



**ЦЕНТР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА  
И КРАТКОСРОЧНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ**

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

*О.Г. Солнцев, И.Д. Медведев, Р.Р. Ахметов, А.В. Дешко*

## **Макроэкономические условия и рамки развития жилищного строительства и рынка жилья на средне- и долгосрочную перспективу**

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

*Всероссийский кровельный конгресс. Москва, февраль 2026*

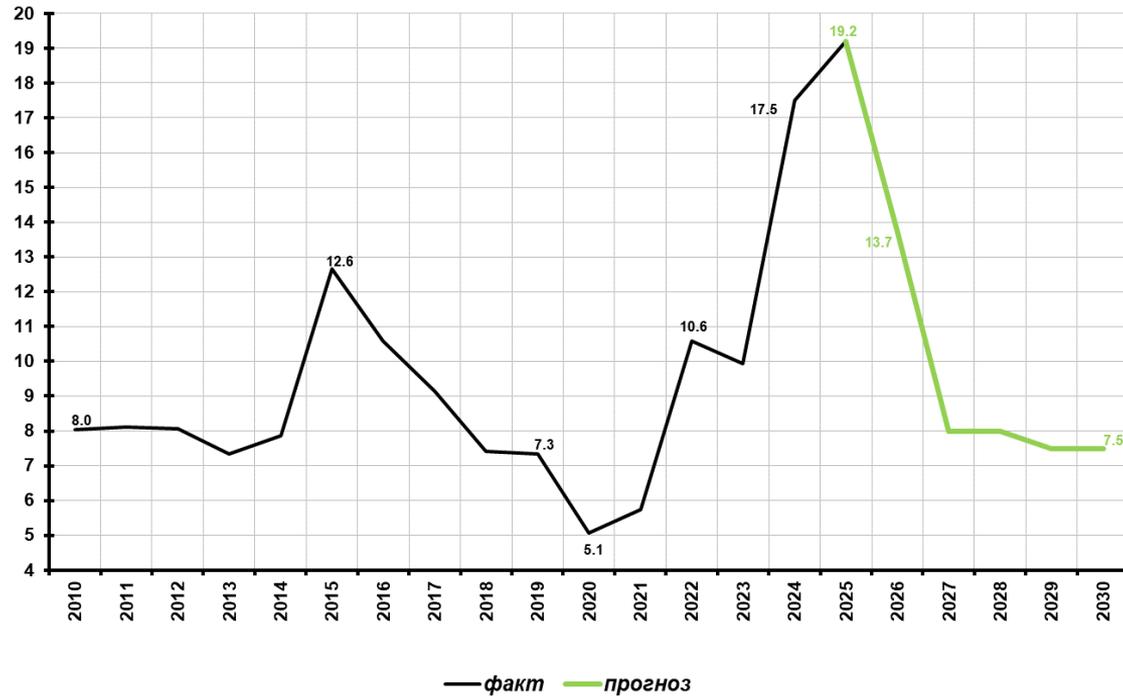


## **ЦЕНТР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА И КРАТКОСРОЧНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ**

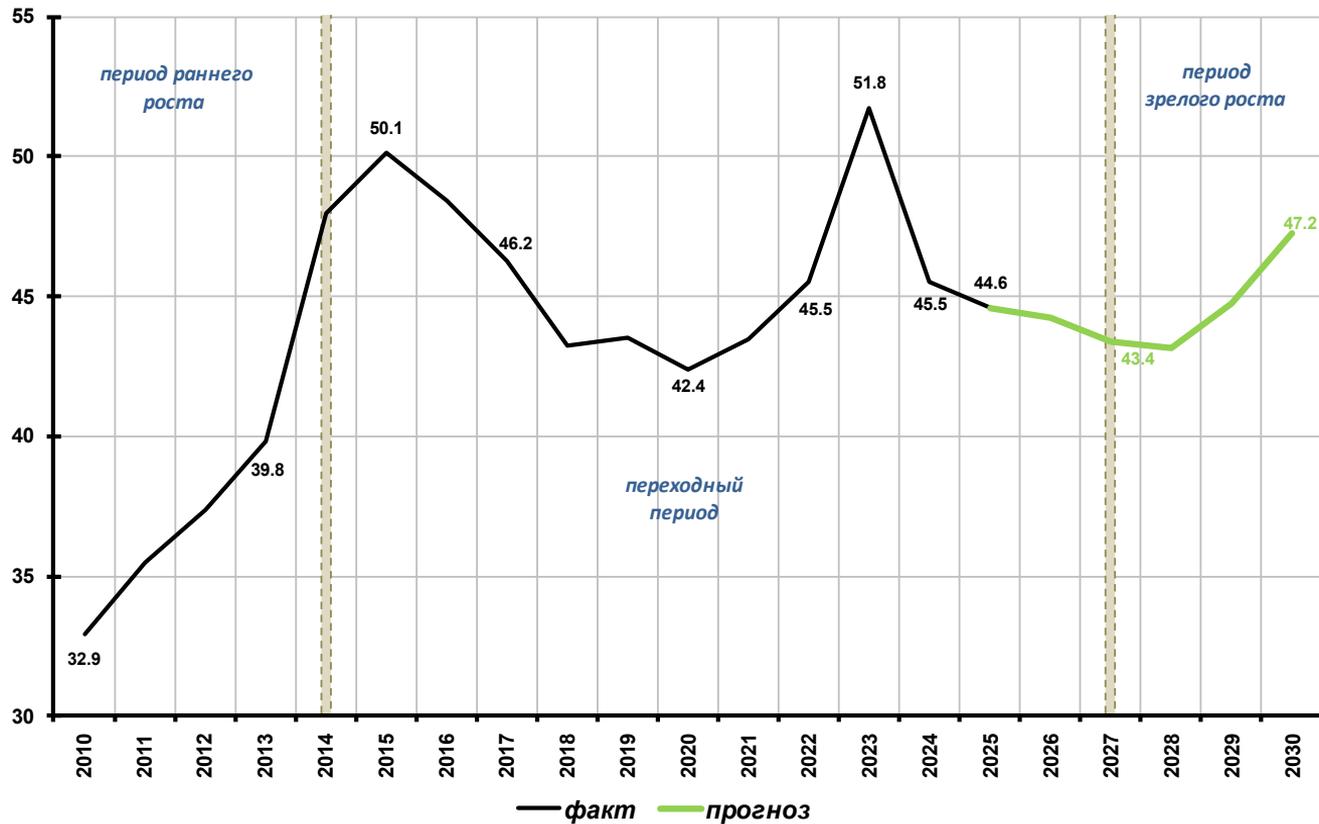
Тел.: 8-499-129-17-22, e-mail: [mail@forecast.ru](mailto:mail@forecast.ru), <http://www.forecast.ru>, telegram: [cmashf](https://www.t.me/cmashf)

# **1. Прогноз развития жилищной сферы на основе комплекса моделей: количественный анализ**

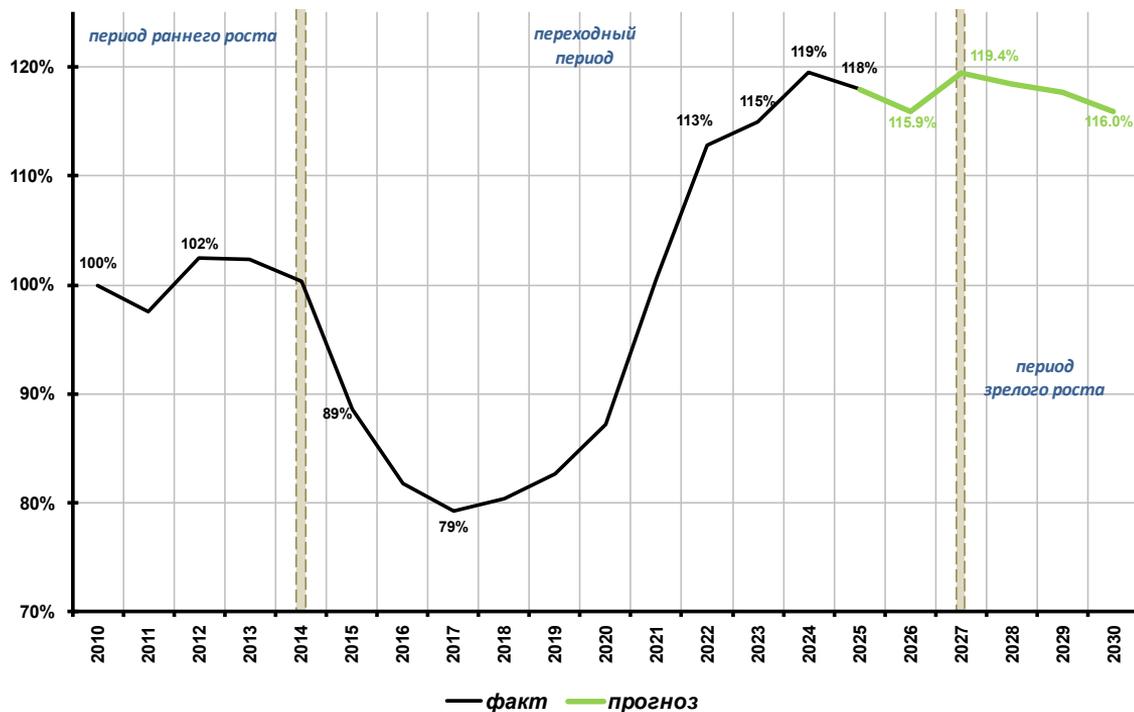
# Ключевая ставка ЦБ РФ, %



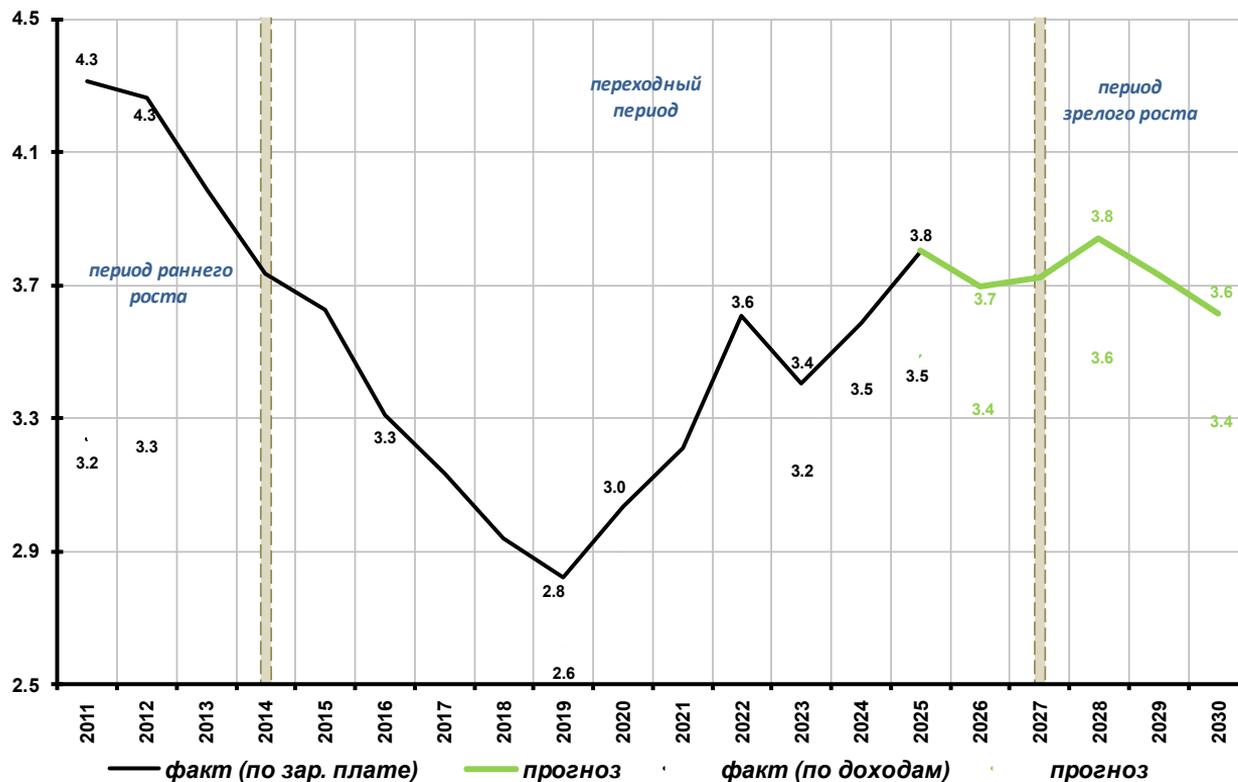
# Вводы многоквартирных домов (млн кв. м)



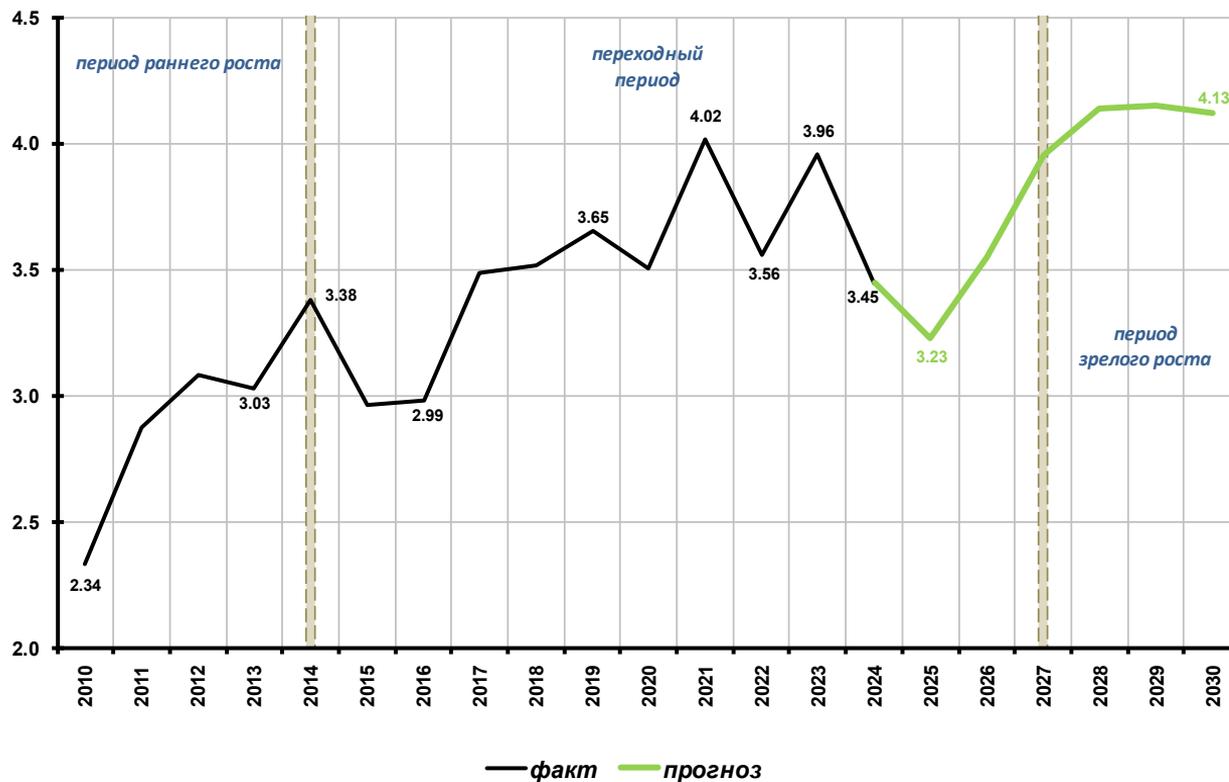
# Индекс реальной стоимости кв. м строящегося жилья в МКД (2010 г. = 100%)



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



# Число семей, улучшивших жилищные условия (млн семей)





**ЦЕНТР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА  
И КРАТКОСРОЧНОГО ПРОГНОЗИРОВАНИЯ**

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

## **2. Прогноз качественных сдвигов на рынке на основе межстранового, межрегионального и микроуровневого анализа**

# Возможные качественные сдвиги (межстрановой, межрегиональный и микроуровневый анализ)

**Сдвиг 1.** Индустриальное строительство многоквартирного жилья: фокус сместится из регионов-лидеров к их «соседям»

**Сдвиг 2.** Девелоперы: управление себестоимостью через построение высоко интегрированных холдингов

**Сдвиг 3.** Освоение «субурбии» как новой зоны расселения и занятости

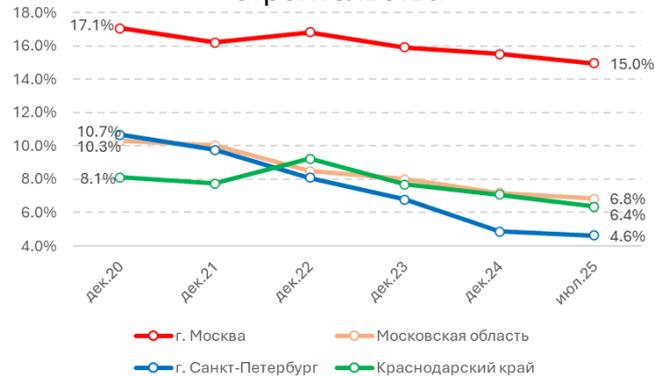
# Сдвиг 1. Индустриальное строительство многоквартирного жилья: фокус смещается из регионов-лидеров к их «соседям»

Смещение фокуса на новые регионы, ранее не охваченные высокой строительной активностью, будет обусловлено рядом факторов:

- **вялость ипотечного спроса** в связи с постепенностью смягчения процентной политики Банком России;
- **снижившаяся доступность** покупки жилья за счет собственных средств в столицах и привлекательных для проживания регионах в связи с произошедшим ценовым «перелетом»;
- **пространственная политика** государства: программа по развитию более 2000 опорных населенных пунктов, планируемое субсидирование ипотечных ставок в регионах с низкой обеспеченностью населения жильем.

Высокая дифференциация по доступности жилья и интенсивности строительства между российскими регионами определяют возможность смещения «фокуса» активности (см. следующий слайд).

Доля регионов-лидеров по объему жилья, находящегося в стадии строительства



Суммарная доля регионов-лидеров в объеме жилищного строительства снизилась с **46%** в конце 2020 г. до **33%** в июле 2025 г.



## Сдвиг 2. Девелоперы: управление себестоимостью через построение высоко интегрированных холдингов

В ближайшие годы мы ожидаем **рост концентрации бизнеса в сфере жилищного строительства**, выстраивание высоко-интегрированных холдингов, готовых работать на долгосрочную перспективу.

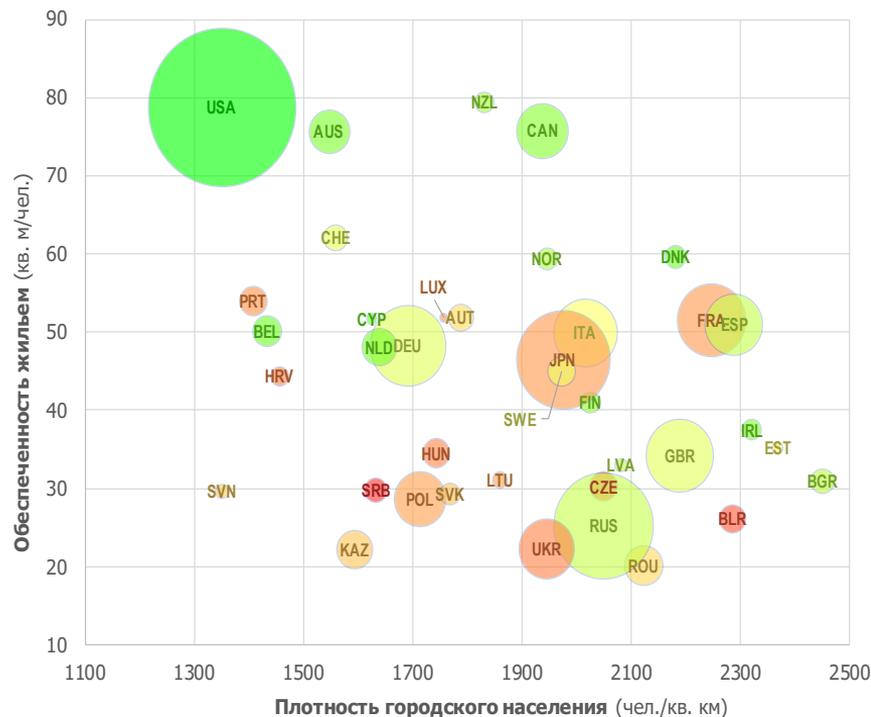
Этот прогноз обусловлен следующими предпосылками:

- кардинально повысится важность управления себестоимостью для поддержания достаточного уровня маржинальности строительства. Этому будет способствовать ожидаемая слабая динамика цен на жилье;
- ухудшение финансового положения ряда компаний может привести к активизации процессов слияний и поглощений в отрасли. Согласно результатам расчетов по построенной ЦМАКП **модели банкротств**, доля компаний сектора, находящихся под риском потери финансовой устойчивости, в 2025 г. возросла на 5 проц. п. - до 12% (при многолетней «норме» 8%).

В долгосрочной перспективе формирование новых крупных девелоперских холдинг-компаний, интегрирующих смежные бизнесы по производству строительных материалов и добыче нерудных полезных ископаемых, приведет к росту эффективности строительного комплекса в целом (в широком его понимании)

### Сдвиг 3. Освоение «субурбии» как новой зоны расселения и занятости<sup>1</sup>

- 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)

<sup>1</sup> Используются материалы, подготовленные сотрудниками ЦМАКП В.А. Сальниковым и О.М. Михеевой

- 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](mailto:mail@forecast.ru), <http://www.forecast.ru>, telegram: [cmash](https://www.t.me/cmash)

**Спасибо за внимание!**