

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В РОССИИ: ТЕКУЩИЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

Николихина С.А., Юденко М.Н.

HOUSING CONSTRUCTION IN RUSSIA: CURRENT STATUS AND DEVELOPMENT TRENDS

Nikolikhina Svetlana A., Yudenko Marina N.

Abstract: This article examines the problems and indicators of Housing construction in Russia in recent years. The cost of real estate has been analyzed, and the possibility of currently acquiring their own housing for the majority of the country's citizens has been assessed. The conditions of banks for issuing "Family mortgages" for the beginning of 2025 are presented. The main trends of housing construction are highlighted, with the condition that they are provided with social facilities according to modern standards. Among the current trends in housing construction, the active introduction of information modeling technologies in Russia, their advantages and problems of implementation are noted.

Key words: housing construction; mortgage; information modeling technologies; state support mechanisms.

Введение

Актуальность оценки развития жилищного строительства в России определяется необходимостью выполнить национальную цель - улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. м в год. Представители Министерства строительства сообщили о необходимости корректировки плановых показателей ввода жилья по итогам 2024 года до 100 млн кв. м.

Строительство является одной из ключевых составляющих долгосрочного роста российской экономики, составляющая на конец 2023 года 5% около валовой добавленной стоимости (ВДС) и 9% валового внутреннего продукта в фактически действующих ценах.

Объект исследования – жилищное строительство в России.

Предмет исследования – оценка тенденций развития жилищного строительства.

Цель статьи: на основе существующих тенденций развития жилищного строительства проследить влияние государственных механизмов поддержки населения на его покупательную способность.

Последние несколько лет жилищное строительство в России показывает активный рост, чему способствовали льготные программы кредитования, а также совершенствование строительных технологий.

Эскроу-финансирование не снизило объемы строительства, а, наоборот, поспособствовало

их увеличению за счет привлечения банков к финансированию. Жилищное строительство стало развиваться под влиянием национального проекта «Жилье и городская среда», а также в COVID-19 его поддержали льготная субсидируемая и семейная ипотеки. За счет программ спрос на первичное жилье возрос, объемы ввода жилья, начиная с 2021 года – стали рекордными.

Эффект пандемии в виде интереса к ипотечному жилищному кредитованию (ИЖК) оказал влияние на рост доли ИЖК в общем количестве вводов в эксплуатацию, также «дачная амнистия» и запуск в середине 2021 года программ социальной газификации и льготного подключения к электросетям.

Ученые Болгарии - Экономического университета - Варна, Университета национального и мирового хозяйства-София, в свою очередь активно исследуют вопросы развития жилищного строительства и влияние этого процесса на социальные и экономические аспекты развития страны. Ирена Спиридонова, Ина Ламбева исследуют направления строительства жилого фонда «закрытого типа». Жилые комплексы закрытого типа, появляющиеся в Болгарии в последние двадцать лет, представляют собой живую форму, при которой жилая среда изолирована от городской структуры посредством контролируемого доступа (2024, стр.200-204).

В статье Аглика Канева (2022, стр. 192-202), Драгомир Стефанов и Мария Димитрова (2023, стр. 158-168) приводится анализ трендов в жилищном строительстве в Болгарии и следует заметить схожесть показателей оценки состояния жилищно-

го строительства в России и Болгарии. Божидар Чапаров, Цветомир Манолов исследуют юридические и налоговые особенности в строительстве (2022, стр.94), обращая внимание, что в условиях пандемии, энергетических кризисов, кризисов в поставках сырья, роста инфляции - для строительных компаний становится все более важным умение оптимизировать свою деятельность и избежать нарушений при получении доходов.

Исследования российских и болгарских ученых позволяют сделать, что процесс строительства жилья, это неиссякаемый для изучения процесс, взаимодействующий с социальной, экономической и юридической, налоговой сферами.

Анализ тенденций развития жилищного строительства и механизмов поддержки

Важно увеличивать количество доступного нового жилья на рынке жилищного строительства, чтобы предоставить населению выбор. Это поможет сдерживать рост цен на недвижимость и позволит людям легко менять место жительства, в связи с наличием проблемы недостатка кадров во многих видах экономической деятельности. Ключевой риск жилищного строительства, заключается в падении объема нового строительства после изменения в льготных ипотечных программах (семейной, Дальневосточной и IT-ипотек) (таблица 2).

Таблица 1

Ключевые показатели жилищного строительства в России. Вид экономической деятельности «Строительство»

Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Объем введенного жилья – многоквартирные дома (МКД), млн. кв. м	43,2	43,5	42,4	43,5	45,5	51,7
Объем введенного жилья – многоквартирные дома (ИЖК), млн. кв.м	32,4	38,5	39,8	49,1	52,7	58,7
Доля ИЖК в общем объеме вводов, %	43	47	48	53	54	53
Жилая площадь МКД, вышедших на рынок в отчетном году (млн. кв.м)	57,2	40,1	27,1	42	40,6	48,9
Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв.м общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию МКД (без пристроек, надстроек и встроенных помещений), тыс. руб.	41,4	42,6	44,5	49,2	52,7	56,3

Источник: Жилищное строительство. Аналитический обзор [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2024/07/nra_obzor_zhilishhnoe_stroitelstvo_ijul_2024-2.pdf

Таблица 2

Параметры приобретения жилья в многоквартирных домах за счет ипотеки в России

Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Приобретено в многоквартирных домах за счет ипотеки (ДДУ или эскроу), млн. кв.м	19	17,6	25	24,2	20,7	34,6
Приобретено в многоквартирных домах за счет собственных средств (ДДУ или эскроу), млн. кв.м	12,7	16,7	12,9	19,8	12,8	14,7
Доля многоквартирных домов, приобретенных в ипотеку (%)	60	51	66	55	62	70

Источник: Жилищное строительство. Аналитический обзор [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2024/07/nra_obzor_zhilishhnoe_stroitelstvo_ijul_2024-2.pdf

Государственная политика в период COVID-19 послужила важным стимулом спроса на новое жилье и помогла виду экономической деятельности «Строительство» нарастить темпы. Однако слишком долгое действие льготных ипотечных программ, прекращение применения схем долевого строительства и удорожание стоимости строительства привели к сильному росту цен на жилье.

К сожалению, этап активного роста жилищного строительства в России сменился нестабильностью. Повышение ипотечной ставки, экономическая нестабильность прогнозируют

неопределенность в жилищном строительстве на 2025–2026 годы.

Отмена программы льготной ипотеки в 2024 года и изменение положений семейной ипотеки приведет к сокращению приобретений площадей в МКД и к уменьшению объемов жилищного строительства. Это падение может быть скомпенсировано высокой долей семейной ипотеки в общем объеме льготных ипотечных программ. В таблице 3 показана динамика цен в многоквартирных домах в регионах страны на первичном и вторичном рынках.

Таблица 3

Цена 1 кв. м жилья в многоквартирных домах в России в ключевых регионах (тыс. руб.)

Показатели	2018	2019	2020	2021	2022	2023	5 мес. 2024
ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК							
Жильё стандартного качества (кв.м) вся Россия	55,2	59,2	76,4	92,8	118,2	119,0	143,9
Жильё улучшенного качества (кв.м) вся Россия	58,4	57,8	65,0	81	107,4	133,7	170,8
Жильё стандартного качества (кв.м), Москва	112,5	114,2	160,4	231,6	296,1	226,3	268,5
Жильё улучшенного качества (кв.м), Москва	152,3	164,4	173,9	250,2	334,6	283,8	334,7
Жильё стандартного качества (кв.м), Санкт-Петербург	99,0	106,0	118,3	164,2	212,8	205,6	221,0
Жильё улучшенного качества (кв.м), Санкт-Петербург	125,7	134,7	141,4	170,5	243,7	233,1	270,9
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК							
Жильё стандартного качества (кв.м) вся Россия	50,2	53,1	57,8	65,8	84,8	88,2	98,2
Жильё улучшенного качества (кв.м) вся Россия	58,0	62,2	68,8	78,2	100,4	103,9	117,9
Жильё стандартного качества (кв.м), Москва	151,1	158,5	168,8	232,3	253,2	258,1	285,4
Жильё улучшенного качества (кв.м), Москва	168,5	178,3	187,6	230,6	276,7	333,0	296,8
Жильё стандартного качества (кв.м), Санкт-Петербург	87,6	99,3	102,7	134,7	134,4	167,7	159,8
Жильё улучшенного качества (кв.м), Санкт-Петербург	128,2	119,9	138	159,8	194,3	176,6	192,4

Источник: Жилищное строительство. Аналитический обзор [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2024/07/nra_obzor_zhilishhnoe_stroitelstvo_ijul_2024-2.pdf

Цены квадратного метра жилья в России зависят от соотношения спроса покупателей и предложений застройщиков. Тенденции на текущие годы:

Небольшой рост цен на жилье в крупных городах (Москва, Санкт-Петербург, Сочи, Краснодар, Казань). Недвижимость в этих городах привлекательна, но потенциал роста цен сдерживается высокими ипотечными ставками.

Снижение цен на жилищное строительство в регионах. В городах, где недвижимость не привлекательна, а также, где предложение на жилье превышает спрос в несколько раз (например, Тольятти, Омск) стоимость может снизиться на несколько процентов.

Приобретение квартир в новом строительстве на специальных условиях. При низком спросе на жилье застройщики могут предложить особые условия приобретения и индивидуальные ипотечные ставки.

Единственная возможность приобретения собственного жилья для большинства граждан на текущий момент – ипотека по льготной ставке, специальные программы помощи государства. При этом большая часть льготных программ участвует только в отношении рынка первичной недвижимости, среди них: семейная ипотека, IT-ипотека; сельская ипотека; военная ипотека; дальневосточная и арктическая ипотека. Пони-

женная ипотечная ставка от 2-6 % по этим программам оплачивается за государственный счет, точнее государство оплачивает банкам разницу между рыночной и льготной ставками, тем самым оказывая большую поддержку населению страны.

Весной 2024 года льготная госпрограмма «Семейная ипотека» была продлена до 2030 года, но она доступна семьям с детьми до 6 лет, а также семьям с ребенком-инвалидом.

На начало 2025 года в Санкт-Петербурге реально купить квартиру по «Семейной ипотеке» в следующих основных банках со следующими условиями (таблица 4).

Однако в строительстве, кроме строительства жилья, важным и актуальным вопросом является строительство объектов социальной инфраструктуры. В настоящее время отставание темпа роста бюджетных расходов на инфраструктуру от темпа роста объемов строительства может привести в долгосрочной перспективе к тому, что слабо развитая инфраструктура будет сдерживать развитие других сфер экономики. В Санкт-Петербурге администрация города не выдает разрешения застройщикам на строительство жилья без обязательств строительства объектов социальной инфраструктуры (Юденко М.Н., Юденко Е.А. 2020, стр. 18).

Таблица 4

Условия работы банков в Санкт-Петербурге по выдаче «Семейной ипотеки»

БАНК	УСЛОВИЯ РАБОТЫ	%
ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»	Первоначальный взнос от 20,1%. Аккредитив на 5 месяцев. Комиссия 5% на сумму кредита. Собственность оформляется за неделю до окончания аккредитива. Ключи после полной оплаты.	6%
ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»	Первоначальный взнос от 20,1%. Комиссия банка от 9,9%-9,2%-8,5% от суммы кредита.	5,99%
ПАО «БАНК ВТБ»	Первоначальный взнос от 20,1%. Комиссия 9,9% от суммы кредита.	5,99%
АО «АЛЬФА-БАНК»	Первоначальный взнос от 20,1%. Комиссия 9,9% от суммы кредита.	5,99%
ПАО «СОВКОМ-БАНК»	Первоначальный взнос от 20%. Комиссия 10,3% от суммы кредита. Срок ипотеки только на 15 лет.	5,99%
ПАО «БАНК УРАЛ-СИБ»	Первоначальный взнос от 40%. Нет комиссии. Аккредитив на 21 день. Очень долго рассматривают и записывают на договор тоже через месяц.	6%
АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)	50% Первоначальный взнос, без комиссии.	6%

Источник: исследования авторов

По данным Комитета по строительству в 2024 году в Санкт-Петербурге введены в эксплуатацию 118 объектов социальной инфраструктуры, из них почти 69 % на внебюджетные средства. Инвесторы ввели в эксплуатацию 34 детских сада и 2 совмещенных объекта образования, 27 школ, 14 объектов здравоохранения. Среди лидеров-застройщиков социальных объектов: «Главстрой Санкт-Петербург», холдинг Setl Group, Группа «Эталон», Группы компаний «КВС» и «ЦДС». Современные детские сады теперь оснащены: бассейном, кабинетами для кружковых занятий, логопеда, психолога, соляной пещерой, обязательны сушильные шкафы в раздевалках. Школы оборудуются лабораториями для занятий, медиacentром, одним или двумя бассейнами, большим спортивным залом для командных игр, часто отдельным малым спортивным залом, оборудованным, например, для занятий гимнастикой, мастерской и кулинарным классом, уличной игровой площадкой с безопасным покрытием.

В России идет активное внедрение BIM в строительстве (англ. Building Information Model), информационной модели. В Санкт-Петербурге в 2024г. технологии информационного моделирования активно внедрились Группа Компаний «Самолет», ПАО «Группа компаний ПИК», Группа компаний «ЛСР». При этом «Самолет» сочетает и отечественное и зарубежное ПО. Но специалистов-проектировщиков в данной сфере катастрофически не хватает. Из российских программ отмечают nanoCAD BIM от

«Нанософт» и Renga от компании «Аскон». ЛСР в основном используют программный комплекс Revit зарубежного производства, по причине более расширенного функционала по сравнению с отечественными программными продуктами. Однако последние версии российской системы Renga также применимы.

Использование искусственного интеллекта создаёт дополнительные возможности для оптимизации работы строительной площадки. Модульное проектирование с использованием технологий информационного моделирования позволяет подбирать элементы инженерных систем в контролируемых условиях. Специалисты изначально видят сопряжение компонентов инженерных систем, избавляя подрядные организации от дальнейших переделок и проектировщиков от последующих внесений изменений в рабочую документацию.

Заключение

В России меры государственной поддержки населения постоянно корректируются с целью оживления рынка жилищного строительства. Государственная поддержка ускорила рост рынка девелопмента: за последние три года объем ввода жилья увеличился на 28 млн кв. м, а жилая площадь на среднего россиянина увеличилась на 8%. Но несмотря на принимаемые усилия, в 2025 году ограничительная политика Центрального банка РФ уже вызвала резкое снижение финансирования жилищного строительства за счет ипотеки. По данным Централь-

ного банка России, общая численность ипотечных заемщиков упала почти на полмиллиона семей. Рост себестоимости строительства при падении реальных цен приведет к убыткам у застройщиков и при таком положении образуется «институциональная ловушка», в которую попадут и строители, и население, да и сами банки. Так как жилой фонд будут передаваться от населения банкам и произойдет затоваривание и невозможность реализации банками жилого фонда на рынке.

Какие же меры принимались на мировом рынке при схожих проблемах? В Японии власти приняли программы льготных кредитов для банков (около 240 млрд долл.), программы реструктуризации долгов девелоперов перед банками, а также упростили регулирование землепользования. В США были начаты программы льготного ипотечного кредитования, а также был принят закон о списании долгов по ипотеке в объеме более 1 трлн долл (с 2007 по 2012 год). В Китае была снижена основная ставка по кредитам с 5,7 до 4,3%.

Литература

Жилищное строительство. Аналитический обзор (2024) [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.ra-national.ru/wpcontent/uploads/2024/07/nra_obzor_zhilishhnoe_stroitelstvo_ijul_2024-2.pdf (дата обращения 10 марта 2025).

(Zhilishchnoe stroitel'stvo. Analiticheskij obzor (2024). [Online]. Available at: https://www.ra-national.ru/wpcontent/uploads/2024/07/nra_obzor_zhilishhnoe_stroitelstvo_ijul_2024-2.pdf (Accessed: 10 March 2025).

Chaparov, B., Manolov T. (2022) Правото на строеж – правни и данъчни аспекти. От *Недвижими имоти & бизнес* Том VI (2). Стр. 94-99.

(Chaparov, B., Manolov T. (2022) Pravo na stroitel'stvo – yuridicheskie i nalogovye aspekty. Ot *Nedvizhimi imoti & biznes*, VI (2).s. 94-99).

Канева, А. (2022) Тенденции при пазара на жилища в България. От *Недвижими имоти & бизнес* Том VI (3). Стр. 192-202.

(Kaneva, A. (2022) Tendencii na rynke zhil'ya v Bolgarii. Ot *Nedvizhimi imoti & biznes*, VI(3). s. 192-202).

Николихина С. А. (2025) Эффективность строительных проектов в современных условиях: факторы, оценка, рекомендации. *Конкурентоспособность в глобальном мире: экономика, наука, технологии* №2, С. 134-136

(Nikolikhina S. A. (2025), Effektivnost' stroitel'nyh projektov v sovremennyh usloviyah: faktory, ocenka, rekomendacii. *Konkurentosposobnost' v global'nom mire: ekonomika, nauka, tekhnologii* 2. s. 134-136).

Спиридонова, И., Ламбева, И. (2024) Изисквания за обитаване и предпоставки за възникване на жилищните комплекси от затворен тип в България. От *Недвижими имоти & бизнес* Том VIII (4). Стр. 200-204.

(Spiridonova, I., Lambeva, I. (2024) Trebovaniya k zapolnyaemosti i predposylki dlya sozdaniya zhilyh kompleksov zakrytogo tipa v Bolgarii. Ot: *Nedvizhimi imoti & Biznes*, V (1), s.200-204).

Стефанов, Др., Димитрова, М. (2023) Тенденции на първичния пазар на жилищни имоти в България. От *Недвижими имоти & бизнес* Том VII (3). Стр. 158-168.

(Stefanov, Dr., Dimitrova, M. (2023) Tendentsii na parvichniya pazar na zhlishtni imoti v Balgariya. Ot *Nedvizhimi imoti & biznes* Tom VII (3). Str. 158-168)

Yudenko M.N., Yudenko E.A. (2020). Problems of social infrastructures in large cities using St. Petersburg as an example. Proceedings of the Jubilee International Scientific Conference «Economic science, education and the real economy: development and interactions in the digital age. Nauka I Ikonomika, UE-Varna, T.1 (1), стр. 18-25.

Docent Nikolikhina Svetlana Anatolyevna,
Candidate of Economics
Emperor Alexander I St. Petersburg State Transport University, Russia, Saint-Petersburg
Saint Petersburg, Badaeva St., 14-1-167, 193318
E-mail: ukas85@yandex.ru

Prof. Yudenko Marina, PhD
St. Petersburg State University of Economics (UNECON), Russia, Saint-Petersburg
27, Marata str., Saint Petersburg, 191002.
E-mail: mnuspb@mail.ru