

DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2023.3(48).13-20

УДК 332.852.526:314

JEL J11, R2, R32



ОРИГИНАЛЬНАЯ СТАТЬЯ

ВЛИЯНИЕ ДЕМОГРАФИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ НА РАЗВИТИЕ ЛОКАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Аннотация. Развитие рынка жилой недвижимости определяется макроэкономической ситуацией, уровнем неопределенности отрасли, ее потенциальной доходностью, инвестиционными возможностями и многими другими факторами. Вместе с этим на перспективы развития локальных рынков жилья значительное влияние оказывают демографические процессы, происходящие в городских поселениях. В данной статье на примере «растущего города» (г. Краснодар) и «сжимающегося города» (г. Братск) проведен анализ влияния естественных и миграционных потоков на ценовую ситуацию и структуру спроса и предложения на локальных рынках жилой недвижимости. Особое внимание уделено исследованию взаимосвязи между структурными половозрастными изменениями населения городов и их агломерационным развитием, а также дана оценка предпосылок взрывного роста спроса на локальных рынках жилья. Помимо этого, установлено, что макрофакторы являются доминирующими на локальных рынках жилой недвижимости, а демографические изменения относятся к факторам более низкого порядка, что прослеживается в периоды неопределенности и повышенных рисков в экономике. Отмечено, что средний размер семей городов практически не оказывает влияния на структуру предложения на первичном рынке жилья: так, несмотря на проводимую государственную политику, направленную на рост обеспеченности населения жильем, и увеличение доли семей с одним или несколькими детьми, на первичных рынках недвижимости квартирография новых жилых комплексов трансформируется сегодня, в основном, за счет роста доли студий и однокомнатных малометражных квартир. Такой тренд на рынке только усиливается, т.к. застройщики стремятся максимизировать свою прибыль, предлагая рынку ликвидные жилые объекты в доступном ценовом коридоре, а покупатели, в свою очередь, ограничены в своих финансовых возможностях.

Ключевые слова: демографическая ситуация, квартирография, миграционный прирост, потребность в жилье, предложение на рынке жилья, рынок жилой недвижимости

Для цитирования: Бердникова В.Н. Влияние демографических процессов на развитие локальных рынков жилой недвижимости // BENEFICIUM. 2023. №3(48). С. 13-20. DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2023.3(48).13-20

ORIGINAL PAPER

IMPACT OF DEMOGRAPHIC PROCESSES ON THE DEVELOPMENT OF LOCAL RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET

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

Abstract. The development of the residential real estate market is determined by the macroeconomic situation, the level of uncertainty in the industry, its potential profitability, investment opportunities and many other factors. At the same time, demographic processes taking place in urban settlements significantly influence the prospects for the development of local housing markets. This article analyses the impact of natural and migration flows on the price situation and the structure of supply and demand in local residential real estate markets on the example of a "growing city" (Krasnodar) and a "shrinking city" (Bratsk). Particular attention is paid to the study of the relationship between the structural gender and age changes in the population of the cities and their agglomeration development, as well as the assessment of the preconditions for the explosive growth of demand in the local housing markets. In addition, it was found that macro factors are dominant in local residential real estate markets, while demographic factors are of a lower order, which is evident in periods of uncertainty and increased risks in the economy. It has been noted that the average family size of cities practically does not influence the structure of supply on the primary housing market: thus, despite the ongoing government policy aimed at increasing the housing availability of the population and increasing the share of families with one or more children, the flat design of new residential complexes on the primary property markets is transformed today mainly due to the growing share of studios and one-room small-sized flats. This trend on the market is only intensifying, as developers seek to maximise their profits by offering the market liquid residential properties in an affordable price range, while buyers, in turn, are limited in their financial capabilities.

Keywords: demographic situation, flat design, migration growth, housing demand, housing supply, housing market, residential real estate market

For citation: Berdnikova V.N. Impact of Demographic Processes on the Development of Local Residential Real Estate Market // Beneficium. 2023. Vol.3(48). Pp. 13-20. (In Russ.). DOI: 10.34680/BENEFICIUM.2023.3(48).13-20

Введение

На российский первичный рынок жилой недвижимости последние десятилетия оказывало влияние множество факторов социально-экономического характера и политической природы, а также нововведения в области технологических решений и законодательные изменения. Эти процессы имели разнонаправленный характер, поэтому по совокупности воздействия могли привести к разным последствиям: к росту ценового предложения и объемов возводимого жилья либо к замедлению вывода на рынок новых инвестиционно-строительных проектов. Однако объем ввода в действие общей площади жилья из года в год в России только нарастал. К примеру, в 2000 г. было введено 207 кв. метров общей площади жилых домов на 1000 чел. населения в целом по стране, в 2005 г. – 304 кв. метра, в 2010 г. – 409 кв. метров, 2015 г. – 583 кв. метра, а в 2022 г. этот показатель составил уже 700 кв. метров (без учета данных по новым регионам России) [1]. Дальнейшее наращивание объемов строительства, запланированное «Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года», до уровня 120 млн. кв. метров в год к 2030 г. [2] в настоящее время подвергается серьезным вызовам, обусловленным различного рода санкциями в отношении России, которые отрицательно сказываются на экономике строительных проектов. Из-за сложившегося негативного фона повышается актуальность исследований, посвященных проблемам развития рынка жилой недвижимости, а также событиям его подерживающим, оживляющим, разгоняющим и т.д.

В трудах российских ученых факторы, влияющие на рынок жилой недвижимости, их классификация, сила воздействия достаточно широко освещается. Значительный вклад в изучение этих вопросов внесли Г.М. Стерник, А.А. Попов, О.Е. Пирогова, Н.И. Морщанина (см. например, [3-6]) и др., но, несмотря на высокую востребованность таких исследований, проработанность проблемы влияния демографии на динамику развития рынка жилой недвижимости остается

слабой. Здесь следует отметить научные работы, раскрывающие взаимосвязи демографии и рынка жилой недвижимости, которые, несомненно, могут быть полезны как представителям государственных органов управления, так и профессиональным участникам рынка (см., например, [7, 8]). Авторы акцентируют внимание на том, как смена поколений меняет покупательскую модель поведения, а старение населения сокращает объем спроса на первичном рынке жилой недвижимости, но не исследуют связи между ценовыми тенденциями на рынке и естественным и миграционным движением населения. В данной статье ставится задача комплексной оценки влияния демографических процессов на состояние и развитие рынка жилой недвижимости на примерах города с растущей численностью населения (далее – «растущий город») (г. Краснодар) и города с сокращающейся численностью населения (далее – «сжимающийся город») (г. Братск, Иркутская область).

Результаты и их обсуждение

Агломерационное развитие городов в центральной и южной России одновременно со сжатием городов в Сибири и на Дальнем Востоке обусловлено изменением численности населения, которое структурно показывает разные процессы. Так, к примеру, если города Северного Кавказа растут преимущественно за счет естественного прироста населения и миграции из сел, то г. Москва – за счет миграции населения из других регионов и стран.

Остановимся подробнее на демографии городов – объектов исследования. В *табл. 1* представлена динамика численности населения г. Краснодар и г. Братск. По данным Федеральной службы государственной статистики [9] оба города показывают отрицательный естественный прирост, который в г. Краснодар компенсируется большим миграционным приростом, а в г. Братск, наоборот, за счет миграции только усиливает демографический кризис. Заметим, что за десятилетний период численность г. Краснодар выросла в 1.6 раза, что сопоставимо с темпами роста населения г. Москва и г. Санкт-Петербург.

Таблица 1 / Table 1

Динамика численности постоянного населения / Dynamics of the Permanent Population

	Численность населения, чел. / Population Size, people		Темпы роста численности населения, в % к 2012 г. / Population Growth Rate, in% to 2012	
	г. Краснодар / Krasnodar	г. Братск / Bratsk	г. Краснодар / Krasnodar	г. Братск / Bratsk
2012	763 899	246 345	100.00	100.00
2013	784 048	243 926	102.64	99.02
2014	805 680	241 273	105.47	97.94
2015	829 677	238 825	108.61	96.95
2016	853 848	236 313	111.77	95.93
2017	881 476	234 147	115.39	95.05
2018	990 203	231 602	129.62	94.02
2019	1007 964	229 286	131.95	93.08
2020	1022 028	227 467	133.79	92.34
2021	1037 888	226 269	135.87	91.85
2022	1 062 557	225 037	139.10	91.35
2023	1 226 226	222 528	160.52	90.33

Источник: составлено автором по данным [9] / Source: compiled by the author based on data from [9]

Проведем анализ половозрастной пирамиды населения г. Краснодар и г. Братск. Для обеспечения сопоставимости городов разного по численности размера рассчитана доля каждой возрастной группы определенного пола в общей численности населения этого пола. Результаты расчетов отражены на *рис. 1* и *рис. 2* и позволяют сделать следующие выводы (справочно: до 1990 г. оба города соответствовали прогрессивному типу возрастных структур (по шкале Сундберга)):

- оба города показывают «просадку» в численности населения в возрасте 20-24 лет, т.к. объективно в 1990-е гг. рождаемость в стране резко упала;
- в каждом городе наблюдается половой дисбаланс населения: до 29 лет преобладает мужское население, доля которого после данного возрастного порога снижается;
- запущенный с 2006 г. в России национальный про-

ект «Демография» способствовал росту рождаемости: так доля населения в возрасте от 5 до 19 лет превышает долю лиц пенсионного возраста;

- имеется структурный перекося: в г. Краснодар в группе 30-39 лет доля мужчин и женщин составляет более 20% от численности мужчин и женщин соот-

ветственно, в то время как в г. Братск она не превышает 7% порога;

- в г. Краснодар имеет место миграционный приток семей, состоящих из родителей (или одной матери) в возрасте 30-39 лет с несколькими детьми.

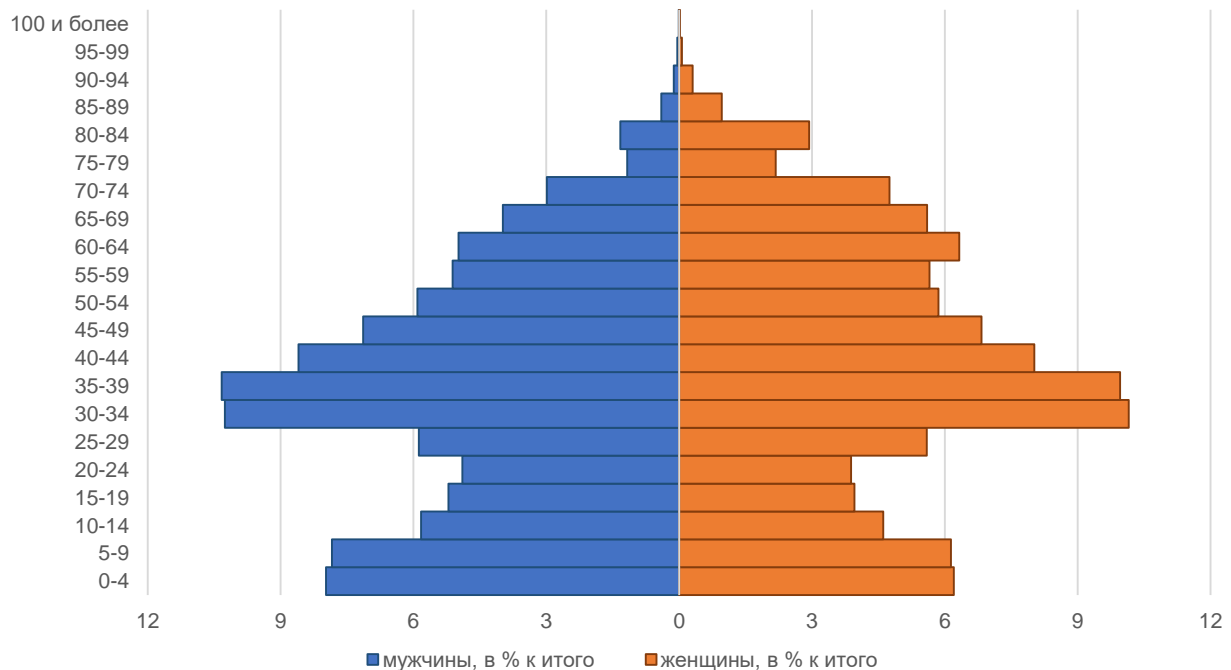


Рис. 1. Половозрастная пирамида населения г. Краснодар по состоянию на 01.01.2023 г. / Fig. 1. Age and Sex Pyramid of the Population of Krasnodar, January 1, 2023

Источник: построено автором по данным [9] / Source: compiled by the author based on data from [9]

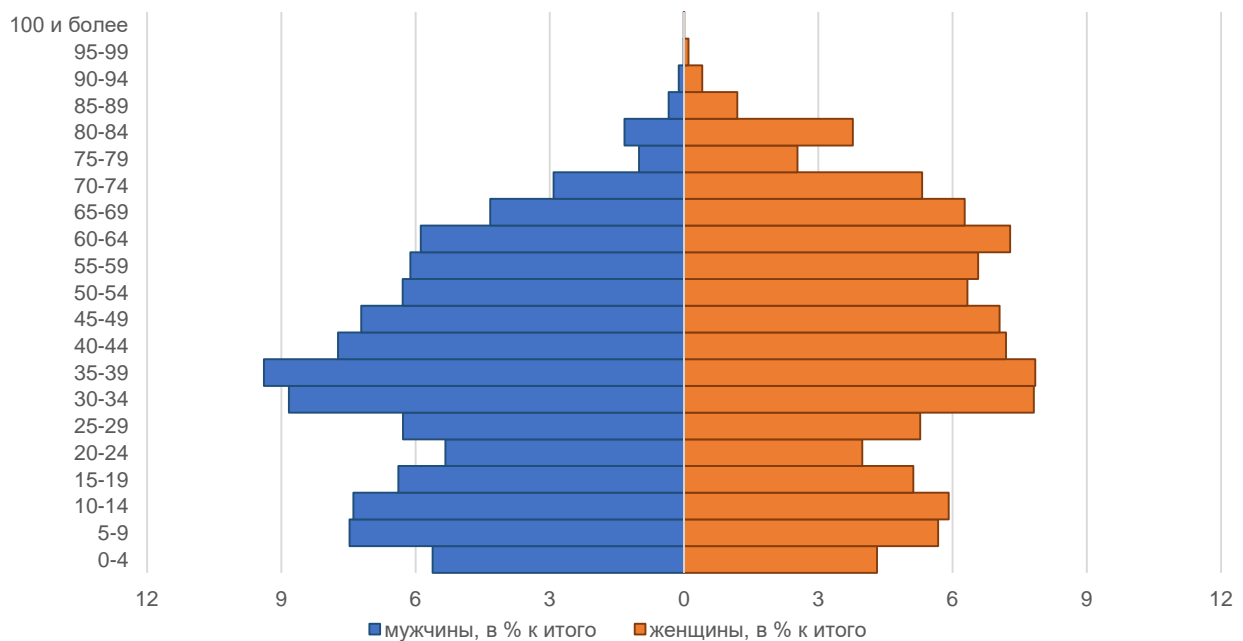


Рис. 2. Половозрастная пирамида населения г. Братск по состоянию на 01.01.2023 г. / Fig. 2. Age and Sex Pyramid of the Population of Bratsk, January 1, 2023

Источник: построено автором по данным [9] / Source: compiled by the author based on data from [9]

Рассмотрим динамику развития вторичного рынка жилой недвижимости данных городов за десятилетний период¹ (табл. 2).

¹ В г. Братск первичный рынок жилой недвижимости не сформирован.

Таблица 2 / Table 2

Динамика цен на локальных вторичных рынках жилой недвижимости / Dynamics of the Prices of Local Residential Real Estate Market

	Средняя цена 1 кв. метра, руб. / Average Price of 1 sq.m, ruble		Отношение цен между городами / Price Ratio between Cities	Темпы роста средней цены 1 кв. метра, в% к предыдущему году/ Growth Rate of the Average Price of 1 sq.m, in % to the previous year		
	г. Краснодар / Krasnodar	г. Братск / Bratsk		г. Краснодар / Krasnodar	г. Братск / Bratsk	Россия / Russia
2012	45046	36150	1.25	100.00	100.00	100.00
2013	48660	36034	1.35	108.02	99.68	116.51
2014	53844	33730	1.60	110.65	93.61	109.64
2015	58353	30671	1.90	108.37	90.93	104.62
2016	58389	29322	1.99	100.06	95.60	96.07
2017	56524	29515	1.92	96.81	100.66	102.89
2018	55244	29996	1.84	97.74	101.63	99.84
2019	53021	30121	1.76	95.98	100.42	110.84
2020	62671	30533	2.05	118.20	101.37	121.41
2021	86608	45185	1.92	138.19	147.99	133.41
2022	120086	67407	1.78	138.65	149.18	128.55
2023	121326	70235	1.73	101.03	104.20	107.47

Источник: составлено автором по данным [10] / Source: compiled by the author based on data from [10]

Обращает на себя внимание ценовой рынок в целом по рынку, который наблюдается с 2020 г. Это обусловлено тем, что в целях поддержки рынка жилищного строительства во время пандемии COVID-19 были реализованы меры государственной поддержки, которые заключались в предоставлении ипотечных продуктов по сниженным процентным ставкам (6.5% годовых), а выпадающие доходы кредитным организациям компенсировались за счет бюджетных средств [11]. Уникальность сложившейся ситуации анализируется в научных статьях российских ученых, мнения которых сходятся в том, что имеет место парадоксальность развития рынка в период 2020-2022 гг., когда факторы негативного характера оказывают слабое воздействие и не приводят к снижению цен на рынке (см. например, [12-14]). Данные табл. 2 иллюстрируют разнонаправленную динамику среднерыночных цен на жилье в городах – объектах исследования, а с 2020 г. в них наблюдается уже положительный прирост стоимости. Следовательно, во избежание искажения в идентификации связи между демографическими процессами и развитием локальных рынков

жилой недвижимости целесообразно анализ проводить за два отрезка времени: допандемийный период стабильности (2012-2019 гг.) и период неопределенности (2020-2023 гг.). Очевидно, что движение рынка недвижимости обуславливается воздействием самых разных факторов, как объективных, так и трудно поддающихся интерпретации. Их влияние на цену жилой недвижимости может быть ничтожно или существенно, что в целом приводит к неоднозначности толкования. Именно поэтому есть необходимость осуществить проверку наличия статистической связи, при которой цена 1 кв. метра жилой недвижимости будет реагировать на изменение численности населения своим законом распределения. В данном случае будет проведена проверка гипотезы о зависимости между одним показателем и математическим ожиданием другого показателя на основе корреляционно-регрессионного анализа. Результаты построенной модели подтвердили гипотезу о наличии очень сильной связи между численностью населения и стоимостью 1 кв. метра жилья в допандемийный период (табл. 3).

Таблица 3 / Table 3

Результаты корреляционно-регрессионного моделирования по данным в допандемийный период / Results of Correlation-Regression Modeling According to Pre-Pandemic Data

Показатель / Indicator	Значение / Value	Заключение / Conclusion
Множественный коэффициент корреляции	0.9529	Приближен к 1, т.е. имеется тесная прямая зависимость между численностью населения и ценой жилой недвижимости
Коэффициент детерминации	0.9080	Вариативность цены жилой недвижимости на 90.8% может быть объяснена изменением численности населения и на 9.2% – изменением иных факторов
Регрессионная зависимость $C = 23956.82 + 0.0342 * Ч$, где C – цена 1 кв. метра, руб. Ч – численность населения, чел.	23956.82 0.0342	Минимальная цена, которую заплатят за 1 кв. метр жилья Прирост цены 1 кв. метра жилья при увеличении численности на 1 чел.
Критерий Фишера	138.1034	Расчетное значение выше табличного, модель имеет высокую степень надежности

Источник: рассчитано и составлено автором на основе данных табл. 1 и табл. 2 / Source: calculated and compiled by the author based on data from Table 1 and Table 2

Аналогичный расчет и результаты проверки связи в период неопределенности в экономике отражены в табл. 4. В период неопределенности и санкций рынок интенсивно растет, т.к. недвижимость считается защищенным активом, однако, динамика рынка может быть предопределена влиянием и иных факторов (меры государственной поддержки, инфляция и т.д.).

Заметим, что в такие периоды времени миграционные процессы приостанавливаются, в то время как цена недвижимости продолжает свой рост, следовательно, рыночной ситуацией управляют факторы более высокого порядка (макроэкономические, политические, внешнеэкономические и др.).

Таблица 4 / Table 4

Результаты корреляционно-регрессионного моделирования по данным периода неопределенности / Results of Correlation-Regression Modeling According to the Period of Uncertainty

Показатель / Indicator	Значение / Value	Заключение / Conclusion
Множественный коэффициент корреляции	0.7734	Приближен к 1, т.е. имеется сильная прямая зависимость между численностью населения и ценой жилой недвижимости
Коэффициент детерминации	0.5982	Вариативность цены жилой недвижимости на 59.8% может быть объяснена изменением численности населения и на 40.2% – изменением иных факторов
Регрессионная зависимость $C = 39976.59 + 0.0541 * Ч$, где C – цена 1 кв. метра, руб. Ч – численность населения, чел.	39976.59 0.0541	Минимальная цена, которую заплатят за 1 кв. метр жилья Прирост цены 1 кв. метра жилья при увеличении численности на 1 чел.
Критерий Фишера	8.9319	Расчетное значение ниже табличного, модель имеет невысокую степень надежности

Источник: рассчитано и составлено автором на основе данных табл. 1 и табл. 2 / Source: calculated and compiled by the author based on data from Table 1 and Table 2

Корреляционно-регрессионная модель по данным в допандемийный период является статистически надежной, поэтому дальнейшие выводы будут сделаны по ней. Так, используя выборку данных по г. Краснодар и г. Братск была установлена очень сильная корреляционная зависимость среднерыночной цены 1 кв. метра жилья от численности населения. Также было установлено, что при увеличении/снижении численности населения на 1000 чел. имеет место рост/падение цены 1 кв. метра на 34.2 руб. Что касается возрастных категорий покупателей и состава их семьи, то они также оказывают влияние на формирование запросов к типу жилья как за рубежом, так и в России. Так, М.М. Эленц (M.M. Ehlenz) и соавторы утверждают, что последние годы девелоперы крупных городов осуществляют реновацию через переосмысление центров районов, учитывая предпочтения миллениалов, которые хотят и живут в городах, и для них не имеет значения статус (в собственности или в аренде) и размеры квартиры, они предпочитают проекты в центре города с ощущением пространства и разнообразием деятельности [15]. Азиатские ученые ставят акценты на том, что структурные изменения в демографии (старение населения, многодетность и др.) приводят к тому, что площадь вводимых квартир сокращается. Также отмечается, что, если в семьях принимают решения женщины, то они более склонны приобретать жилье в собственности и причем большей площади, чем мужчины; таким образом, жилье дает им большую психологическую и финансовую безопасность [16-18].

Российские ученые доказывают, что в настоящее время рост рынка жилой недвижимости во многом обусловлен стремлением девелопера максимизировать свою прибыль, т.к. он старается поступать рационально. В связи с этим масштабируются проекты с наилучшей коммерческой структурой многоквартирного дома, когда в них возрастает доля квартир-студий и однокомнатных квартир. Например, в Иркутской области за последние десять лет объемы ввода жилья малой площади выросли в 6 раз, что соответствует общероссийским тенденциям [19, 20]. Активный вывод на рынок малометражных квартир позволяет застройщикам поддержать платежеспособный спрос на них и сократить бюджет проекта. Эти квартиры обладают наибольшей ликвидностью, и часто их покупают не только для собственного проживания, но и в качестве инвестиционного инструмента из-за того, что финансовый порог входа в такой актив довольно низкий. С одной стороны, такой подход обеспечивает доступность строительной продукции для потребителя, но с другой, – приводит к ухудшению его жилищных условий [21]. Тем не менее, размеры семьи являются приоритетным фактором при установлении требований в отношении площади жилья.

Как показывает опыт застройщиков, запросы к типу жилья очень тесно завязаны с этапом развития, на котором находится семья. В табл. 5 отражены особенности жилищного выбора на разных стадиях жизненного цикла семьи.

Таблица 5 / Table 5

Потребность в жилье на разных этапах жизненного цикла семьи / Housing Need and Family Life Cycle Stage

Жизненный цикл семьи / Family Life Cycle	Характеристики жилья / Characteristics of Housing	Обоснование / Rationale	Цена 1 кв. метра / Price 1 sq.m
Одиноко проживающий, молодая семья	Студия, однокомнатная квартира	Близость к транспортным развязкам, центрам развлечений	Высокая
Молодая семья с одним ребенком	Двухкомнатная квартира	Наличие социальной и транспортной инфраструктуры	Рыночная
Семья с несколькими детьми	Многокомнатная квартира	Удобный и безопасный район, закрытый двор, развитая инфраструктура, экология	Рыночная, ниже рыночной

Источник: составлено автором по данным [22] / Source: compiled by the author based on data from [22]

В г. Краснодар молодежь также предпочитает приобретать малометражные квартиры в развитых районах города, а семьи с детьми – полнотражные квартиры с несколькими жилыми комнатами на окраине города в районах комплексных перспективных застроек. В табл. 6 отражена квартирография двух жилых комплексов, расположенных в разных районах г. Краснодар. В Центральном районе горо-

да в жилых комплексах 17% приходится на студии площадью 25-35 кв. метров, а 32% занимают квартиры площадью 35-45 кв. метров, в то время как в Прикубанском округе в структуре предложения квартир застройщиком 39% отводится на двухкомнатные квартиры площадью 45-55 кв. метров.

Таблица 6 / Table 6

Квартирография жилых комплексов / Apartment Listing of Residential Complexes

Площадь квартиры, кв. метров / Apartment Area, sq. m	Девелопер / Developer	
	«Семья» (Центральный округ), % / «Fam- ily» (Central Dis- trict), %	«АльфаСтройИнвест» (Прикубанский округ), % / «AlfaStroyInvest» (Prikubansky District), %
0-25	11	3
25-35	17	21
35-45	32	19
45-55	9	39
55-70	20	13
70-85	9	5
более 85	2	0

Источник: составлено автором по базам данных, предоставленным застройщиками / Source: compiled by the author from data bases provided by developers

Следует отметить, что по данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) такая картина квартирографии свойственна и для национального рынка жилищного строительства [22]. Таким образом, по всей России из-за низкой платежеспособности населения и высоких издержек застройщиков на рынке обозначилась и, скорее всего, продолжится тенденция увеличения числа небольших по площади квартир. Для дальнейшего оживления рыночного спроса застройщики продолжают изменение квартирографии, делая акценты на более доступные по цене лоты жилья.

Заключение

В статье проведено исследование количественных и качественных зависимостей между ценовыми тенденциями на локальных рынках жилой недвижимости и демографическими процессами в них на примере «растущего города» (г. Краснодар) и «сжимающегося города» (г. Братск).

Проведенный анализ показал, что миграционный приток населения в возрасте 30-39 лет не только способствует росту стоимости жилой недвижимости (стимулирует комплексное развитие территорий города), но и возводит фундамент для формирования потенциального спроса в будущем (взросление поколения детей прибывающих лиц). В то же время следует отметить, что в условиях неопределенности и макроэкономических рисков население склонно сохранять свои сбережения, инвестируя в недвижимость, что провоцирует ажиотажный рост стоимости жилой недвижимости повсеместно, как в «растущих», так и в «сжимающихся» городах. Что же касается застройщиков, то при проектировании квартирографии своих жилых комплексов они балансируют между максимизацией своей прибыли и уровнем платежеспособности покупателей, поэтому все сильнее на рынке укрепляется тренд, направленный на структурные сдвиги в объеме предложений в сторону роста доли малометражного жилья.

Библиография

- Жилищное строительство (2023). Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 10.06.2023).
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» (2022). КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333
- Стерник Г.М., Стерник С.Г. Факторы и тренды развития российского рынка многоквартирного жилья по итогам 2017 года // Жилищные стратегии. 2018. Том 5. № 3. С. 251-304. DOI: 10.18334/zhs.5.3.39564
- Попов А.А. Пространственно-временной анализ факторов ценообразования на рынке жилой недвижимости Москвы // Региональные исследования. 2014. № 4(46). С. 70-80.
- Пирогова О.Е., Халецкая Д.А. Исследование факторов рынка жилой недвижимости в допандемийный, пандемийный и постпандемийный период // Международный научный журнал. 2022. № 3(84). С. 17-27. DOI: 10.34286/1995-4638-2022-84-3-17-27
- Морщинина Н.И. Экосистема на рынке жилой недвижимости: факторы влияния на формирование региональной модели // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Экономика и менеджмент. 2023. Том 17. № 2. С. 50-64. DOI: 10.14529/em230204
- Кузнецова Е.В., Гареева З.А., Давлетшина А.Ф. Влияние демографической ситуации на перспективы развития рынка жилой недвижимости // Евразийский юридический журнал. 2018. № 11(126). С. 406-408.
- Сироткин В.А., Романова А.Э., Скорин А.В. Фактор демографии в ценообразовании первичного рынка жилой недвижимости // Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура. 2020. № 1(12). С. 98-107.
- Население (2023). Управление Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея; Управление Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области. URL: https://23.rosstat.gov.ru/population_kk, <https://38.rosstat.gov.ru/folder/167937> (дата обращения: 10.06.2023).
- Цены на недвижимость в России (2023). Росриэлт. URL: <https://rosrealty.ru/cena?ysclid=lilidj7syh704814742> (дата обращения: 05.06.2023).
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2020 г. № 566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году» (2020). КонсультантПлюс. URL: https://turov.pro/wp-content/uploads/2020/05/postanovlenie_pravitelstva_rf_ot_23_04_2020_n_566_ob_utver.pdf?ysclid=lm98rrtc52963318796 (дата обращения: 01.06.2023).
- Коростелкина И.А., Воронкова Н.В. Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. 2021. № 1. С. 51-62. DOI: 10.7256/2454-0730.2021.1.33906
- Бердникова В.Н. Экономические инструменты управления региональным рынком недвижимости в условиях пандемии / Актуальные вопросы экономики и управления: наука и практика. Криулинские чтения: Сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции. Курск, 15 мая 2021 года. Курск: Курский государственный университет. 2021. С. 64-69.
- Учинина Т.В., Алмаев Н.О. Анализ и прогноз ситуации на первичном рынке многоэтажной жилой недвижимости Российской Федерации в 2022-2023 годах на фоне пандемии коронавируса COVID-19 // Образование и наука в современном мире. Инновации. 2022. № 3(40). С. 146-150.
- Ehlentz M.M., Pfeiffer D., Pearthree G. Downtown revitalization in the era of millennials: how developer perceptions of millennial market demands are shaping urban landscapes // Urban Geography. 2020. Vol. 41(1). Pp. 79-102. (На англ.). DOI: 10.1080/02723638.2019.1647062
- Kim J., Kwak M. Changes in Demographic, Social, and Economic Structure in North Korea and Policy Direction for Improving Residential Environment // Global Economic Review. 2021. Vol. 50(2). Pp. 93-125. (На англ.). DOI: 10.1080/1226508X.2020.1862691
- MacLachlan I., Gong Y. Community formation in talent worker

- housing: the case of Silicon Valley Talent Apartments, Shenzhen // *Urban Geography*. 2023. Vol. 44(4). Pp. 707-728. (На англ.). DOI: 10.1080/02723638.2021.2021368
- [18] Wang T., Zhang W.C., Zhao Z. Gender differences in the housing decisions of married-couple families: evidence from urban China // *Applied Economics*. 2023. Vol. 55(30). Pp. 3527-3545. (На англ.). DOI: 10.1080/00036846.2022.2115454
- [19] Шеломенцева Н.Н. Исследование спроса и предложения на рынке первичного жилья через структурирование по принципу числа и комнатности квартир // *Известия Байкальского государственного университета*. 2021. Том 31. № 3. С. 335-346. DOI: 10.17150/2500-2759.2021.31(3).335-346
- [20] Грушина О.В., Шеломенцева Н.Н. К проблеме обеспеченности населения доступным и комфортным жильем // *Актуальные проблемы экономики и менеджмента*. 2019. № 1(21). С. 17-25.
- [21] Басова Е.А. Доступная ипотека vs доступность жилья. Хотели как лучше, а получилось...? // *Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз*. 2021. Том 14. № 4. С. 113-130. DOI: 10.15838/esc.2021.4.76.7
- [22] Квартирография жилищного строительства (2023). Минстрой России. URL: clck.ru/34iUpB (дата обращения: 10.06.2023).
- References**
- [1] Housing construction (2023). Federal State Statistics Service. (In Russ.). URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (accessed on 10.06.2023).
- [2] Decree of the Government of the Russian Federation dated October 31, 2022. №3268-р "Strategiya razvitiya stroitel'noy otrasli i zhilishchno-kommunal'nogo hozyaystva Rossiyskoy Federatsii na period do 2030 goda s prognozom do 2035 goda" ["Strategy of development of the construction industry and housing and communal services of the Russian Federation for the period up to 2030 with a forecast up to 2035"] (2022). ConsultantPlus. (In Russ.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333/f62ee45faefd8e2a11d6d88941ac66824f848bc2/?ysclid=lm92n98t3c456413671 (accessed on 05.06.2023).
- [3] Sternik G.M., Sternik S.G. Factors and trends in the development of the Russian market of multi-family housing at the end of 2017 // *Russian Journal of Housing Research*. 2018. Vol. 5(3). Pp. 251-304. (In Russ.). DOI: 10.18334/zhs.5.3.39564
- [4] Popov A.A. Spatiotemporal analysis of key factors for residential real estate estimates in Moscow // *Regional'nyelssledovaniya [Regional Studies]*. 2014. Vol. 4(46). Pp. 70-80. (In Russ.).
- [5] Pirogova O.E., Haleckaya D.A. Research of factors of the residential real estate market in the pre-pandemic, pandemic and post-pandemic period // *International Scientific Journal*. 2022. Vol. 3(84). Pp. 17-27. (In Russ.). DOI: 10.34286/1995-4638-2022-84-3-17-27
- [6] Morshchinina N.I. Ecosystem in the residential real estate market: factors of influencing the formation of a regional model // *Bulletin of the South Ural State University. Series: Economics and Management*. 2023. Vol. 17(2). Pp. 50-64. (In Russ.). DOI: 10.14529/em230204
- [7] Kuznetsova E.V., Gareeva Z.A., Davletshina A.F. The influence of demographic situation on the prospects development of the real estate market // *Eurasian Law Journal*. 2018. Vol. 11(126). Pp. 406-408. (In Russ.).
- [8] Sirotkin V.A., Romanova A.E., Skorin A.V. Demographics factor in pricing in the market of new construction of residential real estate // *Housing and Utilities Infrastructure*. 2020. Vol. 1(12). Pp. 98-107. (In Russ.).
- [9] Population (2023). Office of the Federal State Statistics Service for Krasnodar Region and the Republic of Adygea; Office of the Federal State Statistics Service for the Irkutsk Region. (In Russ.). URL: https://23.rosstat.gov.ru/population_kk
- [10] Real estate prices in Russia (2023). Rosrielt. (In Russ.). URL: <https://rosrealt.ru/cena?ysclid=lilidj7syh704814742> (accessed on 05.06.2023).
- [11] Resolution of the Government of the Russian Federation dated April 23, 2020. № 566 "Ob utverzhdenii Pravil vozmeshcheniya kreditnym i inym organizatsiyam nedopoluchennyh dohodov po zhilishchnym (ipotechnym) kreditam (zajmam), vydannym grazhdanam Rossijskoj Federatsii v 2020 godu" ["On Approval of the Rules for Compensation to Credit and Other Organizations for the Under-received Income on Housing (Mortgage) Loans (Credits) Granted to Citizens of the Russian Federation in 2020"] (2020). ConsultantPlus. (In Russ.). URL: https://turov.pro/wp-content/uploads/2020/05/postanovlenie_pravitelstva_rf_ot_23_04_2020_n_566_ob_utver.pdf?ysclid=lm98rttc52963318796 (accessed on 01.06.2023).
- [12] Korostelkina I.A., Voronkova N.V. Real estate market in the time of pandemic: current trends and projections // *Trendy i Upravlenie [Trends and Management]*. 2021. Vol. 1. Pp. 51-62. (In Russ.). DOI: 10.7256/2454-0730.2021.1.33906
- [13] Berdnikova V.N. Economic tools for managing the regional real estate market in the context of a pandemic / *Aktual'nye voprosy ekonomiki i upravleniya: nauka i praktika [Topical Issues of Economics and Management: Science and Practice]*. Kriulin readings: A Collection of materials of the All-Russian scientific and practical conference. Kursk. May 15, 2021. Kursk: Kursk State University. 2021. Pp. 64-69. (In Russ.).
- [14] Uchinina T.V., Almaev N.O. Analysis and forecast of the situation on the primary market of multi-storey residential real estate in the Russian Federation in 2022-2023 against the background of the COVID-19 coronavirus pandemic // *Obrazovanie i Nauka v Sovremennom Mire. Innovatsii [Education and Science in the Modern World. Innovation]*. 2022. Vol. 3(40). Pp. 146-150. (In Russ.).
- [15] Ehlenz M.M., Pfeiffer D., Pearthree G. Downtown revitalization in the era of millennials: how developer perceptions of millennial market demands are shaping urban landscapes // *Urban Geography*. 2020. Vol. 41(1). Pp. 79-102. DOI: 10.1080/02723638.2019.1647062
- [16] Kim J., Kwak M. Changes in Demographic, Social, and Economic Structure in North Korea and Policy Direction for Improving Residential Environment // *Global Economic Review*. 2021. Vol. 50(2). Pp. 93-125. DOI: 10.1080/1226508X.2020.1862691
- [17] MacLachlan I., Gong Y. Community formation in talent worker housing: the case of Silicon Valley Talent Apartments, Shenzhen // *Urban Geography*. 2023. Vol. 44(4). Pp. 707-728. DOI: 10.1080/02723638.2021.2021368
- [18] Wang T., Zhang W.C., Zhao Z. Gender differences in the housing decisions of married-couple families: evidence from urban China // *Applied Economics*. 2023. Vol. 55(30). Pp. 3527-3545. DOI: 10.1080/00036846.2022.2115454
- [19] Shelomentseva N.N. Research on supply and demand in the primary housing market by structurizing on the basis of the number of apartments and bedrooms // *Bulletin of Baikal State University*. 2021. Vol. 31(3). Pp. 335-346. (In Russ.). DOI: 10.17150/2500-2759.2021.31(3).335-346
- [20] Grushina O.V., Shelomentseva N.N. On the problem of providing people with comfortable and affordable housing // *Actual Problems of Economics and Management*. 2019. Vol. 1(21). Pp. 17-25. (In Russ.).
- [21] Basova E.A. Mortgage availability vs. availability of housing. We wanted the best, but it turned out...? // *Economic and Social Changes: Facts, Trends, Forecast*. 2021. Vol. 14(4). Pp. 113-130. (In Russ.). DOI: 10.15838/esc.2021.4.76.7
- [22] Kvartirografiya zhilishchnogo stroitel'stva [Flat design of housing construction] (2023). Ministry of Construction of Russia. (In Russ.). URL: clck.ru/34iUpB (accessed on 10.06.2023).

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
SPINРИНЦ 5854-6298
ORCID 0000-0002-9842-8368

Дата поступления статьи: 25 июля 2023
Принято решение о публикации: 25 сентября 2023

Received: July 25, 2023
Accepted: September 25, 2023