

*В. И. Канафьева<sup>1✉</sup>, В. Б. Шовтак<sup>1</sup>*

## **Рынок жилья: предложение и платежеспособный спрос**

<sup>1</sup> Новосибирский государственный университет,  
г. Новосибирск, Российская Федерация  
e-mail: v.kanafeva@g.nsu.ru

**Аннотация.** Строительство жилых помещений является одной из важнейших отраслей экономики страны. Начиная с 2020 года на рынке жилья наблюдается значительный рост цен, в связи с чем, население не может позволить себе оплатить приобретаемое жилье сразу и вынуждено прибегать к ипотечному кредитованию. Однако, на сегодняшний день на рынке наблюдается «почти лопнувший пузырь»: спрос на жилье падает, что может привести к риску перепроизводства на рынке жилья. Целью работы является прогнозирование спроса и предложения на рынке жилья для разработки рекомендаций по стабилизации рынка. В работе использовались такие методы, как регрессионный анализ временных рядов и их прогнозирование. В результате было выявлено, что ожидаемый объем выдач ипотечных жилищных кредитов будет ниже, чем показатели текущего года, при этом объемы ввода жилья останутся примерно на прежнем уровне. Исходя из опыта 2020 года, который привел к перегреву цен, было предложено стабилизировать рынок жилья именно со стороны предложения.

**Ключевые слова:** ипотечное кредитование, рынок жилья, стоимость жилья

*V. I. kanafeva<sup>1✉</sup>, V. B. Shovtak<sup>1</sup>*

## **Housing market: production costs and effective demand**

<sup>1</sup> Novosibirsk State University, Novosibirsk, Russian Federation  
e-mail: v.kanafeva@g.nsu.ru

**Abstract.** Residential construction is one of the most important sectors of the economy. Since 2020, the housing market has experienced significant price growth, making it difficult for people to afford homes without mortgage loans. However, the market is now facing a "nearly burst bubble": housing demand is declining, which may lead to overproduction. The purpose of this study is to forecast housing demand and supply to develop recommendations for market stabilization. The research methods include time series regression analysis and forecasting. The results show that the expected volume of mortgage lending will be lower than this year's figures, while housing construction volumes will remain stable. Based on the 2020 experience, which led to overheated prices, the study suggests stabilizing the housing market by adjusting supply.

**Keywords:** mortgage lending, housing market, property prices

### ***Введение***

Проблема роста цен на жилье уже не раз исследовалась в научных трудах. Однако, большинство авторов рассматривали рост цен в конкретных регионах, учитывая такие факторы, как расстояние от метро, этажность дома, близость до школы и т.д. В данной работе акцент внимания направлен на изучение влияния переменной времени на ценообразование жилья. В 2020 году государство с целью поддержания жилищного рынка ввело множество льготных ипотечных программ, что привело к перегреву рынка: объемы строительства и ипотечного кредитования начали резко увеличиваться. На сегодняшний день существует следу-

щая неразрешенная проблема: как сделать жилье доступным для граждан и избежать падения рынка? Данное исследование позволяет выявить перспективы развития ситуации на рынке жилья, а также разработать рекомендации по поддержке рынка.

В разделе приводятся наиболее известные и авторитетные публикации по изучаемой теме, обозначаются нерешенные проблемы, описываются общая тема исследования, цели и задачи планируемой работы, теоретическая и практическая значимость.

### **Методы и материалы**

Для анализа использовались такие временные ряды, как динамика объема ввода жилья (рис. 1) [1] и динамика объема выдач ипотечных жилищных кредитов (рис. 2) [2].

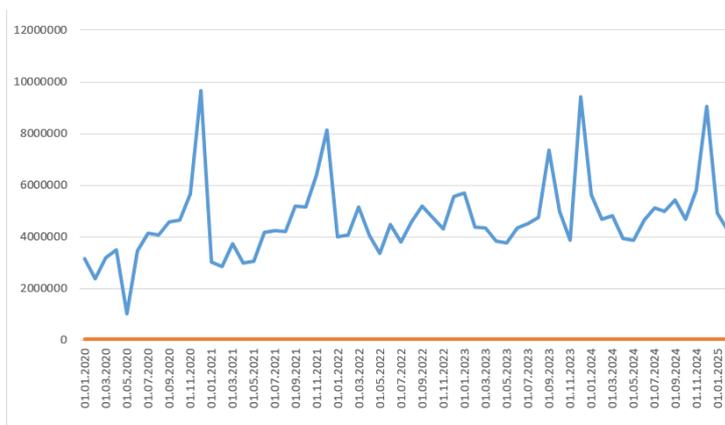


Рис. 1. Динамика объема ввода жилья 2020-2025 гг., кв. м.

Как мы видим, общий уровень объема ввода жилья действительно увеличился за последние 5 лет и, помимо прочего, данные обладают ярко выраженной сезонностью: к концу каждого года наблюдается пик, а к началу, напротив, спад. Данное явление можно объяснить тем, что застройщики часто стремятся закрыть проекты к концу года. Помимо прочего, в январе и феврале стройки зачастую приостанавливаются в связи с праздниками и погодными условиями.

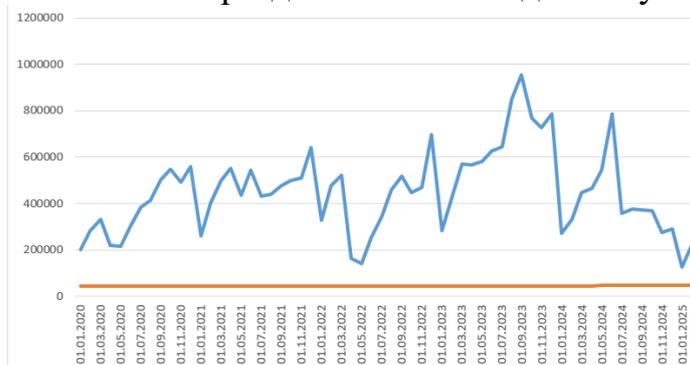


Рис. 2. Динамика объема выдач ипотечных жилищных кредитов 2020-2025 гг., млн руб.

Что касается объема выдач ипотечных жилищных кредитов, то здесь мы тоже видим ярко выраженный сезонный характер. Помимо прочего, начиная с 2024 года наблюдается падение объема выдач кредитов, что связано с повышением ключевой ставки и, как следствие, ипотечных жилищных ставок, а также с отменой некоторых льготных ипотечных программ.

Так как оба временных ряда имеют сезонный характер, для прогнозирования было принято использовать модель SARIMA (p, d, q) (P, D, Q, S) [3]. Так как сезонный характер проявляется каждые 12 месяцев, то была взята SARIMA-модель со следующими параметрами: SARIMA(1, 1, 1)(1, 1, 1, 12).

### Результаты

Как мы видим по результатам моделирования, объем ввода жилья на ближайший год ожидается немного меньше, чем в предыдущем (рис. 3).



Рис. 3. Прогнозирование объема ввода жилья с помощью модели SARIMA

Что касается прогноза объема выдач ипотечных кредитов, то по результатам модели ожидается его падение (рис. 4)



Рис. 4. Прогнозирование объема выдач ипотечных жилищных кредитов с помощью модели SARIMA

### Обсуждение

В совокупности из прогнозов видно, что ожидается падение реализации жилья при том же объеме ввода. Это может привести к переизбытку предложения

на рынке, и, как следствие, падению цен. Проекты застройщиков не будут окупаться, стройки будут замораживаться, таким образом, сегодня существует риск кризиса перепроизводства аналогично 2008 г. Из статистики действительно видно, что многие дома остаются недостроенными: на 2024 год доля недостроенного жилищного фонда к годовому вводу жилья возросла на 10% по сравнению с предыдущим периодом [4]. Все это в совокупности может вызвать для девелоперов трудные времена и депрессию на рынке. Опыт 2020 года показал, что введение льготных программ и поддержание рынка жилья только стороны спроса приводит к перегреву. Поэтому, необходимо стимулировать рынок именно со стороны предложения. Например, такие меры, как введение налоговых льгот для проектов с ценой ниже рыночной и госзакупка части жилья могли бы поддержать девелоперов и стабилизировать ситуацию на рынке.

### *Заключение*

Таким образом, было выявлено, что по прогнозу на рынке жилья ожидается падение деловой активности: платежеспособный спрос на жилье в связи с высокими процентными ставками и ценами падает при прежнем объеме предложения, что может привести к росту доли незавершенного строительства и банкротству девелоперов. Поддержка жилищного рынка с помощью введения льготных ипотечных программ в 2020 году привела к перегреву рынка, поэтому в сегодняшней ситуации стабилизировать рынок необходимо именно со стороны предложения. В дальнейшем планируется расширить данное исследование детализацией методов государственной поддержки рынка, а также изучением макроэкономических параметров, влияющих на рост цен со стороны спроса и предложения.

### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Объем ввода стандартного жилья. ЕМИСС. URL: <https://fedstat.ru/indicator/57532> (дата обращения: 16.04.2025).
2. Сведения об ипотечных жилищных кредитах, предоставленных кредитными организациями физическим лицам-резидентам, и приобретенных правах требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях. ЕМИСС. URL: <https://fedstat.ru/indicator/59343> (дата обращения: 16.04.2025).
3. Прусакова В. С. Прогнозирование временных рядов методом SARIMA //Труды студенческого центра прикладных математических исследований, 2019. – 28-31 с.
4. В России выросла доля нераспроданных новостроек. URL: <https://realty.rbc.ru/news/668148da9a7947527e9e0758> (дата обращения: 16.04.2025).

© В. И. Канафьева, В. Б. Шовтак, 2025