также оттоком спроса с вторичного рынка и ростом неопределенности на фоне сворачивания программы льготной ипотеки. Все отмеченные выше обстоятельства постепенно привели к замедлению девелоперской активности, а также к росту нераспроданных объектов недвижимости — объем нераспроданной девелоперами площади

составил по итогам 2023 года 70 млн. кв. м., как свидетельствуют данные Банка России [9].

Вместе с тем в принятии решения о приобретении жилья у современных потребителей основную роль играет не столько стоимость площади, сколько размер ежемесячного платежа, который увеличился на фоне цен и ставок. Очевидно, что девелоперы будут искать варианты сценариев, при которых стоимость ежемесячного платежа для заемщиков будет сохраняться на максимально приемлемом уровне. На наш взгляд, не стоит ожидать, что при снижении ключевой ставки жилье будет более доступным при отсутствии соответствующих ценовых корректировок.

Обобщив условия функционирования рынка девелопмента в России, можно в целом констатировать позитивную динамику при наличии потенциальных рисков в виде избытка предложения (темпы строительства выше, чем ввод жилья в продажу, рост нераспроданных площадей), возможных изменений в макроэкономике – например, с 1 июля прекращает свое действие программа льготного ипотечного кредитования, что может привести к некоторым дестабилизирующим последствиям как для строительства, так и для спроса при наличии уже имеющегося дисбаланса.

По мнению В.Н. Бердниковой, в 2024 году закончится фаза расширения и интенсивного роста на рынке девелопмента и начнутся первые проявления кризиса на первичном рынке жилой недвижимости, вторичный рынок же несколько стабилизируется и будет характеризоваться постепенным снижением темпов роста [1].

В условиях нестабильности девелоперы вынуждены изменять свои стратегии, использовать инновационных подходы и подстраиваться под потребительские настроения, чтобы поддержать свою конкурентоспособность. Перспективы дальнейшего развития рынка девелопмента в России могут реализовываться по следующим направлениям.

1. Сворачивание льготной ипотечной программы.

Заккрытие программы льготной ипотеки в июле 2024 года может привести к тому, что для недопущений возможного кризиса на рынке государством и регулятором будут разработаны более точечные ипотечные программы (например, для разных категорий граждан), которые позволят девелоперам реализовать как текущие свои проекты, так и те объекты, которые готовы и сданы в эксплуатацию, но еще не распроданы.

2. Разработка собственных механизмов реализации девелоперских объектов.

Множество экспертов говорит о том, что девелоперы будут рассматривать собственные варианты и механизмы реализации своих объектов – это субсидии на первоначальный взнос, трейд-ин, рассрочки, развитие траншевого механизма и т.д. [12]. Однако, на наш взгляд, издержки по таким инструментам могут закладываться в стоимость объекта недвижимости, что может снизить доверие потребителей.

К примеру, «Сбером» уже было объявлено, что первые несколько лет ипотечного кредитования ставки для застройщиков будут субсидироваться ипотечные ставки. Соответственно, можно предположить, что такое решение будет нести в себе завышение цен на жилье.

3. Повышение интереса девелоперов к реализации проектов комплексного развития территорий.

Ежегодно требования к девелоперам имеют тенденцию к ужесточению, включая необходимость обеспечения больших проектов дорогами, школами, детскими садами, парковками и т.д. Ввиду того, что у девелоперов в рамках целей по повышению конкурентоспособности растет интерес не только к повышению объемов строительства и реализации созданных объектов, но и к формированию сопутствующей инфраструктуры, логично предположить, что крупные федеральные девелоперы, ведущие свою деятельность в центральной части России, будут расширять свое участие в механизме комплексного развития территорий и «выходить» в регионы, где темпы строительства жилья значительно ниже, чем, к примеру, в московском регионе. И если жители московского региона и прилегающих территорий могут быть более платежеспособными, то в более удаленных от центра субъектах девелоперам необходимо проводить углублённые исследования на этапе разработки будущих проектов, чтобы определить, как строительство повлияет на регион и его жителей.

4. Рост контроля со стороны государства.

В условиях, когда ситуация в экономике не отличается стабильностью, государство вынуждено повышать контроль, это может коснуться и девелопмента, как в аспекте увеличения прозрачности строительства с целью обеспечения качества возводимого жилья, так и в ценовом аспекте, поскольку на текущий момент девелоперы не предоставляют открытые данные о ценообразовании и его динамике по своим проектам.

В конце мая в Государственной Думе на фоне двукратного роста цен на недвижимость было озвучено предложение ограничить прибыльность девелоперов до показателя в 20% [7]. Цель таких мер – это в первую очередь контроль темпов роста стоимости жилья. Однако, следует отметить, что данная мера может оказать неоднозначное влияние на российский девелопмент. Необходимо при разработке решения об ограничении прибыльности понимать, какие преференции могут быть доступны тем девелоперам, которые являются социально ответственными и готовы пойти на ограничение прибыли, в ином случае, у участников девелоперского рынка теряется мотивация на реализацию проектов, что означает недостижение целей по национальному развитию в направлении обеспечения населения необходимыми показателями жилья.

С точки зрения авторов, наиболее уместно ужесточить контроль за расходованием средств, которые выделяются государством на реализацию проектов в сфере девелопмента, поскольку тогда могут быть пересмотрены финансовые модели, в том числе, подразумевающие сокращение

себестоимости для девелоперов, что, как следствие, позволит снизить цены на объекты недвижимости.

5. Развитие лизинга недвижимости

Дополнительной поддержкой ипотечному рынку может стать неипотечная форма приобретения недвижимости – лизинг квартир (аренда жилой площади с постепенным выкупом). Данный механизм был включен в проект Стратегии развития финансового рынка до 2030 года, но несмотря на то, что данная альтернатива ипотечному кредитованию разрешена еще с 2022 года, лизинг квартир не получил широкого распространения на рынке недвижимости.

Заключение

В настоящее время рынок девелопмента является одним из приоритетных с точки зрения обеспечения социально-экономического развития. Важность развития рынка девелопмента заключается в том, что от результатов деятельности девелоперов зависит обеспечение населения жильем, также экономическая активность игроков на данном рынке позволяет ускорять концентрацию капитала, а также оказывает стимулирующее воздействие на воспроизводственные процессы.

Исследование показало, что на современном этапе экономического развития, российский рынок девелопмента жилой недвижимости развивается в условиях турбулентности (как политической, так и экономической), которая оказывает влияние на всю экономическую систему в целом. Рост цен на недвижимость, рост себестоимости строительства, увеличение ставок по ипотечному кредитованию – все эти факторы приводит к снижению спроса и росту нераспроданных площадей. Основываясь на данных статистики можно констатировать, что несмотря на факторы неопределенности, девелоперский рынок развивается достаточно динамично: растут объемы строительства, реализуются крупные и масштабные проекты, получены разрешения на последующее строительство объектов жилой недвижимости.

Дальнейшее развитие рынка девелопмента будет во многом определяться изменениями в государственном регулировании сферы строительства и банковского сектора, а также макроэкономическими тенденциями – инфляцией и динамикой ключевой ставки Банка России, ближайшее заседание которого пройдет в июле 2024 года.

В качестве дальнейших перспектив развития рынка девелопмента определены следующие направления: развитие точечных ипотечных программ для поддержки спроса и реализации построенных площадей, развитие собственных механизмов реализации и продажи жилья девелоперами (скидки, рассрочки и пр.), развитие лизинга недвижимости, усиление контроля за ценами и процессами строительства, а также увеличение роли девелоперов (в особенности крупных) в реализации проектов комплексного развития территорий.

Литература

1. Базы данных Банка России // Банк России. URL: https://cbr.ru/hd_base/.
2. Бердникова В.Н. Рынок жилой недвижимости в России: структура и цикличность развития // *Beneficium*. 2024. №1 (50). С. 31–39.
3. Галушко Е.С., Галушко С.А. Вызовы современности как контекст проектов адаптации в сфере девелопмента коммерческой недвижимости // *Современные проблемы инновационной экономики*. 2023. № 10. С. 72–75.
4. Гималетдинова Э.Р., Хуснутдинова Г.С. Современное состояние, проблемы и перспективы развития рынка жилой недвижимости РФ // *Вестник УГНТУ. Наука, образование, экономика. Серия экономика*. 2023. Т. 2. № 44. С. 64–71.
5. Кабмин увеличил первоначальный взнос по льготной ипотеке до 30% // *ЦИАН*. URL: <https://www.cian.ru/novosti-kabmin-uvelichil-pervonachalnyj-vznos-po-lgotnoj-ipoteke-do-30-333600/>.
6. Котляров М.А. Основы девелопмента недвижимости: монография. 2-е изд., испр. и доп. Москва: Издательство Юрайт, 2024. 160 с.
7. Крайние метры: прибыль девелоперов хотят ограничить из-за роста цен на жилье // *Известия*. URL: <https://iz.ru/1703494/natalia-bashlykova/krainie-metry-pribyl-developerov-khotiat-ogranichit-iz-za-rosta-tcen-na-zhile>
8. Любарская М.А., Глазков К.В. Значение региональных рынков недвижимости для современной экономики // *Экономический Вектор*. 2023. № 2 (33). С. 46–50.
9. О проектном финансировании строительства жилья в IV квартале 2023 года // Банк России. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/48984/pf_2023_Q4.pdf.
10. Подведены итоги жилищного строительства в 2023 году. Минстрой России. URL: <https://www.minstroyrf.ru/press/podvedeny-itogi-zhilishchnogo-stroitelstva-v-2023-godu/>.
11. Постановление Правительства РФ от 09.09.2023 N 1474 (ред. от 17.05.2024) «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации» // СПС Консультант Плюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_456814/.
12. Рынок жилья после 1 июля: что придет на смену льготной ипотеке // *Индикаторы рынка недвижимости*. URL: <https://www.irn.ru/articles/42265.html>.
13. Северухин К.В., Крапухин Г.А. Строительная отрасль Российской Федерации: перспективы и барьеры развития // *Прогрессивная экономика*. 2022. №3. С.18-29.
14. Строительство // Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458>.

15. Хейфец Е.Е. Развитие инструментария стоимостной оценки девелоперских проектов жилищного строительства: дис. ... кандидата экономических наук: 08.00.10 / Хейфец Елизавета Евгеньевна; [Место защиты: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации]. - Москва, 2021. 204 с.

16. Чепиков А.С. Тенденции развития рынка девелопмента в текущих реалиях // Прогрессивная экономика. 2024. № 4. С. 226–236.

References

1. Bazy dannyh Banka Rossii // Bank Rossii. URL: https://cbr.ru/hd_base/.
2. Berdnikova V.N. Rynok zhiloy nedvizhimosti v Rossii: struktura i ciklichnost' razvitiya // Beneficium. 2024. №1 (50). S. 31–39.
3. Galushko E.S., Galushko S.A. Vyzovy sovremennosti kak kontekst proektov adaptacii v sfere developmenta kommercheskoj nedvizhimosti // Sovremennye problemy innovacionnoj ekonomiki. 2023. № 10. S. 72–75.
4. Gimaletdinova E.R., Husnutdinova G.S. Sovremennoe sostoyanie, problemy i perspektivy razvitiya rynka zhiloy nedvizhimosti RF // Vestnik UGNTU. Nauka, obrazovanie, ekonomika. Seriya ekonomika. 2023. T. 2. № 44. S. 64–71.
5. Kabmin uvelichil pervonachal'nyj vzos po l'gotnoj ipoteke do 30% // CIAN. URL: <https://www.cian.ru/novosti-kabmin-uvelichil-pervonachalnyj-vzos-po-lgotnoj-ipoteke-do-30-333600/>.
6. Kotlyarov M.A. Osnovy developmenta nedvizhimosti: monografiya. 2-e izd., ispr. i dop. Moskva: Izdatel'stvo YUrajt, 2024. 160 s.
7. Krajnie metry: pribyl' developerov hotyat ogranicit' iz-za rosta cen na zhil'e // Izvestiya. URL: <https://iz.ru/1703494/natalia-bashlykova/krainie-metry-pribyl-developerov-khotiat-ogranichit-iz-za-rosta-tcen-na-zhile>
8. Lyubarskaya M.A., Glazkov K.V. Znachenie regional'nyh rynkov nedvizhimosti dlya sovremennoj ekonomiki // Ekonomicheskij Vektor. 2023. № 2 (33). S. 46–50.
9. O proektnom finansirovanii stroitel'stva zhil'ya v IV kvartale 2023 goda // Bank Rossii. URL: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/48984/pf_2023_Q4.pdf.
10. Podvedeny itogi zhilishchnogo stroitel'stva v 2023 godu. Ministroy Rossii. URL: <https://www.minstroyrf.ru/press/podvedeny-itogi-zhilishchnogo-stroitelstva-v-2023-godu/>.
11. Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 09.09.2023 N 1474 (red. ot 17.05.2024) «O vnesenii izmenenij v nekotorye akty Pravitel'stva Rossijskoj Federacii po voprosam zhilishchnogo (ipotechnogo) kreditovaniya grazhdan Rossijskoj Federacii» // SPS Konsul'tant Plyus. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_456814/.
12. Rynok zhil'ya posle 1 iyulya: chto pridet na smenu l'gotnoj ipoteke // Indikatory rynka nedvizhimosti. URL: <https://www.irn.ru/articles/42265.html>.

13. Severuhin K.V., Krapuhin G.A. Stroitel'naya otrasl' Rossijskoj Federacii: perspektivy i bar'ery razvitiya // Progressivnaya ekonomika. 2022. №3. S.18-29.
14. Stroitel'stvo // Federal'naya sluzhba gosudarstvennoj statistiki. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458>.
15. Hejfec E.E. Razvitie instrumentariya stoimostnoj ocenki developerskih proektov zhilishchnogo stroitel'stva: dis. ... kandidata ekonomicheskikh nauk: 08.00.10 / Hejfec Elizaveta Evgen'evna; [Mesto zashchity: Finansovyj universitet pri Pravitel'stve Rossijskoj Federacii]. - Moskva, 2021. 204 s.
16. СНепиков А.С. Tendencii razvitiya rynka developmenta v tekushchih realiyah // Progressivnaya ekonomika. 2024. № 4. S. 226–236.