

ЭКОНОМИКА

УДК 338.48

DOI: 10.18324/2224-1833-2026-1-9-18

Кризис на рынке жилой недвижимости в России – история и перспективы повторения

А.В. Болденков^{1а}, О.А. Лисутин^{2б}, Е.В. Трусевич^{3с}, Е.В. Романюк^{4д}

¹ ПАО «Ростелеком», ул. Лазурная, 1, Барнаул, Россия

² Алтайский государственный педагогический университет, ул. Молодёжная, 55, Барнаул, Россия

³ Братский государственный университет, ул. Макаренко, 40, Братск, Россия

⁴ Крымский федеральный университет им. В.И. Вернадского, Институт экономики и управления, проспект Вернадского, 4, Симферополь, Россия

^а boldenkov.88@mail.ru, ^б oleglisutin1982@gmail.com, ^с joint@brstu.ru, ^д rommania@rambler.ru

^а <https://orcid.org/0009-0002-8610-3539>, ^б <https://orcid.org/0000-0002-3469-4085>,

^с <https://orcid.org/0000-0001-7994-7018>, ^д <https://orcid.org/0000-0001-8153-857>

Статья поступила 02.02.2026, принята 23.02.2026

Кризис – это явление, которое сопровождает человечество на протяжении многих сотен лет: от момента зарождения первых государств до текущего момента времени. Под влияние кризиса может попасть ни только отдельно взятое государство, отрасль или рынок, но и в целом мировая экономика или группа стран. Рынок недвижимости (в частности рынок жилой недвижимости) не является исключением. В истории современной России рынок жилой недвижимости оказывался под влиянием кризиса трижды: с 1998 по 1999 гг., с 2008 по 2010 гг., с 2014 по 2016 гг. Влияние последнего кризиса ощущается в определённой степени и в настоящее время. Причины кризисов разнообразны: это, в первую очередь, внешние факторы – например, изменения уровня цен на нефть – и внутренние – невозможность правительства платить по своим обязательствам. В работе представлена теоретическая проработка вопроса – охарактеризован рынок недвижимости, дано определение понятия «кризис», представлена хронологическая последовательность формирования этапов рынка жилой недвижимости. Авторами были проанализированы ключевые составляющие социально-экономического развития России – уровень дефицита/профицита бюджета, уровень инфляции и доходов населения, объём инвестиций в экономику страны, стоимость жилья и др. В работе синтезированы данные, полученные в результате исследования с целью выявления основополагающих причин, спровоцировавших кризис на рынке жилой недвижимости. Сравнительным методом были сопоставлены усреднённые показатели прошедших периодов с текущей социально-экономической ситуацией в стране, с целью формирования видения рисков повторения кризиса на рынке недвижимости в России.

Ключевые слова: Россия; недвижимость; кризис; рынок недвижимости; санкции.

The Russian housing market crisis: history and prospects for a recurrence

A.V. Boldenkov^{1а}, O.A. Lisutin^{2б}, E.V. Trusevich^{3с}, E.V. Romanyuk^{4д}

¹ Rostelecom PJSC; 1, Lazurnaya St., Barnaul, Russia

² Altai State Pedagogical University; 55, Molodezhnaya St., Barnaul, Russia

³ Bratsk State University; 40, Makarenko St., Bratsk, Russia

⁴ Institute of Economics and Management of Crimean Federal University named after V.I. Vernadsky; 4, Vernadsky Ave., Simferopol, Russia

^а boldenkov.88@mail.ru, ^б oleglisutin1982@gmail.com, ^с joint@brstu.ru, ^д rommania@rambler.ru

^а <https://orcid.org/0009-0002-8610-3539>, ^б <https://orcid.org/0000-0002-3469-4085>,

^с <https://orcid.org/0000-0001-7994-7018>, ^д <https://orcid.org/0000-0001-8153-857>

Received 02.02.2026, accepted 23.02.2026.

Crisis is a phenomenon that has accompanied humanity for many hundreds of years: from the emergence of the first states to the present day. Crises can affect not only a single country, industry, or market, but also the entire global economy or a group of countries. The real estate market (the housing market in particular) is no exception. In the history of modern Russia, the housing market has been affected by crises three times: from 1998 to 1999, from 2008 to 2010, and from 2014 to 2016. The impact of the most recent crisis is still felt to a certain extent today. The causes of crises are varied – primarily external factors, such as changes in oil prices, and internal ones, such as the inability of governments to meet their obligations. This paper presents a theoretical analysis of the issue – it characterizes the real estate market, defines the concept of «crisis», and presents a chronological sequence of the development stages of the housing market. The key components of Russia's socioeconomic development are analyzed, including the budget deficit/surplus, inflation, household income, investment in the country's economy, and housing prices. The paper synthesizes the research data to identify the underlying causes

of the housing market crisis. Using a comparative method, average indicators from past periods are compared with the current socio-economic situation in the country, with the aim of developing a vision of the risks of a recurrence of the crisis in the Russian real estate market.

Keywords: Russia; real estate; crisis; real estate market; sanctions.

Введение. Экономика любого государства – это многофакторная модель, состоящая из множества секторов, сфер и элементов. Одним из таких элементов является недвижимость, которая может являться, например, средством производства (к данной категории можно отнести здания и помещения складского, производственного и торгового назначения), объектом вложения накопленного капитала, главной задачей которого является получение как спекулятивного дохода, сформированного на разнице цен при купле-продаже недвижимости, так и пассивного выступающего в форме получаемых арендных платежей. Недвижимость может быть объектом собственности как физических, так и юридических лиц, может иметь свои качественные и количественные характеристики, может быть подвержена кризису.

Недвижимость – это определённый вид имущества, который неразрывно связан с земельным участком, перемещение такого вида имущества невозможно без нанесения ему повреждения или видоизменения формы [1].

Цели, задачи, объект исследования. Объектом исследования является рынок жилой недвижимости в Российской Федерации.

Целью исследовательской работы выступает изучение теоретических основ ключевых понятий, используемых в работе – «кризис» и «рынок недвижимости», анализ причин и факторов, вызвавших кризис на рынке жилой недвижимости в истории современной России с целью формирования видения возможности наступления кризиса на рынке в обозримой перспективе.

Авторами были обозначены следующие задачи исследования:

1. Обзор теоретической составляющей понятий «Кризис», «Рынок недвижимости».
2. Проведение анализа причин кризиса на рынке недвижимости за ряд периодов: 1998–1999 гг., 2008–2010 гг., 2014–2016 гг.
3. Выработка видения о перспективах повторения кризиса на рынке жилой недвижимости в Российской Федерации.

Информационная и методологическая база. Основными методами, используемыми авторами при проведении исследования, являются: сравнительный метод – позволяющий произвести сопоставление полученных результатов работы, анализ – дающий возможность детально рассмотреть влияние каждого отдельно взятого фактора на итоговый результат, синтез – данный метод позволяет объединить полученные результаты анализа фактических данных и теоретических составляющих объекта исследования.

При написании работы были использованы теоретические работы ряда российских учёных, рассматривающих вопросы кризиса на рынке недвижимости, аналитические данные, находящиеся в открытом доступе, которые дают количественную характеристику объекта проводимого исследования.

Обсуждение. Как любой из видов рынков, рынок недвижимости имеет свои тенденции развития, свойства и комплекс факторов, оказывающих на него влияние.

Актуальность изучения кризисных процессов на рынке жилой недвижимости в Российской Федерации обусловлено рядом причин, ключевыми из которых являются:

1. Рынок жилой недвижимости в современной истории России в той или иной степени был охвачен кризисом 3 раза: в период с 1998 по 1999 гг., с 2008 по 2010 гг., с 2014 по 2016 гг., с целью исключения его повторения необходимо выявление общих тенденций и факторов влияния.

2. Российская Федерация является одним из крупнейших государств на планете, на территории которого проживает по состоянию на январь 2025 г. 146 028 325 тыс. чел. [2]. Учитывая, что каждому человеку требуется жилая недвижимость, люди стремятся улучшить свои жилищные условия, эти факты являются стимулами роста количества жилья и, как следствие, роста рынка жилой недвижимости.

Обозначим ключевые, по мнению авторов, факторы, влияющие на рынок недвижимости: макроэкономические, инвестиционные и рыночные, демографические и социальные.

Рынок недвижимости является одним из наиболее важных компонентов экономики любой страны. Он включает в себя куплю-продажу недвижимости, аренду жилья, строительство новых объектов и другие, связанные с этим, процессы. Как и любой другой рынок, рынок недвижимости может быть подвержен кризисам, которые могут оказывать серьёзное влияние на экономику страны [3].

Как и любая разновидность рынка, рынок недвижимости подвержен кризисам.

Рассмотрим теоретические аспекты понятия «кризис». Можно констатировать, что кризис – это неправильное функционирование какой-либо сложной системы [4].

Если говорить о кризисе в рамках рынка недвижимости, то к кризисным событиям можно отнести то, что резко сокращается поток инвестиций в недвижимость, сокращается объём свободных средств, число доступных кредитов, которые можно было бы выделить на строительство недвижимости, тем самым и сокращая спрос [5].

Выделим основополагающие факторы, которые могут вызвать кризис на рынке недвижимости: кредитные и финансовые, структурные диспозиции, макроэкономические и геополитические.

Рассмотрим базовые, по мнению авторов, последствия кризиса на рынке недвижимости:

1. Социальные:
 - Активизация миграционных процессов.
 - Ухудшение жилищных условий, связанное в первую очередь с отсрочкой покупки нового жилья.
2. Экономические:
 - Рост уровня безработицы – в первую очередь в сфере строительства и смежных с ним отраслях.
 - Снижение объёмов ввода нового жилья.
 - Снижение цен на объекты недвижимости.

3. Системные последствия:

- Появление «мёртвых» объектов (долгостроев) на рынке недвижимости.

- Отток инвестиций с рынка недвижимости, в связи со снижением доверия инвесторов к недвижимости как к активу.

4. Финансовые:

- Снижение налоговых поступлений от ряда налогов, например, НДС, налога на прибыль, НДФЛ.

- Рост просроченной задолженности по ипотечному кредитованию.

- Банкротство ряда участников рынка – девелоперов, застройщиков.

Обозначим основные этапы развития рынка жилой недвижимости в современной истории России.

Свое развитие рынок недвижимости получил с развитием СССР в начале 90-х гг. XX в., с приватизации. До начала периода приватизации жители получали жилую недвижимость по социально-жилищному договору от государства, а точнее, в большинстве случаев жилье распределялось через предприятия, на которых работали граждане [6].

Первый этап с 1991 по 1998 гг. связан с приватизацией государственной собственности и либерализации рынка. После окончания процедуры приватизации жилищного фонда, у населения появилось право продавать жилье, дарить, передавать по наследству, что послужило отправной точкой для развития рынка жилой недвижимости в России, в первую очередь вторичного рынка. Особенностью вторичного рынка на данном этапе было его неформализованность, которая выражалась в отсутствии регистрации или её упрощении, подавляющее число сделок проводилось за наличный расчёт и т. д. Отдельно стоит отметить тот факт, что именно в этот период происходит появление и становление таких участников рынка, как риэлторы. Особенностью данного этапа было отсутствие ипотечного кредитования.

Второй этап с 1998 по 2008 гг., можно охарактеризовать как этап институционального формирования.

В данном периоде стоит выделить две ключевые особенности: рынок жилой недвижимости развивался и рос, на нём стали активно появляться объекты, построенные по индивидуальному проекту, не по типовому; рост рынка активизируют процесс формализации отношений среди его участников, развивается законодательная база процессов. В 2001 г. с целью развития ипотечного рынка создается Агентство по ипотечному жилищному кредитованию, что привело к активному ипотечному кредитованию населения. Также стоит отметить тенденцию роста рынка новостроек, благодаря долевого участию населения в строительстве.

Третий этап с 2008 г. по настоящий период времени, который представляет собой кризисную адаптацию и государственное регулирование. Одним из ключевых моментов данного этапа развития рынка недвижимости является реформирование механизма долевого строительства (переход на эскроу-счета), развитие ипотечного кредитования, в первую очередь, связанного с появлением целевых и льготных программ, например, таких как «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека» и др., наличие мощной правовой основы.

Проведём анализ кризисных периодов на рынке недвижимости в Российской Федерации. В связи с неразвитостью рынка недвижимости в России на начальном периоде его существования, ситуация на рынке будет рассмотрена через призму рынка недвижимости г. Москвы.

1. Кризис 1998 года. Кризис охватил период с августа 1998 по конец 1999 гг. Первый в истории современной России кризис на рынке недвижимости, прежде всего, ассоциируется с девальвацией рубля и дефолтом по государственным обязательствам, охватил все сектора экономики, в том числе рынок недвижимости.

Обозначим ключевые причины кризиса:

А. Обрушение рынка государственных краткосрочных облигаций (ГКО) и бюджетный дефицит. Рынок государственных краткосрочных облигаций использовался в первую очередь для покрытия дефицита бюджета, доходность которых варьировалась от 19 % в 1997 г., до 49,2 % в первой половине 2 квартала 1998 г., при этом объём (по номиналу) находившихся в обращении облигаций возрос с 73 700 млрд руб. в 1996 г. до 272 612 млрд руб. на 01.01.1998 г. Сложившаяся ситуация привела к тому, что государственные краткосрочные облигации превратились в ключевой источник для покрытия дефицита бюджета, а в августе 1998 г. упали котировки ценных бумаг на рынке.

Основываясь на данных Министерства финансов [7] и работе О.Б. Побережской [8], представим данные, характеризующие дефицит/профицит федерального бюджета с 1996 г. по 1999 г. относительно уровня Валового внутреннего продукта за соответствующий период: 1996 г. – дефицит 3,3 %, 1997 г. – дефицит 3,3 %, 1998 г. – дефицит 3,2 %, 1999 г. – профицит 2,2 %. В динамике виден переход от дефицита бюджета в период с 1996 – 1998 гг. к профициту в размере 2,2 % в 1999 г.

Б. Слабость банковской системы, которая в первую очередь выражалась в её структурных аспектах, например, таких как:

- Зависимость от государственных ценных бумаг, в которые банковский сектор вкладывал капитал, в связи с их высоким уровнем доходности. По данным Центрального банка России [9] соотношение общего капитала банков к уровню Валового внутреннего продукта страны составлял по состоянию на 01.01.1997 г. – 4 %, на 01.01.1998 г. – 4,3 %.

- Зависимость банков от внешних источников заимствования и ограниченность внутренних ресурсов, которая выразилась в том, что на начало 1998 г. объём обязательств по кредитам перед нерезидентами составлял 9,7 % от пассивов, доля привлечённых средств от населения и предприятий составляла 43,7 % пассива [9].

- Узкий круг сфер применения капитала банка в экономике страны, которая отражалась в том, что доля кредитов по состоянию на 01.01.1998 г. – 38,6 % активов банков, вложения в государственные долговые обязательства (ГКО) – 19,2 % [9].

- Снижение уровня качества кредитования, которое выразилось в росте безнадёжных ссуд с 3,6 % по состоянию на 01.01.1998 г. до 6,8 % на 01.08.1998 г. [9].

В. Падение мировых цен на нефть и снижение курса национальной валюты. Снижение цен на нефть в первую очередь связан с Азиатским финансовым кризисом 1997 г.

Учитывая данные информационного портала The Balance [10] и Mainfin [11], в табл. 2 представим среднюю

стоимость барреля нефти и курса доллара США за период с 1997 по 1999 гг.

Таблица 2. Динамика показателей стоимости нефти и курса долл. США

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Средняя стоимость 1 барреля нефти, долл. США	Средневзвешенный курс доллара США за г., руб. за 1 ед.
1	1997	18,4	5,7
2	1998	12,0	9,7
3	1999	17,2	24,5

Наименьшее среднее значение стоимости нефти зафиксировано в 1998 г. – 12 долл. США за 1 баррель (падение цены составило 53,3 % относительно 1997 г.), при этом наименьшая средняя стоимость доллара отмечается в 1997 г. – 5,7 руб., при этом курс иностранной валюты в 1998 г. вырос на 70,2 % относительно 1997 г. Отдельно отметим, что курс доллара колебался в течение 1998 г. от 5,9 руб. в январе до 19,9 руб. в декабре.

Г. Инфляция и изменение ставки рефинансирования Центрально банка России.

Ставка рефинансирования была введена ещё в СССР, с 1992 г. использовалась как главный индикатор стоимости денег в экономике. Опираясь на данные информационного агентства Inflationtool [12] и Гарант [13], в табл. 3 представим динамику показателей уровня инфляции и ставки рефинансирования за период с 1997 по 1999 гг.

Таблица 3. Динамика показателей инфляции и уровня ставки рефинансирования

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Среднегодовой уровень инфляции, %	Среднегодовой уровень ставки рефинансирования ЦБ, %
1	1997	11,03	30,2
2	1998	84,44	57,2
3	1999	36,56	60

Максимальное среднегодовое значение уровня инфляции отмечено в 1998 г. – 84,44 %, что опережало уровень среднегодовой ставки рефинансирования ЦБ на 27,24 %.

Д. Государственный долг.

Взяв за основу данные Министерства финансов [7] и данные информационного портала Trading Economics [14], представим динамику изменения государственного долга за период с 1997 по 1999 гг. по отношению к ВВП:

1997 г. – 49,8 %, 1998 г. – 138,5 %, 1999 г. – 92,1 %. Пиковое значение показателя зафиксировано в 1998 г. – 138,5 %, что на 88,7 % больше, чем в докризисном 1997 г.

На базе данных Росстата [15] оценим уровень роста среднедушевых доходов населения за анализируемый период, для дальнейшего сопоставления показателей информация дополнительна будет представлена в расчёте на доллары США по средневзвешенному курсу за определённый период (табл. 4).

Таблица 4. Динамика показателей среднедушевого уровня доходов

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Среднедушевой уровень дохода в месяц, долл. США	Среднедушевой уровень дохода в месяц, руб.
1	1997	165,0	940,6
2	1998	104,1	1010,2
3	1999	67,7	1658,9

Из представленных показателей отчётливо видна положительная динамика роста уровня среднедушевого дохода населения (не учитывается инфляционное влияние) в рублях, где темп роста составляет 76,4 %, но в пересчёте на доллары США данный показатель снизился.

На основании данных из открытых источников таких, как Деловой Петербург [16] и Metrinfo [17], в табл. 5 представим данные, характеризующие стоимость жилья на рынке недвижимости в г. Москве за 1997–1999 гг.

Таблица 5. Динамика уровня цен на рынке недвижимости в г. Москве

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Средняя стоимость 1 м ² , долл. США	Средняя стоимость 1 м ² , руб.
1	1997	1000	5900
2	1998	700	6790
3	1999	855	20 947

Отчётливо видно, что в период кризиса в 1998 г. средняя стоимость 1 м² в г. Москве снизилась на 30 % (в долларовом эквиваленте) относительно 1997 г., при

этом рост средней стоимости 1 м² в рублёвом эквиваленте составил 15 %.

Проанализируем объём прямых иностранных инвестиций (ПИИ) в экономику страны за анализируемый

период: 1997 г. + 2,6 млрд долл. США, 1998 г. – 0,6 млрд долл. США, 1999 г. + 1,3 млрд долл. США [18]. В разгар кризиса (1998 г.) отмечается отток иностранных инвестиций из Российской экономики – 0,6 млрд долл. США.

2. Кризис с 2008 по 2010 гг.

Кризис на рынке недвижимости в России за обозначенный период не был изолированным, основополагающим фактором послужил мировой кризис, начало которого было положено в США (2007–2008 гг.). Особенностью экономики Российской Федерации 2000-х гг., являлась зависимость от притока в страну иностранных инвестиций и экспорта ресурсов, в первую очередь нефти и газа.

Выделим базовые причины кризиса:

А. Сокращение объемов притока иностранных инвестиций в экономику страны. Основываясь на данных Всемирного банка [18], представим динамику изменения объема прямых иностранных инвестиций (ПИИ) в экономику страны: 2007 г. + 80,3 млрд долл. США, 2008 г. + 63,7 млрд долл. США, 2009 г. + 6,3 млрд долл. США, 2010 г. + 29 млрд долл. США. Максимальный объем чистых прямых в размере 80,3 млрд долл. США отмечался в докризисный период, т. е. в 2007 г., минимальное значение показателя зафиксировано в 2009 г. – 6,3 млрд долл. США, что на 74 млрд долл. США меньше, чем в 2007 г.

Б. Снижение стоимости нефти на мировом рынке.

Базируясь на данных The Balance [10], в табл. 6 представим динамику средней стоимости барреля нефти и курса доллара США за период с 2007 по 2010 гг.

Таблица 6. Динамика показателей стоимости нефти и курса доллара США

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Средняя стоимость 1 барреля нефти, долл. США	Средневзвешенный курс доллара США за г., руб. за 1 ед.
1	2007	67,1	25,5
2	2008	92,5	24,8
3	2009	59,0	31,6
4	2010	75,8	30,3

Из таблицы видно, что минимальное среднее значение стоимости 1 барреля нефти было отмечено в 2009 г. в размере 59 долл. США, что меньше, чем в 2007 г. на 8,1 долл. США.

Проведём анализ уровня поступлений в федеральный бюджет доходов от продажи нефти (нефтегазовые доходы), по данным Министерства финансов России: 62,7 % – 2007 г., 52,6 % – 2008 г., 59,3 % – 2009 г., 53,8 % – 2010 г. [7]. Максимальное значение нефтегазовых поступлений в бюджет России был в 2007 г. – 62,7 %.

В. Развитие ипотечного кредитования. В стране активно развивалось ипотечное кредитование – ипотека выдавалась не только в рублях, но и в иностранной валюте (доллары США и европейская валюта), что стимулировало спрос на рынке недвижимости.

Исходя из данных Центрального банка России [9], представим динамику объема выданных кредитов в иностранной валюте по отношению к общей кредитной массе жилищных кредитов на первичном рынке жилья: 28,4 % – 2007 г., 19,4 % – 2008 г., 13,6 % – 2009 г., 6,5 % – 2010 г. Объем выданных жилищных кредитов в иностранной валюте снижается параллельно с удорожанием иностранной валюты – в первую очередь доллара США и евро.

Также основываясь на данных Центрального банка России [9], в табл. 7 проанализируем уровень средневзвешенной ставки по жилищным кредитам, выданным в иностранной и национальной (рубли) валюте, срок кредитования на первичном рынке жилья.

Таблица 7. Показатели жилищного кредитования

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Национальная валюта, руб.		Иностранная валюта, у. е.	
		Средневзвешенная ставка по кредиту, %	Средневзвешенный срок кредитования, месяцы	Средневзвешенная ставка по кредиту, %	Средневзвешенный срок кредитования, месяцы
1	2007	14,2	173,7	11,5	171,9
2	2008	12,8	192,2	11,0	184,6
3	2009	13,0	206,2	11,0	198,7
4	2010	14,6	188,4	13,0	116,5

В анализируемый период предложения по жилищному кредитованию, в части ставок по кредиту, были привлекательней для населения в иностранной валюте, например, в 2007 г. ставка по ипотеке в иностранной валюте была на 2,7 % меньше, чем в рублях, а срок кредитования короче.

Проведём анализ уровня задолженности населения по кредитам и ссудам по отношению к общей массе заимствованных средств: 2 % – 2007 г., 4,2 % – 2008 г.,

9,3 % – 2009 г., 8,2 % – 2010 г. [19]. Доля заёмных средств, по которым отмечается просрочка, растёт, в 2010 г. на долю таких заимствований приходится 8,2 %, что на 6,2 % больше по сравнению с 2007 г.

Опираясь на данные Росстата [15], в табл. 8 определим уровень среднедушевых доходов населения за анализируемый период, в национальной валюте и долл. США.

Таблица 8. Динамика показателей среднедушевого уровня доходов

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Среднедушевой уровень дохода в месяц, долл. США	Среднедушевой уровень дохода в месяц, руб.
1	2007	490,3	12 540,2
2	2008	599,3	14 863,6
3	2009	534,6	16 895,0
4	2010	625,6	18 958,4

Без учёта инфляционного влияния, среднедушевой доход россиян в 2010 г. (в рублёвом эквиваленте) вырос относительно 2007 г. на 51,1 %, в пересчёте на иностранную валюту (доллары США) среднедушевой доход увеличился на 27,5 %.

В табл. 9 охарактеризуем динамику показателей уровня инфляции и ставки рефинансирования за период с 2007 по 2010 гг. [12], [13].

Таблица 9. Динамика показателей инфляции и уровня ставки рефинансирования

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Среднегодовой уровень инфляции, %	Среднегодовой уровень ставки рефинансирования ЦБ, %
1	2007	11,8	10,2
2	2008	13,2	11,2
3	2009	8,8	10,7
4	2010	8,7	8,3

За анализируемый период, максимальное среднегодовое значение уровня инфляции отмечено в 2008 г. – 13,2 %, что на 2 % больше среднегодовой ставки рефинансирования в этом же периоде.

Базируясь на данных таких источников, как Министерство финансов [7], работе Н.А. Толстобровой [20],

в табл. 10 представим динамику изменения государственного долга за период с 2007 по 2010 гг. по отношению к ВВП и уровень дефицита/профицита бюджета Российской Федерации за аналогичный период.

Таблица 10. Уровень дефицита/профицита бюджета, государственного долга

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Уровень дефицита/профицита бюджета к ВВП, %	Уровень государственного долга к ВВП, %
1	2007	+5,3	6,5
2	2008	+4,1	5,0
3	2009	–7,9	6,7
4	2010	–4,1	7,0

Из данных таблицы следует, что уровень государственного долга, по отношению к ВВП в 2010 г. вырос по отношению к 2007 г. на 0,5 %, с 2009 г. профицит бюджета был сменён дефицитом, где максимальное значение в –7,9 % было отмечено в 2009 г.

В табл. 11 проанализируем среднюю стоимость жилья в городе Москве за 2007–2010 гг., информация подготовлена на основании данных портала Индикаторы рынка недвижимости [21].

Таблица 11. Динамика уровня цен в г. Москве

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Средняя стоимость 1 м ² , долл. США	Средняя стоимость 1 м ² , руб.
1	2007	4150	106 118
2	2008	4278	158 034
3	2009	3818	120 679
4	2010	4632	140 351

Максимальное значение стоимости 1 м² в рублёвом эквиваленте жилья было отмечено в 2008 г. – 158 034 руб.

3. Кризис 2014–2016 гг. Рассматриваемый кризис достиг своего пикового значения в 2015 г., а одним из его катализаторов стала кризисная ситуация на внешнеполитической арене.

Представим базовые, по мнению авторов, причины кризиса в обозначенный период:

А. Санкции стран Европейского союза и США. В результате присоединения Крыма к Российской Федерации в 2014 г. против России были введены санкции и прекращено партнерство по ряду направлений. Санкции вводились поэтапно и носили секторальный и персональный характер, круг стран и организаций, вводивших санкции, поэтапно расширялся. По подсчётам авто

ров в 2014 г. странами Европейского союза было принято 8 оградительных регламентов, а США 5 указов президента, направленных против России.

В результате вводимых ограничений были затронуты такие сферы, как:

– Финансы – были введены ограничения на доступ к долговому финансированию, затронуты такие банки, как Сбербанк, Россельхозбанк, ВТБ, Газпромбанк, Внешэкономбанк.

– Энергетика – ограничения по предоставлению технологий, оборудования, услуг в области добычи газа и нефти. Например, были затронуты компании: Транснефть, Роснефть, Газпромнефть, частично Лукойл.

– Оборонный сектор – ограничений на технологии двойного назначения, запрет на экспорт в России вооружений. Затронуты такие компании, как Оборонпром, Ростех, Алмаз-Антей, Калашников.

Также введены ограничения на компании, расположенные на полуострове Крым, ограничения затронули экспорт и импорт товаров, инвестиции.

По различным подсчётам под санкции в данный период времени попало около 350 физических лиц и около 120 компаний и юридических лиц.

Введённые санкции спровоцировали отток иностранных инвестиций из экономики России, основываясь на данных Центрального банка России [9], представим динамику притока/оттока прямых иностранных инвестиций: 2013 г. + 7,5 млрд долл. США, 2014 г. – 21,7 млрд долл. США, 2015 г. – 2 млрд долл. США, 2016 г. + 5 млрд долл. США. Наибольший объём оттока ПИИ зафиксирован в 2014 г. – 21,7 млрд долл. США, в 2016 г. отмечается приток инвестиций в размере 5 млрд долл. США, что на 2,5 млрд долл. США меньше, чем в докризисный 2013 г.

Б. Снижение стоимости нефти на мировом рынке.

Взяв за основу показатели, представленные The Balance [10], рассмотрим динамику средней стоимости барреля нефти и курса доллара США за период с 2013 по 2016 гг. (табл. 12).

Таблица 12. Динамика показателей стоимости нефти и курса доллара США

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Средняя стоимость 1 барреля нефти, долл. США	Средневзвешенный курс доллара США за г., руб. за 1 ед.
1	2013	98,1	31,8
2	2014	89,6	37,9
3	2015	46,3	60,6
4	2016	38,7	66,9

Стоимость 1 барреля нефти в 2016 году по отношению к 2013 г. снизилась на 59,4 долл. США, а темп роста стоимости 1 долл. США по отношению к рублю в 2016 г. относительно 2013 г. составил 110,3 %.

Рассмотрим объём поступлений в федеральный бюджет доходов от продажи нефти (нефтегазовые доходы), по данным Министерства финансов России [7]: 50,1 % –

2013 г., 51,2 % – 2014 г., 42,9 % – 2015 г., 35,9 % – 2016 г. К концу кризиса зависимость федерального бюджета от продажи ресурсов снизилась на 14,2 % и составила 35,9 % от общей суммы доходов.

В табл. 13 проведём анализ среднедушевого уровня доходов населения с 2013 по 2016 гг. (данные Росстата) [15].

Таблица 13. Динамика показателей среднедушевого уровня доходов

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Среднедушевой уровень дохода в месяц, долл. США	Среднедушевой уровень дохода в месяц, руб.
1	2013	815,3	25 928,2
2	2014	732,6	27 766,6
3	2015	502,8	30 473,6
4	2016	460,0	30 775,0

Среднедушевой доход жителя России (не берётся во внимание инфляционное влияние) в 2016 г. (в рублёвом эквиваленте) вырос относительно 2013 г. на 18,6 %, но при рассмотрении уровня дохода в переводе в иностран-

ную валюту (доллары США) отмечается снижение на 43,5 %. В табл. 14 за период с 2013 по 2016 гг. обозначим уровень инфляции и ключевой ставки Центрального банка [12], [13].

Таблица 14. Динамика показателей инфляции и уровня ключевой ставки

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Среднегодовой уровень инфляции, %	Среднегодовой уровень ключевой ставки ЦБ, %
1	2013	6,4	5,5
2	2014	13,2	8,5
3	2015	12,9	14
4	2016	5,3	10,7

Максимальное среднее значение уровня инфляции отмечается в 2014 г. – 13,2 %, при этом максимальный

уровень среднего значения ключевой ставки Центрального банка зафиксирован в 2015 г. – 14 %.

В табл. 15 проведём анализ изменения уровня государственного долга Российской Федерации к ВВП с 2013–2016 гг. и уровень дефицита/профицита бюджета страны за аналогичный период [7].

Таблица 15. Уровень дефицита/профицита бюджета, государственного долга

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Уровень дефицита/профицита бюджета к ВВП, %	Уровень государственного долга к ВВП, %
1	2013	–0,5	10,5
2	2014	–0,4	11,3
3	2015	–2,4	14,4
4	2016	–3,4	13,2

За анализируемый период наблюдается дефицит бюджета (максимальное значение в 2016 г. – 3,4 %), при этом максимальный уровень долга к ВВП зафиксирован в 2015 г. – 14,4 %.

Оценим уровень жилищного кредитования в иностранной валюте за период с 2013–2016 гг. на основании данных Центрального банка России [9] и информации, представленной в работе Е.К. Костиковой [22]: 1,37 % – 2013 г., 0,7 % – 2014 г., 0,5 % – 2015 г., 0,1 % – 2016 г.

Объём ипотечного кредитования в иностранной валюте имеет отрицательную динамику, в конце анализируемого периода показатель составил около 0,1 %.

В связи с тем, что объём выданных жилищных кредитов в иностранной валюте минимальный, на основании данных Центрального банка [9] рассмотрим изменения процентной ставки и средних сроков кредитования по кредитам, выданным в рублях (табл. 16).

Таблица 16. Показатели жилищного кредитования

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Средневзвешенная ставка по кредиту, %	Средневзвешенный срок кредитования, месяцы
1	2013	12,2	194
2	2014	12,8	196
3	2015	13,5	198
4	2016	12,5	200

Средневзвешенная ставка по жилищному кредитованию в 2016 г. выросла по отношению к докризисному 2013 г. на 0,3 % и составила 12,5 %, а рост среднего периода кредитования составил 6 мес.

Разберём степень задолженности россиян по кредитам и ссудам по отношению к общей массе заимствованных средств: 5,8 % – 2013 г., 8,1 % – 2014 г., 10,8 % –

2015 г., 9,7 % – 2016 г. [19]. Темп роста количества ссуд и кредитов, платежи по которым просрочены в 2016 г., по отношению к 2013 г. составил 67,2 %.

В табл. 17 оценим среднюю стоимость жилья в г. Москве за период с 2013 по 2016 гг. (Официальный сайт ЕМИСС) [23].

Таблица 17. Динамика уровня цен на жильё в г. Москве

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Средняя стоимость 1 м ² , долл. США	Средняя стоимость 1 м ² , руб.
1	2013	5140	163 471
2	2014	4682	177 462
3	2015	3022	183 141
4	2016	2526	169 033

Пиковая стоимость 1 м² общей жилой площади (в рублях) отмечается в 2015 г. – 183 141 руб. за 1 м², особенностью анализируемого периода является снижение стоимости 1 м² жилья, выраженной в иностранной валюте.

Заключение. Синтезируем полученные в исследовании данные и проведём сравнительный анализ с ситуацией, складывающейся в экономике и на рынке жилой недвижимости в Российской Федерации по состоянию на 2024–2025 гг. (прогнозные показатели) [15], [23], [7], [9]. Показатели, приводимые в табл. 18, усреднены за соответствующий период.

Проведённый авторами анализ свидетельствует о том, что два из трёх кризисов – это кризис 2008–2010 гг. и кризис 2014–2016 гг., поразивших экономику Россий-

ской Федерации и рынок недвижимости, были вызваны внешними факторами, ключевыми из которых являются мировой экономический кризис 2008 г. и начало введения санкций странами Европейского союза и США в 2014 г. против физических и юридических лиц на территории России, в свою очередь кризис 1998–1999 гг. по большому счёту имеет смешанную составляющую, сформированную из внешних и внутренних факторов, где основополагающей причиной выступил дефолт из-за неспособности платить по обязательствам (ГКО). При этом все обозначенные кризисы связывает одна ключевая особенность – падение стоимости нефти на мировом рынке и зависимость доходной составляющей бюджета от продажи ресурсов (в первую очередь нефти и газа).

Таблица 18. Сравнительный анализ некоторых экономических показателей

№ п.п.	Анализируемый период, г.	Дефицит/профицит бюджета к ВВП, %	Поступления от нефтегазовых доходов, %	Среднегодовой уровень инфляции, %	Средневзвешенная ставка по жилищному кредиту, %	Средний объём ПИИ, млрд долл. США	Средняя стоимость 1 барреля нефти, долл. США	Среднедушевой доход, руб. в месяц	Средняя стоимость жилья в г. Москве, руб./м ²	Средняя доля просроченных кредитов, %
1	1998–1999	–0,5	–	60,5	–	0,3	14,6	1334,5	13868,5	–
2	2008–2010	–2,6	55,2	10,2	13,4	33	75,7	16905,5	139688	7,2
3	2014–2016	–2,0	43,3	10,4	12,9	–18,7	58,2	29671,7	176545	9,5
4	2024–2025	–1,7	27	8,2	9,5	–3,5	77,0	64281,5	373595	6,2

В связи с рассеиванием по статьям бюджета доходов от продажи нефти за период с 1998 по 1999 гг., точные данные по этому направлению отсутствуют, в связи с чем они не отражены в исследовании. Также стоит отдельно отметить снижение объёмов прямых иностранных инвестиций в кризисные времена, например, пиковый период кризиса 1998–1999 гг. отмечался отток капитала в размере – 0,6 млрд долл. США, 2008–2014 гг. объём инвестиций уменьшился до 6,3 млрд долл. США, 2014–2016 гг. зафиксирован вывод капитала в размере 21,7 млрд долл. США. Несмотря на внешнее давление на экономику страны в виде санкций, снижение объёмов прямых иностранных инвестиций, по мнению авторов, в текущий момент времени обвала рынка недвижимости ожидать не стоит, по всей видимости в ближайшее время предстоит в определённой степени его охлаждение. Данное утверждение построено на следующих основных фактах:

1. Снижение зависимости доходов бюджета от нефтегазовых поступлений, что снижает прямую зависимость экономики страны от ситуации на нефтяном рынке. Но при этом стоит отметить, что экономика России не является изолированной от мировой экономики и как следствие может быть подвержена в определённой степени её влиянию (в том числе кризисному).

2. Низкий уровень среднегодовой инфляции – средний прогнозный показатель на 2024–2025 гг. составляет 8,2 %.

3. Невысокая доля просроченных ссуд и кредитов по отношению к общей массе заимствованных средств – 6,2 % (с учётом прогноза на 2025 г.).

4. Доступность ипотечного кредитования – 9,5 %, что способствует поддержанию рынка жилой недвижимости. Дополнительно отметим, что последствия кризиса на рынке недвижимости затрагивают экономические и социальные аспекты общества.

Литература

- Болденков А.В., Лисутин О.А., Трусевич Е.В., Романюк Е.В. Рынок недвижимости. Тенденции на рынке жилой недвижимости в Алтайском крае // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2025. № 4 (62). С. 15–23.
- Болденков А.В., Лисутин О.А., Трусевич Е.В., Романюк Е.В. Внутренняя миграция населения в России: ключевые факторы. Регионы-лидеры по миграционному приросту // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2025. № 2 (60). С. 9–17.
- Шарипова Е.А., Салманов С.М., Лукин В.И. Кризисы рынка недвижимости в России // Научные исследования современных учёных. Сборник материалов XXXI-ой международной очно-заочной научно-практической конференции. 2023. С. 107–108.
- Гареев И.Ф., Губеев Э.П. Десять лет трансформации городской среды: оценка целевых программ по финансированию комфортной городской среды // Жилищные стратегии. 2024. Т. 11. № 4. С. 487–504.
- Шахмаева Р.Э. Анализ влияния состояния экономики на рынок недвижимости // Формирование и реализация стратегии устойчивого экономического развития Российской Федерации : сборник статей X Междунар. науч.–практ. конф. 2020. С. 270–272.
- Болденков А.В., Лисутин О.А., Трусевич Е.В., Волошин А.И. Рынок жилой недвижимости в России и его перспективы // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2024. № 2 (56). С. 25–32.
- Официальный сайт Министерства финансов РФ: [Электронный ресурс] URL: <https://minfin.gov.ru> (дата обращения 02.11.2025).
- Побережская О.Б. Бюджетный дефицит как одна из центральных проблем Российской экономики в 1990–х гг. // Вестник Омского университета. 2001. С. 74–77.
- Официальный сайт Центрального банка России: [Электронный ресурс] URL: <https://cbr.ru> (дата обращения 10.11.2025).
- Информационный портал The Balance: [Электронный ресурс] URL: <https://www.thebalancemoney.com> (дата обращения 12.11.2025).
- Информационный портал Mainfin: [Электронный ресурс] URL: <https://mainfin.ru> (дата обращения 12.10.2025).
- Информационное агентство Inflationtool: [Электронный ресурс] URL: <https://www.inflationtool.com> (дата обращения 20.11.2025).
- Информационно-справочная система Гарант: [Электронный ресурс] URL: <https://base.garant.ru> (дата обращения 20.11.2025).
- Информационный портал Trading Economics: [Электронный ресурс] URL: <https://ru.tradingeconomics.com> (дата обращения 04.11.2025).
- Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики: [Электронный ресурс] URL: <https://rosstat.ru> (дата обращения 22.10.2025).
- Информационный портал Деловой Петербург: [Электронный ресурс] URL: <https://www.dp.ru> (дата обращения 01.11.2025).
- Информационный портал Metrinfo: [Электронный ресурс] URL: <https://www.metrinfo.ru/> (дата обращения 01.11.2025).
- Официальный сайт Всемирного банка: [Электронный ресурс] URL: <https://www.worldbank.org> (дата обращения 30.10.2025).
- Машкина Н.А., Гришина В.В. Оценка уровня закредитованности населения России // ЦИТИСЭ. 2020. № 2 (24). С. 246–257.

20. Толстоброва Н.А., Постников В.П., Каменских М.А. Влияние государственного долга на динамику развития экономики Российской Федерации // Финансы и кредит. 2013. № 20 (548). С. 37–42.
21. Информационный портал Индикаторы рынка недвижимости: [Электронный ресурс] URL: <https://www.irm.ru> (дата обращения 04.11.2025).
22. Костикова Е.К., Ручкина Д.А. Анализ ипотечного жилищного кредитования в России в период 2012–2015 гг. // Современные инновации. 2017. № 2 (16). С. 41–45.
23. Официальный сайт Единой межведомственной информационно-статистической системы: [Электронный ресурс] URL: <https://www.fedstat.ru> (дата обращения 23.10.2025).
8. Poberezhskaya O.B. Budget deficit as one of the central problems of the Russian economy in the 1990s // Bulletin of Omsk University. 2001. pp. 74–77.
9. Official website of the Central Bank of Russia: [Electronic resource] URL: <https://cbr.ru> (date of access 10.11.2025).
10. Information portal The Balance: [Electronic resource] URL: <https://www.thebalancemoney.com> (date of access 12.11.2025).
11. Information portal Mainfin: [Electronic resource] URL: <https://mainfin.ru> (date of access 12.10.2025).
12. Inflationtool Information Agency: [Electronic resource] URL: <https://www.inflationtool.com> (date of access 20.11.2025).
12. Garant Information and Reference System: [Electronic resource] URL: <https://base.garant.ru> (date of access 20.11.2025).
13. Trading Economics Information Portal: [Electronic resource] URL: <https://ru.tradingeconomics.com> (date of access 04.11.2025).
14. Official website of the Federal State Statistics Service: [Electronic resource] URL: <https://rosstat.ru> (date of access 22.10.2025).
15. Delovoy Peterburg Information Portal: [Electronic resource] URL: <https://www.dp.ru> (accessed on November 1, 2025).
16. Metrinfo Information Portal: [Electronic resource] URL: <https://www.metrinfo.ru/> (accessed on November 1, 2025).
17. Official website of the World Bank: [Electronic resource] URL: <https://www.worldbank.org> (accessed on October 30, 2025).
18. Mashkina N.A., Grishina V.V. Assessing the Level of Indebtedness of the Population of Russia // CITISE. 2020. No. 2 (24). P. 246–257.
19. Tolstobrova N.A., Postnikov V.P., Kamenskikh M.A. The Impact of Public Debt on the Dynamics of Economic Development of the Russian Federation // Finance and Credit. 2013. No. 20 (548). P. 37–42.
20. Information portal "Real Estate Market Indicators": [Electronic resource] URL: <https://www.irm.ru> (date of access 04.11.2025).
21. Kostikova E.K., Ruchkina D.A. Analysis of mortgage housing lending in Russia in the period 2012–2015 // Modern innovations. 2017. No. 2 (16). P. 41–45.
22. Official website of the Unified Interdepartmental Information and Statistical System: [Electronic resource] URL: <https://www.fedstat.ru> (date of access 23.10.2025).

References

1. Boldenkov A.V., Lisutin O.A., Trusevich E.V., Romanyuk E.V. Real estate market. Trends in the residential real estate market in the Altai Territory // Problems of socio-economic development of Siberia. 2025. No. 4 (62). P. 15–23.
2. Boldenkov A.V., Lisutin O.A., Trusevich E.V., Romanyuk E.V. Internal Migration in Russia: Key Factors. Regions Leading in Migration Growth // Problems of Social and Economic Development of Siberia. 2025. No. 2 (60). pp. 9–17.
3. Sharipova E.A., Salmanov S.M., Lukin V.I. Real Estate Market Crises in Russia // Scientific Research of Modern Scientists. Collection of Materials of the XXXI International In-Person and Correspondence Scientific and Practical Conference. 2023. pp. 107–108.
4. Gareev I.F., Gubeev E.P. Ten Years of Urban Environment Transformation: Evaluation of Targeted Programs for Financing a Comfortable Urban Environment // Housing Strategies. 2024. Vol. 11. No. 4. pp. 487–504.
5. Shakhmaeva R.E. Analysis of the Impact of the State of the Economy on the Real Estate Market // Formation and Implementation of the Strategy for Sustainable Economic Development of the Russian Federation: Collection of Articles from the X International Scientific and Practical Conference. 2020. pp. 270–272.
6. Boldenkov A.V., Lisutin O.A., Trusevich E.V., Voloshin A.I. The Residential Real Estate Market in Russia and Its Prospects // Problems of Social and Economic Development of Siberia. 2024. No. 2 (56). pp. 25–32.
7. Official website of the Ministry of Finance of the Russian Federation: [Electronic resource] URL: <https://minfin.gov.ru> (date of access 02.11.2025).