

Жилищное строительство в Российской Федерации: факторы и тенденции развития отрасли в современных условиях

Housing Construction in the Russian Federation: Factors and Trends in the Development of the Industry in Modern Conditions

DOI: 10.12737/2587-9111-2026-14-1-35-42

Получено: 11 января 2026 г. / Одобрено: 15 января 2026 г. / Опубликовано: 25 февраля 2026 г.

Сорокина Н.Ю.

Канд. экон. наук, доцент, ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова»,
Россия, 115093, г. Москва, Стремянный пер., 36,
e-mail: sorokina-tula@mail.ru

Sorokina N.Yu.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Plekhanov Russian University of Economics,
36, Stremyanniy per., Moscow, 115093, Russia,
e-mail: sorokina-tula@mail.ru

Рыжов А.А.

Студент, ФГБОУ ВО «Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова»,
Россия, 115093, г. Москва, Стремянный пер., 36,
e-mail: alexanderryzhov2601@mail.ru

Ryzhov A.A.

Student, Plekhanov Russian University of Economics,
36, Stremyanniy per., Moscow, 115093, Russia,
e-mail: alexanderryzhov2601@mail.ru

Аннотация

Обеспечение населения доступным и комфортным жильём относится к числу приоритетных задач российского государства, что закреплено в национальных целях развития и стратегических документах Российской Федерации. Цель подготовки статьи — анализ современного состояния и выявление факторов, определяющих перспективы развития отрасли жилищного строительства в Российской Федерации. В процессе исследования были изучены факторы, характеризующие спрос и предложение в отрасли строительства жилой недвижимости, а также макроэкономические факторы, оказывающие влияние на отрасль и экономику России в целом. Факторный анализ был осуществлён с использованием многофакторной регрессионной модели. В результате выполненных аналитических процедур была сформирована и оценена система факторов, влияющих на ключевой показатель деятельности отрасли жилищного строительства — ввод в действие жилых домов. Было сделано заключение, что наибольшее положительное влияние на динамику ввода жилья оказывают следующие факторы: объём выдачи ипотеки, доля занятых в строительстве и среднегодовая инфляция. Результаты исследования свидетельствуют о необходимости перехода от экстенсивной модели роста, основанной на воздействии на ценовой фактор и объёмы кредитования, к сбалансированной модели развития строительной отрасли.

Ключевые слова: жилищное строительство, ввод в действие жилых домов, факторный анализ, многофакторная регрессионная модель, Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г.

Abstract

Providing the population with affordable and comfortable housing is one of the priority tasks of the Russian state, which is enshrined in the national development goals and strategic documents of the Russian Federation. The purpose of the article is to analyze the current state and identify factors that determine the prospects for the development of the housing construction industry in the Russian Federation. In the course of the study, factors characterizing the supply and demand in the residential real estate construction industry, as well as macroeconomic factors affecting the Russian economy as a whole, were studied. The factor analysis was carried out using a multivariate regression model. As a result of the analytical procedures performed, a system of factors affecting the key indicator of the housing construction industry, the commissioning of residential buildings, was formed and evaluated. It was concluded that the following factors have the greatest positive impact on the dynamics of housing commissioning: the volume of mortgage lending, the share of employees in construction, and the average annual inflation. The results of the study indicate the need to transition from an extensive growth model based on price factors and lending volumes to a balanced development model for the construction industry.

Keywords: housing construction, commissioning of residential buildings, factor analysis, multivariate regression model, Strategy for the Development of the Construction Industry and Housing and Communal Services in the Russian Federation for the Period up to 2030 with a forecast up to 2035.

Введение

Жилищное строительство, в рамках которого осуществляется ввод в действие новых, а также модернизация и ремонт (реконструкция) действующих, объектов для удовлетворения потребности населения в жилье [1], является одной из системообразующих отраслей национальной экономики России. Сегодня удельный вес строительства в валовом внутреннем продукте составляет около 5%, в отрасли занято чуть менее 7% общей численности занятых [2], что позволяет признать строительство в качестве важнейшей отрасли инвестиционного спроса в российской экономике. В 2024 г. в Российской Федерации было построено 1358,9 тыс. новых квартир общей площадью 107,8 млн кв. метров, что составляет 737 кв. метров в расчете на 1000 человек населения [3]. Вышесказанное свидетельствует, что динамика строи-

тельной отрасли определяет, с одной стороны, перспективы социально-экономического развития страны и уровень удовлетворения потребности населения в улучшении жилищных условий, с другой.

Обеспечение населения доступным и комфортным жильём определено в качестве важнейшей задачи в рамках достижения национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни». К 2030 г. запланировано, что обеспечение граждан жильём общей площадью должно составить не менее 33 кв. метра на человека, в 2036 г. — не менее 38 кв. метров [4]. Однако в последние годы отрасль столкнулась с рядом серьезных вызовов, важнейшим из которых является замедление объемов жилищного строительства, которое в сочетании с макроэкономической нестабильностью, обусловленной политикой санкционного давления на Российскую Федерацию со

стороны ряда недружественных стран, создает риски для устойчивого развития отрасли и достижения национальной цели развития России в области обеспечения комфортной и безопасной среды для жизнедеятельности населения. В этой связи особо актуальными становятся научно-практические исследования, в ходе которых осуществляется анализ динамики жилищного строительства, выявление ключевых факторов ее определяющих и конкретизация вызовов, стоящих перед строительной отраслью России в среднесрочной перспективе.

Вышесказанное определило цель подготовки статьи — анализ современного состояния и выявление факторов, определяющих перспективы развития отрасли жилищного строительства в Российской Федерации.

Данные и методы

В исследовании применялись общенаучные методы, а именно: логический анализ и синтез, индукция и дедукция, сравнение, системный подход.

Факторный анализ был осуществлен путем построения многофакторной регрессионной модели, с использованием которой были выявлены и оценены взаимосвязи между факторами. Для построения регрессионной модели был применен пакет «Анализ данных» *MS Excel*.

Анализ был осуществлен на основании данных Росстата за период 2015–2024 гг.

Результаты

Для полноты рассмотрения вопроса нами были изучены как факторы, характеризующие спрос (табл. 1) и предложение в отрасли строительства жилой недвижимости (табл. 2), так и макроэкономические факторы, оказывающие влияние не только на отрасль, но и на всю экономику России в целом.

Таблица 1

Факторы, характеризующие спрос
в отрасли жилищного строительства

Год	Численность населения, млн человек	Среднедушевые денежные доходы населения, тыс. руб./месяц	Объем выдачи ипотеки, трлн руб.	Прирост сбережений населения, трлн руб.	Средние цены на первичном рынке жилья, тыс. руб./кв. м
2015	146,7	30,1	1,3	4,8	51,5
2016	147,2	30,7	1,6	4,8	53,3
2017	147,6	31,7	2,2	3,8	56,9
2018	147,8	33,1	3,3	2,5	61,8
2019	147,8	35,2	3,1	2,4	64,1
2020	147,9	35,9	4,5	5,8	79,0

Окончание табл. 1

Год	Численность населения, млн человек	Среднедушевые денежные доходы населения, тыс. руб./месяц	Объем выдачи ипотеки, трлн руб.	Прирост сбережений населения, трлн руб.	Средние цены на первичном рынке жилья, тыс. руб./кв. м
2021	147,4	39,9	5,8	3,0	98,9
2022	147,0	47,4	4,8	7,2	122,3
2023	146,4	53,6	7,9	7,8	140,4
2024	146,1	63,1	4,8	10,8	177,9

Источник: составлено на основе данных Росстата. URL: <https://www.rosstat.gov.ru> (дата обращения: 05.12.2025).

В качестве первого фактора, определяющего развитие отрасли, выбрана численность населения России, динамика которой характеризует потенциальный спрос на объекты жилищного строительства. В период 2019–2024 гг. максимальное значение показателя было зафиксировано в 2020 г. и составило 147,9 млн человек, минимальное в 2024 г. — 146,1 млн человек. Данные табл. 1 показывают, что в исследуемый период наблюдался рост численности населения до 2020 г., после чего началось его равномерное снижение. Согласно данным НИУ ВШЭ [5], рост численности населения до 2020 г. был вызван миграционным приростом населения. Однако после 2020 г. миграционный прирост перестал в полной мере компенсировать естественную убыль, что стало причиной начавшейся тенденции сокращения общей численности населения. Свой вклад в ее усиление внесли последствия пандемии *COVID-19*, обострение геополитической обстановки в 2022 г., ужесточение миграционной политики России, а также целый ряд других факторов, влияние которых будет сохраняться в обозримой перспективе. Применительно к отрасли жилищного строительства это означает, что число потенциальных потребителей жилой недвижимости в стране, вероятнее всего, будет сокращаться.

Вторым фактором, характеризующим спрос, определены среднедушевые денежные доходы населения. Их влияние на развитие строительной отрасли отмечают в своих работах многие исследователи, в частности, И.Ф. Жуковская [6], М.В. Боченина [7] и Т.А. Рублева [8]. Данные табл. 1 свидетельствуют, что значение показателя росло, начиная с 2015 г. (30,1 тыс. руб. в месяц) до 2024 г. (63,1 тыс. руб. в месяц), при этом скорость роста плавно увеличивалась. Рост среднедушевых денежных доходов населения эксперты связывают с возникшим в последние годы дефицитом трудовых ресурсов, в силу чего в рамках конкуренции за рабочую силу работодатели

повышали уровень оплаты труда работников, а также ростом доходов по банковским вкладам на фоне роста ставок по депозитам [9]. При прочих равных условиях, рост доходов населения увеличивает его возможности в плане приобретения жилья, стимулируя спрос на жилую недвижимость.

Третьим фактором был рассмотрен объем выдачи ипотеки. Особая значимость данного фактора отражена в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 г. [10]; влияние выдачи ипотеки на развитие отрасли показано в работах М.А. Печенской и Д.Г. Ильинского [11], Т.Р. Лукашенко и Е. Г. Ефимовой [12] и др. Максимальная величина объема выдачи ипотеки была отмечена в 2023 г. и составила 7,9 трлн руб., в то время как минимальное значение показателя было зафиксировано в 2015 г. на уровне в 1,3 трлн руб. Таким образом, данные свидетельствуют о значительном росте объемов ежегодной выдачи ипотеки в России вплоть до 2024 г., что во многом было обусловлено программами льготной ипотеки, предоставляемыми широким слоям населения России. Прекращение действия большинства такого рода программ в совокупности с ростом ставки ипотечного кредитования привели к тому, что в 2024 г. объем ипотеки сократился на 3,1 трлн руб., приблизившись к значению 2020 г., что стало самым большим падением на протяжении всего рассматриваемого периода. Тем не менее стабильный рост объема выдачи ипотеки до 2023 г. оказывал положительное влияние на ввод в действие жилой недвижимости, так как увеличивал возможности населения к ее покупке. Падение объема выдачи ипотеки в 2024 г. следует рассматривать как негативный фактор развития строительной отрасли в среднесрочной перспективе.

Прирост сбережений населения выступил в качестве четвертого фактора, характеризующего спрос на жилую недвижимость. Т.А. Рублева в своей работе [8] показала, что сбережения населения оказывают значительное влияние на объемы ввода жилой недвижимости. При анализе фактора за последние десять лет выявить единый тренд не представляется возможным. Так, показатель объема выдачи ипотеки неравномерно снижался с 2015 г. по 2019 г. и в период 2020–2021 гг., при этом демонстрировал тенденцию к росту на остальных временных промежутках. Падение объемов сбережений населения в период до 2019 г. эксперты связывают со снижением уровня реальных денежных доходов населения [13]; резкий рост сбережений в последние годы объясняется высоким уровнем ставки по банковским депозитам

[14]. Увеличение сбережений способно в моменте снизить спрос на жилую недвижимость, но выступить драйвером его роста в долгосрочной перспективе.

Фактором, характеризующим как спрос, так и предложение жилой недвижимости, является уровень средних цен на первичном рынке жилья. Максимальная цена квадратного метра жилой недвижимости была зафиксирована в 2024 г. и составила 177,9 тыс. руб. за кв. м, минимальная в 2015 г. — 51,5 тыс. руб. за кв. м. При этом разница между ценами в 2015 г. и 2019 г. составила 12,5 тыс. руб. за кв. м, таким образом, к 2019 г. цены выросли в 1,2 раза по сравнению с 2015 г., а в 2024 г. — в 3,5 раза. Это позволяет говорить о значительном росте цен, начиная с 2019 г.

Другие факторы, характеризующие предложение в отрасли жилищного строительства, представлены в табл. 2.

Таблица 2

Факторы, характеризующие предложение в отрасли жилищного строительства

Год	Наличие основных фондов по строительству по полной учетной стоимости на конец года, трлн руб.	Индекс качества городской среды	Доля занятых в строительстве, в процентном выражении	Индексы цен на приобретенные строительными организациями основные материалы, детали и конструкции (среднее значение)
2015	2,0	112	7,6	105,67
2016	2,1	124	7,2	98,98
2017	2,2	135	7,3	109,16
2018	2,7	147	7,1	113,70
2019	3,1	158	6,9	101,62
2020	2,9	170	6,6	103,46
2021	3,4	184	6,8	122,74
2022	3,8	192	6,6	105,07
2023	4,0	200	6,7	104,30
2024	5,4	220	6,8	105,92

Источник: составлено на основе данных Росстата. URL: <https://www.rosstat.gov.ru> (дата обращения: 05.12.2025).

Наличие основных фондов по строительству по полной учетной стоимости на конец года выступило в качестве первого фактора, определяющего объем предложения в отрасли жилой недвижимости [15]. Значения показателя линейно возрастали с 2015 г. по 2024 г., увеличившись с 2,0 трлн руб. до 5,4 трлн руб., что связано с ростом объемов строительства, потребовавшего увеличения затрат на приобретение средств труда, а также с ростом цен них.

Вторым фактором, характеризующим предложение, выступил индекс качества городской среды — один из ключевых показателей «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 г. с прогнозом до 2035 года» [10]. Индекс линейно возрастал с 2015 г. по 2024 г. до уровня в 220 единиц, что обусловлено изменением приоритетов общества и государства в части гарантий улучшения жилищных условий населения, о чем свидетельствует реализация в исследуемый период национального проекта «Жильё и городская среда» (окончен в 2024 г.) [16] и национального проекта «Инфраструктура для жизни» [17].

Третьим фактором рассмотрена доля занятых в строительстве [18] в России в период 2015–2024 гг. Максимальное значение показателя было зафиксировано в 2015 г. и составило 7,6% населения страны, минимальное в 2020 и 2022 гг. — 6,6% населения страны. На основе полученных данных можно заключить, что значения показателя снижались с начала исследуемого периода до 2020 г., после чего его динамика стала нестабильной и к 2024 г. доля занятых в строительстве достигла 6,8% численности занятого населения России. Согласно данным НИУ ВШЭ [19] сегодня наблюдается дефицит занятых в строительстве, вызванный общим дефицитом рабочей силы во всех отраслях экономики страны. Таким образом, снижение численности занятых в строительстве является фактором, негативно влияющим на предложение жилой недвижимости.

Средний индекс цен на приобретенные строительными организациями основные материалы, детали и конструкции в исследуемый период имел значения выше 100 (за исключением 2016 г.), максимальное значение зафиксировано в 2021 г. (122,7%), минимальное значение — в 2016 г. (99,0%), при этом разница между минимальным и максимальным значениями составила 23,7%. Рост стоимости строительных материалов обусловлен колебаниями валютных курсов, в первую очередь, это касается производства сухих строительных смесей, алюминиевых конструкций, кабельно-проводниковой продукции и кровельных материалов [20]. Повышение цен на материалы, детали и конструкции ведет к удорожанию проектов для застройщиков и при индивидуальном жилищном строительстве, что сказывается на повышении цены для конечного потребителя. Нестабильность на рынке ресурсов, в свою очередь, ведет к снижению прогнозируемости конечной стоимости проектов, что снижает предложение жилой недвижимости.

К макроэкономическим факторам, оказывающим существенное внимание на отрасль жилищного

строительства, были отнесены показатель ВВП в текущих ценах, среднегодовая инфляция и среднегодовая ключевая ставка (табл. 3).

Таблица 3

Макроэкономические факторы, влияющие на отрасль жилищного строительства РФ

Год	ВВП в текущих ценах, трлн руб.	Инфляция среднегодовая, в процентном выражении	Ключевая ставка среднегодовая, в процентном выражении
2015	83,1	15,6	12,5
2016	85,6	7,1	10,5
2017	91,8	3,7	9,0
2018	103,9	2,9	7,4
2019	109,6	4,5	7,3
2020	107,7	3,4	4,9
2021	134,7	6,7	6,0
2022	156,9	13,8	11,0
2023	176,4	6,0	10,4
2024	201,2	8,4	17,8

Источник; составлено на основе данных Росстата. URL: <https://www.rosstat.gov.ru> (дата обращения; 15.12.2025).

Первым показателем, характеризующим влияние макроэкономики на отрасль строительства, выступает ВВП в текущих ценах [21]. Его значения линейно возрастали на отрезках с 2015 г. по 2019 г. и с 2020 г. по 2024 г. Это объясняется несколькими причинами, в частности, ростом физического объема производства и ростом общего уровня цен в экономике России. Таким образом, данные свидетельствуют об экономическом росте, что является фактором, поддерживающим развитие строительной отрасли.

В качестве второго фактора, характеризующего макроэкономическое влияние, был выбран показатель среднегодовой инфляции. Среднее значение инфляции в исследуемый период составило 7,2%, медианное — 6,3%, что обусловлено высокими значениями показателя в 2015 и 2022 гг. При этом наибольшее значение показателя было зафиксировано в 2015 г. и составило 15,5%, а наименьшее в 2018 г. — 2,9%. Вместе с тем отметим, что среднее и медианное значения показателя инфляции более чем в полтора раза превышают целевое значение, установленное на уровне в 4% [22]. Высокое значение инфляции в 2015 г. обусловлено последствиями экономического кризиса, начавшегося в 2014 г., при этом уже в следующем году показатель инфляции снизился более чем в два раза. Резкий рост инфляции в 2022 г. был вызван обострением геополитической обстановки, при этом значение инфляции в следующем году также сократилось более чем вдвое, приблизившись

к целевому. Главной причиной столь резкого снижения инфляции является проводимая Центральным Банком политика по контролю над ее уровнем [23]. Высокие значения показателя инфляции ограничивают возможности экономических агентов к планированию своей деятельности, что негативно сказывается на отрасли жилищного строительства, так как застройщикам и лицам, осуществляющим частное жилищное строительство, становится сложнее прогнозировать окончательную стоимость проекта, вследствие чего они более склонны отложить реализацию, либо полностью отказаться от проекта. Однако высокая инфляция в России традиционно является фактором, повышающим уровень спроса на жилую недвижимость, так как в условиях неопределенности многие предпочитают вкладывать средства в области, считающимися наиболее надежными и стабильными, к которым относится отрасль жилой недвижимости.

Среднегодовая ключевая ставка была выбрана третьим фактором, характеризующим макроэкономическое влияние, как показатель, оказывающий прямое воздействие на величину процентных ставок по кредитам как для населения, так и для застройщиков. Рассматриваемый период можно разделить на две части: с 2015 г. по 2020 г. значение показателя линейно снижалось с 12,5% до 4,9%, после чего начало возрастать до 2024 г., составив 17,8% к концу исследуемого периода. Ключевой причиной изменений может быть названа политика Центрального банка Российской Федерации, который посредством изменений значений ключевой ставки стремился либо замедлить, либо ускорить экономику, влияя, в том числе, на показатель инфляции [24].

В качестве результирующего показателя, характеризующего развитие отрасли жилищного строительства, был выбран показатель «Ввод в действие жилых домов, млн кв. м» (Y), определенный в качестве ключевого индикатора реализации «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» [10] (рис. 1).

В изменении показателя можно выделить два периода: 2015–2018 гг., когда отмечалась его негативная динамика, и период 2019–2023 гг., когда показатель демонстрировал устойчивую тенденцию к росту, которая, впрочем, была преодолена в 2024 г. Период с 2020 по 2024 г., по мнению специалистов, стал периодом беспрецедентного роста жилищного строительства в России: объемы ввода жилья достигли исторических максимумов — в среднем 89,9 млн кв. м ежегодно [25]. Максимальный прирост темпов

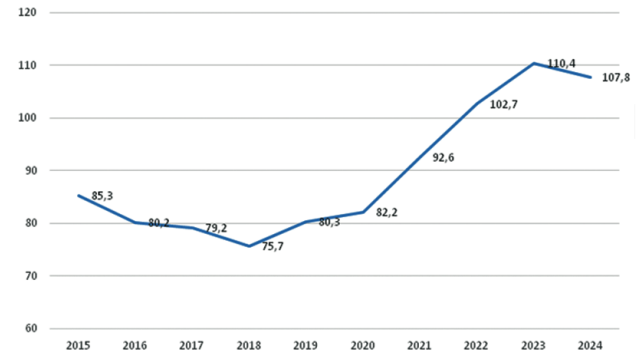


Рис. 1. Динамика ввода в действие жилых домов в РФ за 2015–2024 гг., млн кв. м
Источник: составлено на основе данных Росстата. URL: <https://www.rosstat.gov.ru> (дата обращения: 05.12.2025).

введенного жилья по сравнению с уровнем предыдущего года за последние десять лет наблюдался в 2021 г., когда ввод общей площади жилья увеличился на 12,7%, после чего темпы прироста показателя стали сокращаться: в 2022 г. — на 11,0%, в 2023 г. — на 7,5%, в 2024 г. уменьшился на 2,4%.

Для анализа влияния факторных показателей на результирующий была разработана многофакторная регрессионная модель, позволяющая формализовать взаимосвязи между показателями и получить количественную оценку силы и направления влияния каждого фактора.

Для этого была определена корреляция между результирующим и факторными показателями (табл. 4).

Таблица 4
Корреляция между результирующим и факторными показателями

ВВП в текущих ценах (X1)	Численность населения (X2)	Среднедушевые доходы населения (X3)	Объем выдачи ипотеки (X4)
0,92	−0,82	0,92	0,76
Прирост сбережений населения (X5)	Средние цены на первичном рынке жилья (X6)	Наличие основных фондов (X7)	Индекс качества городской среды (X8)
0,82	0,93	0,83	0,82
Доля занятых в строительстве (X9)	Индексы цен на приобретенные ресурсы (X10)	Инфляция среднегодовая (X11)	Ключевая ставка среднегодовая (X12)
−0,54	−0,02	0,39	0,56

Источник: составлено авторами.

На основе полученных данных, можно заключить, что наибольший коэффициент корреляции результирующей (зависимой) переменной был с такими показателями, как средние цены на первичном рынке жилья (X6), ВВП в текущих ценах (X1) и среднедушевые доходы населения (X3). Вышеперечи-

сленные показатели должны быть включены в регрессионную модель в приоритетном порядке.

Далее была осуществлена проверка на мультиколлинеарность, поскольку ее наличие приводит к нестабильности оценок коэффициентов и усложняет интерпретацию результатов моделирования. Также была проведена процедура стандартизации.

В результате было получено уравнение регрессии, имеющее вид:

$$Y = (0,11) * X_2 + (3,62) * X_4 + (0,18) * X_6 + (9,4) * X_9 + (-0,27) * X_{10} + (0,89) * X_{11} \quad (1)$$

Значение R -квадрат значительно превышает 0,85, следовательно, модель объясняет большинство изменений в результирующем показателе ввода в действие жилых домов. Проверка модели на предмет ошибок показала ее высокое качество: средняя процентная ошибка (MPE) и средняя абсолютная ошибка в процентах ($MAPE$) принимают значения 0,03% и 1,45%, соответственно. Таким образом, обе ошибки ниже порогового значения в 10%, что позволяет вести речь, что модель является несмещенной, обладает высокой точностью и может быть использована в аналитических и прогнозных целях.

Наибольшие положительные коэффициенты регрессии имеют факторы доли занятых в строительстве (X_9), объема выдачи ипотеки (X_4) и среднегодовой инфляции (X_{11}). Следовательно, при их увеличении будет расти и значение результирующего показателя ввода в действие жилых домов. Факт того, что рост доли занятых в строительстве (X_9) вызывает рост ввода в действие жилых домов (Y), доказывает исследование, проведенное НИУ ВШЭ [26]. Наличие зависимости между ростом объема ипотеки (X_4) и ввода в действие жилых домов (Y) подтверждают заявления должностных лиц Банка России [27] и результаты ряда научных исследований, в частности, А.П. Саввиновой и Е.В. Сибилевой [28]. Влияние динамики инфляции (X_{11}) на показатель ввода в действие жилых домов (Y) аргументируют научные исследования и экспертные оценки [29].

Заключение

В результате выполненных аналитических процедур была сформирована и оценена система факторов, влияющих на ключевой показатель деятельности отрасли строительства в Российской Федерации — ввод в действие жилых домов. С применением корреляционного анализа была построена статистически значимая стандартизированная многофакторная регрессионная модель. С ее использо-

ванием было доказано, что наибольшее положительное влияние на динамику ввода жилья оказывают следующие факторы: объем выдачи ипотеки, доля занятых в строительстве и среднегодовая инфляция.

В процессе анализа выявлены следующие системные проблемы, угрожающие устойчивому развитию отрасли строительства в Российской Федерации:

- опережение роста цен на первичном рынке жилья по сравнению с доходами населения, ведущее к снижению доступности жилья и усилению социального расслоения;
- дефицит квалифицированных кадров в строительстве на фоне старения и роста износа основных фондов;
- нестабильность цен на строительные материалы и другие ресурсы, увеличивающая риски для застройщиков при финансировании проектов в сфере строительства;
- риск усиления дисбаланса между растущим предложением со стороны застройщиков и снижающимся платёжеспособным спросом населения, требующий формирования новых методологических подходов к анализу и прогнозированию рисков в отрасли жилищного строительства.

Вышесказанное является основанием следующих мер государственной политики в сфере жилищного строительства в Российской Федерации: отказ от массовых льготных ипотечных программ в пользу точечных механизмов поддержки наиболее уязвимых категорий населения; смещение акцента с исключительно нового строительства на модернизацию и сохранение существующего жилищного фонда; реализация мер по повышению производительности труда в строительстве на основе технологической модернизации и автоматизации процессов; проведение мониторинга баланса спроса и предложения на рынке жилья с использованием опережающих индикаторов с целью выработки мер по обеспечению его долгосрочной сбалансированности.

Таким образом, результаты исследования свидетельствуют о необходимости перехода от экстенсивной модели роста, основанной на воздействии на цены и объёмы кредитования, к сбалансированной модели развития строительной отрасли. Стратегические перспективы отрасли жилищного строительства будут в значительной степени определяться эффективностью макроэкономической политики и способностью государства своевременно разрешать накопленные структурные проблемы в отрасли, обеспечивая рост экономики и качества жизни населения.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040 (дата обращения: 15.11.2025).
2. Строительство в России. 2024: Стат. сб. / Росстат. — М., 2024. 118 с.
3. О жилищном строительстве в Российской Федерации в 2024 год [Электронный ресурс]. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (дата обращения: 25.09.2025).
4. Указ Президента РФ от 07.05.2024 № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года» [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_475991 (дата обращения: 25.11.2025).
5. Демография и миграция: информационный бюллетень [Электронный ресурс]. URL: <https://stratpro.hse.ru/mirror/pubs/share/944830743.pdf?ysclid=mj0oasw0tt927197723> (дата обращения: 10.12.2025).
6. Жуковская И.Ф. Доходы и обеспеченность населения жильем как факторы повышения уровня жизни [Текст] / И.Ф. Жуковская // Вопросы имущественной политики. — 2012. — № 9. — С. 15–31.
7. Боченина М.В. Изменения на российском рынке жилья [Текст] / М.В. Боченина // Финансы и бизнес. — 2019. — Т. 15. — № 3. — С. 72–84.
8. Рублева Т.А. Исследование сбережений домашних хозяйств как источника финансирования жилой недвижимости [Текст] / Т.А. Рублева // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). — 2009. — № 3. — С. 200–207.
9. Почему в России резко выросли доходы населения [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.rbc.ru/economics/02/08/2024/66ab42759a7947deb35469a4?ysclid=mj717xisqm248479763> (дата обращения: 10.12.2025).
10. Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» [Электронный ресурс]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333 (дата обращения: 12.12.2025).
11. Печенская М.А. Региональные жилищные строительные сбережения как инструмент повышения доступности жилья для населения [Текст] / М.А. Печенская, Д.Г. Ильинский // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. — 2017. — Т. 10. — № 6. — С. 192–206. — DOI: 10.15838/esc.2017.6.54.12
12. Лукашенко Т.Р. Жилищное строительство в Российской Федерации: проблемы и перспективы в условиях новой реальности [Текст] / Т.Р. Лукашенко, Е.Г. Ефимова // Экономика, предпринимательство и право. — 2023. — Т. 13. — № 12. — С. 5899–5914. — DOI: 10.18334/errp.13.12.120076
13. Россияне направили на сбережения минимум средств за десять лет [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.rbc.ru/economics/08/02/2019/5c5d418e9a7947fec77b635f?ysclid=mj72gdjy7h20146194> (дата обращения: 20.12.2025).
14. Россияне в 2024 году направили на вклады три четверти новых сбережений [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.rbc.ru/finances/02/01/2025/676ea9919a7947651ed897fc?ysclid=mj72y46syt765398436> (дата обращения: 20.12.2025).
15. Столетова А.С. Жилищный вопрос середины 1970-х годов как проблема социального обустройства в СССР [Текст] / А.С. Столетова // Известия Саратовского университета. Серия История. Международные отношения. — 2020. — Т. 20. — № 4. — С. 475–481.
16. Национальный проект «Жильё и городская среда» [Электронный ресурс]. — URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda> (дата обращения: 10.11.2025).
17. Национальный проект «Инфраструктура для жизни» [Электронный ресурс]. — URL: <http://government.ru/rugovclassifier/918/events> (дата обращения: 10.12.2025).
18. Ермошкина Е.А. Многомерный статистический анализ ввода в действие жилых домов в РФ [Текст] / Е.А. Ермошкина, Л.Р. Фаизова // Университетский комплекс как региональный центр образования, науки и культуры: материалы Всероссийской научно-методической конференции, Оренбург, 01–03 февраля 2017 года. Оренбург: Изд-во Оренбургского гос. ун-та, 2017. — С. 2197–2202.
19. Деловой климат в строительстве: актуальные тенденции 2 кв. 2025 года и перспективы развития [Электронный ресурс]. — URL: https://www.hse.ru/data/2025/07/16/1983386788/DK_Stroitelstvo_2Q2025.pdf (дата обращения: 11.12.2025).
20. Цухло С. Как победить засилье импорта [Текст] / С. Цухло // Эксперт. — 2015. — № 12. — С. 40–42.
21. Никитина Н.С. Анализ факторов, влияющих на динамику цен на жилую недвижимость в России [Текст] / Н.С. Никитина // Финансы: теория и практика. — 2025. — Т. 27. — № 1. — С. 208–220.
22. Банк России [Электронный ресурс]. — URL: <https://cbr.ru> (дата обращения: 10.12.2025).
23. Как Банк России влияет на инфляцию [Электронный ресурс]. — URL: https://cbr.ru/dkp/w_infl (дата обращения: 20.12.2025).
24. Ключевая ставка ЦБ РФ: как менялась последние годы и на что она влияет [Электронный ресурс]. — URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/klyuchevaya-stavka-cb-rf> (дата обращения: 20.12.2025).
25. Жилищная сфера в Российской Федерации — строительство, финансы, секьюритизация [Электронный ресурс]. — URL: www.acra-ratings.ru (дата обращения: 10.10.2025).
26. Деловой климат в строительстве: актуальные тенденции 2 кв. 2025 года и перспективы развития [Электронный ресурс]. — URL: https://www.hse.ru/data/2025/07/16/1983386788/DK_Stroitelstvo_2Q2025.pdf (дата обращения: 10.11.2025).
27. Как меняется ипотечный рынок, что ждет цены на жилье и как ЦБ управляет рисками [Электронный ресурс]. — URL: <https://cbr.ru/press/event/?id=24739> (дата обращения: 10.12.2025).
28. Саввинова А.П. Влияние ипотечного жилищного кредита на развитие строительной отрасли [Текст] / А.П. Саввинова, Е.В. Сибилева // Индустриальная экономика. — 2024. — № 3. — С. 142–147.
29. Хачатурян М.В. Как высокая инфляция влияет на инвестиционную среду [Электронный ресурс]. — URL: <https://finance.rambler.ru/finansovaya-gramotnost/54019922-kak-vysokaya-inflyatsiya-vliyaet-na-investitsionnyu-sredu/?ysclid=mjbfp8gyhz972683118> (дата обращения: 10.12.2025).

References

1. Town Planning Code of the Russian Federation of 29.12.2004 N 190-FZ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040 (accessed 15.11.2025).
2. Construction in Russia. 2024: Stat. Sat. Rosstat. M., 2024. 118 p. (In Russian)
3. On housing construction in the Russian Federation in 2024. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (accessed 25.09.2025).

4. Decree of the President of the Russian Federation of 07.05.2024 N 309 «On the national development goals of the Russian Federation for the period up to 2030 and for the future until 2036». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_475991 (accessed 25.11.2025).
5. Demographics and migration: newsletter. URL: <https://stratpro.hse.ru/mirror/pubs/share/944830743pdf?ysclid=mj0oasw0tt927197723> (accessed 10.12.2025)
6. Zhukovskaya I.F. Income and housing provision of the population as factors for improving living standards//Issues of property policy. 2012. № 9, pp. 15–31. (In Russian)
7. Bochenina M.V. Changes in the Russian housing market// Finance and business. 2019. Vol. 15. no. 3, pp. 72–84. (In Russian)
8. Rubleva T.A. Study of household savings as a source of financing for residential real estate//Bulletin of the Rostov State Economic University (RINH). 2009. no. 3, pp. 200–207. (In Russian)
9. Why incomes of the population have sharply increased in Russia. URL: <https://www.rbc.ru/economics/02/08/2024/66ab42759a7947deb35469a4?ysclid=mj717xisqm248479763> (accessed 10.12.2025).
10. Order of the Government of the Russian Federation of 31.10.2022 «On approval of the Strategy for the development of the construction industry and housing and communal services of the Russian Federation for the period up to 2030 with a forecast until 2035». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333 (accessed 12.12.2025).
11. Pechenskaya M.A. Ilyinsky D.G. Regional housing construction savings as a tool to increase the affordability of housing for the population // Economic and social changes: facts, trends, forecast. 2017. Vol. 10. no. 6, pp. 192–206. DOI: 10.15838/esc.2017.6.54.12 (In Russian)
12. Lukashenok T.R., Efimova E.G. Housing construction in the Russian Federation: problems and prospects in a new reality // Economy, entrepreneurship and law. 2023. Vol. 13. no. 12, pp. 5899–5914. DOI: 10.18334/epp.13.12.120076 (In Russian)
13. Russians spent at least ten years on savings. URL: <https://www.rbc.ru/economics/08/02/2019/5c5d418e9a7947fec77b635f?ysclid=mj72gdjy7h20146194> (accessed 20.12.2025).
14. Russians in 2024 sent three quarters of new savings to deposits. URL: <https://www.rbc.ru/finances/02/01/2025/676ea9919a7947651ed897fc?ysclid=mj72y46sy765398436> (accessed 20.12.2025).
15. Stoletova A.S. Housing issue of the mid-1970s as a problem of social arrangement in the USSR // Izvestia Saratov University. History series. International relations. 2020. Vol. 20. no. 4, pp. 475–481. (In Russian)
16. National project «Housing and urban environment». URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda> (accessed 10.11.2025).
17. National project «Infrastructure for life». URL: <http://government.ru/rugovclassifier/918/events> (accessed 10.12.2025).
18. Ermoshkina E.A., Faizova L.R. Multidimensional statistical analysis of commissioning of residential buildings in the Russian Federation//University complex as a regional center of education, science and culture: materials of the All-Russian Scientific and Methodological Conference, Orenburg, February 01–03, 2017. Orenburg: Orenburg State University, 2017, pp. 2197–2202. (In Russian)
19. Business climate in construction: current trends of the 2nd quarter of 2025 and development prospects. URL: https://www.hse.ru/data/2025/07/16/1983386788/DK_Stroitelstvo_2Q2025.pdf (accessed 11.12.2025).
20. Tsukhlo S. How to defeat the dominance of imports//Expert. March 16–22, 2015. № 12, pp. 40–42. (In Russian)
21. Nikitina N.S. Analysis of factors influencing the dynamics of prices for residential real estate in Russia//Finance: theory and practice. 2025. Vol. 27. no. 1, pp. 208–220. (In Russian)
22. Bank of Russia. URL: <https://cbr.ru> (accessed 10.12.2025).
23. How the Bank of Russia affects inflation. URL: https://cbr.ru/dkp/w_infl/ (accessed 20.12.2025).
24. The key rate of the Central Bank of the Russian Federation: how it has changed in recent years and what it affects. URL: <https://realty.yandex.ru/journal/post/klyuchevaya-stavka-cb-rf> (accessed 20.12.2025).
25. Housing in the Russian Federation — construction, finance, securitization. URL: www.acra-ratings.ru (accessed 10.10.2025).
26. Business climate in construction: current trends of the 2nd quarter of 2025 and development prospects. URL: https://www.hse.ru/data/2025/07/16/1983386788/DK_Stroitelstvo_2Q2025.pdf (accessed 10.11.2025).
27. How the mortgage market is changing, what awaits housing prices and how the Central Bank manages risks. URL: <https://cbr.ru/press/event/?id=24739> (accessed 10.12.2025).
28. Savvinova A.P., Sibileva E.V. The impact of a housing mortgage loan on the development of the construction industry // Industrial economy. 2024. no. 3, pp. 142–147. (In Russian)
29. Khachaturyan M.V. How High Inflation Affects the Investment Environment. URL: <https://finance.rambler.ru/finansovaya-gramotnost/54019922-kak-vysokaya-inflyatsiya-vliyaet-na-investitsionnyu-sredu/?ysclid=mjbfp8gyhz972683118> (accessed 10.12.2025).