

DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2024.1(50).31-39

УДК 332.85(470)

JEL L11, L85, R31, R32



ОРИГИНАЛЬНАЯ СТАТЬЯ

## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ: СТРУКТУРА И ЦИКЛИЧНОСТЬ РАЗВИТИЯ

В.Н. Бердникова, Академия маркетинга и социально-информационных технологий – ИМСИТ, Краснодар, Россия

**Аннотация.** Проведение структурного анализа рынка недвижимости в целом имеет важное значение для его участников, так как позволяет инвесторам, покупателям, продавцам или иным сторонам идентифицировать фазу развития, на которой находится рынок, и, соответственно, дает дополнительный инструмент для принятия управленческого решения в отношении объекта недвижимости в текущий момент и на перспективу, таким образом, поднимаемая в статье проблема может считаться актуальной. Цель исследования заключается в идентификации основных рыночных структур первичного и вторичного рынка жилья, а также в оценке цикличности в их развитии. Задачи исследования состоят в обобщении опыта, накопленного учеными, в части определения рыночных структур и циклов в развитии различных сегментов рынка жилой недвижимости; анализе статистических данных в натуральном и стоимостном выражении, описывающих динамику рынка жилья за двадцатилетний период в целом по России и отдельно по регионам, а также в проведении параллели с рынками недвижимости в Казахстане и Республике Беларусь. В работе были использованы методы детализации, обобщения, логических умозаключений и графической визуализации данных. При проведении исследования была выявлена типичная рыночная структура для первичного и вторичного сегментов рынка жилья, а также установлена связь между фазой развития рынка и его рыночной структурой. В частности, для рынка первичной жилой недвижимости характерны элементы совершенной конкуренции, для рынка вторичной недвижимости – монополистической конкуренции, а цикличность в развитии рынка недвижимости отражается на типе его структуры, и, как правило, наблюдается снижение уровня конкурентоспособности.

**Ключевые слова:** вторичный рынок недвижимости, первичный рынок недвижимости, рыночная структура, цена жилья, цикл развития рынка

**Для цитирования:** Бердникова В.Н. Рынок жилой недвижимости в России: структура и цикличность развития // BENEFICIUM. 2024. № 1(50). С. 31-39. DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2024.1(50).31-39

ORIGINAL PAPER

## RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN RUSSIA: STRUCTURE AND CYCLICITY OF DEVELOPMENT

V.N. Berdnikova, IMSIT Academy, Krasnodar, Russia

**Abstract.** Conducting a structural analysis of the real estate market is important for participants. It allows an investor, buyer, seller, or other participant to determine the phase of development of the real estate market. Analysis provides an additional tool for making the optimal decision now and in the future, which means that the problem is relevant. The purpose of the study was to identify the main market structures for the primary and secondary housing market, as well as to identify their relationship with the cyclical development of the market. The objectives of the study were to study the experience of domestic scientists, to determine market structures and cycles in the development of various segments of the residential real estate market. There was also an analysis of statistical data in physical and monetary terms, a description of the dynamics of the housing market over a twenty-year period by regions of Russia, Kazakhstan, and the Republic of Belarus. The methods of detailing, generalization, logical inferences, and graphical visualization of data were used in the article. The study revealed a typical market structure for the primary and secondary segments of the housing market, and established a link between the phase of market development and the market structure. The primary residential real estate market is characterized by elements of perfect competition, while the secondary real estate market is characterized by monopolistic competition. Cyclicity in the development of the real estate market is reflected in the type of structure and there is a decrease in the level of competitiveness.

**Keywords:** secondary real estate market, primary real estate market, market structure, housing price, market development cycle

**For citation:** Berdnikova V.N. Residential Real Estate Market in Russia: Structure and Cyclicity of Development // Beneficium. 2024. Vol. 1(50). Pp. 31-39. (In Russ.). DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2024.1(50).31-39

## Введение

Развитие сферы недвижимости достаточно тесно связано с макроизменениями, демографическими тенденциями, а также процессами, проходящими на рынках труда и капитала. Сила их воздействия сопряжена со структурой рынка недвижимости, складывающейся с учетом того, как формируются и развиваются отношения между его участниками в рамках той или иной рыночной структуры, как трансформируется рынок, меняя одну систему на другую, и что, в конечном счете, вызывает смену ориентиров в динамике рынков.

Отраслевая принадлежность любого товарного рынка также предопределяет особенности выстраивания его взаимоотношений между продавцами и потребителями, степень, механизмы и инструменты государственного участия, отраслевые структуры и уровень концентрации производителей в отрасли, условия входа на данный рынок и другое [1]. Что касается рынка недвижимости, то его ключевой характеристикой является постоянное движение капитала, приносящее доход. Участники торговых операций с недвижимостью вступают в финансовые отношения, привлекая широкий круг профессиональных посредников и институтов: кредиторов, риэлтеров, оценщиков, органы государственной власти и др. Заметим также, что капитал, овестьственный в недвижимости, может быть использован в производственном процессе, поэтому сектор реальной экономики способен развиваться при наличии сформированного рынка недвижимости. Что касается сегмента жилой недвижимости, то он оказывает большое влияние на жизнедеятельность человека и создание домохозяйств, а также на склонность инвесторов к сбережению и размещению капитала.

Таким образом, исследование структуры и сдвигов на рынке недвижимости не теряет своей актуальности. В качестве информационной базы исследования выступили труды отечественных ученых, статистические данные и отчеты консалтинговых компаний, использованы методы обобщения и сравнительного анализа, а также графические приемы обработки информации. Так, типовые особенности различных сегментов рынков недвижимости были рассмотрены в ряде научных трудов. И.Д. Тургель, С.В. Придвижкин раскрывают многофункциональность рынка недвижимости, что

позволяет его рассматривать как средство удовлетворения производственных и личных потребностей человека [2]. С.А. Белокобыльченко, Т.В. Власенко поднимают вопрос важности классификации объектов недвижимости по физическому статусу, назначению и качеству [3]. Д.В. Дианов, П.А. Смелов заявляют о необходимости разработки статистических классификаций и анализе критериев их построения в отношении первичного рынка недвижимости [4]. Конъюнктурные колебания на рынке жилья поднимаются в научной статье В.Н. Бердниковой, В.А. Тернющенко, Ю.М. Пылаевой [5]. Т.Ю. Полховская отмечает, что в странах с развивающейся экономикой цены на жилье растут быстрее, они более волатильны, чем в развитых странах [6]. А.Н. Краснопольская, Г.М. Стерник в своем труде указывают на ценовые изменения на рынке недвижимости как следствие перехода от одной фазы циклического развития рынка к другой [7]. Кроме того, для более глубокого понимания структур, типов рынка и их временной идентификации автором были использованы итоги аналитики рынков недвижимости некоторых стран СНГ, что нашло отражение в результатах работы.

## Результаты и их обсуждение

Рынок недвижимости имеет много особенностей, к таковым можно отнести:

- локализацию, т.е. ограниченность в пространстве;
- неточность, неполноту и асимметричность информации об объектах недвижимости (как о физических, так и о правовых характеристиках);
- ограниченную численность продавцов и покупателей, что обусловлено неповторимостью каждого объекта недвижимости;
- низкую эластичность спроса;
- значительный уровень трансакционных издержек при совершении сделок и т. д.

В научных кругах и профессиональном сообществе, начиная с этапа становления российского рынка жилой недвижимости, очень много внимания уделяется его типизации. Остановимся на некоторых точках зрения, раскрывающих особенности типов рыночных структур (табл. 1).

Таблица 1 / Table 1

Характеристика типов рынков недвижимости / Characteristics of the Types of Real Estate Markets

Критерий / Criterion	Описание / Description	Тип рынка / Market Type
М.Ю. Малкина, Е.А. Шулепникова [8]		
Количество продавцов	Продавцами на первичном рынке жилой недвижимости являются либо федеральные строительные компании, либо региональные застройщики. Вторичный рынок состоит из большого количества продавцов, имеются специализированные посредники, поэтому авторы присваивают ему статус рынка с чертами конкурентной рыночной структуры	Монополистическая конкуренция, олигополия
Барьеры входа в отрасль	На первичном рынке недвижимости присутствуют высокие входные барьеры для продавцов (девелоперов, застройщиков): ограниченность земельных участков, их высокая стоимость, непрозрачность процедур по предоставлению под застройку, дополнительные требования к строительному бизнесу в виде необходимости создания социальной инфраструктуры, потребность в узкоспециализированном оборудовании. На вторичном рынке недвижимости входные барьеры относительно незначительные	Олигополия, монополистическая конкуренция

<b>Степень дифференциации товара</b>	Для первичного рынка недвижимости можно обозначить жилье следующих классов: элитное, премиум, бизнес и стандартное. Авторы классифицируют жилье по следующим признакам: тип материала стен, расположение, качество перекрытий и размер комнат, кухни и других помещений	Монополистическая конкуренция с дифференциацией товара
<b>Эластичность спроса по цене</b>	Спрос на рынке очень чувствителен к изменению цены, дифференцирован по сегментам покупателей и классам недвижимости, что обусловлено ее высокой стоимостью. В частности, для покупателей с высокими доходами и для класса элитного жилья ценовая эластичность ниже, чем для покупателей с низкими доходами и стандартного жилья соответственно	Монополистическая конкуренция
Т.Ю. Овсянникова, И.В. Югова [9]		
<b>Структурные особенности</b>	На первичном рынке недвижимости количество продавцов ограничено, при этом доминирует некоторое количество девелоперов, которые определяют динамику и структуру предложения, ценовую и техническую политику, т.е. имеет место неценовая форма конкуренции. Вторичный рынок жилья является наиболее значимым по количеству сделок, потому что на нем функционирует много продавцов и покупателей, при этом ни один из них не может оказывать влияние на ценовую динамику	Олигополия, совершенная конкуренция
Н.И. Морщанина, Д.В. Нехайчук [10]		
<b>Каналы привлечения клиентов на рынок</b>	На первичном рынке жилой недвижимости последние годы реализуются проекты комплексного развития территорий, что приводит к устранению слабых конкурентов и росту прибыли за счет объемов строительства. В этом случае застройщик получает выручку в моменте только за продажу объекта недвижимости. Последние годы на первичном рынке наблюдается активная трансформация с помощью экосистем. Девелоперы выстраивают эффективное взаимодействие с существующей аудиторией и получают дополнительную выручку за счет продажи вспомогательных продуктов и сервисов	Классическая монополия, олигополия

Источник: составлено автором на основе данных [8-10] / Source: compiled by the author based on [8-10]

Таким образом, объединяя мнения разных авторов, можно заключить, что тип рынка недвижимости предопределяется его сегментом, при этом существенным отличительным признаком различных типов является количество участников. Монополистическая конкуренция имеет место в сегменте рынка первичного строительства, элементы совершенной конкуренции просматриваются на вторичном рынке недвижимости. Для оценки реального типа рыночной структуры можно обратиться к индексу конкурентоспособности строительной отрасли, рассчитываемого рейтинговым агентством строительного комплекса для федеральных округов и отдельных регионов [11]. Данный индекс устанавливается с полугодовой периодичностью и позволяет корректно оценить конъюнктуру строительного рынка. Анализ данных за 2014-2022 гг. показывает, что в основном для экономически менее развитых регионов России характерен удовлетворительный и низкий уровень конкурентоспособности, когда на рынке присутствует ограниченное число строительных компаний, при этом жилищным строительством занимается одна или несколько организаций, т.е. имеет место олигополия с перспективами перехода в монополию. Предпосылками для такой трансформации рыночной системы является низкий спрос на строительство жилья на рынке, когда создаются объекты, финансируемые исключительно из бюджетов разных уровней в рамках реализации государственных программ.

Добавим, что переход рынка жилой недвижимости из одного типа в другой является длительным процессом, что обусловлено его низкой маневренностью и цикличностью изменений, которые могут носить как долгосрочный характер и продолжаться несколько лет, так и краткосрочное течение, соответственно, показывать небольшую продолжительность в пределах одного-двух лет.

Теоретически можно выделить следующие фазы развития рынка недвижимости:

- спада (рецессии), которая характеризуется

ростом вакансий, снижением ликвидности объектов и формированием рынка покупателя;

- поглощения, предполагающая ограничение предложений в сегменте строительства и активизации прединвестиционных исследований по составлению проектной документации;
- нового строительства, которая определяется стартом и значительным ростом цен на новые возводимые объекты и формированием повышенного спроса на них;
- насыщения рынка, характеризующаяся излишком возведенных объектов и перепроизводством строительной продукции, что приводит к дальнейшему сокращению объемов строительства и замедлению роста продаж объектов.

Одна фаза в другую перетекает незаметно, поэтому только по размеру и динамике основных индикаторов состояния рынка представляется возможным установить ту фазу, в которой находится рынок. Чаще всего для этого определяется величина спроса (число реально зарегистрированных сделок с недвижимостью по данным Росреестра) и объем предложения (количество выставленных на продажу объектов недвижимости с учетом их дублирования на разных ресурсах). Каждой фазе развития рынка соответствует свой уровень ликвидности объектов недвижимости: в период рецессии спрос крайне низок, а продажи имеют ограниченные объемы, на фазе роста и нового строительства количество операций с объектами недвижимости возрастает. Каждой фазе цикличности предшествуют изменения значений определенных факторов, которые могут носить как долгосрочный характер (например, демографические изменения на рынке, увеличение или снижение уровня безработицы, принятие или отмена законодательных актов, регулирующих рынок недвижимости, и др.), так и краткосрочный характер (доступность источников финансирования приобретения

недвижимости, миграция населения и др.) [12]. Если в моменте удастся достаточно точно определить тип рынка недвижимости, то фазу развития, на которой он находится, - не всегда [13]. Это обусловлено тем, что зачастую вызывает затруднения задача по составлению надежного прогноза относительно будущего развития рынка

недвижимости, особенно в условиях экономической неопределенности и волатильности.

Рассмотрим особенности циклического развития рынка недвижимости, их длительность, происходящие процессы и т.д., которые описываются российскими учеными (табл. 2).

Таблица 2 / Table 2

### Характеристика типов рынков недвижимости / Characteristics of the Types of Real Estate Markets

Стадия / Stage	Описание / Description
Для коммерческой недвижимости – Н.А. Гришина, В.В. Печенкина, Е.А. Иванова	
Восстановление (оживление)	Оживление начинается в нижней точке цикла. На рынке имеет место избыток предложения новых готовых объектов недвижимости и просматривается отрицательная динамика роста спроса. В моменте показатели загрузки помещений близятся к минимуму. Восстановительный процесс начинается со слабого поглощения избыточных свободных площадей и стабилизации ставок арендной платы. Постепенно рынок выходит на долгосрочные показатели загрузки, рост ставок к приближается уровню инфляции [14]
Расширение	Спрос растет достаточно быстро, что создает потребность в дополнительных помещениях. По мере того, как количество свободных помещений сокращается, ставки арендной платы быстро растут и достигают того уровня, где девелопмент становится экономически целесообразным. На этом этапе предложение отстает от спроса, на пике загрузки помещений происходит балансирование объемов спроса и предложения
Избыточное предложение	На рынке наблюдается перенасыщение предложений, которые растут быстрее спроса, чем и провоцируют замедление роста ставок. Расширение количества вакансий на рынке снижает его инвестиционную привлекательность, замедляется или останавливается новое строительство [15]
Спад (рецессия)	Начинается после того, как на рынке продолжительное время удерживается стабильно низкий средний показатель загрузки. Продолжительность рецессии во многом определяется макроэкономической ситуацией. Нижняя точка фиксируется в момент, когда новые проекты строительства не выходят на рынок, лишь осуществляется завершение ранее начатых
Для жилой недвижимости - Г.М. Стерник, С.Г. Стерник	
Накопление	В долгосрочном периоде устойчиво растут цены на недвижимость и доходы населения, однако темпы роста цен на недвижимость не превышают темпы роста доходов
Развитие	В долгосрочном периоде цены и доходы растут, при этом темпы роста цен выше темпов роста доходов
Активный рост	Наблюдается рост цен и доходов; в среднесрочном периоде темпы роста цен превышают темпы роста доходов
Перегрев	Рынок значительно растет, так, темпы роста цен в разы превышают темпы роста доходов. Высоки риски образования спекулятивного пузыря и провала рынка через короткое время [16]
Стабильность	На рынке наступает стадия стабилизации после стадии быстрого роста цен. Имеются признаки близости к развиту рынка, темпы роста цен и доходов близки к нулю
Рыночный пузырь	Наблюдается превышение темпов роста цен на недвижимость над темпом роста доходов, которые практически не увеличиваются. Избыточное кредитование искусственно провоцирует рост платежеспособного спроса
Падение	Темпы роста цен и доходов принимают отрицательные значения, при этом цены на недвижимость в среднесрочном периоде снижаются быстрее доходов. На рынке сокращаются объемы строительства и предложения
Депрессия	В долгосрочном периоде продолжается плановое «сползание» рынка, цены на недвижимость проседают, доходы не растут
Новый старт	Несмотря на низкие показатели в целом в экономике и падающие реальные доходы, цены на недвижимость начинают расти, хотя и невысокими темпами
Взлет	На рынке появляется достаточное количество платежеспособных покупателей, которые формируют спрос и стимулируют резкий рост цен до уровня, соответствующего развитым сегментам рынка недвижимости

Источник: составлено автором на основе данных [15-16] / Source: compiled by the author based on [15-16]

Особенно ярко проявление цикличности можно наблюдать на первичном рынке недвижимости России.

На рис. 1 показаны объемы введенного жилья за тридцатилетний период.

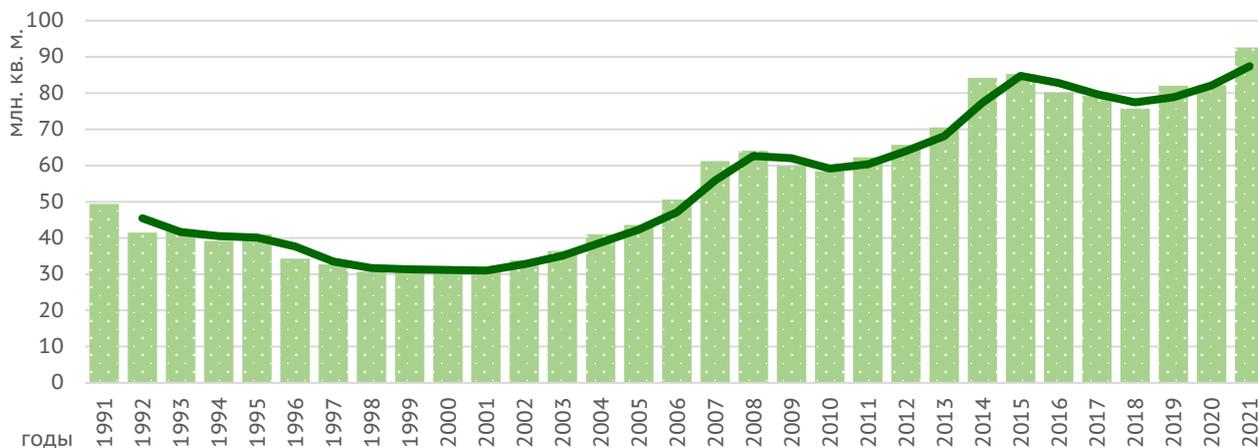


Рис. 1. Динамика объемов жилищного строительства в России, млн. кв. м. / Fig. 1. Dynamics of Housing Construction Volumes in Russia, million sq. m.

Источник: составлено автором на основе данных [17] / Source: compiled by the author based on [17]

На рис. 1. видна волнообразность в развитии: имеют место периоды продолжительной рецессии (1998-2001 гг.) и оживления, небольшие провалы (в 2010 г., в 2018 г.) и быстрые отскоки год спустя. Остановимся подробнее на некоторых этапах. После распада СССР строительная отрасль столкнулась с разными проблемами, при этом самой острой из них стал низкий платежеспособный спрос и дефицит собственных финансовых ресурсов у застройщиков. Позже, после перехода на привлечение средств от покупателей на стадии котлована, строительная отрасль оживилась, появилась возможность возводить новые объекты, но при таком механизме эти средства были совершенно не защищены. После дефолта 1998 г. объем жилищного строительства снова резко сократился, т.к. стоимость недвижимости выросла из-за девальвации рубля, а реальные доходы населения упали. Несколько лет были провальными для отрасли, однако, в результате роста нефтегазовых доходов страны строительство оживилось и перешло на стадию расширения. Последующие десять лет в жилищном строительстве наблюдался бум,

рынок вырос более чем в два раза, но к 2008 г. сформировался ценовой пузырь, который «схлопнулся» уже в 2009 г. [18]. В послепандемный период объемы строительства возрастали: по статистическим данным «Жилищное строительство в России» в 2022 году ввод жилья в России составил 102.7 млн. кв. м., а по оперативным данным по жилищному строительству, озвученным Росстатом, его объем в России в августе 2023 года составил 10187.4 тыс. кв. м, что на 12.3% больше, чем в августе 2022 года [17]. По итогам января-августа 2023 года ввод жилья в стране вырос на 0.7% относительно аналогичного периода прошлого года и составил 70191.3 тыс. кв. м. Следует отметить, что динамика цен на первичном рынке жилья по регионам России также подвержена цикличности: интенсивность ввода жилья сопровождается активным ростом его стоимости. На примере первичных рынков недвижимости крупных субъектов РФ, относящихся к Южному ФО, Приволжскому ФО, Уральскому ФО и Сибирскому ФО, проведем исследование фазы их спада и подъема (рис. 2).

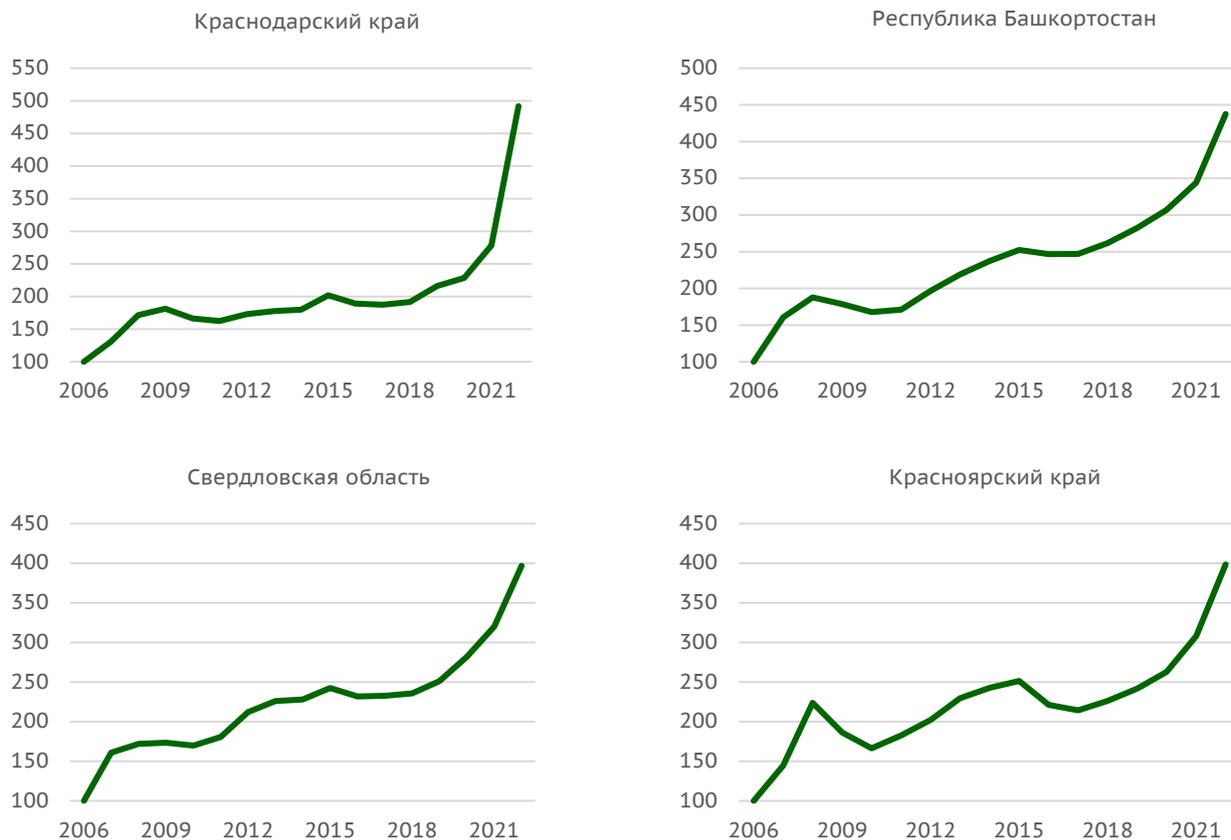


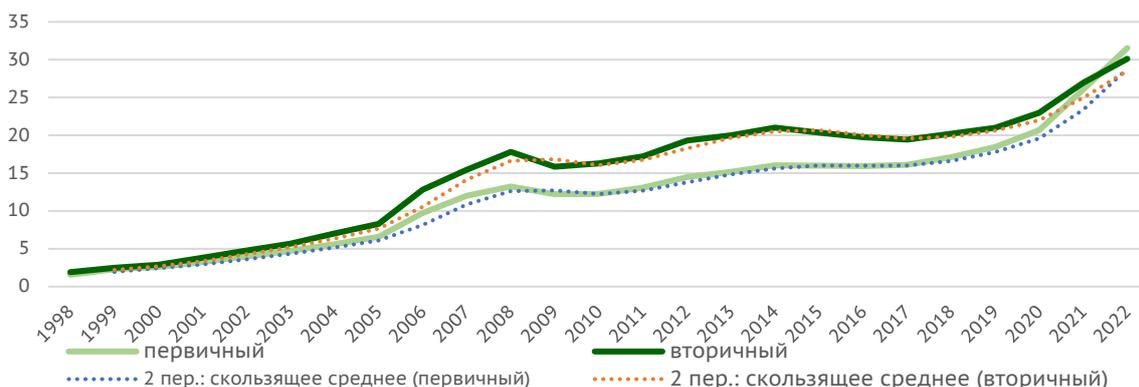
Рис. 2. Динамика среднерыночных цен на первичном рынке жилья в регионах России, % / Fig. 2. Dynamics of Average Market Prices in the Primary Housing Market in the Regions of Russia, %

Источник: составлено автором на основе данных [19] / Source: compiled by the author based on [19]

В каждом из рассмотренных регионов ценовой подъем 2008 г. завершился провалом в 2009 г., при этом заметно, что чем сильнее рынок падал, тем импульсивнее был его рост в 2010-2011 гг. и быстрее переход в фазу восстановления. Рынок жилой недвижимости Краснодарского края показывает

слабую цикличность, что обусловлено устойчивым повышением спроса вследствие миграции и высоких показателей рождаемости.

По рис. 3 можно отметить инертность в движении среднерыночной цены жилья в целом по России из года в год.



**Рис. 3. Индексы среднерыночных цен на первичном и вторичном рынке жилья в России / Fig. 3. Indices of Average Market Prices in the Primary and Secondary Housing Market in Russia**

Источник: составлено автором на основе данных [20] / Source: compiled by the author based on [20]

Ценовое проседание рынка жилья в России наступает с лагом в один год (в 2009 г. после кризисного 2008 г., в 2015-2016 гг. после 2014 гг.). Фазы спада заканчиваются оживлением рынка,

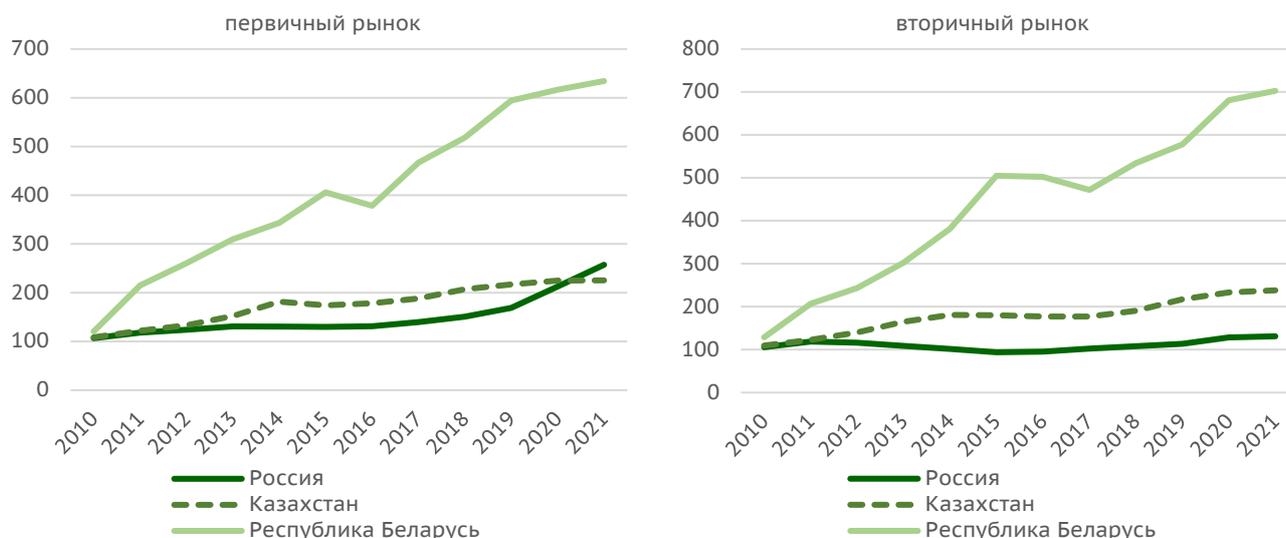
переходящим в устойчивый рост. В целях межстранового сравнительного анализа в табл. 3 и на рис. 4 рассмотрим ценовые изменения на рынках жилья Казахстана, Республики Беларусь и России.

Таблица 3 / Table 3

**Динамика индексов среднерыночных цен на рынке жилой недвижимости относительно 2010 г. в России, Казахстане, Республике Беларусь, % / Dynamics of Indices of Average Market Prices in the Residential Real Estate Market Relative to 2010 in Russia, Kazakhstan, the Republic of Belarus, %**

Год / Year	Среднерыночная цена 1 кв. м. жилья, % к 2010 г. / Average Market Price of 1 sq. m. of housing, % by 2010					
	Россия / Russia [21]		Казахстан / Kazakhstan [22]		Республика Беларусь / Republic of Belarus [23]	
	первичный рынок / Primary Market	вторичный рынок / Secondary Market	первичный рынок / Primary Market	вторичный рынок / Secondary Market	первичный рынок / Primary Market	вторичный рынок / Secondary Market
2010	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
2011	106.70	105.80	108.45	109.52	120.50	128.70
2012	118.12	118.60	121.83	122.86	215.09	206.95
2013	123.79	116.14	133.10	140.00	260.48	243.37
2014	130.84	108.88	152.11	164.76	309.71	302.51
2015	130.45	101.74	181.69	180.95	343.47	381.47
2016	129.93	93.90	173.94	180.00	405.98	505.06
2017	131.23	95.45	178.17	177.14	378.37	502.54
2018	139.49	102.43	188.03	177.14	466.91	471.88
2019	150.65	108.06	207.04	190.48	518.27	534.17
2020	168.73	113.66	216.90	217.14	594.45	577.97
2021	212.60	128.33	224.65	233.33	616.45	680.85
2022	257.25	131.03	225.35	238.10	634.33	702.64

Источник: составлено автором на основе данных [21-23] / Source: compiled by the author based on [21-23]



**Рис. 4. Динамика среднерыночных цен на первичном и вторичном рынке жилья в России, Казахстане, Республике Беларусь, % / Fig. 4. Dynamics of Average Market Prices in the Primary and Secondary Housing Market in Russia, Kazakhstan, the Republic of Belarus, %**

Источник: составлено автором на основе данных [21-23] / Source: compiled by the author based on [21-23]

Заметим, что динамика цен на первичном и вторичном сегментах рынка жилья в рассматриваемых странах однонаправленная: фазы рецессии и роста наблюдаются в одни и те же периоды времени, но отличаются масштабами. Кроме того, хорошо просматриваются быстрые отскоки на рынке. Например, начавшийся в 2011 г. экономический кризис в Республике Беларусь, проявившийся в дефиците валюты, наложении некоторых санкций, снижении рентабельности импорта и росте цен, спровоцировал колоссальный рост стоимости недвижимости вплоть до 2015 года, после чего рынок нащупал дно, и началось быстрое восстановление в 2018 году [24]. Что касается локальных рынков жилой недвижимости Казахстана и России, то темпы роста стоимости были сдержанными, рецессия в 2014-2015 гг. протекала менее болезненно, а восстановление было более сглаженным [25].

Примечательно, что последние годы в России, в отличие от анализируемых стран, рост стоимости в новостройках выше, чем на рынке вторичного жилья, что является следствием проводимой государственной политики. В частности, защита средств участников долевого строительства через введение эскроу-счетов и реализация программ льготного кредитования на новостройки привели к росту количества сделок с ними и двойному увеличению стоимости жилья. Если обратиться к шкале Г.М. Стерника и С.Г. Стерника, то сегодня можно наблюдать черты формирования «надутого» рынка первичной недвижимости. Таким образом, в текущем году можно говорить о завершении фазы расширения, сопряженной с интенсивным ростом, а также о вероятном наступлении в 2024 году фазы избыточного предложения, которая будет иметь признаки наступающего кризиса на первичном рынке недвижимости. Что касается вторичного рынка, то можно предположить, что, в силу своей высокой сопряженности с первичным, он перейдет в фазу стабилизации и вялого проседания.

### Заключение

Проведенный анализ накопленного опыта в отношении основных черт и особенностей структуры рынка жилой недвижимости и цикличности его развития позволил сделать ряд заключений.

Прежде всего резюмируем, что вторичный рынок жилья в России по своей структуре очень близок к рынку совершенной конкуренции. Сегодня на него выходит достаточное количество продавцов, покупателей и посредников с обеих сторон, инфраструктура развита, ценовые решения принимаются участниками с учетом их интересов и запросов. Для первичного рынка жилья характерна большая концентрация продавцов: конкурируют между собой строительные компании по цене, маржинальности, ключевым характеристикам недвижимости, маркетинговым решениям и т.д. В то же время имеются локальные рынки жилой недвижимости, на которых работают монополизированные строительные компании, что обусловлено

инвестиционной непривлекательностью проектов для потенциальных покупателей. На такие рынки недвижимости серьезное влияние оказывают административные факторы и доминируют нерыночные механизмы регулирования.

На структуру рынка нежилкой недвижимости оказывает влияние его переход от одной фазы цикла к другой. Так, в рецессии на первичном рынке жилья предложение со стороны продавцов сокращается, выходят на продажу недифференцированные группы объектов с нерыночными механизмами ценообразования при соответствующей поддержке со стороны государства. Начиная со стадии оживления, рынок уже привлекает новые строительные компании, появляется интерес со стороны покупателей, рынок преобразуется в монополистическую конкуренцию. Заметим, что для вторичного рынка характерны черты совершенной конкуренции: в фазе спада они ослабевают, а в фазе оживления достаточно ярко проявляются.

### Библиография

- [1] Пантелеева М.С. Анализ характеристик новых отраслевых рынков в условиях цифровизации экономики // Финансовая экономика. 2020. № 2. С. 316-318.
- [2] Тургель И.Д., Придвижкин С.В. Рынок недвижимости как сложная пространственная система: теория и методология анализа // Региональная экономика: теория и практика. 2006. Том 4. № 6(33). С. 22-31.
- [3] Власенко Т.В., Белокобыленко С.А. Рынок недвижимости и его структура // Экономика и экология территориальных образований. 2015. № 1. С. 7-20.
- [4] Дианов Д.В., Смелов П.А. Разработка статистических классификаций для изучения содержания и структуры первичного рынка недвижимости // Статистика и Экономика. 2019. Том 16. № 2. С. 4-14. DOI: 10.21686/2500-3925-2019-2-4-14.
- [5] Бердникова В.Н., Тернющенко В.А., Пылаева Ю.М. Конъюнктура рынка недвижимости: куда пойдет кривая спроса? // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. 2022. Том 4. № 95. С. 73-82. DOI: 10.21295/2223-5639-2022-4-73-82.
- [6] Полховская Т.Ю. Циклы, цены и инвестиционные решения на рынке недвижимости // Интернет-журнал Науковедение. 2016. Том 8. № 6(37). С. 154.
- [7] Стерник Г.М., Краснополянская А.Н. Непериодическое разложение ценовой динамики рынка жилья Москвы // Экономическая наука современной России. 2008. Том 3. № 42. С. 110-115.
- [8] Малкина М.Ю., Шулепникова Е.А. Анализ типа рыночной структуры рынка жилой недвижимости // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. 2012. Том 4. № 1. С. 313-319.
- [9] Овсянникова Т.Ю., Югова И.В. Конкурентная среда на рынке жилой недвижимости: особенности и закономерности // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2012. Том 1. № 17. С. 187-193.
- [10] Морщина Н.И., Нехайчук Д.В. Рынок недвижимости как модель современной экосистемы. Севастополь: Издательство «Перо», 2022. 236 с.
- [11] Индекс конкурентоспособности строительной отрасли (2022). RASK. URL: <https://rask.ru/ikso/rezultaty.php> (дата обращения: 01.09.2023).
- [12] Боровских Н.В. Цикличность развития

регионального рынка недвижимости // Альманах современной науки и образования. 2016. Том 7. № 109. С. 24-26.

- [13] Бердникова В.Н., Коплик С.С. Цены на первичном и вторичном рынке жилья: взаимосвязи и тенденции развития // Экономика и предпринимательство. 2016. Том 11. № 3(76). С. 984-988.
- [14] Гришина Н.А. Характеристика циклов рынка недвижимости / Современные проблемы экономического развития предприятий, отраслей, комплексов, территорий: Материалы Международной научно-практической конференции, Хабаровск, 30 апреля, 2021. Хабаровск: Тихоокеанский государственный университет, 2021. С. 202-206.
- [15] Печенкина В.В., Иванова Е.А. Анализ цикличности рынка жилой недвижимости // Экономический анализ: теория и практика. 2011. Том 10. № 5(212). С. 24-30.
- [16] Стерник Г.М., Стерник С.Г. Типология рынков недвижимости по склонности к образованию ценовых пузырей // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2009. Том 8. № 95. С. 31-53.
- [17] Строительство (2023). Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 11.09.2023).
- [18] Соловьева Е.В., Бердникова В. Н. Ценовой пузырь на рынке жилья: идентификация и масштабы развития // Известия Юго-Западного государственного университета. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. 2022. Том 12. № 1. С. 137-149. DOI: 10.21869/2223-1552-2022-12-1-137-149.
- [19] Средние цены 1 кв. м. общей площади квартир на первичном и вторичном рынках жилья по Российской Федерации и субъектам Российской Федерации (2023). Федеральная служба государственной статистики. URL: [http://bi.gks.ru/biportal/contourbi.jsp?allsol=1&solution=Dashboard&project=%2FDashboard%2Fhousing\\_market\\_price\\_statistics](http://bi.gks.ru/biportal/contourbi.jsp?allsol=1&solution=Dashboard&project=%2FDashboard%2Fhousing_market_price_statistics) (дата обращения: 25.10.2023).
- [20] Цены на рынке жилья (2023). Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price> (дата обращения: 15.09.2023).
- [21] Статистика (2023). Сбериндекс. URL: <https://sberindex.ru/ru/dashboards?partition=7> (дата обращения: 15.09.2023).
- [22] Как изменился рынок жилья в Казахстане за 20 лет (2021). NURKZ. URL: <https://www.nur.kz/nurfin/economy/1907627-kak-izmenilsya-rynok-zhilya-v-kazahstane-za-20-let/?ysclid=lo2y7w0b3c740913125> (дата обращения: 15.09.2023).
- [23] Цены на рынке жилья (2022). Белстат. URL: [https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.belstat.gov.by%2Fupload-belstat%2Fupload-belstat-excel%2FOfficial\\_statistika%2F2022%2Fprice\\_year\\_house\\_index\\_2022.xls&wdOrigin=BROWSELINK](https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.belstat.gov.by%2Fupload-belstat%2Fupload-belstat-excel%2FOfficial_statistika%2F2022%2Fprice_year_house_index_2022.xls&wdOrigin=BROWSELINK) (дата обращения: 15.09.2023).
- [24] Власенко М. Рынок жилой недвижимости как фактор финансовой стабильности в стране // Банковский вестник. 2019. Том 9. № 674. С. 12-22.
- [25] Mambetova S.Sh., Shokhan R., Onayeva B.T., Abaidilda A.E. Housing market in the Republic of Kazakhstan: current state and development prospects // Bulletin of Karaganda University. Economy Series. 2017. Vol. 88(4). Pp. 61-67. (На англ.).

## References

- [1] Panteleeva M.S. Analysis of the New Industry Markets Characteristics in the Digitalized Economy // Financial Economy. 2020. Vol. 2. Pp. 316-318. (In Russ.).
- [2] Turgel I.D., Pridvzhkin S.V. Rynok nedvizhimosti kak slozhnaya prostranstvennaya sistema: teoriya i metodologiya analiza [Real Estate Market as a Complex Spatial System: Theory and Methodology of Analysis] // Regional Economics: Theory and Practice. 2006. Vol. 4(6-33). Pp. 22-31. (In Russ.).
- [3] Vlasenko T.V., Belokobylenko S.A. Rynok nedvizhimosti i ego struktura [Real Estate Market and its Structure] // Economy and Ecology of Territorial Formations. 2015. Vol. 1. Pp. 7-20. (In Russ.).
- [4] Dianov D.V., Smelov P.A. Development of Statistical Classifications to Study the Content and Structure of the Primary Real Estate Market // Statistics and Economics. 2019. Vol. 16(2). Pp. 4-14. (In Russ.). DOI: 10.21686/2500-3925-2019-2-4-14.
- [5] Berdnikova V.N., Ternushchenko V.A., Pylaeva Yu.M. Real Estate Market Condition: Where will the Demand Curve go? // Herald of the Belgorod University of Cooperation, Economics and Law. 2022. Vol. 4(95). Pp. 73-82. (In Russ.). DOI: 10.21295/2223-5639-2022-4-73-82.
- [6] Polkhovskaya T.Yu. Real estate market cycles, prices and investment decisions // Online journal Naukovedenie. 2016. Vol. 8(6-37). P. 154. (In Russ.).
- [7] Sternik G.M., Krasnopol'skaya A.N. Neperiodicheskoe razlozhenie cenovoy dinamiki rynka zhilya Moskvy [Non-periodic Decomposition of Price Dynamics of the Moscow Housing Market] // Economics of Contemporary Russia. 2008. Vol. 3(42). Pp. 110-115. (In Russ.).
- [8] Malkina M.Yu., Shchulepnikova E.A. Analysis of the Type of Residential Real Estate Market Structure // Vestnik of Lobachevsky University of Nizhni Novgorod. 2012. Vol. 4(1). Pp. 313-319. (In Russ.).
- [9] Ovsyannikova T.Yu., Yugova I.V. The Competitive Environment on the Housing Market: Features and Trends // Tomsk State University Journal of Economics. 2012. Vol. 1(17). Pp. 187-193. (In Russ.).
- [10] Morshchinina N.I., Nekhaichuk D.V. Real Estate Market as a Model of the Modern Ecosystem / Sevastopol: Publishing house "Pero", 2022. 236 p. (In Russ.).
- [11] Indeks konkurentosposobnosti stroitel'noj otrasli [Construction Industry Competitiveness Index] (2022). RABC. (In Russ.). URL: <https://rask.ru/ikso/rezultaty.php> (accessed on 01.09.2023).
- [12] Borovskikh N.V. Cyclicity of Developing the Regional Real Estate Market // Almanac of Modern Science and Education. 2016. Vol. 7(109). Pp. 24-26. (In Russ.).
- [13] Berdnikova V.N., Koplík S.S. Prices on Primary and Secondary Market: Relationship and Development Trends // Economy and Entrepreneurship. 2016. Vol. 11(3-76). Pp. 984-988. (In Russ.).
- [14] Grishina N.A. Characteristic of Real Estate Cycles / Sovremennye problemy ekonomicheskogo razvitiya predpriyatij, otraslej, kompleksov, territorij: Materialy Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii [Modern Problems of Economic Development of Enterprises, Industries, Complexes, Territories: Proceedings of the International Scientific and Practical Conference], Khabarovsk, April 30, 2021. Khabarovsk: Pacific National University, 2021. Pp. 202-206. (In Russ.).
- [15] Pechenkina V.V., Ivanova E.A. Analiz ciklichnosti rynka zhiloy nedvizhimosti [Analysis of the Cyclicity of the Residential Real Estate Market] // Economic Analysis: Theory and Practice. 2011. Vol. 10(5-212). Pp. 24-30. (In Russ.).
- [16] Sternik G.M., Sternik S.G. Typology of Real Estate

- Markets for Education Tendency Price Bubbles // Property Relations in the Russian Federation. 2009. Vol. 8(95). Pp. 31-53. (In Russ.).
- [17] Stroitel'stvo [Construction] (2023). Federal State Statistics Service. (In Russ.). URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (accessed on 11.09.2023).
- [18] Solovyova E.V., Berdnikova V.N. Identification and Scale of the Development of a Price Bubble in the Housing Market // Proceedings of the Southwest State University. Series: Economy. Sociology. Management. 2022. Vol. 12(1). Pp. 137-149. (In Russ.). DOI: 10.21869/2223-1552-2022-12-1-137-149.
- [19] Srednie ceny 1 kv. m. obshchej ploshchadi kvartir na pervichnom i vtorichnom rynkah zhil'ya po Rossijskoj Federacii i sub"ektam Rossijskoj Federacii [Average Prices of 1 sq. m. of Total Floor Area of Apartments in the Primary and Secondary Housing Markets in the Russian Federation and Constituent Entities of the Russian Federation] (2023). Federal State Statistics Service. (In Russ.). URL: [http://bi.gks.ru/biportal/contourbi.jsp?allsol=1&solution=Dashboard&project=%2FDashboard%2Fhousing\\_market\\_price\\_statistics](http://bi.gks.ru/biportal/contourbi.jsp?allsol=1&solution=Dashboard&project=%2FDashboard%2Fhousing_market_price_statistics) (accessed on 25.10.2023).
- [20] Ceny na rynke zhil'ya [Prices in the Housing Market] (2023). Federal State Statistics Service. (In Russ.). URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price> (accessed on 15.09.2023).
- [21] Statistika (2023). Sberindex. (In Russ.). URL: <https://sberindex.ru/ru/dashboards?partition=7> (accessed on 09.15.2023).
- [22] Kak izmenilsya ryok zhil'ya v Kazahstane za 20 let [How the Housing Market in Kazakhstan has Changed over 20 Years] (2021). NURKZ. (In Russ.). URL: <https://www.nur.kz/nurfin/economy/1907627-kak-izmenilsya-ryok-zhilya-v-kazahstane-za-20-let/?ysclid=lo2y7w0b3c740913125> (accessed on 15.09.2023).
- [23] price\_year\_house\_index\_2022 (2022). Belstat. (In Russ.). URL: [https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.belstat.gov.by%2Fupload-belstat%2Fupload-belstat-excel%2FOfficial\\_status-tika%2F2022%2Fprice\\_year\\_house\\_index\\_2022.xls&wdOrigin=BROWSELINK](https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.belstat.gov.by%2Fupload-belstat%2Fupload-belstat-excel%2FOfficial_status-tika%2F2022%2Fprice_year_house_index_2022.xls&wdOrigin=BROWSELINK) (accessed on 15.09.2023).
- [24] Ulasenka M. Real Estate Market as a Factor of the Country's Financial Stability // Bank Bulletin Journal. 2019. Vol. 9(674). Pp. 12-22. (In Russ.).
- [25] Mambetova S.Sh., Shokhan R., Onayeva B.T., Abaidilda A.E. Housing Market in the Republic of Kazakhstan: Current State and Development Prospects // Bulletin of Karaganda University. Economy Series. 2017. Vol. 88(4). Pp. 61-67.

#### Информация об авторе / About the Author

**Валентина Николаевна Бердникова** – канд. экон. наук, доцент; доцент, Академия маркетинга и социально-информационных технологий – ИМСИТ, Краснодар, Россия / **Valentina N. Berdnikova** – Cand. Sci. (Economics), Docent; Associate Professor, IMSIT Academy, Krasnodar, Russia  
 E-mail: [wkoshman@rambler.ru](mailto:wkoshman@rambler.ru)  
 SPINРИНЦ 5854-6298  
 ORCID 0000-0002-9842-8368

Дата поступления статьи: 16 ноября 2023  
 Принято решение о публикации: 15 марта 2024

Received: November 16, 2023  
 Accepted: March 15, 2024