

5.2.3. Региональная и отраслевая экономика

Научная статья

УДК 338.516.22

<https://doi.org/10.37493/2307-907X.2025.1.11>

ПРИЧИНЫ РОСТА ЦЕН НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Наталья Михайловна Степаненкова^{1*}, Арина Леонидовна Дубровченко²

^{1,2} Елецкий государственный университет имени И. А. Бунина (д. 28, ул. Коммунаров, Елец, 399770, Российская Федерация)

¹ nmstepanenkova@yandex.ru; <https://orcid.org/0000-0003-1472-0992>

² arina.dubrovchenko.03@mail.ru

* Автор, ответственный за переписку

Аннотация. Введение. В современных условиях важной проблемой, определяющей социальную стабильность, выступает рост цен на первичном и вторичном рынках недвижимости. Эта тенденция наблюдается во всех регионах Российской Федерации, в том числе в Волгоградской области. **Цель.** Оценка влияния совокупности факторов на стоимость жилья в Волгоградской области и определение возможных направлений развития рынка. **Материалы и методы.** Структурный и статистический анализ, а также синтез полученных результатов позволили сформировать объективную оценку состояния рынка недвижимости Волгоградской области. **Результаты и обсуждение.** В ходе исследования получен результат, свидетельствующий о влиянии мер государственной поддержки в сочетании с проинфляционными факторами на стимулирование роста спроса на жилье при отставании темпов ввода нового жилья и предложений на вторичном рынке. **Заключение.** По результатам проведенного анализа можно заключить, что взаимодействие различных экономических факторов способствовало значительному увеличению цен на рынке недвижимости. Тем не менее повышение ключевой ставки, требования банков по увеличению доли первоначального взноса и сокращение программ ипотечного кредитования могут охладить спрос на первичном рынке жилья. Наблюдаемое в настоящее время замедление темпов строительства делает невозможным существенное снижение цен, в связи с чем прогнозируется сближение цен на первичном и вторичном рынках.

Ключевые слова: недвижимость, рост цен, первичный рынок, вторичный рынок, инфляция, льготная ипотека

Для цитирования: Степаненкова Н. М. Причины роста цен на рынке недвижимости в Волгоградской области // Н. М. Степаненкова, А. Л. Дубровченко // Вестник Северо-Кавказского федерального университета. 2025. № 1 (106). С. 105–112. <https://doi.org/10.37493/2307-907X.2025.1.11>

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Статья поступила в редакцию 09.12.2024;
одобрена после рецензирования 13.01.2025;
принята к публикации 21.01.2025.

Research article

REASONS FOR PRICE RISE AT THE REAL ESTATE MARKET IN THE VOLGOGRAD REGION

Natalia M. Stepanenkova^{1*}, Arina L. Dubrovchenko²

^{1,2} Bunin Yelets State University (28, Kommunarov str., Yelets, 399770, Russian Federation)

¹ nmstepanenkova@yandex.ru; <https://orcid.org/0000-0003-1472-0992>

² arina.dubrovchenko.03@mail.ru

* Corresponding author

Abstract. Introduction. In modern conditions, an important problem determining social stability is the rise in prices in the primary and secondary real estate markets, this trend is observed in all regions of the Russian Federation, including the Volgograd region. **Goal.** The purpose of the study is to assess the impact of a combination of factors on the cost of housing in the Volgograd region and identify possible directions for market development. **Materials and methods.** Structural and statistical analysis, as well as the synthesis of the results obtained, made it possible to form an objective assessment of the state of the real estate market in the Volgograd region. **Results and discussion.** The study obtained a result indicating the impact of government support measures in combination with pro-inflationary factors on stimulating the growth of housing demand with lagging rates of new housing commissioning and secondary market offers. **Conclusion.** Based on the results of the analysis, it can be concluded that the interaction of various economic factors contributed to a significant increase in prices in the real estate market. Nevertheless, an increase in the key rate, the demands of banks

to increase the share of the down payment and a reduction in mortgage lending programs may cool demand in the primary housing market. The current slowdown in the pace of construction makes it impossible to significantly reduce prices, and therefore a convergence of prices in the primary and secondary markets is predicted.

Keywords: real estate, price growth, primary market, secondary market, inflation, preferential mortgage

For citation: Stepanenkova NM, Dubrovchenko AL. Reasons for price rise at the real estate market in the Volgograd Region. Newsletter of North-Caucasus Federal University. 2025;1(106):105-112. (In Russ.). <https://doi.org/10.37493/2307-907X.2025.1.11>

Conflict of interest: the authors declare no conflicts of interests.

The article was submitted 09.12.2024;

approved after reviewing 13.01.2025;

accepted for publication 21.01.2025.

Введение / Introduction. В современном мире, где экономические и социальные факторы постоянно взаимодействуют и влияют друг на друга, рынок недвижимости занимает особое место. Он не только отражает текущее состояние экономики, но и оказывает значительное влияние на благосостояние населения и социальную стабильность. Решение квартирного вопроса и для физических, и для юридических лиц является ключевым аспектом в обеспечении комфортных условий жизни, снижении социальной напряженности и улучшении демографической ситуации.

Для стимулирования покупки недвижимости используются различные инструменты, включая рассрочку, ипотеку и программы лояльности, и другие проекты разных уровней – от федеральных до региональных. Эти механизмы позволяют сделать покупку недвижимости более доступной и привлекательной для широкого круга лиц, что, в свою очередь, содействует общему повышению благосостояния населения.

Однако в условиях постоянных трансформаций в экономике важно регулярно отслеживать изменения на рынке недвижимости. Это позволяет всем участникам рынка – от покупателей до инвесторов – адаптироваться к переменам и принимать более обоснованные решения.

Материалы и методы исследований / Materials and methods of research. Методологическая основа исследования включает теоретическое обобщение подходов современных авторов к проблеме роста цен на недвижимость, применение экономико-статистических методов, синтеза, сравнительного анализа. При проведении исследования использовались данные Федеральной службы государственной статистики, Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области, Банка России.

Результаты исследований и их обсуждение / Research results and their discussion. Рассматривая сектор недвижимости, необходимо обратить внимание на его деление на первичный и вторичный рынок. Отметим, что, на наш взгляд, целесообразно рассмотреть динамику роста цен на первичном и вторичном рынках за кв. м квартир в Волгоградской области с 2019 по 2024 гг., так как в этот период произошли масштабные изменения в экономике и, следовательно, в зависимости от колебания значений можно выявить взаимосвязь между событиями, повлиявшими на изменение цен.

Для большей наглядности данные об изменении стоимости кв. м квартир на первичном и вторичном рынках в соотношении с курсом доллара с 2019–2024 гг. в Волгоградской области представлены в виде графика.

По сведениям агентства недвижимости Restate (рис. 1), за последние пять лет – с 2019 по 2024 гг. – средняя стоимость кв. м в новостройках увеличилась в 1,7 раза, обогнав на 28 % среднюю стоимость квартир на вторичном рынке, где прирост предложения составил 101 %.

В 2019 г. средняя стоимость квартир на вторичном рынке была выше на 1 620,2 руб., или на 3 %, чем на первичном рынке, однако после 2021 г. спрос на первичное жилье значительно вырос, что отразилось на ценах.

Для сравнения была взята статистика изменения стоимости кв. м в России в целом. Рост стоимости цены за кв. м на новостройке увеличился на 14 015,1 руб., или на 73 %, а на вторичном рынке – на 10 579,1 руб., или на 56 %. Падение цен в 2022 г. в первую очередь связано с повы-

шением процентной ставки. Тенденция значительного увеличения роста цен на новостройки и стабильного роста на вторичном рынке идентична с ситуацией в Волгоградской области за период с 2019 по 2024 гг.

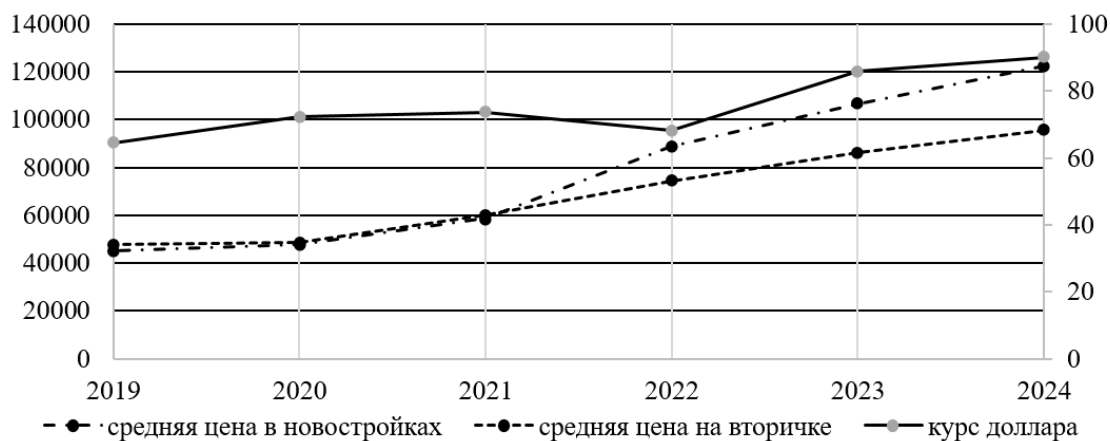


Рис. 1. Динамика стоимости кв. м на первичном и вторичном рынках в соотношении с курсом доллара в 2019–2024 гг. в Волгоградской области, в руб. / Fig. 1. The dynamics of the cost of 1 square meter in the primary and secondary markets in relation to the dollar exchange rate in 2019-2024 in the Volgograd region, in rubles.

*Источник: составлено авторами по данным [1] / *Source: compiled by authors according to data [1]

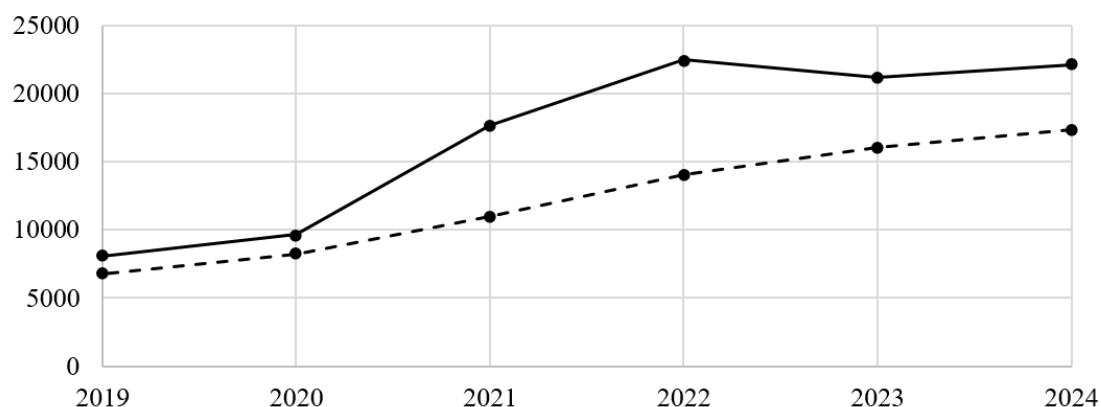


Рис. 2. Динамика изменения стоимости кв. м в квартире на первичном и вторичном рынках в 2019–2024 гг. в России, в руб. / Fig. 2. Dynamics of changes in the cost of a square meter in an apartment in the primary and secondary markets in 2019–2024 in Russia, in rubles.

*Источник: составлено авторами по данным [2] / *Source: compiled by authors according to data [2]

Рост цен на недвижимость может быть связан с несколькими факторами. Одним из таких факторов является государственная политика. Программы поддержки стали стимулом спроса и способствовали росту цен. На спрос влияли введение, отмена и изменение условий льготных ипотек. Большинство программ предполагало покупку жилья на первичном рынке для поддержки строительного сектора, его стимулирования и решения проблем высокого спроса при ограниченном предложении, но льготная ипотека привела к еще большему спросу на жилье, ввод объектов недвижимости не успевал за растущим спросом, что стало одной из причин роста инфляции.

Антикризисная льготная ипотека «Господдержка», которая была запущена 17 апреля в 2020 г. и завершилась 1 июля 2024 г., стала причиной резкого увеличения стоимости квадратного метра

жилья, а также привела к большому удорожанию на первичном рынке, чем на вторичном рынке, так как она выдавалась только под новостройки.

Ипотечные программы носили адресный характер, при этом оказались очень востребованы получателями такие, как:

- семейная ипотека, действующая с 1 января 2018 г. по 1 июля 2024 г. (с продлением до 2030 г.); с момента старта программы с ее помощью улучшили жилищные условия более 900 тыс. семей [3];

- IT-ипотека, доступная с 1 мая 2022 г. по 31 декабря 2024 г., предназначенная для IT-специалистов, зарабатывающих от 150 тыс. руб. в месяц до вычета НДФЛ в городах-миллионниках; для жителей других городов и населенных пунктов минимальная зарплата должна быть от 90 тыс. руб.;

- сельская ипотека, основным критерием которой являлось приобретение дома, находящегося в сельской местности, либо в городе с населением меньше 30 тыс. человек;

- военная ипотека, доступная солдатам и офицерам, которые участвуют в НИС (накопительно-ипотечная система) [4].

Кроме федеральной поддержки, имеются и региональные проекты:

- молодые семьи из Волгоградской области, участвующие в федеральной программе «Обеспечение жильем молодых семей», имеют возможность получить льготный заем для покрытия первоначального взноса по ипотеке при покупке квартиры в новостройке;

- молодая семья, которая принимает участие в федеральной программе «Обеспечение жильем молодых семей», может получить в АО «Волгоградское агентство ипотечного жилищного кредитования» льготный ипотечный кредит по сниженной процентной ставке [5].



Рис. 3. Объем выданных ипотечных кредитов в месяц на первичном и вторичном рынке, млрд руб. / Fig. 3. Volume of mortgage loans issued per month on the primary and secondary markets, billion rubles.

*Источник: составлено авторами по данным [6] / *Source: compiled by the authors according to data [6]

Цена кв. м жилья на первичном рынке возросла, так как льготная ипотека выдавалась в основном под новостройки, об этом свидетельствует рост объема выданных ипотечных кредитов в 2019–2024 гг. в 2,16 раза [6].

Льготная ипотека привела к повышенному спросу на жилье: недостаточное количество доступных объектов недвижимости не успевает за растущим спросом, что и стало одной из причин роста инфляции. Увеличение доходов населения и улучшение экономической ситуации повысили покупательную способность, что привело к росту цен на жилье [7]. В Волгоградской области улучшились показатели, которые отображают экономическое благосостояние региона, а именно

увеличились реальные денежные доходы на 1,2 %, реальная начисленная заработная плата в процентах к предыдущему году – на 7,6 %, реальные располагаемые денежные доходы – на 0,2 % [8].

Общий рост цен в экономике может также повлиять на стоимость недвижимости, поскольку строительные материалы и рабочая сила становятся дороже. Как видно на рис. 4, инфляция имела тенденцию к росту до марта 2022 г., то есть до повышения ключевой ставки. В результате принятых ЦБ решений спрос на кредиты в стране резко снизился и на потребительские, и на ипотечные, что и привело к сдерживанию инфляции.

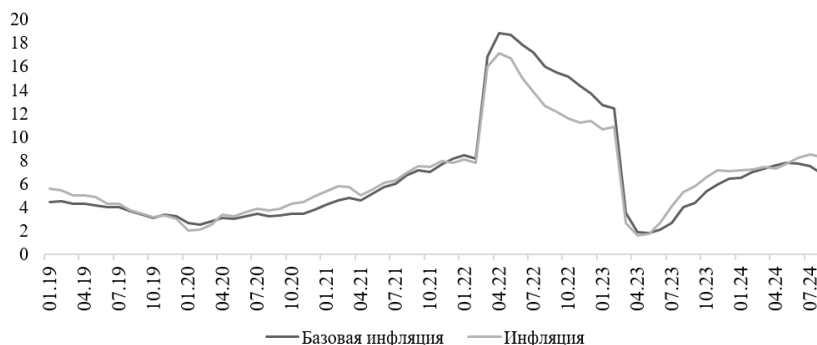


Рис. 4. Динамика изменения инфляции и базовой инфляции в 2019–2024 гг. в Волгоградской области. / Fig. 4. Dynamics of changes in inflation and core inflation in 2019–2024 in the Volgograd region.

*Источник: составлено авторами по данным [9] / *Source: compiled by the authors according to data [9]

Улучшение транспортной и социальной инфраструктуры может повысить привлекательность местоположения и, соответственно, цены на жилье [10]. Доступные ипотечные кредиты делают покупку жилья более привлекательной, что увеличивает спрос. Согласно данным ЦБ, ключевая ставка снижалась до 25.04.2022 с 7,75 % до 4,25 %, что благоприятно сказалось на спросе на недвижимость. Однако высокий рост ставки в дальнейшем и резкие колебания ограничивают получение заемных средств для покупки квартиры и создают неуверенность на рынке недвижимости. За период с 2019 до 2024 г. ключевая ставка выросла на 13 п. п. Таким образом, значения за это время варьируются вокруг среднего 5,74 с достаточной степенью разброса ($\sigma = 2,89$). Это позволяет говорить о значительной вариативности значений и о нестабильности в экономике. В долгосрочной перспективе изменение ключевой ставки центрального банка может урегулировать спрос и инфляцию и снизить чрезмерное увеличение цен на недвижимость.

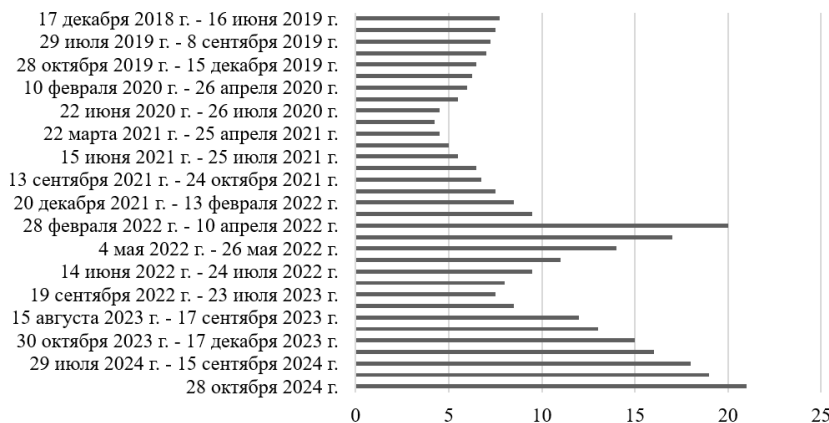


Рис. 5. Динамика изменения ключевой ставки Центрального банка РФ в 2014–2024 гг., %. / Fig. 5.

Dynamics of changes in the key rate of the Central Bank of the Russian Federation in 2014–2024, %.

* Источник: составлено авторами по данным [11] / *Source: compiled by the authors according to data [11]

Немаловажное влияние оказали спекуляции на рынке жилья. Инвесторы могут активно покупать недвижимость с целью последующей продажи, что также может способствовать подъему цен. Также способствовали росту социальные и демографические факторы. Изменения в численности и составе населения, миграция влекут за собой перемены в потребительских предпочтениях, которые, в свою очередь, могут влиять на спрос на жилье [12].

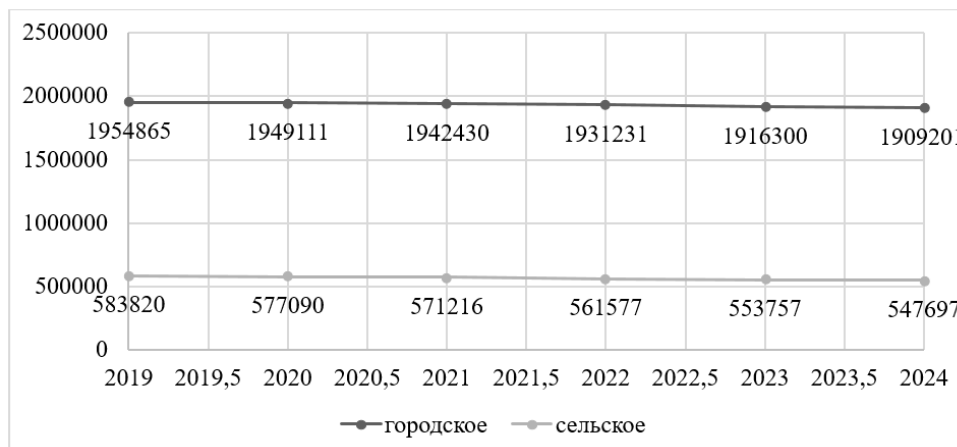


Рис. 6. Изменение численности городского и сельского населения в 2019–2024 гг. в Волгоградской области, чел. / Fig. 6. Change in the number of urban and rural population in 2019-2024 in the Volgograd region, people.

*Источник: составлено авторами по данным [13] / *Source: compiled by the authors according to data [13]

Снижение численности населения не привело к снижению спроса на квартиры. Уровень урбанизации за 2019–2024 гг. увеличился на 0,7 %. При общем тренде сокращения численности населения темпы сокращения городского населения составили 2,3 %, а сельского – 6,3 %. В Волгоградской области можно отметить значительное преобладание городского населения над сельским. Число людей трудоспособного возраста снизилось на 0,5 %, моложе и старше трудоспособного возраста – увеличилось на 0,10 % и 0,12 % [13]. Изменение состава населения влияет на смену предпочтений в покупке жилья и на его спрос в целом, однако воздействие данного фактора оказалось несущественным в связи с незначительными изменениями.

Давление на цены оказывает и стоимость валют. Рост курса доллара приводит к росту затрат на покупку материалов для строительства. За последние пять лет курс доллара вырос на 39,6 %.

Заключение / Conclusion. Таким образом, на рынок недвижимости рассматриваемые факторы оказывали разнонаправленное воздействие, но в совокупности они привели к значительному росту цен на недвижимость в Волгоградской области. Наиболее существенное влияние на рост спроса на жилье оказали государственная политика и изменение ключевой ставки. Согласно прогнозам экспертов [10, 13, 14], рост цен будет колебаться, однако быстрого и значительного падения не ожидается, особенно в крупных городах. После отмены льготной ипотеки в результате завершения программы «Господдержка 2020», принятой в качестве антикризисной меры и переходу к использованию адресных льготных программ, ожидается стабилизация ипотечного рынка, поскольку структура цен будет более предсказуема.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Цена продажи квартир в Волгоградской области // Restate. URL: <https://volgogradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir/> (дата обращения: 01.10.2024).

2. Средние цены на рынке жилья // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики РФ. URL: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/bd_1905001\(1\).htm](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/bd_1905001(1).htm) (дата обращения 16.11.2024)
3. Послание Президента Федеральному Собранию // Президент России. URL: <http://kremlin.ru/events/president/news/73585> (дата обращения: 24.11.2024)
4. Программы льготной ипотеки 2024: виды, условия и изменения // РБК. URL: <https://www.rbc.ru/story/65c0f74d9a7947a4ea2a78da> (дата обращения: 24.11.2024)
5. Льготный заём на оплату первоначального взноса по ипотеке // Комитет строительства Волгоградской области. URL: <https://oblstroy.volgograd.ru/ipoteka/lgotnyy-zaym-na-oplatu-pervonachalnogo-vznosa-po-ipoteke/> (дата обращения: 24.11.2024)
6. Объем выданных ипотечных кредитов в месяц // FRANK RG. URL: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29408> (дата обращения 19.11.2024)
7. Митрошин И. В. Средняя заработная плата в регионах с различной демографической ситуацией: динамика, анализ, сравнение // Вестник Пермского национального исследовательского политехнического университета. Социально-экономические науки. 2023. № 1. С. 281–293. EDN BYJSWO. <https://doi.org/10.15593/2224-9354/2023.1.19>
8. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области. URL: https://34.rosstat.gov.ru/standards_of_life (дата обращения: 21.11.2024)
9. Информационно-аналитический комментарий об инфляции в Волгоградской области в январе 2024 года // Банк России. URL: <http://www.cbr.ru/press/reginf/?id=44818> (дата обращения: 01.10.2024).
10. Азмина Ю. М., Трилицкая О. Ю., Пшеничников И. В. Оценка эффективности инфраструктуры обеспечения инновационного развития Волгоградской области // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2021. № 8(58). С. 10–15. EDN HEVQZK. <https://doi.org/10.47581/2021/PS-3/IE.8.58.02>.
11. Ключевая ставка банка России // Банк России. https://www.cbr.ru/hd_base/keyrate/ (дата обращения: 01.10.2024).
12. Численность постоянного населения Волгоградской области на 1 января и в среднем за год // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Волгоградской области. URL: <https://34.rosstat.gov.ru/population> (дата обращения: 21.11.2024).
13. Родин О. А. Роль характеристик жилища в тенденциях демографического развития Волгоградской области // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2024. № 5-3(92). С. 240-242. EDN OTSMQZ. <https://doi.org/10.24412/2500-1000-2024-5-3-240-242>
14. Можаяев В. В. Статистический анализ и прогнозирование развития рынка жилой недвижимости в России // Бизнес и общество. 2024. № 3 (43). EDN DZMMAS.

REFERENCES

1. Restate. The sale price of apartments in the Volgograd region. Available from: <https://volgogradskaya-oblast.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kvartir> [Accessed 1 October 2024]. (In Russ.).
2. Official website of the Federal State Statistics Service of the Russian Federation. Average prices on the housing market. Available from: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/bd_1905001\(1\).htm](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/bd_1905001(1).htm) [Accessed 16 November 2024]. (In Russ.).
3. The President of Russia. The President's Message to the Federal Assembly. Available from: <http://kremlin.ru/events/president/news/73585> [Accessed 24 November 2024]. (In Russ.).
4. RBC. Preferential mortgage programs 2024: types, conditions and changes. Available from: <https://www.rbc.ru/story/65c0f74d9a7947a4ea2a78da> [Accessed 24 November 2024]. (In Russ.).
5. The Construction Committee for the Volgograd region. A preferential loan to pay the initial mortgage payment. Available from: <https://oblstroy.volgograd.ru/ipoteka/lgotnyy-zaym-na-oplatu-pervonachalnogo-vznosa-po-ipoteke/> [Accessed 24 November 2024]. (In Russ.).
6. FRANK RG. The volume of mortgage loans issued per month. Available from: <https://frankrg.com/data-hub/category/mortgage/chart/29408> [Accessed 19 November 2024]. (In Russ.).
7. Mitroshin IV. Average wages in regions with different demographic situations: dynamics, analysis, comparison. PNRPU Sociology and Economics Bulletin. 2023;(1):281-293. EDN BYJSWO. (In Russ.). <https://doi.org/10.15593/2224-9354/2023.1.19>
8. Territorial body of the Federal State Statistics Service for the Volgograd region. The main socio-economic indicators of the standard of living of the population. Available from: https://34.rosstat.gov.ru/standards_of_life [Accessed 21 November 2024]. (In Russ.).

9. The Bank of Russia. Information and analytical commentary on inflation in the Volgograd region in January 2024. Available from: <http://www.cbr.ru/press/reginfl/?id=44818> [Accessed 1 October 2024]. (In Russ.).
10. Azmina YuM, Trilitskaya OY, Pshenichnikov IV. Assessment of the effectiveness of the infrastructure for ensuring innovative development of the Volgograd region. *Innovatsionnaya ekonomika: perspektivy razvitiya i sovershenstvovaniya* = Innovative economics: prospects for development and improvement. 2021;8(58):10-15. EDN HEVQZK. (In Russ.). <https://doi.org/10.47581/2021/PS-3/IE.8.58.02>
11. Bank of Russia. The key rate of the Bank of Russia. Available from: https://www.cbr.ru/hd_base/keyrate/ [Accessed 1 October 2024]. (In Russ.).
12. Territorial body of the Federal State Statistics Service for the Volgograd region. The number of permanent residents of the Volgograd region as of January 1 and the average for the year. . Available from: <https://34.rosstat.gov.ru/population> [Accessed 21 November 2024]. (In Russ.).
13. Rodin OA. The role of housing characteristics in the demographic development trends of the Volgograd region. *International Journal of Humanities and Natural Sciences*. 2024;5-3(92):240-242. EDN OTSMQZ. (In Russ.). <https://doi.org/10.24412/2500-1000-2024-5-3-240-242>
14. Mozhaev VV. Statistical analysis and forecasting of the development of the residential real estate market in Russia. *Biznes i obshchestvo* = Business and society. 2024;3(43). EDN DZMMAS. (In Russ.).

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ

Наталья Михайловна Степаненкова – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономики и управления им. Н. Г. Нечаева Елецкого государственного университета им. И. А. Бунина, Scopus Author ID: 584285, Researcher ID: AAG-3137-2020.

Арина Леонидовна Дубровченко – студент Елецкого государственного университета им. И. А. Бунина, Researcher ID: LUZ-2693-2024.

ВКЛАД АВТОРОВ

Наталья Михайловна Степаненкова. Подготовка и редактирование текста – составление черновика рукописи и формирование его окончательного варианта, участие в научном дизайне.

Арина Леонидовна Дубровченко. Проведение исследования – сбор, интерпретация и анализ полученных данных. Утверждение окончательного варианта – принятие ответственности за все аспекты работы, целостность всех частей статьи и ее окончательный вариант.

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Natalia M. Stepanenkova – Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Economics and Management named after N.G. Nechaev, Bunin Yelets State University, Scopus ID: 584285, Researcher ID: AAG-3137-2020.

Arina L. Dubrovchenko – Student, Bunin Yelets State University, Researcher ID: LUZ-2693-2024.

CONTRIBUTION OF THE AUTHORS

Natalia M. Stepanenkova. Preparation and editing of the text – drafting the manuscript and forming its final version, participation in scientific design.

Arina L. Dubrovchenko. Conducting the study – collecting, interpreting and analyzing the data obtained. Approval of the final version – taking responsibility for all aspects of the work, the integrity of all parts of the article and its final version.