



**ЦЕНТР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА
И КРАТКОСРОЧНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ**

Тел.: +7-499-1291722, e-mail: mail@forecast.ru, <http://www.forecast.ru>

*О. Солнцев, И. Медведев, Р. Ахметов, А. Дешко,
В. Сальников, О. Михеева, Д. Ломоносов*

Жилищное строительство в России: перспективы и барьеры развития

При подготовке презентации использованы эконометрические модели и аналитические материалы, разработанные ЦМАКП по заказу Фонда ДОМ.РФ

Диспут-клуб «Узлы экономической политики». Москва, март 2026

Вопросы диспута:

Масштабная льготная ипотека на первичном рынке жилья: положительные или отрицательные результаты?

Как можно оценить текущую ситуацию и перспективы на рынке жилищного строительства?

Прогноз структуры жилищного строительства: многоквартирные дома vs индивидуальные жилые дома?

Каковы должны быть место и роль государства на рынке жилищного строительства?



**ЦЕНТР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА
И КРАТКОСРОЧНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ**

Тел.: 8-499-129-17-22, e-mail: mail@forecast.ru, <http://www.forecast.ru>, telegram: [cmashf](https://www.t.me/cmashf)

**Масштабная льготная ипотека на первичном рынке жилья:
положительные или отрицательные результаты?**

Результаты контрфактического моделирования вклада ипотеки в развитие жилищной сферы (2016-2023 гг.)

Наименование показателя	Среднегодовые значения (2016-2023)	Отношение "сценарий/факт"		Разница "сценарий минус факт"	
		Сценарий постоянных покупок жилья за счет ИК	Сценарий обнуления выдач ИК	Сценарий постоянных покупок жилья за счет ИК	Сценарий обнуления выдач ИК
Ввод жилья всего, млн. кв. м	88.1	88%	65%	-10.7	-30.7
в т.ч. вводы МКД, млн. кв. м	45.6	82%	46%	-8.4	-24.6
Портфель строительных проектов на конец года, млн. кв. м	106.5	81%	45%	-20.1	-58.4
Ввод жилых единиц, млн. ед.	1.20	82%	55%	-0.21	-0.54
в т.ч. ввод МКД, млн. ед.	0.88	79%	45%	-0.18	-0.49
Количество сделок по покупке жилья на первичном и вторичном рынках, млн. ед.	3.0	81%	55%	-0.6	-1.4
в т.ч. за счет ипотеки, млн. ед.	1.3	50%	0%	-0.7	-1.3
в т.ч. за счет собственных средств, млн. ед.	1.7	105%	96%	0.1	-0.1
Объем приобретенного жилья на первичном и вторичном рынках, млн. кв. м.	157.9	83%	56%	-23.3	-65.4
в т.ч. за счет ипотеки, млн. кв. м	70.0	52%	0%	-31.5	-70.0
в т.ч. за счет собственных средств, млн. кв. м	87.9	105%	101%	8.2	4.5
Количество сделок с ДДУ/Эскроу, млн. ед.	0.6	66%	31%	-0.2	-0.4
в т.ч. за счет ипотеки, млн. ед.	0.4	36%	0%	-0.3	-0.4
в т.ч. за счет собственных средств, млн. ед.	0.2	149%	110%	0.1	0.02
Приобретено за год жилья по ДДУ/Эскроу, млн. кв. м	32.0	70%	29%	-8.2	-20.1
в т.ч. за счет ипотеки, млн. кв. м	21.8	37%	0%	-13.6	-21.8
в т.ч. за счет собственных средств, млн. кв. м	10.3	152%	116%	5.4	1.7
Количество сделок по договорам купли-продажи, ед.	2.4	86%	62%	-0.3	-0.9
в т.ч. за счет ипотеки, млн. ед.	0.9	62%	0%	-0.3	-0.9
в т.ч. за счет собственных средств, млн. ед.	1.5	95%	95%	-0.1	-0.1
Приобретено за год жилья на рынке готового жилья, млн. кв. м	125.8	87%	68%	-15.1	-45.4
в т.ч. за счет ипотеки, млн. кв. м	48.3	63%	0%	-17.9	-48.2
в т.ч. за счет собственных средств, млн. кв. м	77.6	104%	104%	2.9	2.9
Коэффициент доступности жилья (лет)	2.9	62%	81%	-1.1	-0.5
Число семей, улучшивших жилищные условия, млн. семей	3.6	93%	83%	-0.3	-0.6

Результаты контрфактического моделирования вклада ипотеки в экономическое развитие в 2016-2023 гг.

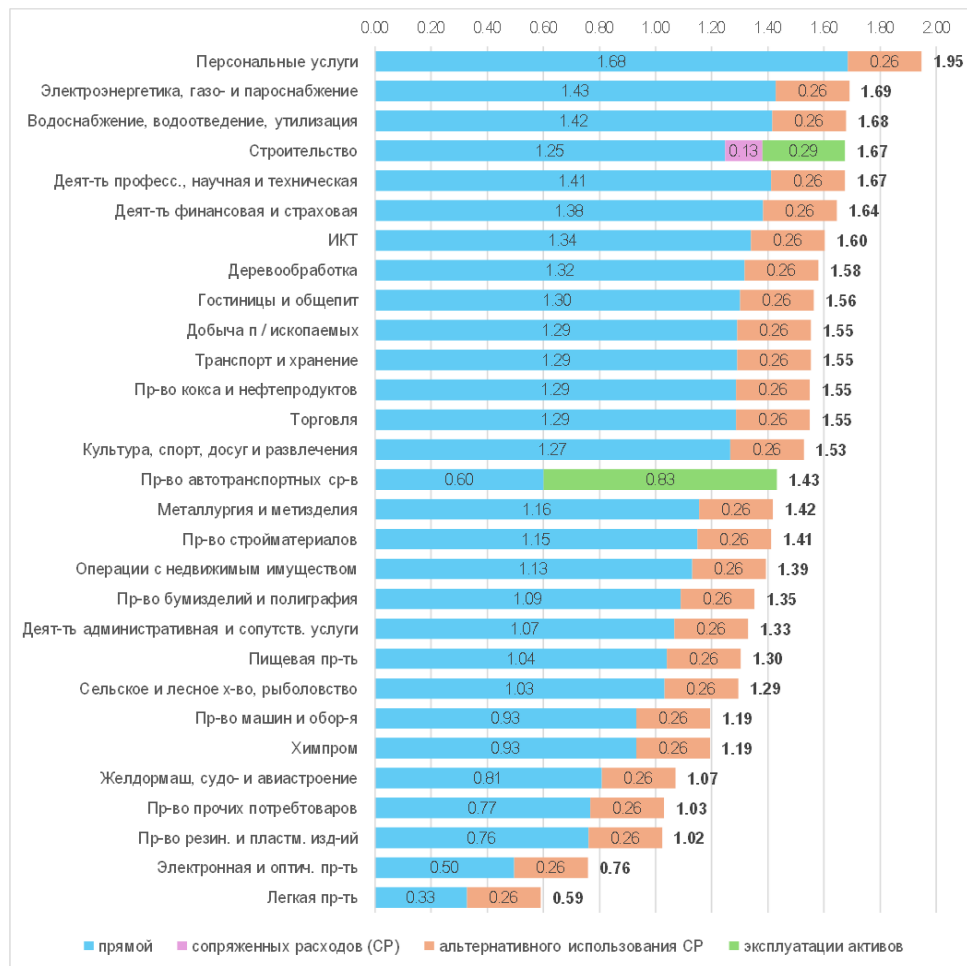
- В рамках *первого гипотетического сценария*, предусматривающего прекращение («обнуление») после 2015 г. **выдач новых ипотечных ссуд** потери в уровне среднегодовых показателей составили бы:
 - **валовой добавленной стоимости (ВВП) - 1.7%** (или 2.7 трлн. руб. в ценах 2023 г.),
 - поступлений **налогов, сборов** в бюджетную систему РФ – в **1.6%** (630 млрд. руб.), **страховых взносов** в бюджетную систему РФ – в **1.5%** (178 млрд. руб.),
 - количества **рабочих мест** в экономике – в **1.9%** (1.4 млн. рабочих мест в эквиваленте фактически действовавшей продолжительности рабочего дня).
- В рамках *второго гипотетического сценария*, предусматривающего **стабилизацию** после 2015 г. **покупок строящегося жилья с привлечением ипотечных ссуд** потери в уровне среднегодовых показателей составили бы:
 - **валовой добавленной стоимости (ВВП) - 0.6%** (или 1 трлн. руб. в ценах 2023 г.),
 - поступлений **налогов, сборов** в бюджетную систему РФ – в **0.6%** (236 млрд. руб.), **страховых взносов** в бюджетную систему РФ – в **0.6%** (66 млрд. руб.),
 - количества **рабочих мест** в экономике – в **0.7%** (0.5 млн. рабочих мест в эквиваленте фактически действовавшей продолжительности рабочего дня).

Вклад строительного сектора в экономику (млрд руб.)

	ВДС	ВДС (без нерыночной части)	Рабочие места (тыс. чел.)	Налоги	Страховые взносы
Строительство					
прямой вклад*					
млрд руб.	8 993	8 993	6 823	2 118	739
% от всего	4.9%	5.4%	9.3%	4.9%	5.8%
полный вклад*					
млрд руб.	14 985	14 959	8 674	3 534	1 165
% от всего	8.2%	8.9%	11.8%	8.2%	9.2%
Производство стройматериалов					
прямой вклад*					
млрд руб.	1 162	1 162	619	357	111
% от всего	0.6%	0.7%	0.8%	0.8%	0.9%
полный вклад*					
млрд руб.	2 334	2 329	878	485	215
% от всего	1.3%	1.4%	1.2%	1.1%	1.7%
Проектирование и архитектура					
прямой вклад*					
млрд руб.	3 138	3 138	941	593	383
% от всего	1.7%	1.9%	1.3%	1.4%	3.0%
полный вклад*					
млрд руб.	1 682	1 678	597	299	162
% от всего	0.9%	1.0%	0.8%	0.7%	1.3%
Операции с недвижимостью					
прямой вклад*					
млрд руб.	19 376	4 550	1 835	1 106	246
% от всего	10.6%	2.7%	2.5%	2.6%	1.9%
полный вклад*					
млрд руб.	15 949	1 642	2 197	1 372	359
% от всего	8.7%	1.0%	3.0%	3.2%	2.8%
Отопление жилья					
прямой вклад**					
млрд руб.	537	537	216	147	59
% от всего	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.5%
полный вклад**					
млрд руб.	1 288	1 284	478	377	106
% от всего	0.7%	0.8%	0.7%	0.9%	0.8%
Итого					
прямой вклад*					
млрд руб.	33 207	18 381	10 434	4 320	1 538
% от всего	18.2%	11.0%	14.2%	10.0%	12.1%
полный вклад*					
млрд руб.	36 239	21 891	12 825	6 067	2 007
% от всего	19.8%	13.1%	17.5%	14.1%	15.8%

* прямой вклад – отчетность по виду деятельности; полный вклад – эффект от работы всех отраслей по производственной цепочке, удовлетворяющих конечный спрос указанных отраслей, оценка в ценах и для условий 2024

Отраслевые мультипликаторы валовой добавленной стоимости





**ЦЕНТР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА
И КРАТКОСРОЧНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ**

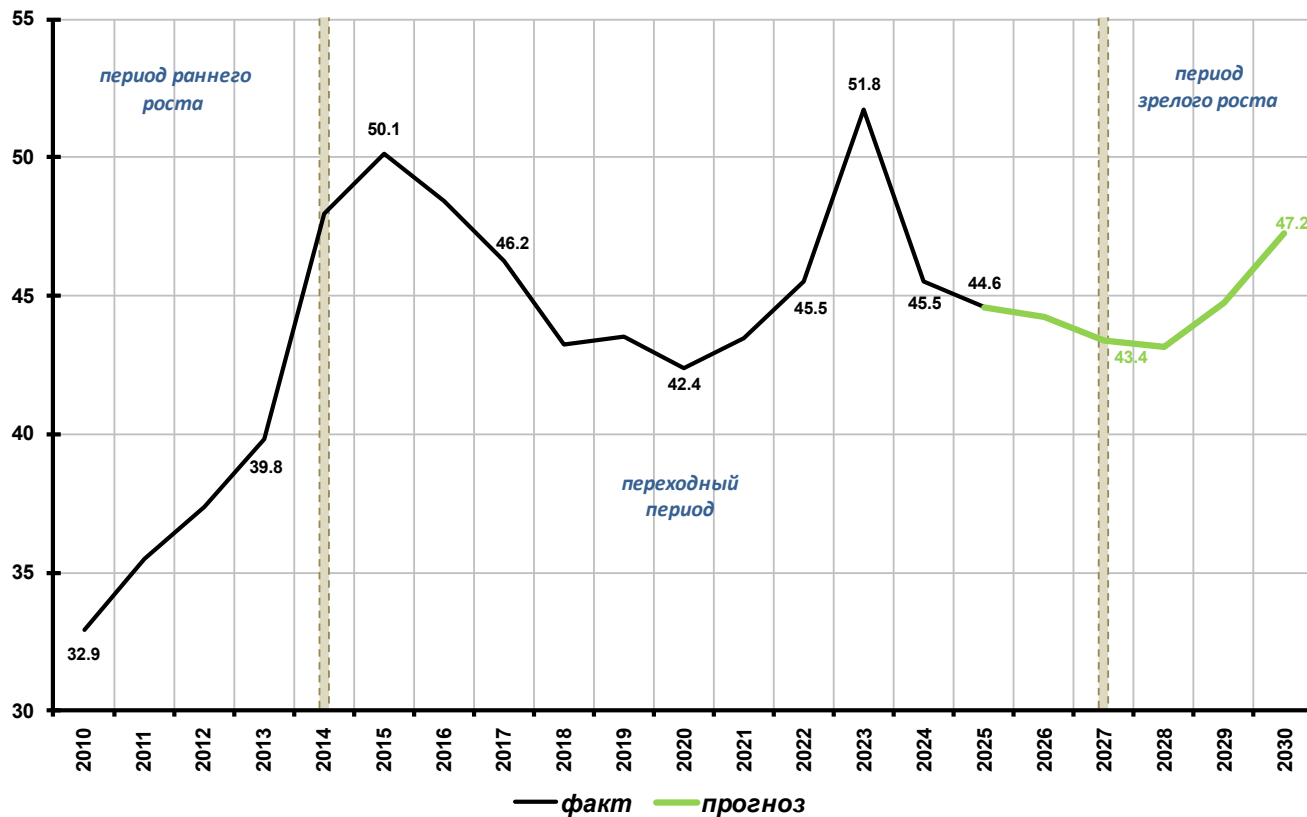
Тел.: 8-499-129-17-22, e-mail: mail@forecast.ru, <http://www.forecast.ru>, telegram: [cmash](https://www.t.me/cmash)

**Как можно оценить текущую ситуацию и перспективы на
рынке жилищного строительства?**

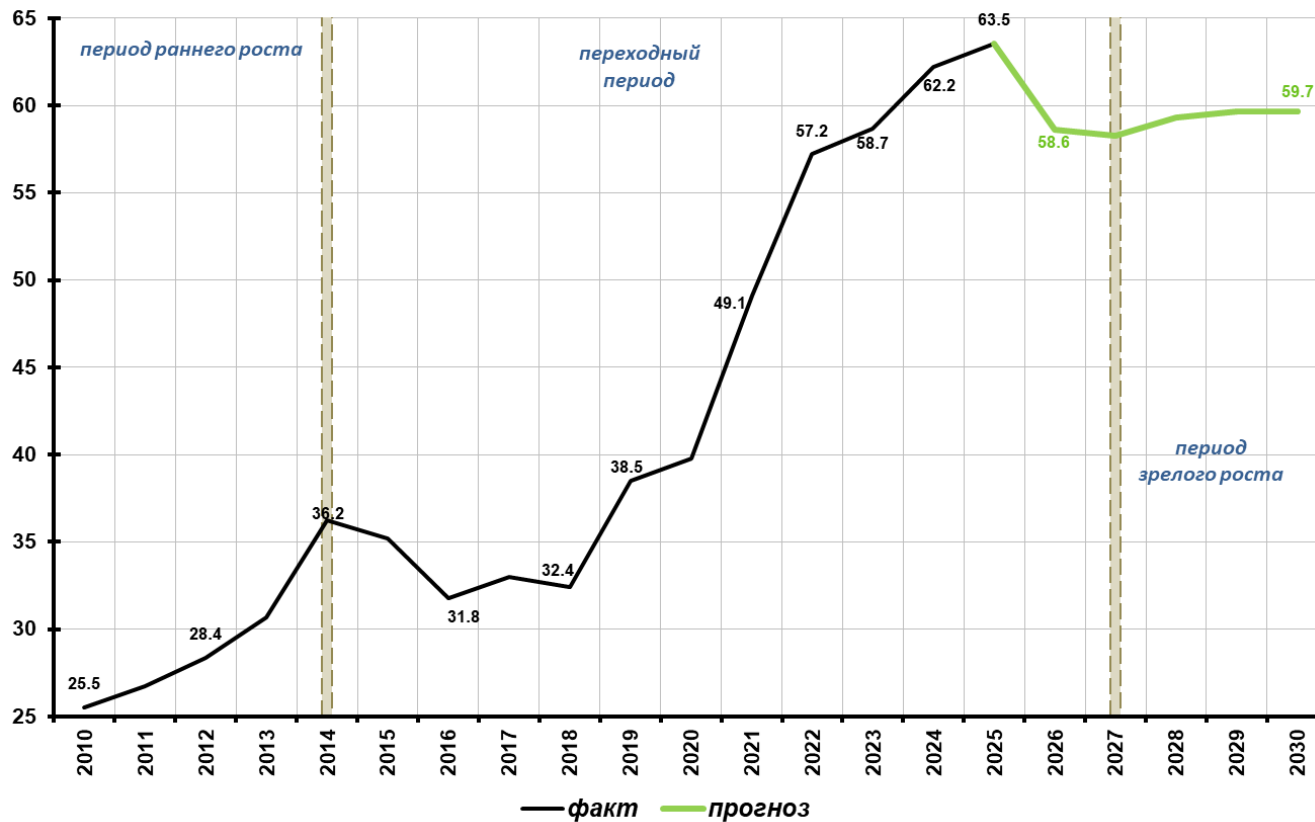
Ключевая ставка ЦБ РФ (% годовых)



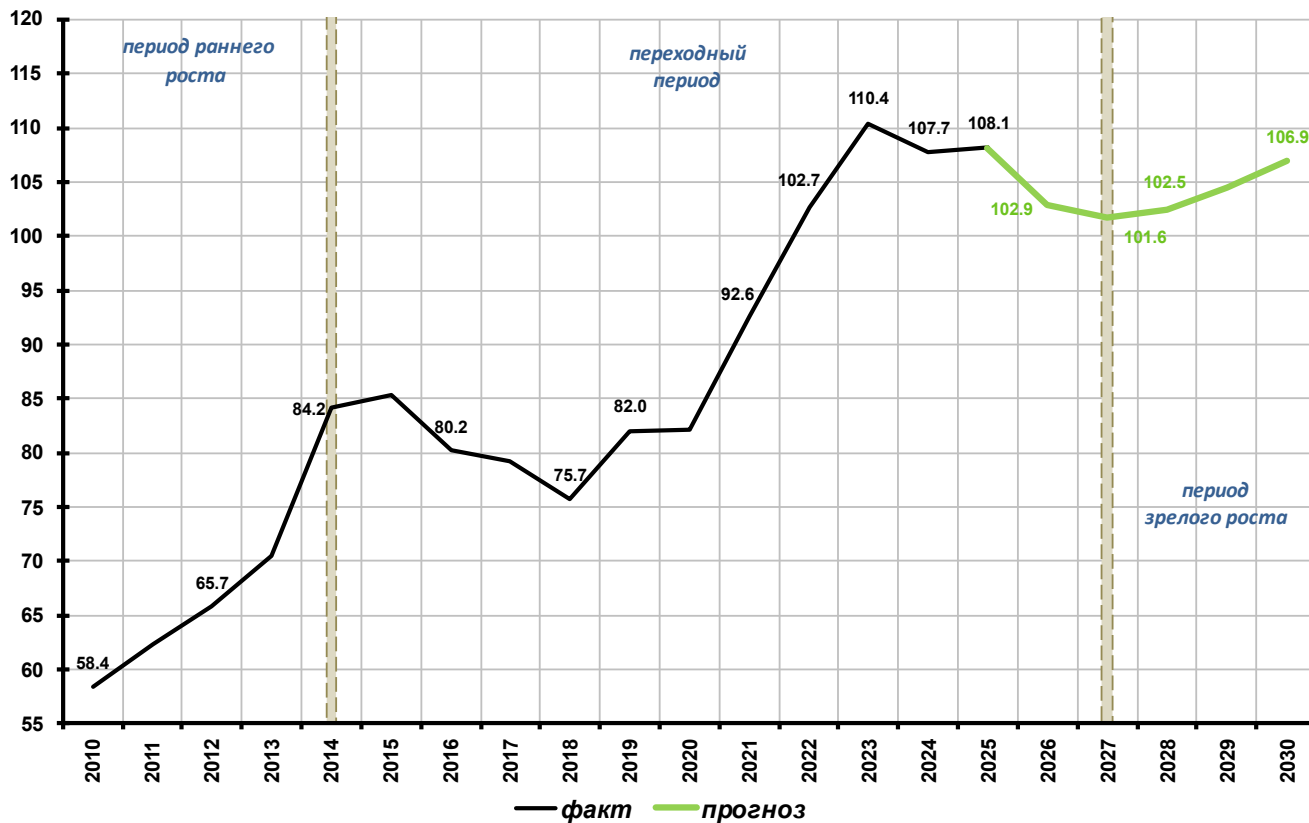
Вводы многоквартирных домов (млн кв. м)



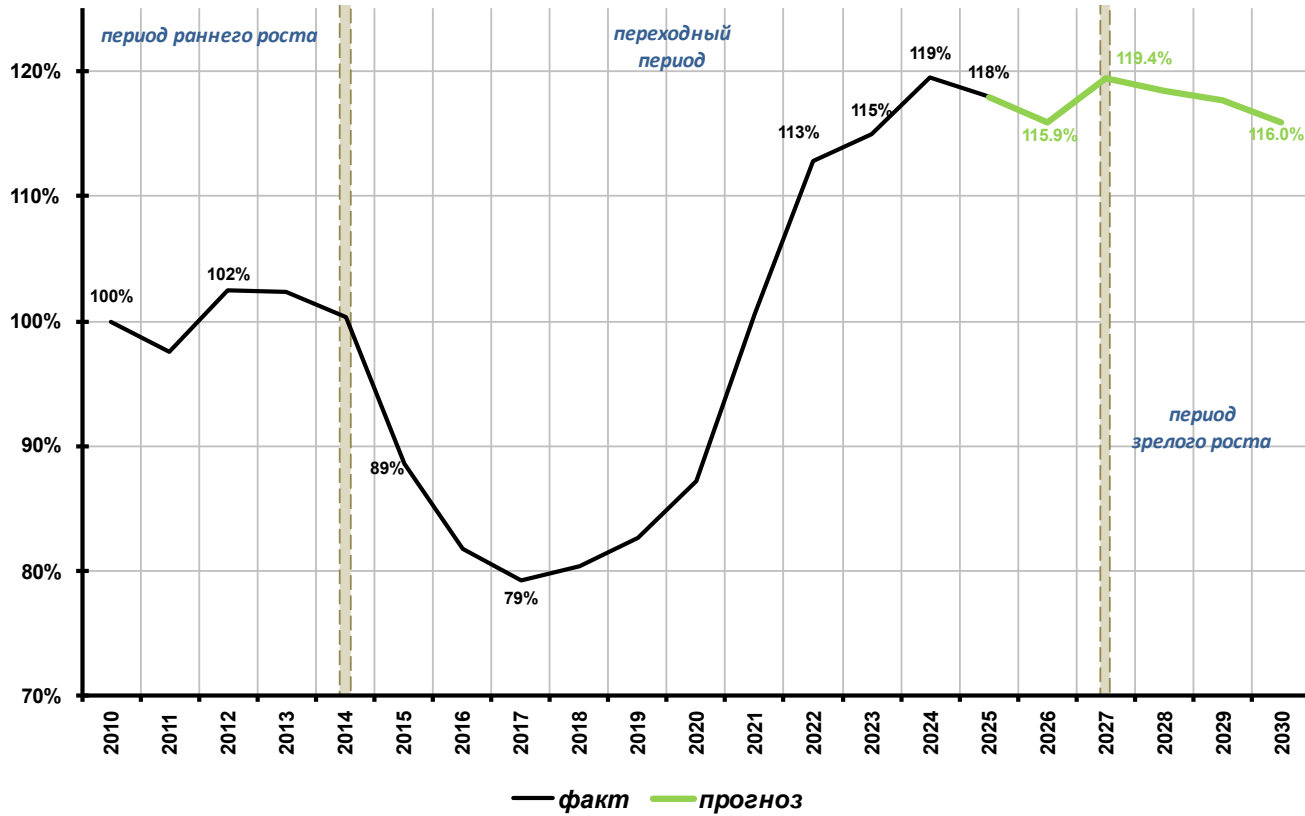
Индивидуальное жилищное строительство (млн кв. м)



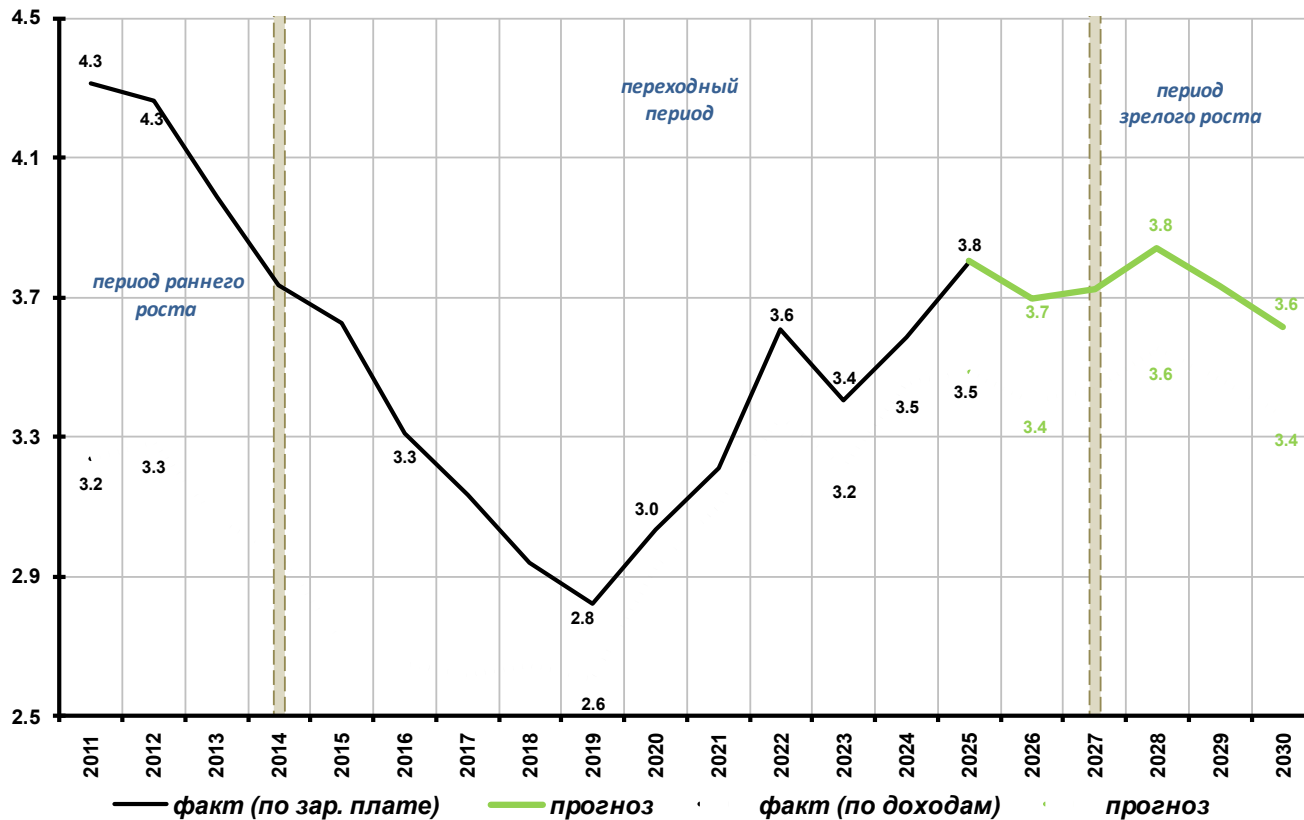
Совокупные вводы (млн кв. м)



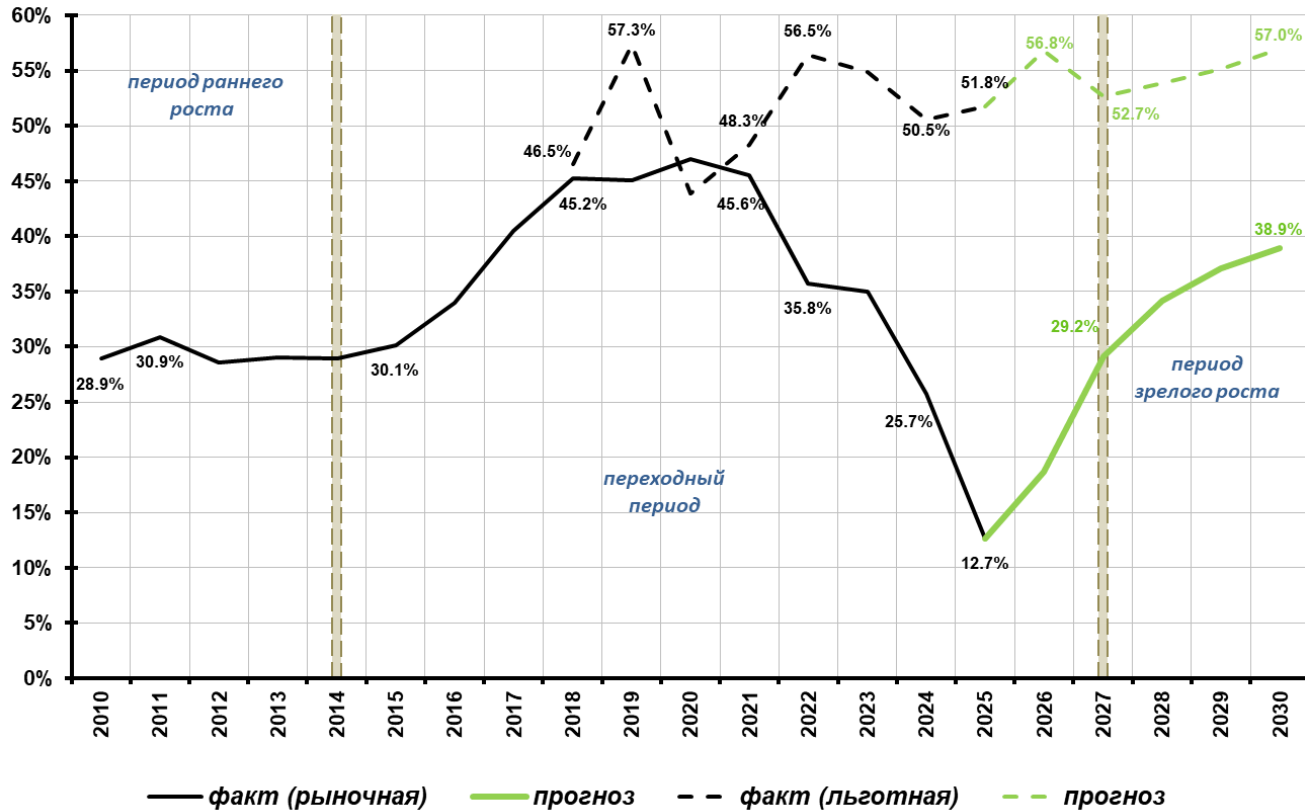
Индекс реальной стоимости кв. м строящегося жилья в МКД (2010 г. = 100%)



Коэффициент доступности покупки жилья за счет собственных средств (число лет дохода средней семьи для покупки стандартной квартиры)

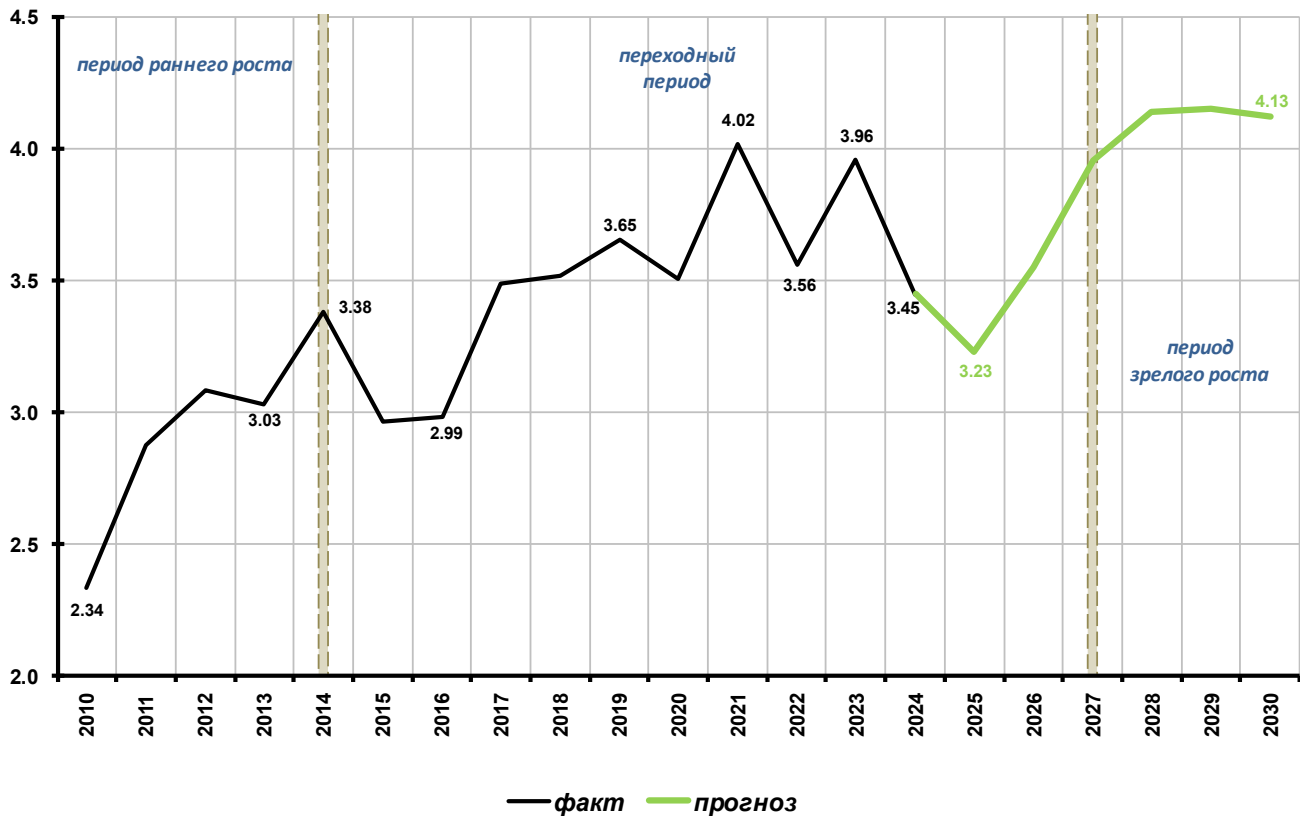


Доля семей, которым доступна ипотека (на стандартную квартиру¹ по рыночным или льготным условиям)



¹ 54 кв. м., ПВ – 30%, 35% доходов на платеж, 2.2 чел в семье

Число семей, улучшивших жилищные условия (млн семей)





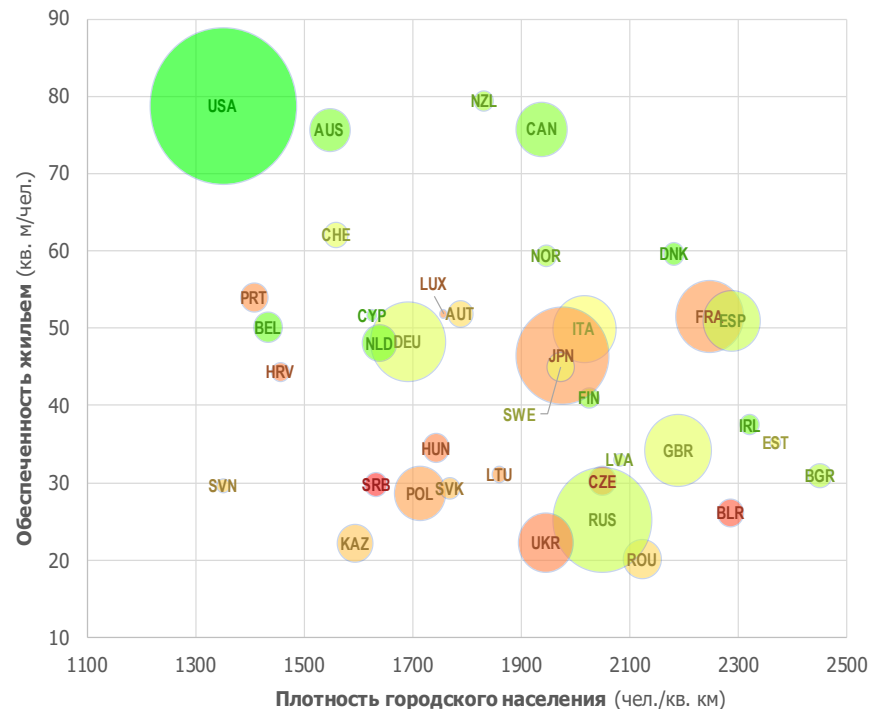
**ЦЕНТР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА
И КРАТКОСРОЧНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ**

Тел.: 8-499-129-17-22, e-mail: mail@forecast.ru, <http://www.forecast.ru>, telegram: [cmashf](https://www.t.me/cmashf)

**Прогноз структуры жилищного строительства:
многоквартирные дома vs индивидуальные жилые дома?**

Освоение «субурбии» как новой зоны расселения и занятости

- Для стран с низким уровнем обеспеченности жильем характерна более высокая плотность проживания. Такая модель расселения позволяет уменьшить удельные (в расчете на одного человека) издержки на инфраструктуру.
- Высокий уровень обеспеченности жилой площадью несовместим с высокой плотностью проживания. Он требует освоения значительных околгородских пространств в рамках «субурбии» («расползающейся агломерации»)
- **Россия характеризуется относительно невысоким уровнем доступности жилья при одновременном низком уровне обеспеченности.** Слабо освоенное агломерационное пространство определяет очень высокую плотность расселения, особенно в столичных городах
- **Для России тренд на повышение плотности проживания не является конструктивным.** Страна обладает значительным потенциалом неосвоенных околгородских пространств
- **С той или иной скоростью будет происходить переход к новой модели урбанизации,** которую можно охарактеризовать как «город для перемещения»



Размер круга – численность постоянного населения в среднем за год
 Цвет круга – доступность покупки жилья (отношение средней цены квартиры к среднему располагаемому доходу семьи, выраженному в годах дохода)

- Ключевые характеристики – **«простор, автомобили, децентрализация»:**
 - расползающиеся агломерации («субурбия») с низкой плотностью расселения, урбанизация через экспансию, а не уплотнение существующих центров
 - децентрализация не только «зон расселения», но и «зон занятости»
 - доминирование частных домов с участками, строгое зонирование
 - зависимость от автомобиля-большие расстояния
- Развитие такой модели осуществляется через **экспансию на свободные от застройки пространства и строительство новых частных домов**, вследствие чего уровень обеспеченности жильем растет.
 - Это ослабляет пространственные ограничения на объемы жилищного строительства, повышает спрос на широкий спектр сопряженных товаров и услуг, формируя дополнительный значимый драйвер экономического роста
 - Одновременно формируются предпосылки к развитию жилищных институтов (прежде всего, аренды жилья: собственники жилья в МКД сдают его в аренду, при этом сами переселяются жить в индивидуальные дома, построенные внутри осваиваемой «субурбии»)

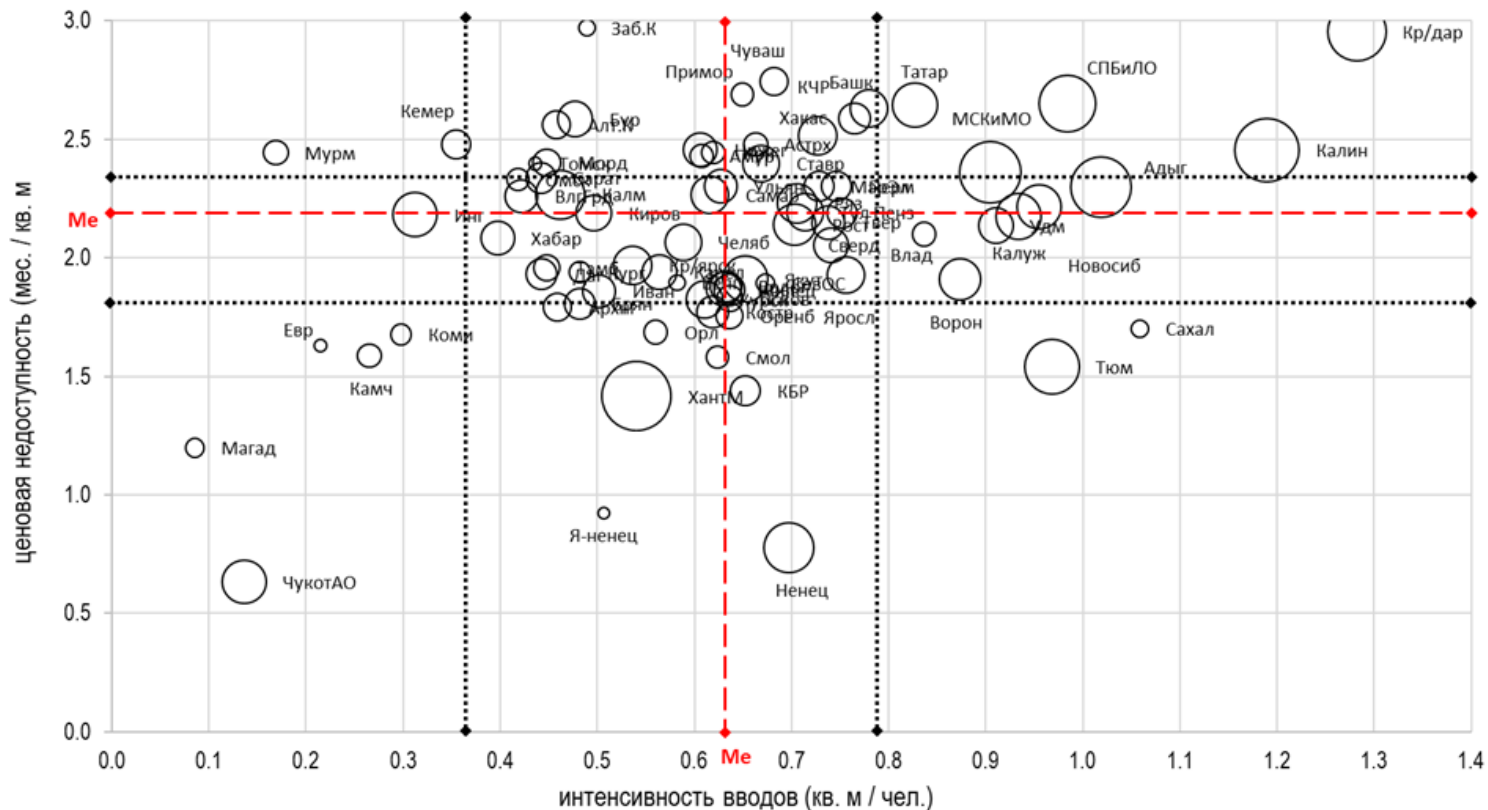


**ЦЕНТР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА
И КРАТКОСРОЧНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ**

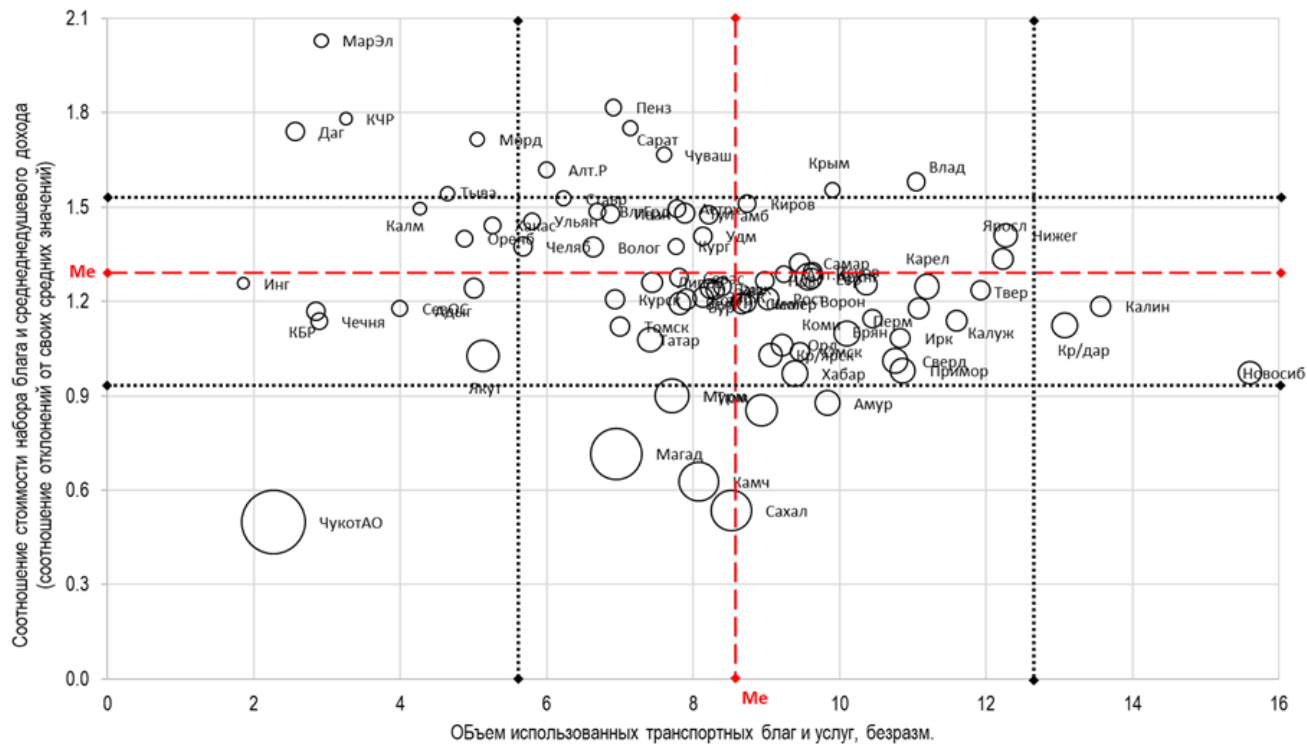
Тел.: 8-499-129-17-22, e-mail: mail@forecast.ru, <http://www.forecast.ru>, telegram: [cmasf](https://www.t.me/cmasf)

Каковы должны быть место и роль государства на рынке жилищного строительства?

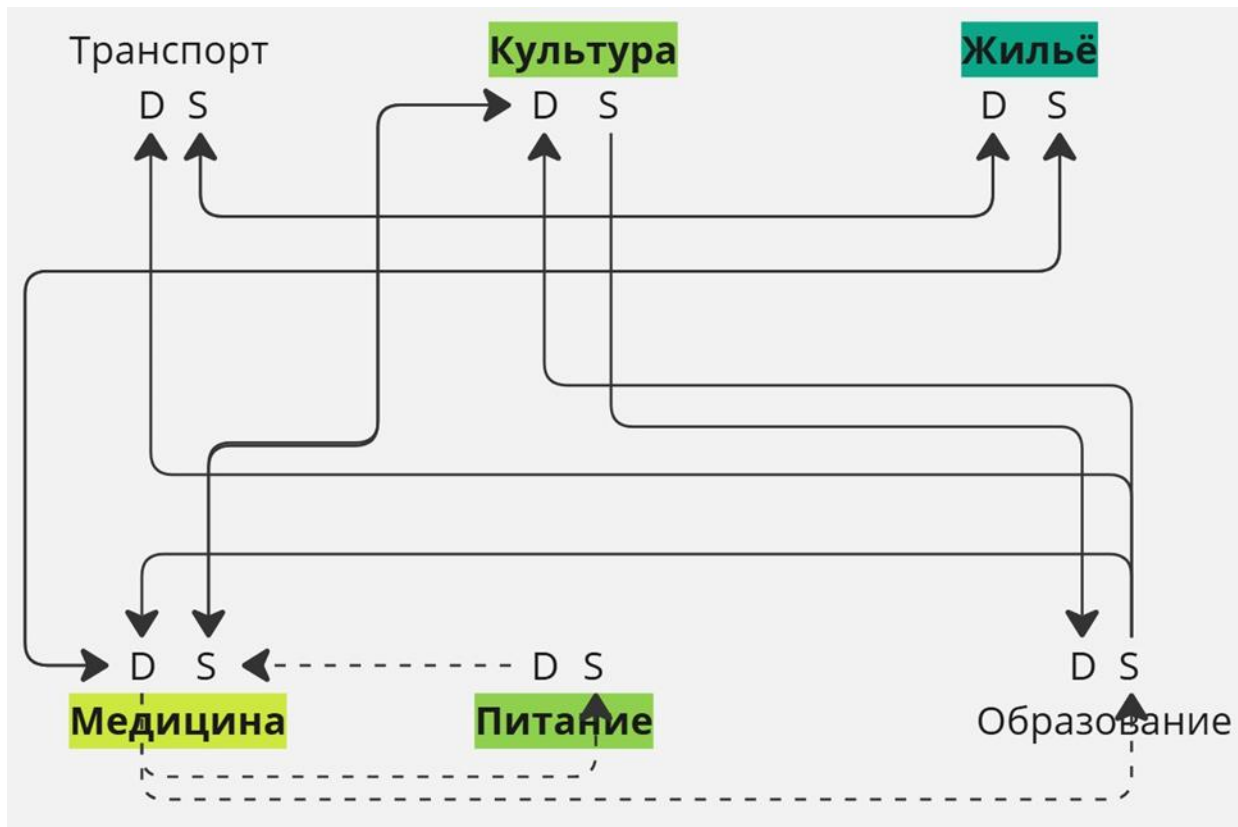
Распределение субъектов РФ по соотношению интенсивности вводов жилья и ценовой недоступности жилья для населения (2022-2024 гг.) без регионов-аутлаеров



Распределение субъектов РФ по объемам потребления населением услуг транспортно-коммуникационной сферы и относительной стоимости фиксированного набора данных услуг (2021-2023 гг.) без регионов-аутлаеров

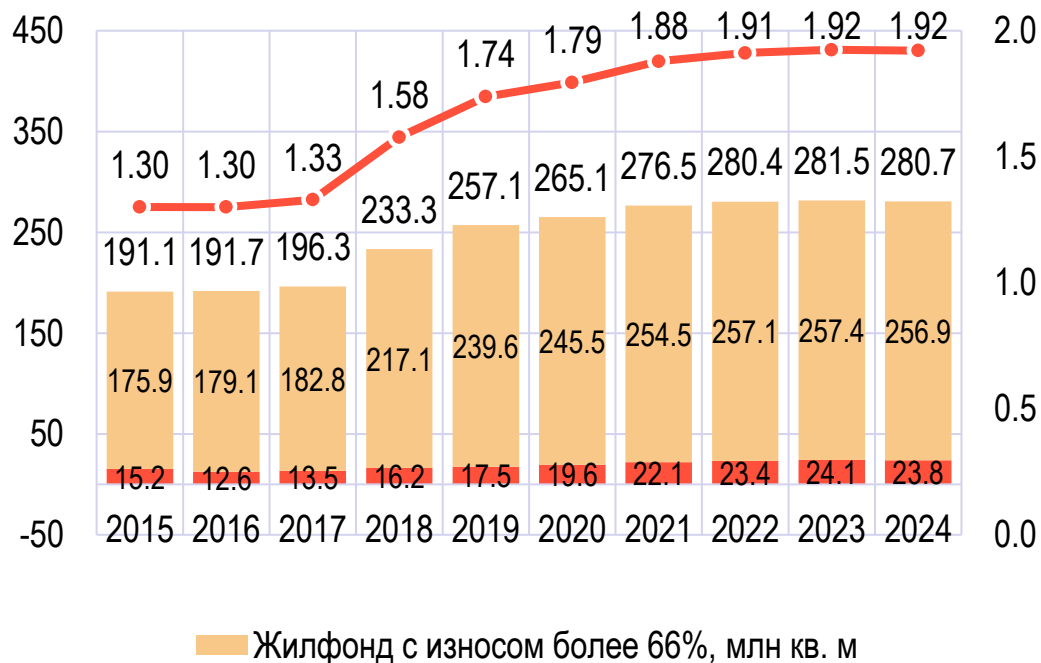


Влияние различных сфер развития регионов с точки зрения привлекательности проживания



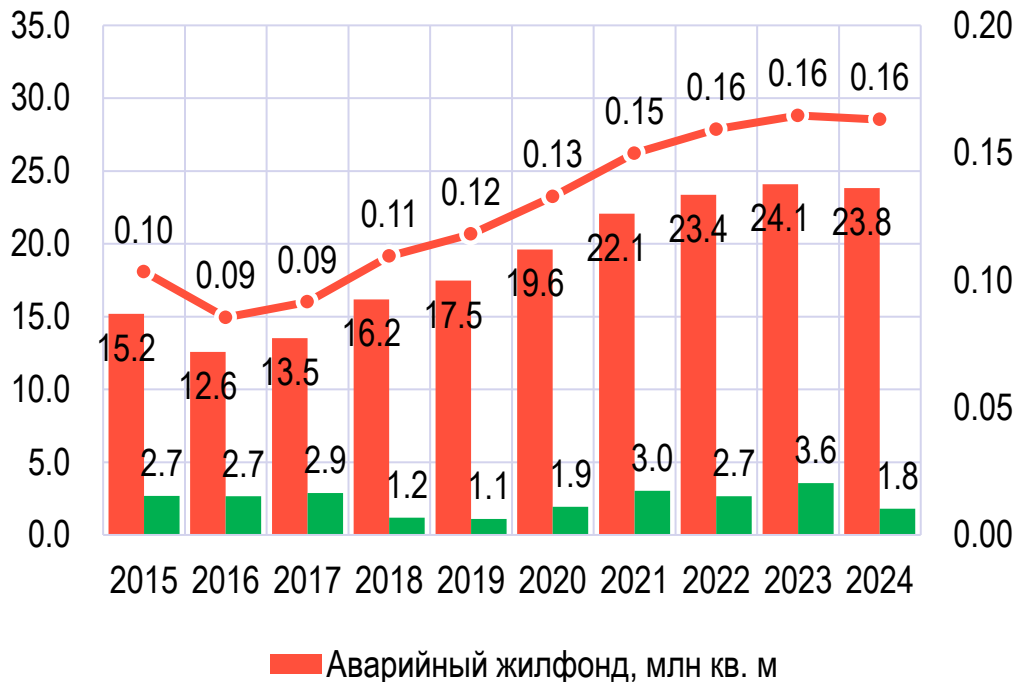
Сплошные стрелки характеризуют влияние развития предложения в одних сферах на усиление спроса в других; пунктирные стрелки отражают влияние усиления спроса в одних сферах на развитие предложения в других; цветом выделены сферы, наиболее значимые с точки зрения привлекательности региона для проживания (более темный зеленый указывает на большую значимость, менее темный – на меньшую)

Ситуация с «ветхим» и аварийным жильем



- Несмотря на усилия властей по обновлению жилищного фонда, проблема наличия аварийного жилищного фонда и жилищного фонда с высокой степенью износа остается нерешенной
- В пересчете на душу населения объем такого жилья составляет почти 2 кв. м/чел.
- «Кандидатом» на получение статуса аварийного дома зачастую является «ветхое жилье»

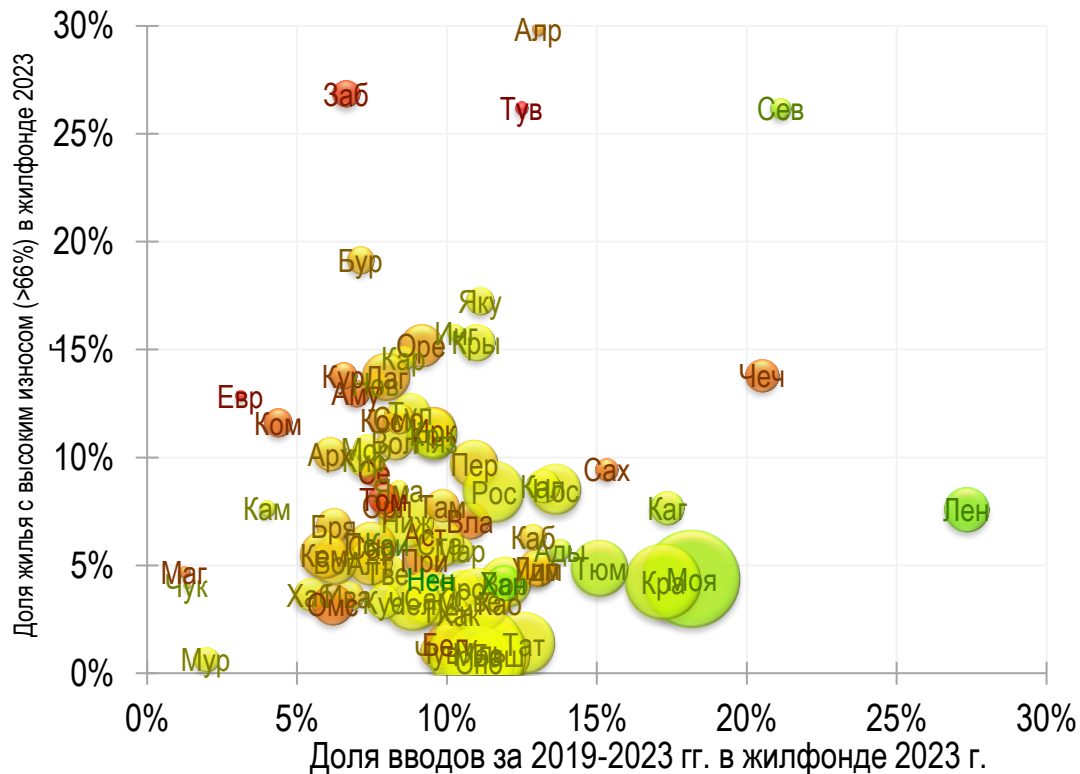
Ситуация с аварийным жильем в России



- За последние 5 лет накопленный объем аварийного жилья в России вырос на 21% несмотря на высокие объемы его расселения (по сравнению с прошлыми годами)
- На конец 2024 г. насчитывалось 23,8 млн кв. м аварийного жилья (0,6% от жилфонда страны)
- Топ-пять регионов по объему аварийного жилфонда на душу населения в 2024 г.: Республика Карелия – 2,30 кв. м/чел., Ненецкий автономный округ – 1,76 кв. м/чел., Республика Саха (Якутия) – 1,75 кв. м/чел., Ямало-Ненецкий автономный округ – 1,53 кв. м/чел., Архангельская область – 1,45 кв. м/чел.
- Меньше всего аварийного жилья в пересчете на душу населения было зафиксировано в следующих регионах: Брянская область – 0,017 кв. м/чел., г. Севастополь – 0,018 кв. м/чел., Республика Татарстан – 0,019 кв. м/чел., Республика Дагестан – 0,020 кв. м/чел., Ставропольский и Краснодарский край – 0,027 кв. м/чел., в Москве аварийное жилье отсутствует, в Санкт-Петербурге его объем крайне незначителен

* Данные по расселению аварийного жилфонда за 2024 г. носят предварительный характер

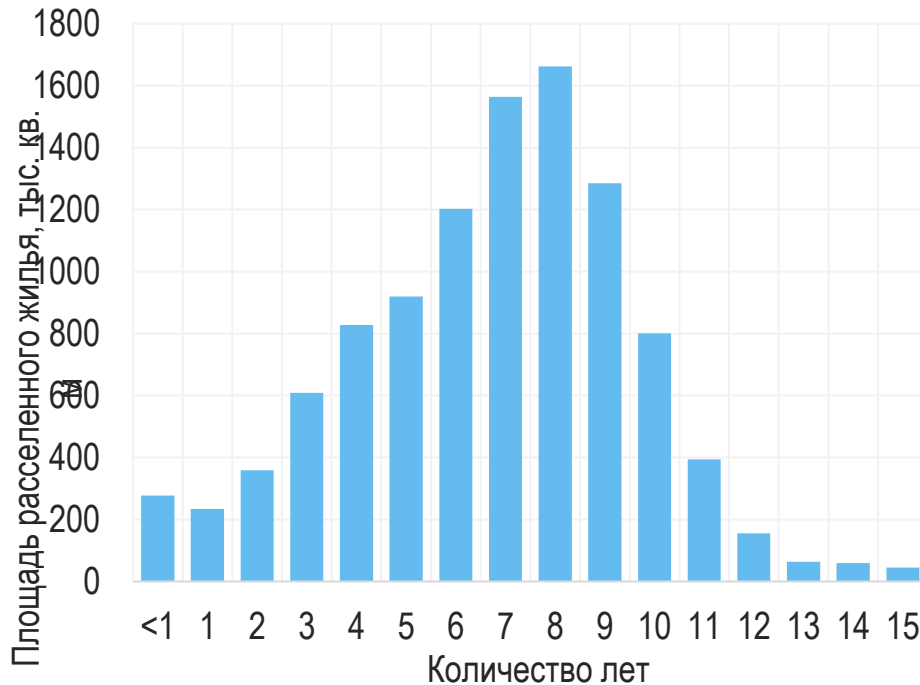
Степень обновления/устаревания жилищного фонда в субъектах Российской Федерации



- Лидирующие позиции по обновлению жилищного фонда (за последние 5 лет было введено более 15% от их текущего объема жилищного фонда) занимают: Ленинградская обл. (27%), Чеченская Респ. (21%), Московская обл. (18%), Краснодарский край (17%), Калининградская обл. (17%), Сахалинская обл. (15%), Тюменская обл. (15%). В этих субъектах, за исключением Чеченской Республики и Сахалинской области, фиксируется положительный миграционный прирост
- Значительная (более 15%) доля жилфонда со степенью износа более 66% отмечается в субъектах: Респ. Алтай (30%), Забайкальский край (27%), Респ. Тыва (26%), Респ. Бурятия (19%), Респ. Саха (Якутия) (17%), Респ. Ингушетия (16%), Респ. Крым (15%), Оренбургская обл. (15%), Респ. Карелия (15%). В этих регионах, за исключением Республики Ингушетия и Республики Крым, наблюдается отрицательный или очень слабый миграционный прирост

На графике площадь круга соответствует размеру жилищного фонда региона по состоянию на конец 2023 г., цвет круга соответствует значению коэффициента миграционного прироста (убыли) региона в 2023 г. (значения находятся в диапазоне от -74 (красный цвет) до 184 (зеленый цвет); 0 (желтый цвет))

Фактический срок ожидания переезда из аварийного многоквартирного дома в России

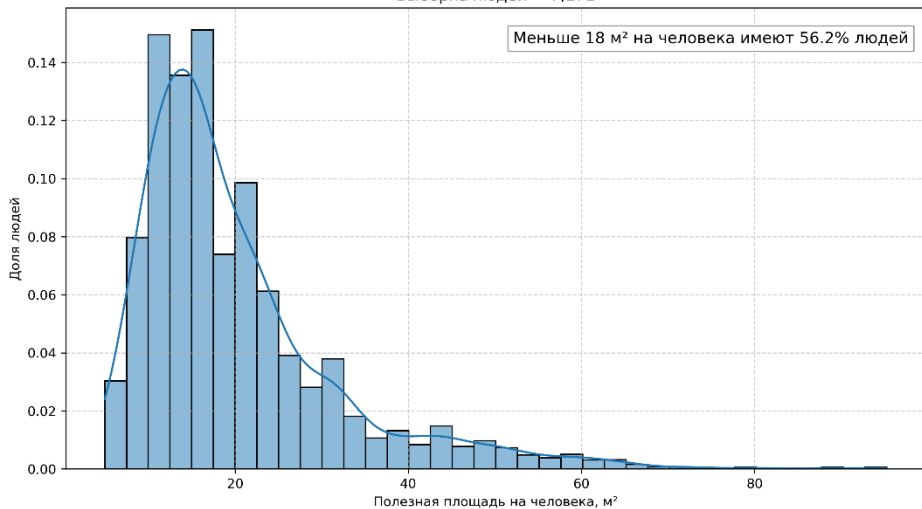


- По стране в целом* фактический срок ожидания переселения из аварийного многоквартирного дома составляет в среднем 8 лет
- Методика оценки:
- Источник – база данных «Аварийный жилищный фонд по Российской Федерации» Фонда развития территорий; версии базы с 2019 по 2025 гг.
- Выборка – 34988 многоквартирных дома с заполненной датой признания дома аварийным и фактической датой расселения
- Общая площадь жилых помещений рассматриваемых МКД – 10,7 млн кв. м

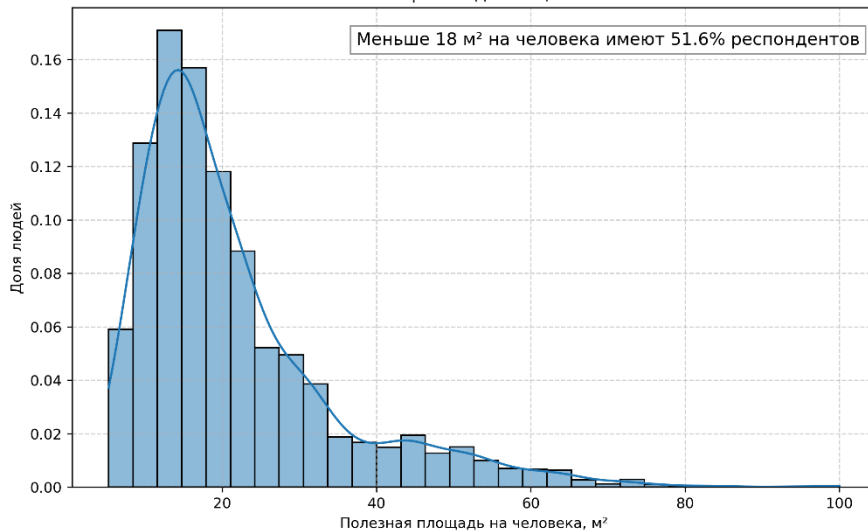
* г. Москвы в перечне анализируемых субъектов нет, т.к. информация об аварийном жилищном фонде в базе данных отсутствует. Также отсутствуют данные по Донецкой Народной Республике, Луганской Народной Республике, Запорожской и Херсонской областям.

Обеспеченность многоквартирным жильем (распределение по полезной площади на человека)

Распределение по полезной площади на человека (2015)
Выборка людей = 7,171

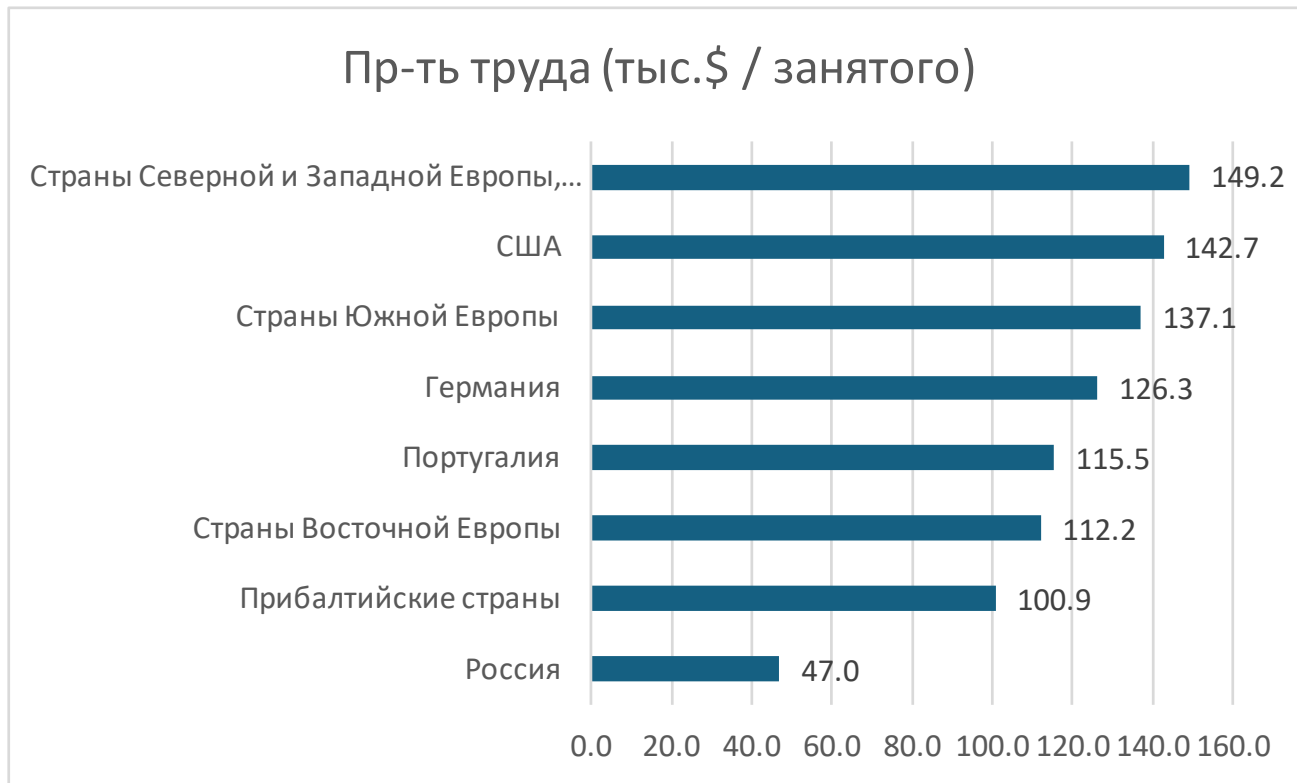


Распределение по полезной площади на человека (2023)
Выборка людей = 6,899

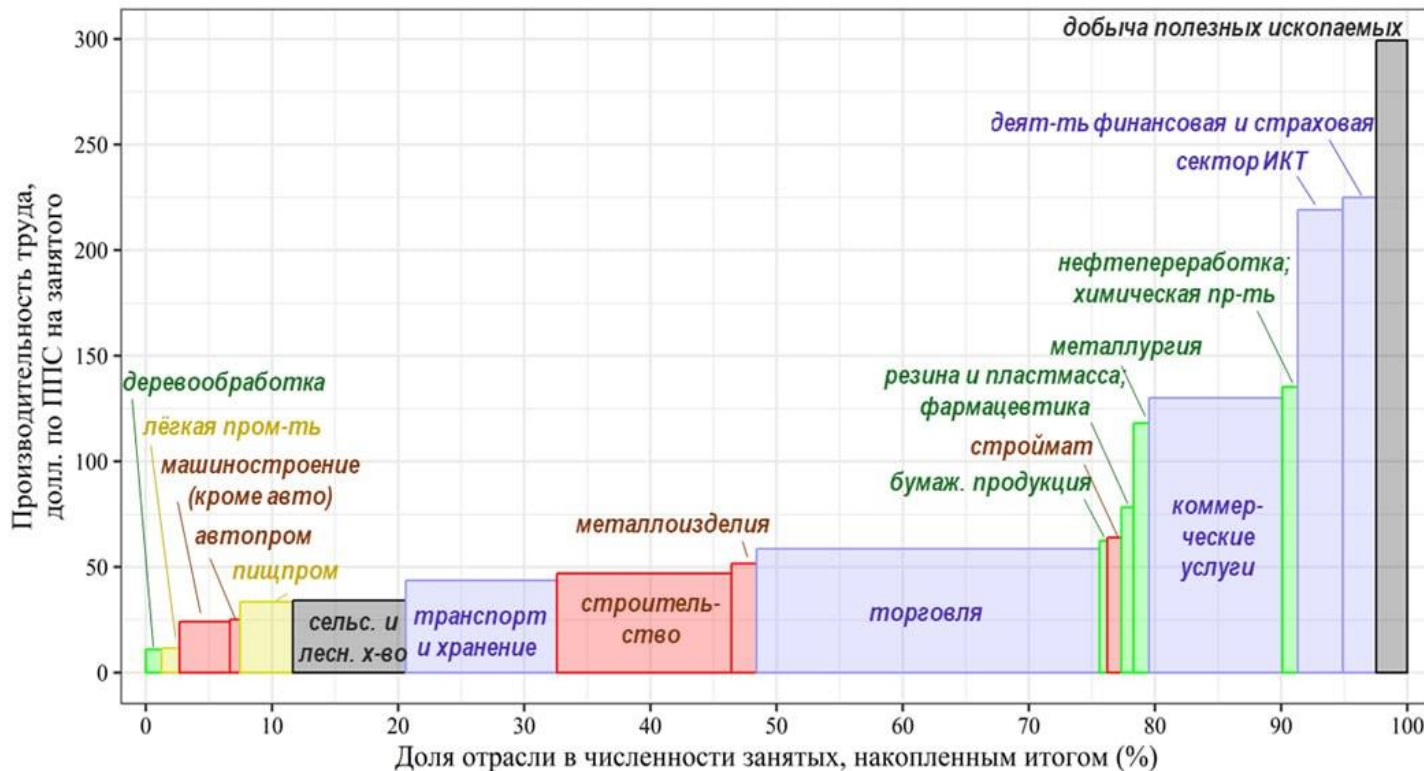


Источник: РМЭЗ

Строительная отрасль: производительность труда



Производительность труда, тыс.\$ в ценах 2023 г. по ППС на занятого, Россия - 2023, др. страны - 2017-2019 в зависимости от доступности данных, расчет ЦМАКП по данным Всемирного Банка, ОЭСР и Росстата



- пр-во сырья, материалов
- пр-во потребительских товаров
- инвестиционно-ориент. отрасли
- первичный сектор
- услуги



**ЦЕНТР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА
И КРАТКОСРОЧНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ**

Тел.: 8-499-129-17-22, e-mail: mail@forecast.ru, <http://www.forecast.ru>, telegram: [cmash](https://www.t.me/cmash)

Спасибо за внимание!