

Рынок недвижимости. Тенденции на рынке жилой недвижимости в Алтайском крае

А.В. Болденков^{1a}, О.А. Лисути^{2b}, Е.В. Трусевич^{3c}, Е.В. Романюк^{4d}

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

^a boldenkov.88@mail.ru, ^b oleglisutin1982@gmail.com, ^c joint@brstu.ru, ^d rommania@rambler.ru

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

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

Статья поступила 03.11.25, принята 01.12.25

Рынок недвижимости – это фундаментальная основа, позволяющая функционировать другим видам рынков, например, таким, как рынок товаров и услуг, труда, капитала. Сам по себе рынок недвижимости не однороден, он делится на две базовые составляющие – это рынок жилой и рынок коммерческой недвижимости. Наличие объекта жилой недвижимости – это не только фактор, обеспечивающий удовлетворению одной из первоочередных человеческих потребностей, но и фактор, обеспечивающий человеку в современном обществе определённый социальный статус. Особенность функционирования рынка жилой недвижимости в Российской Федерации в том, что экономика страны находится под санкционным давлением, что обуславливает один из факторов актуальности исследования рынка в целом и на примере отдельно взятого региона. С целью применения в дальнейшем единого подхода было синтезировано понятие «недвижимость», используемое в иных работах. Анализ материалов позволил сформировать представление об общей ситуации на рынке недвижимости: объём вложений денежных средств, предпочтения покупателей, структура рынка. Использование метода сравнения позволило представить место Российской Федерации среди других стран мира по уровню доступности и обеспеченности жильём. Отдельно в работе представлена ситуация на рынке жилой недвижимости в одном из регионов России – Алтайском крае: объём вводимого в строй нового жилья, количество предложений на первичном и вторичном рынке, возрастная структура объектов и т. д. На основании полученных данных, авторами смоделирована ситуация, характеризующая уровень доступности жилья в анализируемом регионе.

Ключевые слова: недвижимость; Россия; рынок жилой недвижимости; Алтайский край; доступность жилья.

Real estate market. Trends in the residential real estate market in the Altai Krai

A.V. Boldenkov^{1a}, O.A. Lisutin^{2b}, E.V. Trusevich^{3c}, E.V. Romanyuk^{4d}

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

^a boldenkov.88@mail.ru, ^b oleglisutin1982@gmail.com, ^c joint@brstu.ru

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

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

Received 03.11.25, accepted 01.12.25

The real estate market is the fundamental foundation that enables the functioning of other markets, such as those for goods and services, labor, and capital. The real estate market itself is not homogeneous; it is divided into two basic components: the residential and commercial real estate markets. Owning a residential property not only satisfies a fundamental human need but also provides a certain social status in modern society. A unique feature of the Russian residential real estate market is the country's economic stance under sanctions, which underscores the relevance of market research both overall and within a specific region. This study is based on the concept of "real estate". To further apply a unified approach, concepts used in other studies are synthesized. Analysis of the materials provides insight into the overall real estate market situation, including investment volumes, buyer preferences, and market structure. Using a comparative method, the study allows for a better understanding of Russia's position among other countries in terms of housing affordability and availability. The paper also examines the housing market situation in one Russian region, the Altai Krai, including the volume of new housing being built, the number of offers on the primary and secondary markets, the age structure of properties, and more. Based on the data obtained, the situation is modeled characterizing the level of housing affordability in the analyzed region.

Keywords: real estate; Russia; residential real estate market; Altai Krai; housing affordability.

Введение. Рынок недвижимости – один из рынков, который позволяет функционировать ряду направлений, например, банковская сфера, промышленное производство. Корректировки, возникающие на рынке недвижимости, автоматически затрагивают все связанные с ним сферы экономики, в связи с чем можно судить о том, что данный вид рынка требует определённой государственной поддержки и контроля. В частности, в Российской Федерации недвижимость и операции с ней регулируются нормативными актами публично и частноправового характера. Рынок недвижимости порождает непрерывную цепочку взаимодействия различных его участников, так как недвижимость – это одна из сфер вложения денежного капитала как физических, так и юридических лиц, поражающая экономическую систему взаимоотношений его участников.

Инвестиции в недвижимость – это классический вариант инвестиций («пассивный вариант»). Фактически инвестор приобретает объект недвижимости с перспективой роста её стоимости на рынке, при этом возможно получение сопутствующего дохода в виде арендных платежей [1].

Цели, задачи, объект исследования. Объект исследования – это рынки недвижимости Российской Федерации и отдельно взятого региона (Алтайский край).

Целью, проводимой авторами работы, является синтез теоретических аспектов вопроса, характеризующего понятие «Недвижимость» и анализ материалов, характеризующих тенденции, отмеченных на рынках жилой и коммерческой недвижимости.

Задачи исследования:

1. Систематизация ключевых аспектов, характеризующих понятие «Недвижимость».
2. Анализ общих величин, характеризующих рынок недвижимости, например, объём вложений денежных средств в жилую и коммерческую недвижимость, обеспеченность жильём и др.
3. Анализ рынка жилой недвижимости Алтайского края.
4. Представление видения авторов на ситуацию, происходящую на рынке жилой недвижимости в крае.

Информационная и методологическая база. Информационная база – справочная информация из открытых источников, дающих характеристику социально-экономической обстановки на рынке и теоретические публикации авторов, рассматривающие вопросы недвижимости.

Методологическая база – общенаучные методы: синтез и анализ – использование которых позволяет сформировать общую фундаментальную базу исследовательской работы, метод сравнения – используется для соотношения данных, полученных при ранее проведённом анализе, метод моделирования – даёт возможность сформировать итоговый вывод на основании сравнительной модели значений ключевых показателей.

Обсуждение. Наличие жилья – это ключевая потребность человека, которая сопровождает его в течение всего периода существования человечества в независимости от экономической, социальной ситуации или государственного политического устройства. Согласно пирамиде потребностей, которую сформулировал Абрахам Маслоу, жильё, наравне с другими физиологическими потребностями, находится на первоначальной

ступени пирамиды, только удовлетворив потребности первого уровня можно начинать удовлетворять потребности следующего уровня.

На данном этапе рынок недвижимости, в первую очередь жилой недвижимости, подвержен воздействию различным влияниям, связанных с изменением пожеланий покупателей, геополитической ситуацией и др.

По мнению авторов, актуальность изучения тенденций, протекающих на рынке жилой недвижимости, обуславливается рядом факторов:

1. Российская Федерация является территориально крупнейшим государством на планете, на территории которого проживает по состоянию на январь 2025 года 146 028 325 тыс. чел. [2]. Каждый человек нуждается в жилой недвижимости, которая является предметом купли-продажи на рынке недвижимости.

2. Положительная динамика роста цен на рынке недвижимости на протяжении нескольких лет.

3. Функционирование рынка в условиях санкционного давления на экономику страны, в том числе затронувшее участников рынка недвижимости.

Проанализируем подходы, используемые авторами и нормативными актами к понятию «Недвижимость». Первоначально представим трактовку понятия «Недвижимость» на законодательном уровне ряда государств участниц Евразийского экономического союза:

1. Российская Федерация. Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [3].

2. Республика Казахстан. Пункт 1 статьи 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан гласит, что к недвижимому имуществу (недвижимые вещи, недвижимость) относятся: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Квартиры и иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума, признаются самостоятельными объектами (видами) недвижимости, если они находятся в индивидуальной (раздельной) собственности [4].

3. Республика Беларусь. По статье 130 (пункт 1) Гражданского кодекса Республики Беларусь к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе

леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершённые законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места. К недвижимым вещам также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество [5].

Мнение ряда авторов, характеризующих понятие «Недвижимость»:

1. И.Т. Балабанов рассматривает недвижимость как финансовую категорию, определяя её как участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой), а также зданиями и сооружениями [6].

2. Так, С.М. Максимов определяет недвижимое имущество как родовое понятие, отражающее определённый класс вещей, общим признаком которых является прочная связь с землей, так что в качестве недвижимого имущества могут выступать вещи, либо состоящие из земли, либо включающие в себя землю как базовый элемент [7].

3. Е.Г. Семёнова считает, что «недвижимая вещь» обозначает ограниченный в пространстве объект материального характера; «недвижимое имущество» обозначает совокупность таких материальных объектов; термин «недвижимость» характеризует обобщённое понимание недвижимых вещей в значении объектов гражданского права [8].

Синтезируя приведённые теоретические аспекты, введём единое понятие «Недвижимость». Недвижимость – это определённый вид имущества, который неразрывно связан с земельным участком, перемещение такого вида имущества невозможно, без нанесения ему повреждения или видоизменения формы.

Выделим ключевые аспекты, характеризующие недвижимое имущество:

1. Экономический – недвижимость рассматривается как определённая форма вложения средств с дальнейшим получением дохода.

2. Социальный – направлен на закрытие социальных нужд человека, например, уровень престижности от наличия недвижимости и т. д.

3. Физический – характеризует объект с технической стороны, например, особенности конструкции и т. д.

4. Юридический – совокупность прав относительно недвижимости, например, частных и публичных прав.

Обозначим некоторые ключевые по мнению авторов свойства, характеризующие объекты недвижимости:

А. Неподвижность – отсутствие возможности в физическом передвижении, без причинения ущерба объекту.

Б. Полезность – закрытие определённой потребности (комфорт, прибыльность вложений и т. д.).

В. Обособленность – наличие географических границ.

Г. Долговечность – длительный срок эксплуатации объекта.

Объекты недвижимости можно разделить на коммерческие и жилые.

Коммерческая недвижимость:

1. Промышленные и складские объекты – хранение ТМЦ, производство товаров.

2. Социальные – учебные заведения всех уровней, лечебные учреждения и т. д.

3. Торговые и офисные объекты – используются для размещения административных работников и торговли соответственно.

Жилая недвижимость подразделяется:

а) на дома;

б) на квартиры;

в) на комнаты.

Проведём сравнительный анализ объёмов инвестиций на рынке жилой и коммерческой недвижимости в Российской Федерации за 2022–2024 гг. (табл. 1) на основании данных ДОМ.РФ [9], информационного агентства K Expert [10], информационного портала Циан [11].

Таблица 1. Объём вложений в недвижимость

№ п.п.	Вид недвижимости	2022 год, трлн руб.	2023 год, трлн руб.	2024 год, трлн руб.
1	Жилая	12,2	18,0	14,4
2	Коммерческая	0,23	0,30	0,54
3	Итого	12,43	18,3	14,94

Из представленных данных можно сделать однозначный вывод о том, что объём вложений в жилую недвижимость значительно превышает вложения в коммерческую (на примере 2024 г. данный разрыв составляет 13,86 трлн руб.). При этом за анализируемый период нет единой динамики по показателям: коммерческая недвижимость показывает однозначный рост в 2024 г. относительно 2022 г. жилая имеет волнообразную динамику, где максимальный показатель 18 трлн руб. отмечается в 2023 г.

Синтезируем данные опроса Домклик [12], аналитические данные NF Group [13] и представим структуру предпочтений покупателей/инвесторов в разрезе рынков жилой и нежилой недвижимости (рис. 1).

Наибольшее количество респондентов высказалось, что предпочитают к покупке дом, на долю квартир при-

ходится 42 % опрошенных. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость представлена на рис. 2.

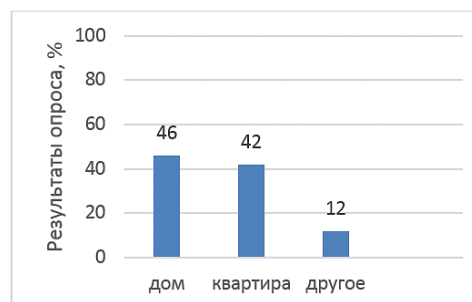


Рис. 1. Структура предпочтений покупателей жилой недвижимости

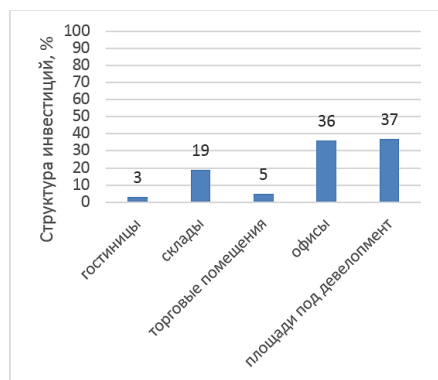


Рис. 2. Структура инвестиций в коммерческую недвижимость

Максимальный объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. пришёлся на площади под девелопмент – 37 %, наименьший объем инвестиций зафиксирован в гостиничную недвижимость – 3 %.

Проведём сравнительный анализ рынков жилой и коммерческой недвижимости в разрезе субъектов Российской Федерации за 2024 г., в основе которого лежат материалы исследования NF Group [13] и Nikoliers [14]. Доля субъектов РФ по общему количеству сделок с жилой недвижимостью представлена на рис. 3.

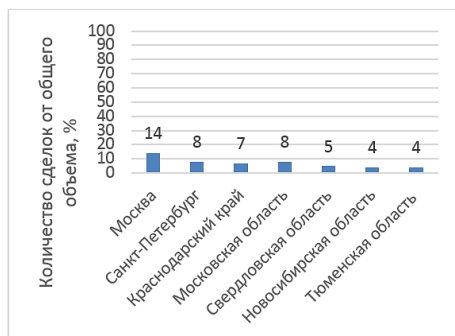


Рис. 3. Доля субъектов РФ по общему количеству сделок с жилой недвижимостью

Таблица 2. Соотношение показателей вложений в недвижимость

№ п.п.	Вид недвижимости	Российская Федерация (РФ), трлн руб.	Европейский союз (ЕС), трлн руб.	Разница между РФ и ЕС, трлн руб.
1	Жилая	14,4	2,75	+11,65
2	Коммерческая (прочая)	0,54	14,7	-14,16
3	Итого	14,94	17,45	-2,51

Объем вложений денежных средств в рынок недвижимости (по всем сегментам) в Европейском союзе на 2,51 трлн руб. больше, чем в Российской Федерации, при этом на европейском рынке складывается обратная ситуация, лидером по привлечению инвестиций является коммерческая недвижимость – 14,7 трлн руб. против 2,75 трлн руб. в жилую.

Основываясь на данных Forbes [16], на рис. 5 отразим перечень из пяти государств с наибольшим значением Валового внутреннего продукта (ВВП) за 2024 г.

Наибольшее значение ВВП у США – 28,78 трлн долл. США, замыкает пятерку стран Индия с показателем ВВП 3,94 трлн долл. США.

Из рис. 3 следует, что на 7 регионов приходится около 50 % общего количества сделок с недвижимостью в Российской Федерации, при этом лидером среди субъектов России по количеству сделок является г. Москва – 14 %. Доля субъектов РФ по инвестициям в коммерческую недвижимость отражена на рис. 4.

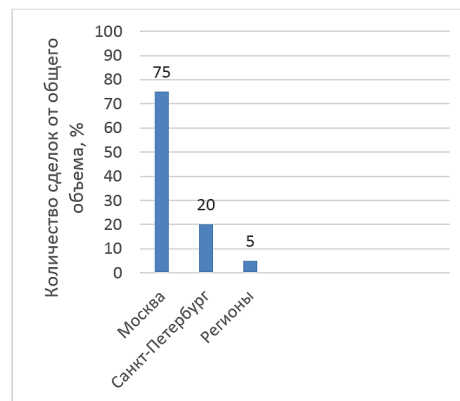


Рис. 4. Доля субъектов РФ по инвестициям в коммерческую недвижимость

Подавляющее большинство инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. пришлось на Москву – 75 % от общего объема инвестиций, при этом в коммерческую недвижимость регионов было направлено только 5 % от общего объема инвестиций.

Синтезируя данные рис. 3 и 4, можно сделать вывод о том, что лидером по вложениям в недвижимость является г. Москва.

Проведём сравнительный анализ объемов вложений в недвижимость в странах Европы на основании ресурсов информационного портала «Деньги.Инвестиции.Налоги» [15] и Российской Федерации за 2024 г. из расчёта средневзвешенного курса евро в 2024 г. 100,28 руб. за 1 евро (табл. 2).

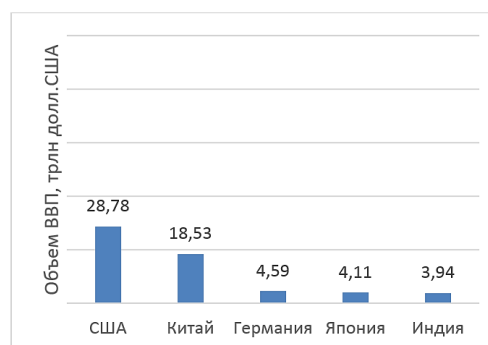


Рис. 5. Крупнейшие государства по объёму ВВП

В 2024 г., по информации компании Nikoliers [14], обеспеченность жильем граждан России составляет 29,5 м². Сопоставим данный показатель с показателями некоторых государств с крупнейшими ВВП (рис. 6).

Наименьшая обеспеченность жильём в Индии – 10,7 м², что на 18,8 м² меньше, чем в Российской Федерации.

На базе данных World Population Review [17] в табл. 3 проведём анализ доступности жилья в государствах с наибольшим объёмом ВВП и Российской Федерацией за 2024 г.



Рис. 6. Обеспеченность жильём

Таблица 3. Доступность жилья

№ п.п.	Наименование государства	Соотношения цены жилого помещения и дохода
1	США	3,3
2	Россия	16,0
3	Япония	11,3
4	Германия	9,4
5	Китай	29,4
6	Индия	11,1

Из табл. 3 можно сделать вывод, что значение показателя Соотношения цены жилого помещения уровню дохода варьируется от 3,3 у США до 29,4 в Китае. Значение показателя характеризует уровень доступности жилья, чем значение показателя ниже, тем доступнее жильё для населения.

Проведём анализ тенденций на рынке жилой недвижимости в Алтайском крае. Первоначально охарактеризуем регион, подлежащий исследованию.

Алтайский край — это регион с большой историей, развитым сельским хозяйством и промышленным производством. Регион находится в юго-восточной части

Западной Сибири, расстояние до Москвы составляет 3419 км. По своей территории Алтайский край занимает 6-е место в Сибирском федеральном округе и 21-е в России. На западе и юго-западе край граничит с Республикой Казахстан, на севере – с Новосибирской областью, на востоке – с Кемеровской областью [18].

В табл. 4 представим численность населения края в динамике в разрезе места проживания людей на основании информации Алтайкрайстата [19].

Численность населения края уменьшается, по состоянию на 01.01.2025 г. население уменьшилось на 31 764 чел. относительно периода 01.01.2023 г.

Таблица 4. Численность населения края

№ п.п.	Период	Городское население, чел.	Сельское население, чел.	Итого, чел.
1	01.01.2025 г.	1 232 865	866 321	2099 186
2	01.01.2024 г.	1 237 124	878 184	2115 308
3	01.01.2023 г.	1 242 728	888 222	2130 950

По данным информационного портала Audit-it [20] в Алтайском крае и в целом в Российской Федерации от-

мечается положительная тенденция по росту заработных плат на протяжении всего анализируемого периода (табл. 5).

Таблица 5. Динамика роста средней заработной платы

№ п.п.	Период	Алтайский край, тыс. руб. в месяц	В среднем по РФ, тыс. руб. в месяц	Разница, тыс. руб.
1	2024 г.	55,28	89,07	–33,79
2	2023 г.	46,14	74,85	–28,71
3	2022 г.	39,27	65,34	–26,07

Темп прироста средней заработной платы в Алтайском крае в 2024 г. относительно 2022 г. составил 40,8 %, при этом темп прироста в среднем по России составил 36,3 %, т. е. несмотря на значительное отклонения уровня

средней заработной платы в регионе, темп прироста в крае превышает среднероссийский показатель на 4,5 %.

Проанализируем возрастную структуру жилых домов, в которых живут жители Алтайского края по данным информационного портала T-J [21] (табл. 6).

Таблица 6. Возрастная структура жилья по количеству проживающего населения

№ п.п.	Период постройки, год	Количество проживающего населения, %
1	До 1957	9
2	1957–1970	25
3	1971–1995	47
4	1996–2002	4
5	2003–2010	5
6	После 2010	10

Наибольшее количество населения (47 %) проживает в домах, период постройки которых с 1971 г. по 1995 г., меньше всего населения (4 %) проживает в домах, построенных с 1996 по 2002 гг.

На рис. 7 отобразим динамику ввода нового жилья в крае на основании сведений Алтайкрайстата [19] и Единого ресурса застройщиков [22].

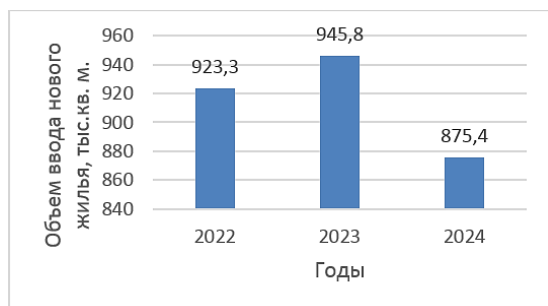


Рис. 7. Динамика ввода нового жилья в регионе

В 2024 г. объем вводимого нового жилья сократился на 47,9 тыс. м² относительно 2022 г.

Сопоставим показатели ввода нового жилья (общая площадь) на одного жителя в Алтайском крае и в сред-

нем по стране, в основе сопоставления данные РИА Рейтинга [23] (рис. 8).

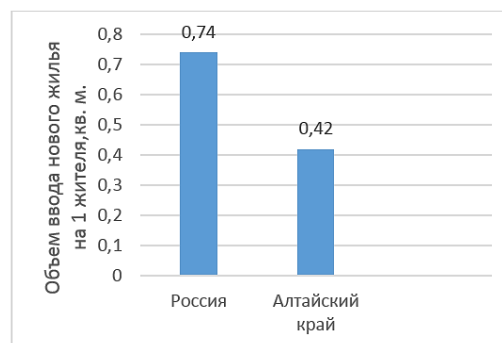


Рис. 8. Соотношение объема ввода жилья на 1 жителя

В среднем по Российской Федерации объем вводимого жилья на 1 жителя выше на 0,32 м², чем в Алтайском крае.

В табл. 7, 8 оценим рост цен на вторичном и первичном рынке жилья в Алтайском крае и в среднем по Российской Федерации по фактически проведенным сделкам, исходя из материалов СберИндекса (по состоянию на декабрь соответствующего периода) [24].

Таблица 7. Динамика цен на вторичном рынке жилья

№ п.п.	Период	Алтайский край, тыс. руб./м ²	В среднем по РФ, тыс. руб./м ²	Разница, тыс. руб./м ²
1	2024 г.	87,1	111,5	+24,4
2	2023 г.	82,9	107,0	+24,1
3	2022 г.	70,5	90,9	+20,4

Максимальная стоимость жилья на вторичном рынке зафиксирована в 2024 г.: в Алтайском крае данный показатель составил 87,1 тыс. руб./м², в среднем по Россий-

ской Федерации 111,5 тыс. руб./м². При этом темп прироста стоимости в 2024 г. по отношению к 2022 г. в Алтайском крае составил 23,5 %, в среднем по России 22,7 %.

Таблица 8. Динамика цен на первичном рынке жилья

№ п.п.	Период	Алтайский край, тыс. руб./м ²	В среднем по РФ, тыс. руб./м ²	Разница, тыс. руб./м ²
1	2024 г.	125,5	171,0	+45,5
2	2023 г.	107,8	155,9	+48,1
3	2022 г.	89,3	145,2	+55,9

Самая высокая стоимость жилья зафиксирована в 2024 г.: в Алтайском крае данный показатель составил 125,5 тыс. руб./м², в среднем по Российской Федерации 171 тыс. руб./м². При этом темп прироста стоимости в 2024 г. по отношению к 2022 году в Алтайском крае составил 40,5 %, в среднем по России 17,8 %.

В табл. 9, 10, базирясь на информации, представленной СберИндекс [24], проведём обзор переложений на вторичном и первичном рынках недвижимости по состоянию на декабрь соответствующего года.

Таблица 9. Динамика предложений на первичном рынке жилья

№ п.п.	Период	Алтайский край, объявлений	В среднем по РФ, объявлений	Разница, объявлений
1	2024 г.	2079	430 934	+428 855
2	2023 г.	1813	429 961	+427 878
3	2022 г.	708	311 808	+311 100

Наибольшее значение показателя отмечается в 2024 г.: в Алтайском крае 2079 объявлений, в среднем по Российской Федерации 430 934 объявлений. Темп

прироста предложений в 2024 г. относительно 2022 г. в Алтайском крае 193,6 %, темп прироста в среднем по России составил 38,2 %.

Таблица 10. Динамика предложений на вторичном рынке жилья

№ п.п.	Период	Алтайский край, объявлений	В среднем по РФ, объявлений	Разница, объявлений
1	2024 г.	2 016	281 666	+279 650
2	2023 г.	2 754	376 351	+373 597
3	2022 г.	3 782	489 601	+485 819

Максимальное количество предложений отмечено в 2022 г.: в Алтайском крае 3782 объявлений, что на 1766 объявлений больше, чем в 2024 г., при этом максимальный усреднённый показатель в 2022 г. по стране составляет 489 601 объявлений – на 206 169 объявлений больше, чем в 2024 г.

Проведём анализ структуры ипотечного кредитования в Алтайском крае по материалам ДОМ.РФ [9]. Данные приведены за декабрь соответствующего периода (табл. 11).

Таблица 11. Структура ипотечного кредитования в Алтайском крае

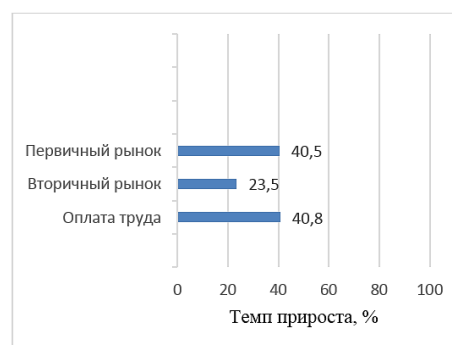
№ п.п.	Период	Первичный рынок, шт.	Вторичный рынок, шт.	Итого, шт.
1	2024 г.	388	547	935
2	2023 г.	1133	1510	2643
3	2022 г.	758	1795	2553

Объём кредитов, выданных на покупку жилья на вторичном рынке за весь анализируемый период, больше по сравнению с первичным рынком на 1573 шт., общее количество ипотечных кредитов, выданных в 2024 г., меньше на 1618 шт. чем в 2022 г.

Выводы. С целью формирования единого видения ситуации, складывающейся на рынке жилой недвижимости в Алтайском крае, синтезируем ранее полученные данные.

Темп прироста оплаты труда в регионе на 0,3 % превышает темп прироста стоимости жилья на первичном рынке. Однако при сопоставлении показателей (рис. 9, табл. 12) в абсолютных значениях стоимость 1 м² жилой недвижимости на первичном рынке на 70,22 тыс. руб. выше, чем средняя заработная плата в регионе (в относительных показателях разница составляет 127 %), а на

вторичном рынке на 31,82 тыс. руб. (в относительных показателях разница составляет 57,6 %).

**Рис. 9.** Темп прироста показателей в 2024 году**Таблица 12.** Динамика ключевых показателей

№ п.п.	Период	Средний уровень оплаты труда, тыс. руб. в месяц	Средняя стоимость жилья на первичном рынке, тыс. руб./м ²	Средняя стоимость жилья на вторичном рынке, тыс. руб./м ²	Временной период на покупку жилья (30 м ²) на первичном рынке, года	Временной период на покупку жилья (30 м ²) на вторичном рынке, года
1	2024 год					
	Алтайский край	55,28	125,5	87,1	5,7	3,9
	Российская Федерация	89,07	171,0	111,5	4,8	3,1
2	2023 год					
	Алтайский край	46,14	107,8	82,9	5,8	4,5
	Российская Федерация	74,85	155,9	107,0	5,2	3,6
3	2022 год					
	Алтайский край	39,27	89,3	70,5	5,7	4,5
	Российская Федерация	65,34	145,2	90,9	5,6	3,5

Количество времени для покупки жилья общей площадью, например, 30 м² (без учёта расходов, необходимых для жизнеобеспечения) одному жителю в Алтайском крае требуется больше, чем в среднем по Российской Федерации как на вторичном, так и на первичном рынке

жилой недвижимости. На примере 2024 г. срок накопления необходимых средств для покупки жилья на вторичном рынке в Алтайском крае на 0,8 года больше по сравнению с аналогичным показателем в среднем по Российской Федерации, на первичном рынке в крае показатель

выше на 0,9 года относительно среднероссийского значения.

Проведённый анализ показал, что несмотря на санкционное давление на экономику России, рынок недвижимости в стране продолжает развиваться, при этом такой его сегмент, как рынок жилой недвижимости, превалирует над рынком коммерческой недвижимости по объёму вложений, что подчеркивает важность и значимость данного сегмента рынка. При этом наибольшее количество сделок приходится на такие субъекты, как

г. Москва и Московская область, г. Санкт-Петербург. В Алтайском крае в 2024 г. снизился объём ввода в эксплуатацию нового жилья, и при пересчёте на одного жителя данный показатель уступает среднероссийскому значению. Также отдельно стоит отметить, что несмотря на опережающий темп прироста оплаты труда, уровень доступности жилья для населения в 2024 г. соответствует показателям 2022 г. в части рынка новостроек (первичного рынка), но при этом на вторичном рынке доступность покупки жилья увеличилась.

Литература

1. Болденков А.В., Лисутич О.А., Трусевич Е.В. Анализ форм сбережений (инвестиций) денежных средств населения в условиях санкционного давления // Проблемы социально-экономического развития Сибири. 2023. № 4 (54). С. 15–22.
2. Болденков А.В., Лисутич 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.
3. Официальный сайт Гарант: [Электронный ресурс] URL: <https://www.garant.ru> (дата обращения 19.09.2025).
4. Гражданский кодекс Республики Казахстан: [Электронный ресурс] URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061&sub_id=1170000&pos=1749;-54#pos=1749;-54 (дата обращения 01.09.2025).
5. Гражданский кодекс Республики Казахстан: [Электронный ресурс] URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218> (дата обращения 05.09.2025).
6. Мазина В.А. Понятие и признаки недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений в Российской Федерации // Новый юридический вестник. 2025. № 4 (46). С. 32–35.
7. Максимов С.М. Недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений // Дневник науки. 2025. № 5. С. 1–10.
8. Семёнова Е.Г. О соотношении терминов «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник КРУ МВД России. 2015. № 4 (30). С. 36–41.
9. Официальный сайт ДОМ.РФ: [Электронный ресурс] URL: <https://дом.рф> (дата обращения 15.09.2025).
10. Официальный сайт К Эксперт: [Электронный ресурс] URL: <https://k-estate.expert/> (дата обращения 15.09.2025).
11. Информационный портал Циан: [Электронный ресурс] URL: <https://cian.ru> (дата обращения 15.09.2025).
12. Официальный сайт Домклик: [Электронный ресурс] URL: https://domclick.ru/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F (дата обращения 17.09.2025).
13. Официальный сайт NF Group: [Электронный ресурс] URL: <https://nf.group> (дата обращения 14.09.2025).
14. Информационный портал Nikoliers: [Электронный ресурс] URL: <https://nikoliers.ru> (дата обращения 02.09.2025).
15. Информационный портал «Деньги.Инвестиции.Налоги»: [Электронный ресурс] URL: <https://eumoneytax.com> (дата обращения 30.08.2025).
16. Официальный сайт Forbes: [Электронный ресурс] URL: <https://www.forbesindia.com> (дата обращения 02.09.2025).
17. Официальный сайт World Population Review: [Электронный ресурс] URL: <https://worldpopulationreview.com> (дата обращения 12.09.2025).
18. Официальный сайт Алтайкрайстата: [Электронный ресурс] URL: <https://22.rosstat.gov.ru/> (дата обращения 15.09.2025).
19. Информационный портал Audit-it: [Электронный ресурс] URL: <https://www.audit-it.ru> (дата обращения 30.08.2025).
20. Информационный портал Т-Ж: [Электронный ресурс] URL: <https://t-j.ru/> (дата обращения 05.09.2025).
21. Единый ресурс застройщиков: [Электронный ресурс] URL: <https://erzrf.ru> (дата обращения 15.09.2025).
22. Информационный портал РИА Рейтинг: [Электронный ресурс] URL: <https://riarating.ru/> (дата обращения 17.09.2025).
23. Информационный портал Сбер индекс: [Электронный ресурс] URL: <https://sberindex.ru> (дата обращения 05.09.2025).

References

1. Boldenkov A.V., Lisutin O.A., Trusevich E.V. Analysis of Savings (Investments) of Population Funds in the Context of Sanctions Pressure // Problems of Social and Economic Development of Siberia. 2023. No. 4 (54). Pp. 15–22.
2. Boldenkov A.V., Lisutin O.A., Trusevich E.V., Romanyuk E.V. Internal Migration of the Population in Russia: Key Factors. Regions – Leaders in Migration Growth // Problems of Social and Economic Development of Siberia. 2025. No. 2 (60). Pp. 9–17.
3. Official website of Garant: [Electronic resource] URL: <https://www.garant.ru> (date of access 09.19.2025).
4. Civil Code of the Republic of Kazakhstan: [Electronic resource] URL: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1006061&sub_id=1170000&pos=1749;-54#pos=1749;-54 (date of access 09/01/2025).
5. Civil Code of the Republic of Kazakhstan: [Electronic resource] URL: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=hk9800218> (date of access 09/05/2025).
6. Mazina V.A. Concept and characteristics of real estate as an object of civil legal relations in the Russian Federation // New Legal Bulletin. 2025. No. 4 (46). Pp. 32–35.
7. Maksimov S.M. Real estate as an object of civil legal relations // Science Diary. 2025. No. 5. pp. 1–10.
8. Semenova E.G. On the relationship between the terms "real estate", "real estate", "real estate thing" in Article 130 of the Civil Code of the Russian Federation // Bulletin of the Criminal Code of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2015. No. 4 (30). pp. 36–41.
9. Official website of DOM.RF: [Electronic resource] URL: <https://дом.рф> (date of access 09/15/2025).
10. Official website of K Expert: [Electronic resource] URL: <https://k-estate.expert/> (date of access 09/15/2025).
11. Information portal Cian: [Electronic resource] URL: <https://cian.ru> (accessed September 15, 2025).
12. Domclick official website: [Electronic resource] URL: https://domclick.ru/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F (accessed September 17, 2025).
13. NF Group official website: [Electronic resource] URL: <https://nf.group> (accessed September 14, 2025).
14. Nikoliers information portal: [Electronic resource] URL: <https://nikoliers.ru> (accessed September 2, 2025).

15. Money. Investments. Taxes information portal: [Electronic resource] URL: <https://eumoneytax.com> (accessed August 30, 2025).
16. Forbes official website: [Electronic resource] URL: <https://www.forbesindia.com> (date of access 09/02/2025).
17. World Population Review official website: [Electronic resource] URL: <https://worldpopulationreview.com> (date of access 09/12/2025).
18. Altai KraiStat official website: [Electronic resource] URL: <https://22.rosstat.gov.ru/> (date of access 09/15/2025).
19. Audit-it Information Portal: [Electronic resource] URL: <https://www.audit-it.ru> (accessed on August 30, 2025).
20. T-J Information Portal: [Electronic resource] URL: <https://t-j.ru/> (accessed on September 5, 2025).
21. Unified Resource of Developers: [Electronic resource] URL: <https://erzrf.ru> (accessed on September 15, 2025).
22. RIA Rating Information Portal: [Electronic resource] URL: <https://riarating.ru/> (accessed on September 17, 2025).
23. Sber Index Information Portal: [Electronic resource] URL: <https://sberindex.ru> (accessed on September 5, 2025).