

УДК 332.85:338.554

**АНАЛИЗ ИНДЕКСА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ
РЫНКЕ ЖИЛЬЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ
ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ**

Екатерина Викторовна Настенко

ассистент

enastenko@sfu-kras.ru

Егор Анатольевич Марков

студент

za31415@yandex.ru

Елизавета Романовна Яковлева

студент

89029615771@mail.ru

Сибирский федеральный университет

г. Красноярск, Россия

Аннотация. В статье рассматриваются институциональные факторы, повлиявшие на изменение цен на первичном рынке жилья Российской Федерации в 2015-2024 годах. Анализ основан на статистических данных по индексам цен различных категорий жилья: типового, улучшенного и элитного. Показано, что ключевыми драйверами ценовой динамики выступили реформы механизма финансирования строительства, льготные ипотечные программы, а также внешнеэкономические ограничения. Установлены причинно-следственные связи между институциональными мерами и реакцией различных сегментов рынка. Выводы исследования обладают практической значимостью для формирования адаптивной жилищной политики, а также для выработки эффективных механизмов регулирования в условиях санкционного давления и макроэкономической нестабильности.

Ключевые слова: институциональная экономика, рынок жилья, первичное строительство, ипотека, ценовая динамика, эскроу-счета, государственное регулирование.

В последние годы рынок первичной жилой недвижимости Российской Федерации демонстрирует значительную волатильность, обусловленную как внутренними макроэкономическими факторами, так и внешнеполитической обстановкой. Изменения индексов цен на квартиры различных категорий – от типового жилья до элитного сегмента – отражают институциональные трансформации в механизмах спроса и предложения, влияющих на поведение агентов рынка. Актуальность темы определяется необходимостью комплексного анализа ценовой динамики с институциональной точки зрения, включая воздействие административных решений, инфляционного давления, структурной перестройки ипотечного кредитования и действия санкционных ограничений, оказавших влияние на инвестиционную активность в строительной отрасли.

Современное состояние научных исследований в данной области характеризуется сосредоточенностью на анализе рыночных факторов и макроэкономических индикаторов, в то время как институциональный подход, предполагающий рассмотрение формальных и неформальных правил, определяющих структуру экономических стимулов на рынке жилья, получает всё большее признание, но остаётся недостаточно операционализированным в прикладных исследованиях. Особенно недооценённым остаётся влияние институциональных изменений, таких как введение новых механизмов проектного финансирования, изменения в регуляторной среде долевого строительства, а также реакция на меры государственной поддержки населения и застройщиков.

Цель настоящей статьи – выявить институциональные факторы, повлиявшие на динамику цен на первичном рынке жилья в России в 2015-2024 годах, на основе анализа статистических данных по индексам цен на квартиры различных категорий. В качестве задач ставится: проанализировать тренды и аномалии в ценовой динамике; установить причинно-следственные связи между изменениями цен и институциональными преобразованиями; оценить эффективность существующих инструментов регулирования и предложить

рекомендации по стабилизации рынка в условиях институциональной неопределённости.

Анализ динамики цен на первичном рынке жилья в Российской Федерации за период 2015-2024 годов позволяет выявить как устойчивые тенденции, так и отдельные ценовые аномалии, обусловленные институциональными и макроэкономическими изменениями. В таблице 1 представлены индексы цен на первичном рынке жилья по Российской Федерации на конец года, в % к концу предыдущего года (без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областям).

Таблица 1

Индексы цен на первичном рынке жилья по РФ [1].

Год	Все типы квартир	Квартиры среднего качества (типовые)	Квартиры улучшенного качества	Элитные квартиры
2015	99,7	100,2	99,0	103,4
2016	99,6	100,4	98,4	104,6
2017	101,0	102,7	100,0	100,2
2018	106,3	104,5	107,8	102,9
2019	108,0	108,5	107,2	110,3
2020	112,0	112,2	113,2	106,8
2021	126,0	129,5	124,3	119,3
2022	121,0	120,1	122,2	119,5
2023	109,7	106,8	111,6	108,0
2024	108,8	108,0	108,6	113,8

В целом, совокупный индекс цен на все типы квартир продемонстрировал рост, начиная с умеренного повышения в 2017 году (101,0%) и достигая пикового значения в 2021 году (126,0%). Однако внутри этой общей тенденции наблюдаются различия в динамике по категориям жилья, отражающие неоднородность реакции различных сегментов рынка на институциональные изменения и внешние изменения.

Типовые квартиры, представляющие собой жильё среднего качества, на протяжении анализируемого периода демонстрировали относительно

стабильную динамику с минимальными отклонениями в 2015-2017 годах (100,2%, 100,4%, 102,7% соответственно), за которой последовал период устойчивого роста с максимальным значением в 2021 году (129,5%). Этот рост был тесно связан с реализацией программ господдержки, включая субсидирование ипотечных ставок и запуск механизма проектного финансирования через эскроу-счета [2]. Именно данные институциональные меры вкупе с доступностью кредитных ресурсов обусловили приток спроса в массовом сегменте, что трансформировалось в ценовое ускорение.

Квартиры улучшенного качества также следовали восходящей траектории, но с меньшими колебаниями и более равномерным распределением роста. Показательным является рост индекса в 2020 году (113,2%), совпавший с периодом пандемийных ограничений и усиленного интереса к жилью с улучшенными характеристиками. В это время повысился спрос на квартиры с увеличенной площадью и дополнительными удобствами, что частично объясняется изменением моделей потребления в условиях удалённой занятости. Данная тенденция подтверждает институциональный сдвиг в предпочтениях домохозяйств и адаптацию девелоперов к новым стандартам потребления.

Элитный сегмент продемонстрировал наибольшую чувствительность к внешнеэкономическим факторам и колебаниям инвестиционной активности. Так, в 2016 году индекс цен на элитное жильё вырос на 4,6%, несмотря на снижение в других сегментах, что связано с притоком капитала в высоколиквидные активы на фоне падения рубля и нестабильности фондового рынка. Однако в 2020 году наблюдается замедление роста (106,8%) по сравнению с 2019 годом (110,3%), что объясняется повышенными рисками в премиум-сегменте и переходом части спроса в улучшенное жильё. В 2023 году индекс цен в этом сегменте снизился до 108,0%, но уже в 2024 году вновь наблюдается рост до 113,8%, что, вероятно, отражает реакцию на геополитическую адаптацию инвесторов и перераспределение финансовых активов в недвижимость на фоне продолжающейся санкционной политики.

Особого внимания заслуживает аномальный рост цен в 2021 году по всем

категориям жилья, вызванный одновременно институциональными и инфляционными факторами. Введение программы льготной ипотеки под 6,5% привело к резкому увеличению платёжеспособного спроса, в то время как предложение было ограничено из-за логистических перебоев и роста цен на строительные материалы [3]. Дисбаланс между спросом и предложением стал катализатором ценового пузыря, последствия которого ощущаются и в последующие годы. Снижение индексов в 2022-2023 годах в типовом сегменте (до 106,8%) свидетельствует о частичной нормализации ситуации, но при этом сохраняются риски, связанные с уменьшением реальных доходов населения и ограничениями по ипотечному кредитованию в условиях роста ключевой ставки.

Санкционное давление со стороны США, стран ЕС повлияло на рынок косвенно через ограничение доступа к зарубежным инвестициям, удорожание импортных строительных материалов и замедление реализации крупных девелоперских проектов. При этом меры государственной поддержки, включая продление льготной ипотеки, субсидирование застройщиков и стимулирование жилищного строительства в регионах, оказали сдерживающее влияние на спад, особенно в сегменте улучшенного и массового жилья. Тем не менее, эффективность этих мер остаётся ограниченной в условиях высокой институциональной неопределённости и отсутствия устойчивой долгосрочной стратегии жилищной политики.

Проведённый анализ динамики индексов цен на первичном рынке жилья Российской Федерации за период 2015-2024 годов позволил установить, что ценовые изменения в различных сегментах жилья обусловлены не только рыночными колебаниями, но прежде всего институциональными трансформациями, происходящими в национальной экономике. Программы льготного ипотечного кредитования, переход на проектное финансирование через эскроу-счета, а также макроэкономическая политика, направленная на поддержку строительной отрасли, выступили ключевыми факторами, определившими рост стоимости типового и улучшенного жилья. Элитный сегмент продемонстрировал иную динамику, чувствительно реагируя на

изменения инвестиционного климата и внешнеполитической конъюнктуры.

Выявленные причинно-следственные связи между государственными мерами, институциональной средой и поведением участников рынка указывают на необходимость комплексного подхода к регулированию первичного рынка жилья. Устойчивое функционирование сектора невозможно без учёта как формальных механизмов, так и неформальных ожиданий экономических агентов, включая девелоперов, инвесторов и покупателей. Таким образом, институциональный подход обеспечивает более глубокое понимание ценовой динамики и может служить основой для формирования адаптивной жилищной политики в условиях высокой волатильности и внешних ограничений.

Практическая значимость настоящего исследования заключается в том, что его выводы могут быть использованы при разработке стратегий государственного регулирования рынка жилья, направленных на стабилизацию цен, повышение доступности жилья и снижение рисков перегрева отдельных сегментов. Кроме того, результаты анализа представляют научный интерес для дальнейшего изучения механизмов институционального взаимодействия в жилищной сфере и расширения методологической базы институциональной экономики.

Список литературы:

1. Росстат - Официальная статистика. // Федеральная служба государственной статистики — URL: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price> (дата обращения: 15.04.2025).
2. Калачева Елена Алексеевна, Раздорская Виталия Евгеньевна. Механизм проектного финансирования жилищного строительства с применением счетов эскроу // Экономика строительства. 2021. №4 (70).
3. Афтени М. Н. Влияние льготной ипотеки на рынок недвижимости // XXXIV Международные Плехановские чтения: Сборник статей студентов В четырех томах, Москва, 29–31 марта 2021 года. Том 3. / Москва: Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова. 2021. С. 102-105.

UDC 332.85:338.554

**ANALYSIS OF THE CONSUMER PRICE INDEX IN THE PRIMARY
HOUSING MARKET OF THE RUSSIAN FEDERATION FROM THE
POINT OF VIEW OF INSTITUTIONAL ECONOMICS**

Ekaterina V. Nastenko

assistant

enastenko@sfu-kras.ru

Egor An. Markov

student

za31415@yandex.ru

Elizaveta R. Yakovleva

student

89029615771@mail.ru

Siberian Federal University

Krasnoyarsk, Russia

Abstract. The article examines institutional factors that influenced price changes in the primary housing market of the Russian Federation in 2015-2024. The analysis is based on statistical data on price indices for various categories of housing: standard, improved and elite. It is shown that the key drivers of price dynamics were reforms of the construction financing mechanism, preferential mortgage programs, and foreign economic restrictions. Cause-and-effect relationships between institutional measures and the reaction of various market segments are established. The findings of the study are of practical importance for the formation of an adaptive housing policy, as well as for the development of effective regulatory mechanisms in the context of sanctions pressure and macroeconomic instability.

Keywords: institutional economics, housing market, primary construction, mortgage, price dynamics, escrow accounts, government regulation.

Статья поступила в редакцию 10.05.2025; одобрена после рецензирования 20.06.2025; принята к публикации 30.06.2025.

The article was submitted 10.05.2025; approved after reviewing 20.06.2025; accepted for publication 30.06.2025.