

К. В. Пачев¹, В. Э. Титова¹✉

Рынок жилой недвижимости Краснодарского края в условиях макроэкономической нестабильности

¹Кубанский государственный технологический университет,
г. Краснодар, Российская Федерация
e-mail: klimentegrass@gmail.com

Аннотация. В статье рассматриваются особенности функционирования и трансформации регионального рынка жилой недвижимости, проведен анализ современного состояния и тенденций развития рынка жилой недвижимости Краснодарского края в условиях макроэкономической нестабильности. Дано определение макроэкономической нестабильности. Проанализированы ключевые факторы, определяющие динамику цен, изменение структуры спроса и предложения, влияние инфляции и санкционной политики на поведение участников рынка. Отдельное внимание уделено мерам государственной поддержки, в том числе программам льготной ипотеки и субсидированию инфраструктурных проектов, а также процессам цифровизации отрасли. Отдельное внимание уделено взаимосвязи рыночных процессов с результатами кадастровой оценки и налогообложением недвижимости, что позволяет повысить обоснованность оценочной деятельности, а также обеспечить устойчивость бюджетных поступлений на региональном уровне.

Ключевые слова: рынок недвижимости, макроэкономическая нестабильность, жилая недвижимость, цифровизация, кадастровая оценка, налогообложение

K. V. Pachev¹, V. E. Titova¹✉

The residential real estate market in the Krasnodar Territory in the context of macroeconomic instability

¹Kuban State Technological University, Krasnodar, Russian Federation
e-mail: klimentegrass@gmail.com

Abstract. This article examines the development and transformation of the regional residential real estate market and presents an analysis of the current state and development trends of the residential real estate market in the Krasnodar Territory amid macroeconomic instability. Macroeconomic instability is defined. Key factors determining price dynamics, changes in the future structure of supply, and the impact of sanctions and sanctions policies on market participant behavior are analyzed. Particular attention is paid to government support measures, including preferential mortgage programs and subsidies for infrastructure projects, as well as the digitalization of the industry. Special attention is paid to the relationship between market processes and the results of cadastral valuation and property taxation, which helps improve the validity of valuation activities and ensure the sustainability of budget revenues at the external level.

Keywords: real estate market, macroeconomic instability, mortgage, digitalization, cadastral valuation, taxation

Введение

Рынок жилой недвижимости является одним из наиболее чувствительных индикаторов состояния национальной и региональной экономики. Это не просто экономический сектор, а важный индикатор общего состояния экономики. Он отражает не только инвестиционную активность, но и социальную стабильность, уровень доходов населения [1]. В условиях макроэкономической нестабильности, рынок жилой недвижимости Краснодарского края претерпел существенные структурные изменения [2]. Под макроэкономической нестабильностью понимается совокупность факторов, приводящих к нарушению равновесия на рынке – когда привычные закономерности спроса, предложения и ценообразования перестают работать.

В последние годы такими факторами стали пандемия COVID-19, санкции и рост инфляции. Пандемия ограничила строительную активность и нарушила цепочки поставок. Рост цен на стройматериалы, подорожание ипотечных кредитов и снижение покупательной способности населения привели к резкому росту стоимости жилья.

Краснодарский край, являясь одним из ведущих регионов по объемам жилищного строительства, продемонстрировал как устойчивость, так и уязвимость к этим процессам.

Особый интерес представляет взаимосвязь рыночной динамики с процессами кадастровой оценки и налогообложения. Изменения рыночной стоимости напрямую влияют на корректность кадастровой оценки, которая используется как база для налогообложения. Таким образом, анализ тенденций на рынке недвижимости позволяет оценить эффективность налоговой системы и выявить риски завышения налоговой нагрузки на население [3].

Методы и материалы

В исследовании использованы методы системного, сравнительного и статистического анализа. Базой послужили данные Федеральной службы государственной статистики (Росстат), Росреестра, аналитические отчеты компании «Дом. РФ», Аналитического центра Домклик и материалы региональных органов власти [4, 5]. Произведен анализ динамики цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости, структуры спроса и предложения в Краснодарском крае. [6].

Результаты

В рамках исследования был проведен анализ динамики цен 1 кв.м. жилой недвижимости в Краснодарском крае. Результаты анализа представлены на рисунке 1.

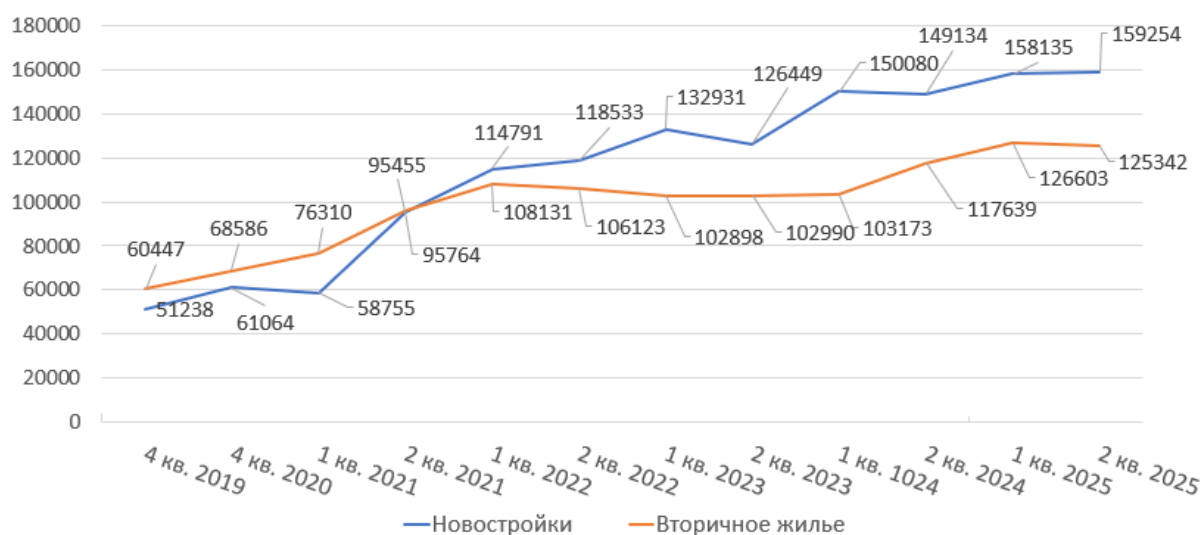


Рис. 1. Динамика цен 1 кв.м. жилой недвижимости в Краснодарском крае (2020-2025)

Анализ динамики цен с 2020 по 2025 год показывает три ключевых этапа:

- стабильный рост (2020 – середина 2022 гг.). Стоимость квадратного метра уверенно росла, достигнув пикового значения к середине 2022 года. Этот рост поддерживался льготной ипотекой, миграционным спросом и инфляционными ожиданиями.

- корректировка и спад (вторая половина 2022 – 2023 гг.). После пика последовала резкая корректировка – цены снизились более чем на 30 000 рублей. Это стало прямым следствием резкого повышения ключевой ставки и санкционного давления.

- стабилизация и восстановление (2024 – 2025 гг.). Рынок вошел в фазу стабилизации, сформировав новый равновесный уровень в диапазоне 148 000 – 158 000 рублей, что свидетельствует об адаптации к изменившимся условиям.

Такой скачок цен фактически изменил структуру рынка. Жилье стало восприниматься не только как социальная необходимость, но и как инвестиционный актив, способ защиты сбережений в нестабильной экономике.

За весь анализируемый период средняя стоимость квадратного метра жилой недвижимости в регионе увеличилась более, чем на 60%.

Краснодарский край уникален по сочетанию факторов. Это и высокая миграционная привлекательность, и активное строительство, и устойчивый спрос со стороны жителей других регионов. Однако быстрый рост цен вызвал ряд проблем – снижение доступности жилья, рост ипотечной нагрузки и сокращение доли сделок на вторичном рынке.

Основными причинами роста стали удорожание строительных материалов, рост спроса со стороны инвесторов, а также программы льготной ипотеки [7]. Несмотря на снижение покупательной способности, рынок оставался активным за счет государственной поддержки.

Одновременно наблюдается структурный сдвиг: растет доля комфорт- и бизнес-класса. Развиваются комплексные проекты, сопровождаемые строительством инфраструктуры. Важную роль играет субсидирование инфраструктурных объектов, в том числе за счет инфраструктурных бюджетных кредитов [8].

Обсуждение

Цифровизация проявляется в распространении электронных сделок, онлайн-ипотеки, автоматизированных систем кадастрового учета и аналитических платформ. Однако переход к полностью цифровому формату пока не завершен, существует фрагментарность сервисов и нормативные ограничения [9].

Влияние рынка недвижимости на кадастровую оценку проявляется в необходимости постоянного пересмотра кадастровой стоимости в условиях волатильных цен. При резком росте рыночной стоимости объектов кадастровая оценка может стать завышенной, что ведет к повышению налоговой нагрузки. Своевременное обновление кадастровых данных на основе рыночной информации позволяет повысить справедливость налогообложения и обеспечить устойчивость региональных бюджетов [10, 11].

Заключение

Таким образом, рынок жилой недвижимости Краснодарского края демонстрирует высокую адаптивность в условиях макроэкономической нестабильности. Несмотря на рост цен и снижение доступности жилой недвижимости, строительная отрасль сохраняет активность благодаря государственной поддержке и ипотечным механизмам. Цифровизация процессов, совершенствование кадастровой оценки и интеграция рыночных данных в систему налогообложения создают предпосылки для повышения эффективности регулирования рынка и устойчивости региональной экономики.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Дом.РФ. Аналитические обзоры рынка жилья [Электронный ресурс]. – URL: <https://дом.рф/>
2. Домклик. Аналитика. Динамика цен и ипотечного спроса [Электронный ресурс]. – URL: <https://blog.domclick.ru/analytics>
3. Минстрой России. Программа льготной ипотеки и субсидирования [Электронный ресурс]. – URL: <https://minstroyrf.gov.ru>
4. Росреестр. Электронные сервисы регистрации прав [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosreestr.gov.ru>
5. Туркин, А. А. Трансформация рынка первичной жилой недвижимости в условиях экономической турбулентности / А. А. Туркин // УПРАВЛЕНИЕ АКТИВАМИ - 2023: Бизнес-модели в эпоху изменения делового климата. – Москва: Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Институт проблем рынка Российской академии наук, 2023. – С. 373-377.
6. Барсуков, М. В. Оценка факторов развития регионального рынка недвижимости / М. В. Барсуков, А. М. Коноров // Фундаментальные исследования. – 2021. – № 12. – С. 49-54.
7. Шваков, О. М. Трансформация рынка жилищного строительства в условиях макроэкономической нестабильности: анализ тенденций на примере Г. Москвы / О. М. Шваков, Д. С. Рыбнов, Э. А. Чельшева // Финансовые исследования. – 2024. – Т. 25, № 4(85). – С. 80-93.

8. Гупта Д. С. Формирование и развитие регионального рынка недвижимости / / Новое в экономике и управлении: сб. статей / под ред. В.А. Николаева.- М.: МАКС Пресс, 2009. Вып. 28
9. Максимов А. С. Основные показатели экономики региона как классифицирующие признаки рынка недвижимости. // Вестник ИНЖЭКОНа. Вып. 2(11)- СПб.:СПбГИЭУ, 2006
10. Измайлов М.Г. Рынок недвижимости как система экономических отношений: сущность и специфика / М.Г. Измайлов // Экономика: вчера, сегодня, завтра. - 2023. - Т. 13. - №8А. - С. 97-104.
11. Лубсанова, Н. Б. О совершенствовании государственного регулирования локальных рынков жилья / И. Л. Владимирова, Н. Б. Лубсанова // Экономика строительства – 2018. – № 4. – С. 4-13

© К. В. Пачев, В. Э. Титова, 2026