

УДК 338.984

DOI: 10.34670/AR.2023.53.46.047

Анализ перспектив жилищного строительства

Верниковский Михаил Александрович

Магистрант,
Сибирский государственный университет путей сообщения,
630049, Российская Федерация, Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 191;
e-mail: vernmiha@gmail.com

Иванова Наталья Маратовна

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры «Технология, организация и экономика строительства»,
Сибирский государственный университет путей сообщения,
630049, Российская Федерация, Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 191;
e-mail: natalya-nsk@yandex.ru

Аннотация

Отсутствие финансового обеспечения способно отправить строительную отрасль в неуправляемое пике, которое сменится длительной стагнацией. Целью данной статьи ставится анализ возможного перенасыщения рынка жилой недвижимости и грядущем кризисе строительной отрасли. В статье рассматривается вопрос соответствия роста цен и объемов жилищного строительства в РФ реальному платежеспособному спросу. Для решения вопроса анализируются ВВП и доля строительства в нем, объемы строительства, изменение цен за квадратный метр жилой недвижимости, динамика основных показателей проектного финансирования с использованием счетов эскроу, объемы и число выданных ипотечных кредитов на первичном рынке, средняя заработная плата в России по годам, а так же существующие модели кризиса строительной отрасли и возможные сценарии развития ситуации. Из полученных данных можно сделать вывод, что из возможных рисков для строительной отрасли можно назвать падение спроса, вызванное насыщением рынка, а замедление темпов роста цены на квадратный метр жилья, очевидно, приведет к росту доли убыточных предприятий, что заставит не эффективные предприятия уйти с рынка, что в свою очередь, приостановит перенасыщение рынка жилой недвижимости готовыми предложениями.

Для цитирования в научных исследованиях

Верниковский М.А., Иванова Н.М. Анализ перспектив жилищного строительства // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 10А. С. 405-414. DOI: 10.34670/AR.2023.53.46.047

Ключевые слова

Строительная отрасль, строительный рынок, жилищное строительство, ипотечное кредитование, счет эскроу, средняя заработная плата.

Введение

На сегодняшний день строительная отрасль является локомотивом экономики многих регионов России. Несмотря на кажущийся невысокий процент в ВВП страны – 5,1%, что гораздо ниже, чем в Китае (около 25%) строительство дает возможность развития для многих смежных отраслей – металлургия, химическая промышленность, деревообрабатывающая промышленность, транспорт, розничная торговля. В строительстве занято 6,5 млн. человек – 9,2% от общего количества занятых. Строительство жилья является одним из ключевых составляющих строительной отрасли России. В 2022 году было построено 102,7 млн. кв. м. жилья, планы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на 2024 г. построить не меньше.

Основная часть

Целью данной статьи ставится анализ возможного перенасыщения рынка жилой недвижимости и грядущем кризисе строительной отрасли.

Для чего первоначально проанализируем динамику состояния строительной отрасли. С начала 90-х, строительная отрасль находилась в упадке [Строительство жилья в СССР, [www](#); Мониторинг объемов жилищного строительства, [www](#)].

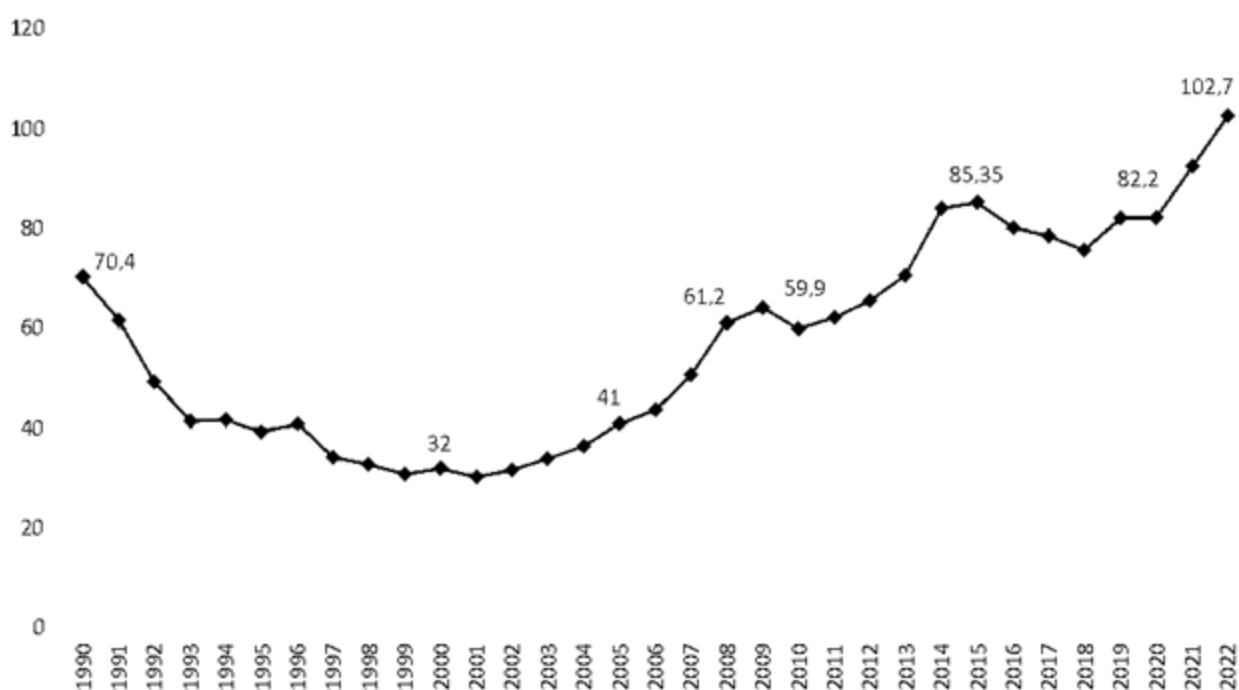


Рисунок 1 - Ввод млн. квадратных метров в год [Строительство жилья в СССР, [www](#); Мониторинг объемов жилищного строительства, [www](#)]

С 1990 года по 2001 год объемы строительства упали более чем в 2 раза, и только после 2001 года начался рост (рис. 1). Стоит обратить внимание, что состояние дел строительной отрасли также зависит от внешних факторов, включая геополитические риски. Глобальный финансовый кризис 2008-2009 года, присоединение Крыма и последующая за этим девальвация рубля привели ко временному упадку строительства с 2009 г. по 2010 г. и с 2015 по 2018 гг.

Исключением стал 2022 год, который, несмотря на начало специальной военной операции (СВО), стал «трамплином» для роста цен на рынке недвижимости и строительных услуг, что отражалось и на первичном и на вторичном рынке жилья.

Рентабельность жилищного строительства зависит от цены 1 квадратного метра площади новостроек. На рисунке 2 представлены графические изображения динамики изменения средней цены 1 кв. м. общей площади на рынке жилья.

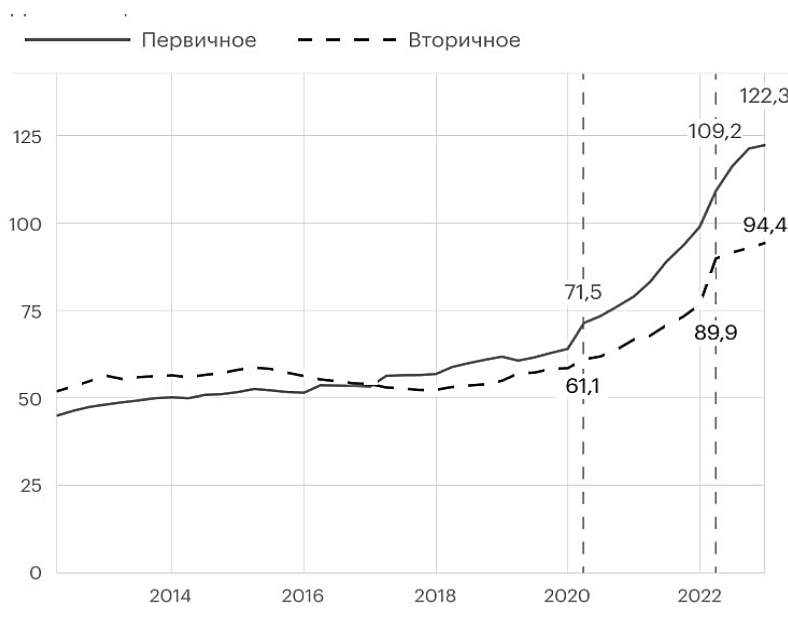


Рисунок 2 - Средняя цена 1 кв. м общей площади на рынке жилья, тыс. руб. [За два года..., www]

С 2014 года по 2018 год цена в существенно не изменялась, а объемы строительства снижались (рис. 2). Начиная с 2018 года, начинают расти и цены, и объемы строительства. В 2020 году происходит резкое ускорение роста цены квадратного метра. За два года жилье дорожает более чем на 50%. Тенденция роста цены сохраняется до второй половины 2023 года, и средняя стоимость квадратного метра новостройки перешагивает за 122 тыс. рублей. При этом ввод жилья в эксплуатацию в 2022 году вырос на 11%. Статистика первой половины 2023 г. показывает рост цены квадратного метра на 16,5% к аналогичному периоду 2022 года, при том, что продолжается рост объемов строительства, т.е. рост цен не вызван сокращением предложения. Возникает вопрос соответствия этого роста цен и объемов реальному платежеспособному спросу. Поскольку отсутствие финансового обеспечения способно отправить строительную отрасль в неуправляемое пике, которое сменится длительной стагнацией.

Для прояснения этого вопроса, прежде всего, необходимо выяснить причины «чудесного» подъема отрасли на протяжении последних пяти лет, когда рост объемов строительства сопровождается ростом цен на квадратный метр темпами, значительно опережающими инфляцию, которая составила 8,39% и 11,94% в 2021 году и 2022 году соответственно [Финансовая деятельность организаций в 2022 году, www]. Существует два источника платежеспособного спроса: сбережения населения и ипотечное кредитование. До 2017 г. финансирование строительства осуществлялось за счет привлечения средств граждан в виде

долевого участия, т.е. на покупку жилья отправлялись сбережения. Такой механизм финансирования приводил к многочисленным злоупотреблениям со стороны недобросовестных застройщиков. С декабря 2017 г. на основании поручения Президента Российской Федерации осуществляется поэтапное замещение средств граждан, привлекаемых для строительства жилья, банковским кредитованием. С 1 июля 2019 г. средства граждан – участников долевого строительства депонируются на банковских счетах (счета эскроу) и становятся доступны застройщику только после ввода жилья в эксплуатацию. Таким образом, все финансирование строительства осуществляется за счет банковских кредитов. В январе 2022 г. на специализированных счетах хранилось 3,2 трлн. рублей, а в сентябре 2023 г. уже 5,1 трлн. рублей (Данные Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ РФ)) (рис. 3) [Финансирование долевого строительства, www]. Интересным является тот факт, что на январь 2022 г. текущая задолженность была ниже депозитов, а уже в октябре 2022 года текущая задолженность строительных компаний начинает превышать суммы на счетах эскроу [там же]

Если соотнести объем средств, зарезервированных на покупку жилья с общим объемом сбережений 45,5 трлн. рублей, то получается, что остатки на счетах эскроу составляют 11,2%, то есть не являются основным, или даже приоритетным направлением инвестирования [Сведения о размещенных и привлеченных средствах, www].

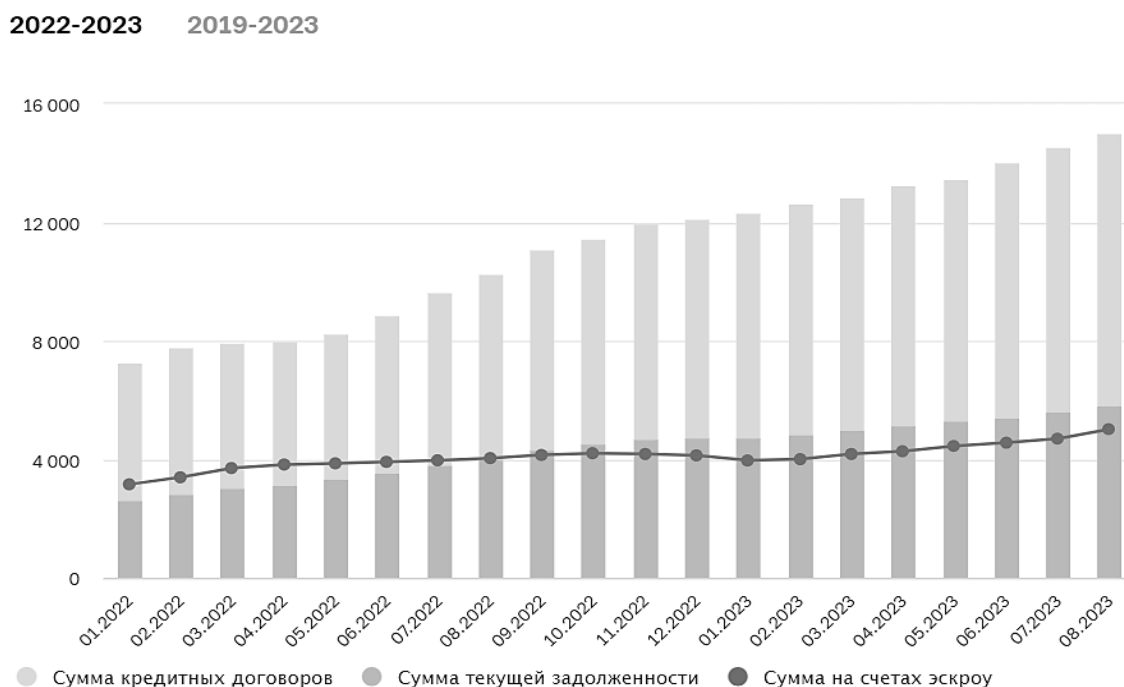


Рисунок 3 - Динамика основных показателей проектного финансирования с использованием счетов эскроу [Финансирование долевого строительства, www]

Вторым источником платежеспособного спроса является банковский кредит под залог недвижимости – ипотека. На рисунках (рис. 4 и рис. 5) представлены суммы ипотечных кредитов, выданных на покупку жилья на первичном рынке [Объем выданных ипотечных кредитов в месяц, www]. Как мы видим, сумма выданных ипотечных кредитов растет непрерывно. За 9 месяцев 2023 г. ипотечных кредитов выдано больше, чем за весь 2022 г. – более 2 трлн. рублей. При этом количество ипотечных договоров существенно снизилось 471

тыс. в 2021 г. против 406 тыс. в 2022 г, что объясняется ростом стоимости квадратного метра в новостройках [Число ипотечных кредитов в месяц, [www](#)].

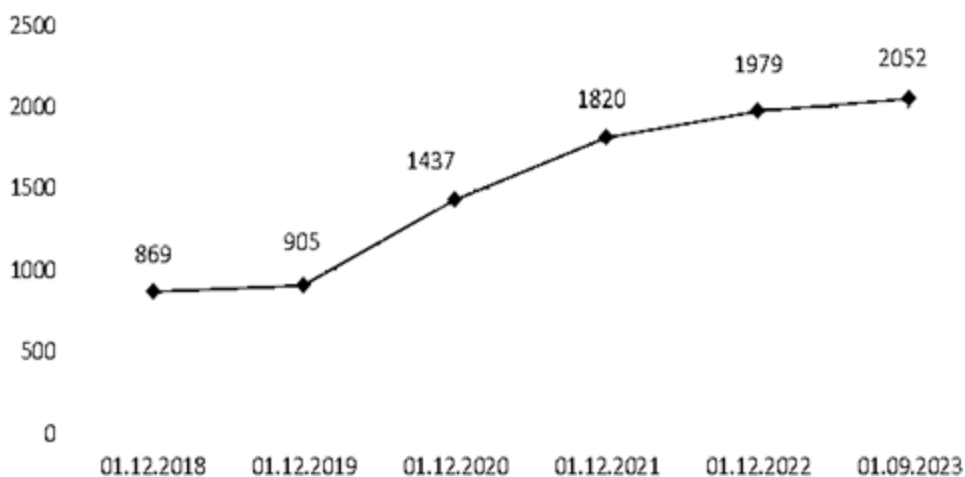


Рисунок 4 - Объем выданных ипотечных кредитов на первичном рынке, млрд. руб. [Объем выданных ипотечных кредитов в месяц, [www](#)]

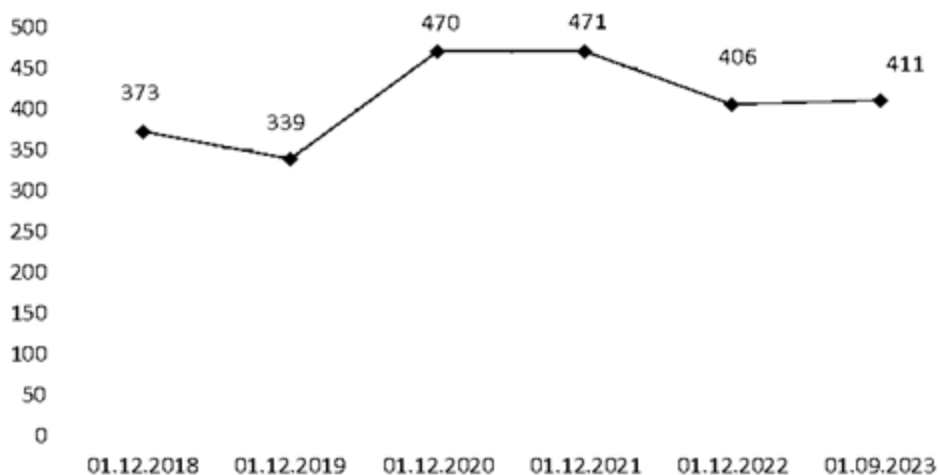


Рисунок 5 - Число ипотечных кредитов в год на первичном рынке, тыс. [Число ипотечных кредитов в месяц, [www](#)]

Согласно данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в 2021 году было введено в эксплуатацию 92,6 млн. кв. м. из них 43,5 млн. кв. м. многоквартирные дома и 49,1 млн. индивидуальная застройка. В 2022 году 102,7 млн. кв. м. в квартиры в многоэтажной застройке составили 45,5 млн. квадратных метров, а 57,2 индивидуальное жилищное строительство [Мониторинг объемов жилищного строительства, [www](#)]. Колоссальные объемы вводимого в эксплуатацию индивидуального жилья не могут не поражать. Согласно данным Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации индивидуальных домов строится больше, чем квартир. С учетом площади, которая занимает приусадебный участок, подсобные строения и сам дом, площадь застройки индивидуальными домами соотносится с многоэтажным жильем примерно один к десяти. Получается, что новые многоэтажки городов должны быть окружены

коттеджными поселками на многие десятки, если не сотни километров. Что очевидно не соответствует действительности. Закономерно возникает вопрос про строительные мощности и трудовые ресурсы, задействованные в индивидуальном строительстве, которые при таких объемах должны быть сопоставимы с ресурсами, вовлеченными в многоэтажное строительство. Но, поскольку финансирование индивидуального жилищного строительства осуществляется гражданами в индивидуальном порядке, т.е. полностью обеспечено личными сбережениями и индивидуальными кредитами, то задекларированные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации объемы индивидуальной застройки мы исключаем из анализа ситуации.

Для ответа на вопрос о перспективах неуправляемого обвала строительной отрасли рассмотрим две модели кризисов на рынке недвижимости.

Первая, назовем эту модель «американская», напрямую связана с ростом спроса за счет неконтролируемой выдачи ипотечных кредитов. В 2005-2008 годах американские банки выдавали ипотеки заемщикам с неудовлетворительной платежеспособностью. Из закладных на дома формировались облигационные займы, которые далее уходили на фондовый рынок. Цены на жилье непрерывно росли, что еще больше подогревало спекулятивный спрос. Критического объема неплатежи по закладным достигли в сентябре 2008 года. Это стало причиной серии дефолтов по облигационным займам, что в свою очередь спровоцировало глобальный финансовый кризис и обвал цен на рынке недвижимости.

Вторая модель – «китайская»: на сегодняшний день в Китае потерпел дефолт крупнейший застройщик – Evergrande Group, в августе этого года эта компания понесла крупнейшие убытки, пропустила выплаты по облигациям и объявила себя банкротом. На момент объявления банкротства общая задолженность компании подскочила до 334,6 млрд. долларов, остались не завершёнными 1300 проектов [Крупнейший застройщик Китая заявил о гигантских убытках, [www](#)]. И сейчас на китайском рынке пристальное внимание уделяется другому застройщику – Country Garden, у которого на сегодняшний день в 4 раза больше проектов, чем у Evergrande. В этом году 30 августа Country Garden сообщила, что за первое полугодие его убытки составили 7 млрд. долларов. Кроме того, компания предупредила, что при определенных обстоятельствах «может оказаться не в состоянии обслуживать свои финансовые обязательства по ряду заимствований, что может привести к дефолту» по ним [Китайский девелопер Country Garden предупредил о возможности дефолта, [www](#)]. По результатам анализа определено, что 40% китайских строительных компаний с 2021 года потерпели дефолт – это примерно 1/3 китайского жилищного сектора. Причина кризиса – отсутствие платежеспособного спроса и огромное количество домов построенных «впрок». Компании-застройщики брали кредиты и строили под несуществующие на сегодня потребности.

Проведем анализ сегодняшней ситуации в строительной отрасли России. Для урегулирования нестабильной покупательской способности населения на рынке недвижимости, государством и банковской системой предусмотрены различные льготные программы ипотечного кредитования, такие как: «Семейная ипотека», «Военная ипотека», «Ипотека с господдержкой», «Ипотека для IT», «Дальневосточная ипотека» и другие. В разных ипотечных программах ставка по ипотеке варьируется в диапазоне от 1,7 до 12 процентов годовых. Летом 2023 года Центробанк на внеочередном заседании повысил ключевую ставку с 8,5% до 12% [ЦБ повысил ключевую ставку до 12%, [www](#)]. При таком уровне ключевой ставки банки могут повысить ставки по рыночной ипотеке на 4-4,5% и в результате средний процент по таким программам до конца лета может вырасти до 17–18% годовых. Рассчитаться по таким ставкам

ипотечных займов могут только качественные заемщики – с достаточным уровнем дохода, а именно выше среднего. В теории это снизит количество ипотечных займов и должно остудить рынок. Этого не произойдет, если банки в погоне за прибылью снизят требования к получателям ипотек. В этом случае риск попасть в ситуацию неплатежей по ипотечным заимствованиям будет нарастать.

Существенным отличием российского рынка недвижимости от американского является тот факт, что доля сделок по ипотеке на российском рынке относительно ниже, чем на американском рынке. В США практически все жилье покупается в ипотеку и существует даже практика повторного получения кредита под залог уже частично, или полностью погашенной закладной. В России, если анализировать соотношение накоплений на счетах эскроу и выданных ипотечных займов доля покупки жилья, приобретение в ипотеку составляет около 30%. В 2023 году планируется ввести в эксплуатацию около 50 млн. кв. м. жилья в многоквартирных домах, что в текущих ценах 2023 года составит 6,1 трлн. рублей [Минстрой анонсировал рекордный ввод жилья в многоквартирных домах, [www](#)]. Против этих объемов гражданами зарезервировано около 4 трлн. рублей на специализированных счетах. Способность расплачиваться по ипотечным кредитам, как и сами размеры ипотечных кредитов напрямую зависят от состояния рынка труда и доходов граждан. В 2023 году в стране фиксируется рекордно низкая безработица, в пределах 3-3,6%. Что же касается доходов, то они неуклонно растут.

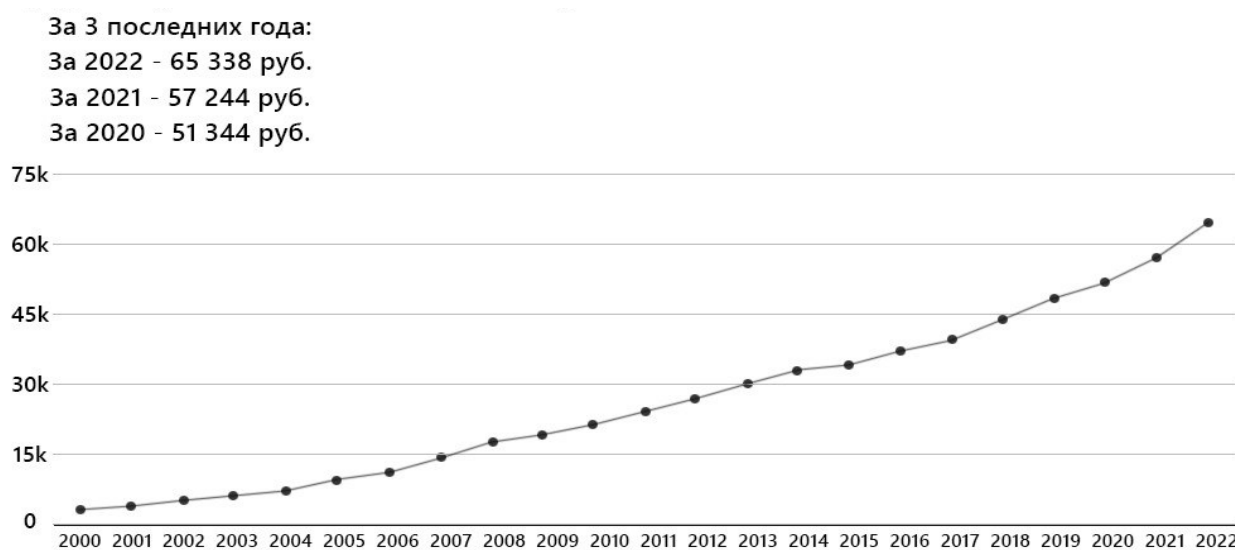


Рисунок 6 - Средняя заработная плата в России по годам, руб.
 [Средняя зарплата в России в 2023 году от Росстата, [www](#)]

Прогнозное значение на 2023 год – 72-75 тыс. руб. (рис. 6). Если эта тенденция сохранится, то нет никаких сомнений, что взятые ипотечные кредиты будут погашены. Очевидно, что «разогрев» рынка связан с ростом объемов ипотечных займов и доходов населения.

Что же касается развития сценария по «китайской» модели – закредитованность застройщиков при отсутствии спроса, то такой сценарий тоже маловероятен. По тем же причинам: большая часть строящегося жилья уже предоплачена, на остальные квадраты придут покупатели недвижимости с помощью льготного ипотечного кредитования. Превышение суммы кредитов, полученных строительными компаниями над суммами на счетах эскроу по

состоянию на август 2023 г. составляет 16%, т.е. банки кредитуют строительные компании фактически деньгами дольщиков. Свежих данных по просроченной кредиторской задолженности строительных компаний Центральный Банк Российской Федерации не публикует. Но доля убыточных строительных организаций по итогам 2021 года составляет 5%, а в 2022 году уже 18,2% [О финансовых результатах..., www; Финансовая деятельность организаций в 2022 году, www]. Что вызывает вопросы, так как можно было бы предположить, что до сентября 2023 г. неэффективность застройщиков должна была легко перекрываться ростом цен на жилье.

Заключение

Таким образом, можно сделать вывод, что из возможных рисков для строительной отрасли можно назвать падение спроса, вызванное насыщением рынка. Но в ближайшие два года этого не предполагается по причине поддержки государством льготных ипотечных займов и стремления граждан вкладывать свои сбережения в недвижимость. Намечившееся во второй половине 2023 г. замедление темпов роста цены на квадратный метр жилья, очевидно, приведет к росту доли убыточных предприятий, что заставит неэффективные предприятия уйти с рынка, что, в свою очередь, приостановит перенасыщение рынка жилой недвижимости готовыми предложениями.

Библиография

1. Вахитова Д.А., Одинцов А.П., Петрухина А.А. Государственное регулирование строительной деятельности // Россия в XXI веке: стратегия и тактика социально-экономических, политических и правовых реформ. Новосибирск, 2022. С. 48-49.
2. Галсанова А.Т. Стратегическое развитие строительной отрасли в России как шаг в будущее // Социально-экономические, организационные, политические и правовые аспекты обеспечения эффективности государственного и муниципального управления. Новосибирск, 2022. С. 269-270.
3. За два года у рынка недвижимости есть шансы слезть с иглы, но о рекордах на рынке новостроек пора перестать говорить. URL: <https://squaremaster.ru/archives/2672>
4. Исакова А.А., Иванова Н.М. Инновации как стимул развития строительной и транспортной отрасли // Инновационная экономика и менеджмент: методы и технологии. Новосибирск, 2021. С. 207-210.
5. Китайский девелопер Country Garden предупредил о возможности дефолта. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6186888>
6. Крупнейший застройщик Китая заявил о гигантских убытках. URL: <https://www.gazeta.ru/business/news/2023/07/18/20896328.shtml?updated>
7. Минстрой анонсировал рекордный ввод жилья в многоквартирных домах. URL: <https://realty.rbc.ru/news/63fdbbfa9a7947d773a83e29>
8. Мониторинг объемов жилищного строительства. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/>
9. Назаренко В.С. Анализ реализации денежно-кредитной политики в условиях экономической нестабильности и внешних ограничений // Экономика. Финансы. Общество. 2023. № 2 (6). С. 15-25.
10. О финансовых результатах деятельности организаций в 2021 году. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/36_09-03-2022.html
11. Объем выданных ипотечных кредитов в месяц. URL: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29408>
12. Сведения о размещенных и привлеченных средствах. URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/sors/
13. Средняя зарплата в России в 2023 году от Росстата. URL: <https://gogov.ru/articles/average-salary>
14. Строительство жилья в СССР. URL: <https://su90.ru/crib.html>
15. Ушакова Н.А., Хурматуллина Н.М. Положение рынка недвижимости России в период экономического кризиса // Инфраструктурные отрасли экономики: проблемы и перспективы развития. Новосибирск, 2015. С. 134-138.
16. Финансирование долевого строительства. URL: https://www.cbr.ru/banking_sector/equity_const_financing/
17. Финансовая деятельность организаций в 2022 году. URL: <https://53.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/>
18. ЦБ повысил ключевую ставку до 12%. Что будет с ипотекой и сохранят ли банки условия по уже одобренным заявкам. URL: <https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10990356>

19. Число ипотечных кредитов в месяц. URL: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29460>
20. Широкова О.В. Экономическая безопасность региона: угрозы и перспективы их снижения // Экономика. Финансы. Общество. 2022. № 2 (2). С. 42-52.

Analysis of housing construction prospects

Mikhail A. Vernikovskii

Master's Student,
Siberian Transport University,
630049, 191, Dusi Koval'chuk str., Novosibirsk, Russian Federation;
e-mail: vernmiha@gmail.com

Natal'ya M. Ivanova

PhD in Economics,
Associate Professor of the Department of Technology,
Siberian Transport University,
630049, 191, Dusi Koval'chuk str., Novosibirsk, Russian Federation;
e-mail: natalya-nsk@yandex.ru

Abstract

The lack of financial support can send the construction industry into an uncontrollable peak, which will be replaced by long-term stagnation. The purpose of this article is to analyze the possible oversaturation of the residential real estate market and the upcoming crisis in the construction industry. The article examines the issue of whether the rise in prices and volumes of housing construction in the Russian Federation corresponds to real effective demand. To resolve the issue, GDP and the share of construction in it, construction volumes, changes in prices per square meter of residential real estate, dynamics of the main indicators of project financing using escrow accounts, volumes and number of mortgage loans issued in the primary market, average wages in Russia by year, are analyzed, as well as existing models of the construction industry crisis and possible scenarios for the development of the situation. From the data obtained, we can conclude that possible risks for the construction industry include a demand drop caused by market saturation, and a slowdown in the growth rate of prices per square meter of housing will obviously lead to an increase in the share of unprofitable enterprises, which will force ineffective enterprises to leave the market, which in turn will stop the oversaturation of the residential real estate market with ready-made offers.

For citation

Vernikovskii M.A., Ivanova N.M. (2023) Analiz perspektiv zhilishchnogo stroitel'stva [Analysis of housing construction prospects]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (10A), pp. 405-414. DOI: 10.34670/AR.2023.53.46.047

Keywords

Construction industry, construction market, housing construction, mortgage lending, escrow account, average boarding fee.

References

1. *Chislo ipotechnykh kreditov v mesyats* [Number of mortgages per month]. Available at: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29460> [Accessed 11/11/2023]
 2. *Finansirovanie dolevogo stroitel'stva* [Financing of shared construction]. Available at: https://www.cbr.ru/banking_sector/equity_const_financing/ [Accessed 11/11/2023]
 3. *Finansovaya deyatel'nost' organizatsii v 2022 godu* [Financial activities of organizations in 2022]. Available at: <https://53.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/> [Accessed 11/11/2023]
 4. Galsanova A.T. (2022) Strategicheskoe razvitiye stroitel'noi otrasli v Rossii kak shag v budushchee [Strategic development of the construction industry in Russia as a step into the future]. In: *Sotsial'no-ekonomicheskie, organizatsionnye, politicheskie i pravovye aspekty obespecheniya effektivnosti gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya* [Socio-economic, organizational, political and legal aspects of ensuring the effectiveness of state and municipal management]. Novosibirsk.
 5. Isakova A.A., Ivanova N.M. (2021) Innovatsii kak stimul razvitiya stroitel'noi i transportnoi otrasli [Innovation as a stimulus for the development of the construction and transport industry]. In: *Innovatsionnaya ekonomika i menedzhment: metody i tekhnologii* [Innovative economics and management: methods and technologies]. Novosibirsk.
 6. *Kitaiskii developer Country Garden predupredil o vozmozhnosti defolta* [Chinese developer Country Garden warned of the possibility of default]. Available at: <https://www.kommersant.ru/doc/6186888> [Accessed 11/11/2023]
 7. *Krupneishii zastroyshchik Kitaya zayavil o gigantских ubytkakh* [China's largest developer announced huge losses]. Available at: <https://www.gazeta.ru/business/news/2023/07/18/20896328.shtml?updated> [Accessed 11/11/2023]
 8. *Minstroj anonsiroval rekordnyi vvod zhil'ya v mnogokvartirnykh domakh* [The Ministry of Construction announced a record commissioning of housing in apartment buildings]. Available at: <https://realty.rbc.ru/news/63fdbbfa9a7947d773a83e29> [Accessed 11/11/2023]
 9. *Monitoring ob'emov zhilishchnogo stroitel'stva* [Monitoring the volume of housing construction]. Available at: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/> [Accessed 11/11/2023]
 10. Nazarenko V.S. (2023) Analiz realizatsii denezhno-kreditnoi politiki v usloviyakh ekonomicheskoi nestabil'nosti i vneshnikh ogranichenii [Analysis of the implementation of monetary policy in conditions of economic instability and external restrictions]. *Ekonomika. Finansy. Obshchestvo* [Economics. Finance. Society], 2 (6), pp. 15-25.
 11. *O finansovykh rezul'tatakh deyatel'nosti organizatsii v 2021 godu* [On the financial results of organizations in 2021]. Available at: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/36_09-03-2022.html [Accessed 11/11/2023]
 12. *Ob'em vydannykh ipotechnykh kreditov v mesyats* [Volume of mortgage loans issued per month]. Available at: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29408> [Accessed 11/11/2023]
 13. Shirokova O.V. (2022) Ekonomicheskaya bezopasnost' regiona: ugrozy i perspektivy ikh snizheniya [Economic security of the region: threats and prospects for their reduction]. *Ekonomika. Finansy. Obshchestvo* [Economics. Finance. Society], 2 (2), pp. 42-52.
 14. *Srednyaya zarplata v Rossii v 2023 godu ot Rosstata* [Average salary in Russia in 2023 from Rosstat]. Available at: <https://gogov.ru/articles/average-salary> [Accessed 11/11/2023]
 15. *Stroitel'stvo zhil'ya v SSSR* [Construction of housing in the USSR]. Available at: <https://su90.ru/crib.html> [Accessed 11/11/2023]
 16. *Svedeniya o razmeshchennykh i privlechennykh sredstvakh* [Information about placed and raised funds]. Available at: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/sors/ [Accessed 11/11/2023]
 17. *TsB povysil klyuchevuyu stavku do 12%. Chto budet s ipotekoi i sokhranyat li banki usloviya po uzhe odobrennym zayavkam* [The Central Bank raised the key rate to 12%. What will happen to the mortgage and whether banks will maintain the conditions for already approved applications]. Available at: <https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10990356> [Accessed 11/11/2023]
 18. Ushakova N.A., Khurmatullina N.M. (2015) Polozhenie rynka nedvizhimosti Rossii v period ekonomicheskogo krizisa [The situation of the Russian real estate market during the economic crisis]. In: *Infrastrukturnye otrasli ekonomiki: problemy i perspektivy razvitiya* [Infrastructure sectors of the economy: problems and development prospects]. Novosibirsk.
 19. Vakhitova D.A., Odintsov A.P., Petrukhina A.A. (2022) Gosudarstvennoe regulirovanie stroitel'noi deyatel'nosti [State regulation of construction activities]. In: *Rossiya v XXI veke: strategiya i taktika sotsial'no-ekonomicheskikh, politicheskikh i pravovykh reform* [Russia in the XXI century: strategy and tactics of socio-economic, political and legal reforms]. Novosibirsk.
 20. *Za dva goda u rynka nedvizhimosti est' shansy slez't' s igly, no o rekordakh na rynke novostroyek pora perestat' govorit'* [In two years, the real estate market has a chance to get off the needle, but it's time to stop talking about records in the new buildings market]. Available at: <https://squaremaster.ru/archives/2672> [Accessed 11/11/2023]
-