

УДК 332.662

Чеклаукова Елена Леонидовна,

к.э.н., доцент, доцент кафедры «Экономика, маркетинг и психология управления»,
ФГБОУ ВО «Ангарский государственный технический университет»,

e-mail: chklaukova@mail.ru

ВЛИЯНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ
РОССИИ И ЕГО ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

Cheklaukova E.L.

THE INFLUENCE OF ECONOMIC FACTORS ON THE RUSSIAN REAL ESTATE
MARKET AND ITS INVESTMENT OPPORTUNITIES

Аннотация. В статье рассмотрено, какие факторы оказывают влияние на российский рынок недвижимости. Факторы распределены на 6 категорий, определено их положительное и отрицательное влияние на рынок. На основе анализа изменения динамики цен на недвижимость в России за последнее время, автором обобщены инвестиционные возможности в данном секторе.

Ключевые слова: рынок недвижимости, динамика цен на недвижимость, факторы рынка недвижимости, государственная политика и государственное регулирование на рынке недвижимости, инвестиции в недвижимость, коммерческая недвижимость, жилая недвижимость.

Abstract. This article examines the factors influencing the Russian real estate market. These factors are divided into six categories, and their positive and negative impacts on the market are determined. Based on an analysis of recent real estate price dynamics in Russia, the author summarizes investment opportunities in this sector.

Keywords: real estate market, real estate price dynamics, real estate market factors, government policy and government regulation in the real estate market, real estate investments, commercial real estate, residential real estate.

Рынок недвижимости – это чувствительный индикатор состояния экономики страны. Его динамика напрямую зависит от множества экономических факторов, которые, в свою очередь, формируют спрос, предложение, цены и доступность жилья. В России, с ее специфической экономической структурой и историей, эти взаимосвязи особенно ярко выражены. Сформулируем, какие именно экономические факторы оказывают в настоящее время наибольшее влияние на российский рынок недвижимости.

Перечисленные факторы могут оказать как положительное, так и отрицательное влияние на динамику рынка недвижимости в России. Остановимся на них более подробно:

1. Макроэкономические показатели являются фундаментом рынка недвижимости России. Особенное влияние на сектор оказывает инфляция, ключевая ставка Центрального банка (ЦБ), ВВП, уровень безработицы и курс рубля по отношению к другим валютам.

Высокая инфляция снижает покупательную способность населения, делая покупку недвижимости менее доступной. В то же время, недвижимость может рассматри-

ваться как защитный актив от обесценивания денег, что может стимулировать инвестиционный спрос. Однако, если инфляция сопровождается ростом стоимости строительства, это может привести к увеличению цен на новостройки.

Ключевая ставка ЦБ РФ – это один из самых мощных рычагов, влияющих на финансовый рынок. Для рынка недвижимости повышение ключевой ставки имеет непосредственное влияние на рост процентной ставки по ипотечным кредитам, что снижает спрос на жилье со стороны населения. Снижение ставки, наоборот, стимулирует ипотечное кредитование и оживляет рынок.

Рост ВВП свидетельствует об общем экономическом подъеме в государстве, увеличении доходов населения и бизнеса. Это, как правило, ведет к росту спроса на недвижимость, как для проживания, так и для инвестиций. Спад ВВП, напротив, оказывает негативное влияние и тормозит развитие рынка недвижимости.

Уровень безработицы – это еще один макроэкономический показатель, который влияет на рынок недвижимости. Высокая

безработица означает снижение доходов населения и неуверенность в будущем, что приводит к сокращению спроса на недвижимость. Низкая безработица, наоборот, способствует росту спроса.

Еще один макроэкономический фактор – курс национальной валюты. Девальвация

рубля делает импортные строительные материалы и оборудование дороже, что может привести к росту цен на новостройки. Для иностранных инвесторов ослабление рубля делает российскую недвижимость более привлекательной.



Рисунок 1 – Факторы, влияющие на рынок недвижимости в РФ

2. Доходы населения и покупательная способность – это прямой фактор, влияющий на спрос. Чем выше реальные располагаемые доходы населения, тем больше людей могут позволить себе покупку жилья и тем выше спрос на недвижимость.

Рост уровня заработной платы, особенно в реальном выражении, напрямую влияет на возможность получения ипотеки и комфортное обслуживание кредита. Уровень текущих сбережений влияет на возможность населения накопить на первоначальный взнос, что также стимулирует спрос.

3. Доступность ипотеки можно оценить такими факторами как низкие процентные ставки, длительные сроки кредитования и посильные требования к первоначальному взносу. Это делает ипотеку доступной для широких слоев населения. Дополнительный фактор в доступности ипотечных программ – это государственные программы поддержки ипотеки (напр., семейная ипотека, дальневосточная ипотека).

4. Инвестиционный климат и доверие к экономике формирует у потенциального по-

требителя привлекательность данного способа долгосрочного кредитования. Стабильная экономическая ситуация, предсказуемое законодательство и защита прав собственников привлекают как внутренних, так и внешних инвесторов в недвижимость. Оптимистичные ожидания относительно будущего экономики и стабильности цен стимулируют долгосрочные инвестиции в недвижимость. Неуверенность и пессимизм, напротив, могут привести к оттоку капитала и снижению инвестиционной активности.

5. Государственная политика и регулирование. Данный фактор можно рассматривать в нескольких аспектах.

Во-первых, государственные программы по стимулированию жилищного строительства, субсидии застройщикам, упрощение разрешительных процедур могут увеличить предложение на рынке и, при прочих равных условиях, способствовать стабилизации цен.

Во-вторых, изменение налоговой политики государства. Рост налогов на недвижимость, на доходы от аренды, расширение

налоговых льгот для определенных категорий граждан (например, для молодых семей) могут влиять на спрос и предложение на рынке недвижимости в одну или в другую сторону в зависимости от их динамики.

В-третьих, решения по земельной политике государства. Доступность земельных участков для строительства, правила их использования и распределения также играют важную роль в формировании предложения на рынке недвижимости. Причем данный фактор актуален не только для жилищного строительства, но и для строительства коммерческой недвижимости.

В-четвертых, изменения законодательства в сфере недвижимости, касающиеся прав собственности, правил строительства, регулирования арендных отношений, могут существенно повлиять на рынок.

6. Демографические факторы также, несомненно, оказывают влияние на рынок недвижимости России. Увеличение численности населения, особенно за счет миграции в крупные города, увеличение доли молодых семей, создающие новые домохозяйства, стимулируют спрос на жилье.

Важно понимать, что все эти факторы не действуют изолированно, а тесно взаимосвязаны. Например, рост инфляции может привести к повышению ключевой ставки ЦБ, что, в свою очередь, сделает ипотеку дороже и снизит покупательную способность населения. Девальвация рубля может увеличить стоимость строительства, что приведет к росту цен на новостройки, но при этом сделает российскую недвижимость более привлекательной для иностранных инвесторов.

Динамика российского рынка недвижимости в последние годы демонстрирует эту сложную взаимосвязь. Периоды активного роста, подпитываемые низкими ставками по ипотеке и государственными программами, сменялись периодами стагнации или снижения, вызванными макроэкономической нестабильностью, ростом инфляции и ужесточением денежно-кредитной политики.

В последние 25 лет рынок недвижимости демонстрирует устойчивую тенденцию к удорожанию, но темпы роста на первичном и вторичном рынке отличаются [1]. По информации Росстата цены на жилье на первичном рынке только с 1 квартала 2020 по конец 2023 года в целом по России выросли на 96%. На вторичное жилье в России в среднем выросли цены примерно на 77%. Динамика

роста цен на первичном и вторичном рынке недвижимости приведена на рисунках 2 и 3.

Графики наглядно иллюстрируют постоянное увеличение стоимости одного квадратного метра как на первичном, так и на вторичном рынке. Поэтому приобретение недвижимости можно рассматривать не только как улучшение жилищных условий и вложение в бизнес, но и как вариант для долгосрочных инвестиций.

Будущее российского рынка недвижимости будет зависеть от того, как будут развиваться вышеперечисленные экономические факторы. Стабильность макроэкономической ситуации, предсказуемость государственной политики, рост реальных доходов населения и доступность ипотечного кредитования – все это будет способствовать оживлению рынка. Напротив, сохранение высокой инфляции, ужесточение денежно-кредитной политики, снижение доходов населения и геополитическая неопределенность будут оказывать сдерживающее влияние.

Для успешного функционирования и развития рынка недвижимости России необходим комплексный подход, учитывающий как макроэкономические тенденции, так и специфические потребности населения и застройщиков. Только при наличии благоприятных экономических условий и продуманной государственной политики можно ожидать устойчивого и сбалансированного развития рынка недвижимости, который будет служить надежным индикатором благосостояния страны.

Учитывая указанные выше факторы и сложившуюся текущую экономическую ситуацию в государстве, можно предположить, что в дальнейшем на рынке недвижимости возможны следующие тенденции:

- рост интереса к устойчивой и экологичной недвижимости. Все больше инвесторов и покупателей обращают внимание на энергоэффективность, использование экологически чистых материалов и наличие «зеленых» технологий в строительстве. Это не только соответствует современным трендам, но и позволяет снизить эксплуатационные расходы в долгосрочной перспективе;

- акцент на технологичность и автоматизацию. «Умные дома», системы автоматического управления недвижимостью, онлайн-платформы для поиска и аренды жилья – это в перспективе будет играть все более

важную роль. Инвесторам стоит обращать внимание на объекты, которые предлагают современные технологические решения;

- развитие объемов рынка арендного жилья. В условиях экономической нестабильности и роста цен на недвижимость, аренда становится все более привлекательной альтернативой покупке. Инвестиции в арендное жилье, особенно в крупных городах и студенческих центрах, могут приносить инвесторам стабильный доход;

- рост популярности альтернативных видов недвижимости. Помимо традиционных квартир и домов, инвесторам следует обра-

тить внимание на коворкинги, коливинги, склады для хранения вещей, апартаменты для туристов и другие альтернативные виды недвижимости, которые могут приносить более высокую доходность;

- региональная диверсификация обеспечивает распределение ресурсов для снижения риска потерь. Инвестиции в недвижимость не должны ограничиваться только крупными городами. Растущие регионы с развивающейся инфраструктурой и перспективными отраслями экономики могут предложить более выгодные условия для инвестиций.

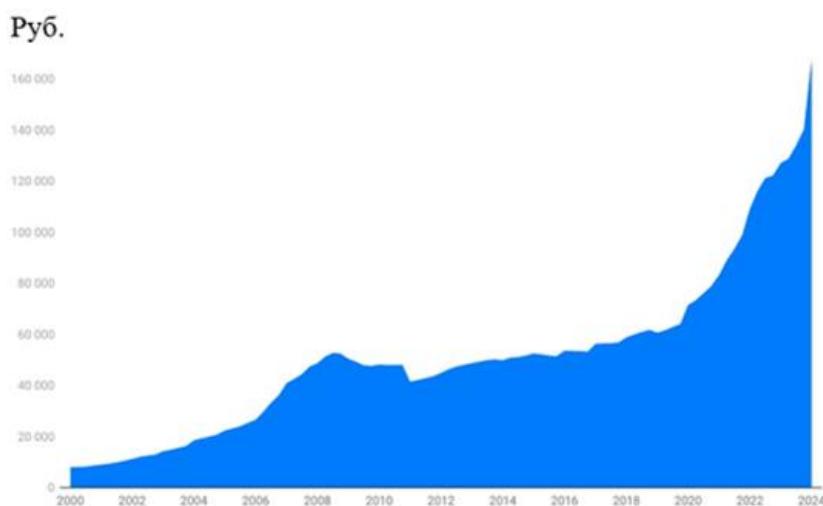


Рисунок 2 – Стоимость 1 кв.м. на первичном рынке, руб.

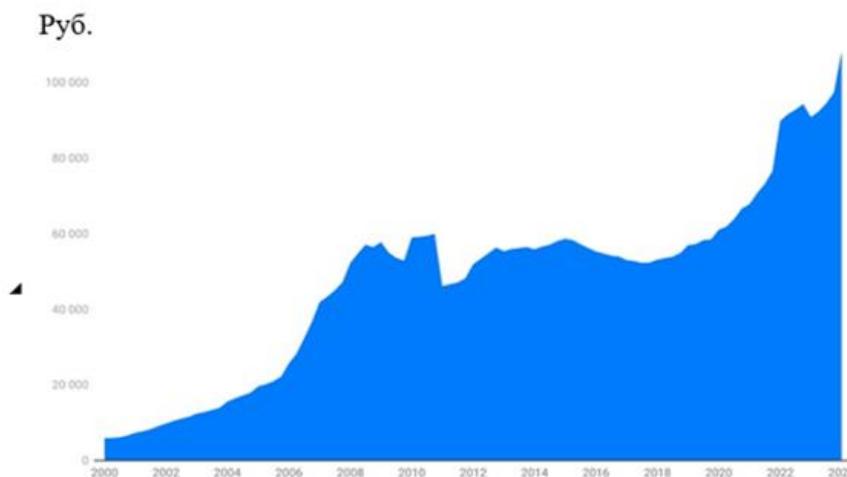


Рисунок 3 – Стоимость 1 кв.м. на вторичном рынке, руб.

Как и любые инвестиции, инвестиции в недвижимость сопряжены с определенными рисками: экономическими (рецессия, инфляция, рост процентных ставок), политическими (изменения в законодательстве, налоговой политике, геополитическая нестабильность), рисками ликвидности и управления недвижимостью, которые могут негативно повлиять на стоимость недвижимости, спрос на нее и инвестиционный климат.

Инвестиции в недвижимость требуют от инвесторов более глубокого понимания рынка, учета технологических трендов и готовности к адаптации. Тщательный анализ, диверсификация, профессиональная консультация и долгосрочный горизонт планирования помогут инвесторам успешно реализовать свои цели и получить стабильный до-

ход от инвестиций в недвижимость.

Эффективность вложений в недвижимость зависит от местоположения объекта, его состояния, характеристик, ситуации на рынке (спроса и предложения), экономических условий и правильной стратегии управления. Ключевыми факторами являются развитие инфраструктуры района, транспортная доступность и потенциал роста стоимости, что определяет как будущую цену, так и доход от аренды.

Важно помнить, что универсального способа инвестиций в недвижимость не существует, и каждый инвестор должен разрабатывать свою собственную стратегию, учитывая свои финансовые возможности, цели и риски.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Динамика цен на недвижимость с 2000 года // Аналитика российской девелоперской компании «Самолет». – Текст: электронный. – URL: https://samolet.ru/faq/voprosy-o-pokupke/dinamika-rynka-nedvizhimosti/?utm_referrer=https://www.google.com/ (дата обращения: 04.11.2025).

sy-o-pokupke/dinamika-rynka-nedvizhimosti/?utm_referrer=https://www.google.com/ (дата обращения: 04.11.2025).

УДК 336.228

Чеклаукова Елена Леонидовна,

*к.э.н., доцент, доцент кафедры «Экономика, маркетинг и психология управления»,
ФГБОУ ВО «Ангарский государственный технический университет»,
e-mail: chklaukova@mail.ru*

ИЗМЕНЕНИЯ В НАЛОГООБЛОЖЕНИИ ИТ-ПРЕДПРИЯТИЙ РОССИИ В 2026 ГОДУ

Cheklaukova E.L.

CHANGES IN TAXATION OF RUSSIAN IT ENTERPRISES IN 2026

Аннотация. В статье рассмотрена система налогообложения ИТ-предприятий в России и перспективы ее изменений в 2026 году.

Ключевые слова: ИТ-предприятия, налогообложение, доходы государства, конкурентоспособность отрасли.

Abstract. The article examines the taxation system for IT enterprises in Russia and prospects for its changes in 2026.

Keywords: IT enterprises, taxation, state revenues, industry competitiveness.

Российская ИТ-индустрия играет ключевую роль в развитии экономики страны, и государство уделяет ей особое внимание, создавая благоприятные условия для роста и инноваций. Одним из важнейших аспектов, влияющих на конкурентоспособность ИТ-компаний, является налогообложение.

В настоящее время российские ИТ-компании пользуются рядом налоговых льгот, направленных на стимулирование развития отрасли. Основные из них:

1. Пониженные тарифы страховых взносов. ИТ-компании, аккредитованные Министерством цифрового развития, связи и массовых коммуникаций РФ (Минцифры), уплачивают страховые взносы по пониженным тарифам. Общий процент этих отчислений в Социальный фонд России составляет 7,6% (на пенсионное страхование 6,0%, на медицинское страхование 0,1%, на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством 1,5%). Для сравнения, ставка