

Международный научно-исследовательский журнал  
«Прогрессивная экономика»  
№ 9 / 2024 [https://progressive-economy.ru/vypusk\\_1/mehanizmy-gosudarstvennogo-regulirovaniya-rossijskogo-rynka-zhilishhnogo-stroitelstva/](https://progressive-economy.ru/vypusk_1/mehanizmy-gosudarstvennogo-regulirovaniya-rossijskogo-rynka-zhilishhnogo-stroitelstva/)  
Научная статья / Original article  
Шифр научной специальности ВАК: 5.2.3  
УДК 332.622  
DOI: 10.54861/27131211\_2024\_9\_164



## МЕХАНИЗМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*Кузнецов Д.А., аспирант высшей инженерно-экономической школы, Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого,  
г. Санкт-Петербург, Россия*

**Аннотация.** Целью статьи является рассмотрение механизмов государственного регулирования рынка жилищного строительства в России и предложение рекомендаций по их совершенствованию. Актуальность выбранной темы обусловлена рядом экономических, социальных и институциональных факторов, которые играют ключевую роль в развитии строительного сектора. В процессе достижения поставленной цели автором рассматриваются ключевые механизмы государственного регулирования российского рынка жилищного строительства, такие как финансовая поддержка через льготные ипотечные программы, законодательное регулирование рынка, внедрение инструментов проектного финансирования, а также субсидии, направленные на реализацию инфраструктурных проектов. Основное внимание уделено влиянию мер государственной поддержки на стимулирование платежеспособного спроса, повышение уровня доступности жилья для населения и обеспечение стабильности строительной отрасли в условиях кризисных явлений. Сделано предположение, что для решения проблем, связанных с потенциальным снижением спроса при отмене льготной ипотеки, на данном этапе социально-экономического развития целесообразным является совершенствование государственной поддержки за счет повышения гибкости программ льготного ипотечного кредитования. Также необходимо привлечение государственных инвестиций в отрасль жилищного строительства, а также поддержка посредством введения налоговых льгот для застройщиков с целью замедления роста цен на объекты недвижимости.

**Ключевые слова:** жилищное строительство, государственное регулирование, рынок недвижимости, государственные программы поддержки, льготная ипотека.

## MECHANISMS OF STATE REGULATION OF THE RUSSIAN HOUSING CONSTRUCTION MARKET

*Kuznetsov D.A., graduate student of the Higher School of Engineering and Economics, Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University, Saint-Petersburg, Russia*

**Abstract.** The purpose of the article is to consider the mechanisms of state regulation of the housing construction market in Russia and to propose recommendations for their improvement. The relevance of the chosen topic is due to a number of economic, social and institutional factors that play a key role in the development of the construction sector. In the process of achieving this goal, the author examines the key mechanisms of state regulation of the Russian housing construction market, such as financial support through preferential mortgage programs, legislative regulation of the market, the introduction of project financing tools, as well as subsidies aimed at the implementation of infrastructure projects. The main attention is paid to the impact of government support measures on stimulating effective demand, increasing the level of housing affordability for the population and ensuring the stability of the construction industry in the context of crisis phenomena. It is assumed that in order to solve the problems associated with a potential decrease in demand when canceling preferential mortgages, at this stage of socio-economic development, it is advisable to improve state support by increasing the flexibility of preferential mortgage lending programs. It is also necessary to attract public investment in the housing construction industry, as well as support through the introduction of tax incentives for developers in order to slow down the growth of real estate prices.

**Keywords:** housing construction, government regulation, real estate market, government support programs, preferential mortgage.

*JEL classification: O18, L74, L78.*

**Для цитирования:** Кузнецов Д.А. механизмы государственного регулирования российского рынка жилищного строительства // Прогрессивная экономика. 2024. № 9. С. 164–174. DOI: 10.54861/27131211\_2024\_9\_164.

Статья поступила в редакцию: 19.09.2024 г. Одобрена после рецензирования: 01.10.2024 г. Принята к публикации: 01.10.2024 г.

**For citation:** Kuznetsov D.A. Mechanisms of state regulation of the Russian housing construction market // Progressive Economy. 2024. No. 9. pp. 164–174. DOI: 10.54861/27131211\_2024\_9\_164.

The article was submitted to the editorial office: 19/09/2024. Approved after review: 01/10/2024. Accepted for publication: 01/10/2024.

## Введение

Строительная отрасль занимает важнейшее место в долгосрочном развитии российской экономики, обеспечивая значительный вклад в валовую добавленную стоимость (ВДС) и валовой внутренний продукт (ВВП). В 2023 году вклад отрасли оценивается в 5% от величины ВДС и 9% показателя ВВП в фактических ценах. Сектор строительства не только обеспечивает инфраструктурное развитие российской экономики, но и играет ключевую роль в обеспечении рабочих мест, поскольку в строительстве занято более 16% трудоспособного населения [10]. Жилищное строительство, составляющее около трети всех строительных работ, имеет особое значение благодаря мультипликативному эффекту. Сегмент жилищного строительства стимулирует развитие смежных отраслей промышленного производства, таких как металлургия, производство строительных материалов, энергетика и транспорт, что делает сектор не только драйвером экономического роста, но и важным элементом инклюзивного и устойчивого развития, улучшая качество жизни граждан. Одним из наиболее важных аспектов данной сферы является ее социальная значимость, поскольку основная цель жилищного строительства заключается в удовлетворении потребностей населения в жилье. Эффективное функционирование рынка недвижимости требует взаимодействия между государством, строительными компаниями, инвесторами и конечными потребителями [9].

По данным Минстроя России, государство активно обсуждает механизмы стимулирования развития рынка жилищного строительства, в том числе посредством законодательных инициатив и финансовых инструментов, что связано с необходимостью решения социально значимых задач, таких как улучшение жилищных условий, обеспечение доступности ипотечного кредитования и снижение уровня жилищной недостаточности. Государственное участие в этом процессе необходимо, так как обеспечение граждан доступным и качественным жильем является одной из главных задач государственной политики [13]. По данным апреля 2024 года, объем строящегося жилья составил 108,1 млн кв. м, что превысило уровень до пандемии 2019 года (107,5 млн кв. м). В первом квартале 2024 года было введено в эксплуатацию 5,9 млн кв. м жилья [11]. Настоящая статья ставит своей *целью* рассмотреть механизмы государственного регулирования рынка жилищного строительства в России и предложить рекомендации по их совершенствованию.

## Обзор литературы

Жилищное строительство играет ключевую роль в экономике России: сектор не только способствует улучшению качества жизни населения, но и активно стимулирует социально-экономическое развитие [13]. В частности, Д.И. Андреев доказывает, что строительная отрасль также служит важным драйвером экономического роста: увеличение объема производства в строительной сфере на 1 трлн рублей может увеличить ВВП России на 11,143 трлн рублей [1]. Тем не менее, несмотря на значительный мультипликативный

эффект, в строительной отрасли остаются актуальными задачи обновления и расширения жилищного фонда, повышения доступности жилья для всех категорий граждан и снижения себестоимости строительства [12].

На важность государственного регулирования рынка жилищного строительства в условиях экономической неопределенности и политической нестабильности указывают в своей статье М.Ю. Ерофеева, В.В. Некрасов и Д.И. Филиппов. Современные экономические условия, включающие возросшее санкционное давление и значительные инфляционные риски, требуют от государства внедрения гибких механизмов регулирования, направленных на обеспечение стабильности и предсказуемости. Государственное регулирование должно быть ориентированным на долгосрочное устойчивое развитие отрасли [7].

Цель государственного регулирования рынка недвижимости в России заключается в повышении доступности жилья для граждан, стимулировании роста первичного строительства, снижении административных барьеров, защите прав собственников недвижимости, а приоритеты регулирования зависят от текущей макроэкономической ситуации. В статье В.Н. Бердниковой исследуются прямые и косвенные методы государственного регулирования рынка жилой недвижимости, которые применялись в период пандемии. К прямым методам автор относит выкуп объектов недвижимости в государственную собственность с целью формирования платежеспособного спроса и поддержки девелоперов в сложные экономические периоды, а также реализацию государственных программ, таких как программы субсидирования ипотечных кредитов или поддержки строительства для определенных категорий населения (молодые семьи, ветераны и т.д.). К косвенным методам относятся монетарная политика Банка России (снижение ставок по ипотечным кредитам) и фискальная политика государства (предоставление налоговых льгот застройщикам) [2].

Т.Р. Лукашенко и Е.Г. Ефимова исследуют особенности государственного регулирования рынка жилой недвижимости в постпандемийный период. В период 2021–2023 годов авторы выявляют три ключевых направления правительственных решений, которые сыграли важную роль в развитии строительной отрасли:

- субсидирование процентных ставок по кредитам для застройщиков, что позволило улучшить условия финансирования проектов;
- сокращение инвестиционно-строительного цикла, в рамках которого уменьшено количество документов для согласования объектов строительства, а также оптимизированы административные процедуры, что было закреплено рядом постановлений правительства и положениями Градостроительного кодекса. Действие специальных регуляторных мер для застройщиков продлено до конца 2023 года;
- предоставление возможности изменения существенных условий государственных и муниципальных контрактов на строительство, если их

выполнение становится объективно невозможным для застройщиков, что также регулируется постановлениями Правительства РФ [9].

Г.Ф. Галиуллина, А.Ф. Хабибуллина и С.А. Ханнанова подчеркивают, что государственное регулирование рынка жилой недвижимости является необходимым в силу его значительной социальной роли. Обеспечение доступного жилья улучшает уровень благосостояния населения и влияет на качество жизни, а рынок недвижимости выполняет не только экономические, но и социальные функции, что требует более активного вмешательства государства. Авторами статьи рассмотрены правовые, экономические и инфраструктурные методы регулирования данного рынка. К правовым методам относятся создание и совершенствование законодательства, антимонопольная политика, стандартизация и лицензирование. Экономические меры включают налоговое регулирование, государственные программы поддержки и ипотечное кредитование. Инфраструктурные инструменты направлены на координацию участников рынка и обеспечение устойчивого развития [5].

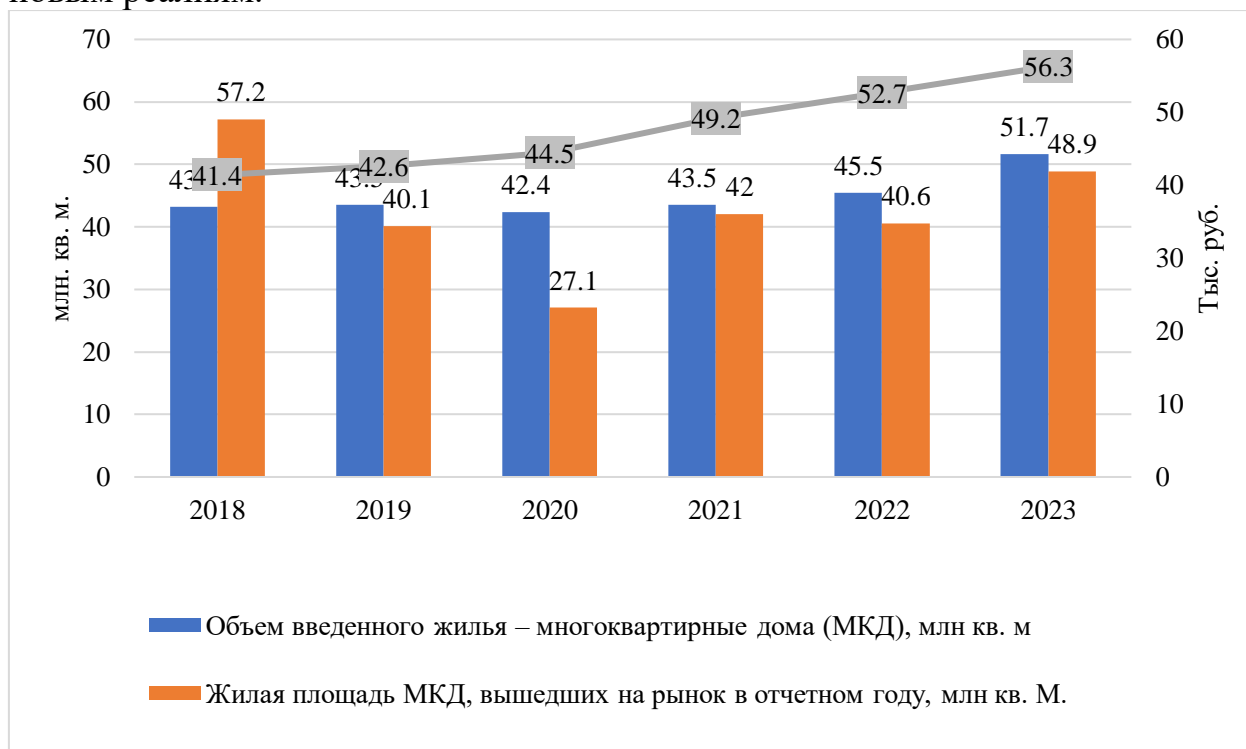
Анализ научных источников показал, что жилищное строительство является важной составляющей российской экономики, оказывая влияние на смежные отрасли, такие как строительство, производство строительных материалов и банковский сектор. Рынок жилищного строительства напрямую связан с развитием инфраструктуры, городов и регионов, а также оказывает мультипликативный эффект на создание рабочих мест и повышение налоговых поступлений. Государственные меры регулирования этого сектора могут оказать значительное влияние на темпы экономического роста и региональное развитие.

### **Материалы и методы**

Методологическую основу исследования составляют анализ и синтез информации, а также систематизация. Материалами исследования выступают доклады Минстроя России, статистические данные, опубликованные на интернет-портале Дом.РФ, а также аналитические отчеты Национального рейтингового агентства. На рис. 1 представлены основные показатели развития жилищного строительства в России за период с 2018 по 2023 годы.

Изучив предоставленные данные, можно заключить, что в 2020 году количество введенных в эксплуатацию многоквартирных домов сократилось до 42,4 млн кв. м с 43,5 млн кв. м в 2019 году. Данное снижение продолжилось в начале пандемии, отражая задержки в строительстве из-за карантинных ограничений и снижения экономической активности. Жилая площадь, выведенная на рынок, также значительно упала в 2020 году до 27,1 млн кв. м с 40,1 млн кв. м в 2019 году, что также указывает на проблемы с запуском новых проектов и реализацией уже начатых. Несмотря на обострение политической ситуации, в 2022 и 2023 годах наблюдается значительный рост объема введенного жилья: в 2023 году объем достиг 51,7 млн кв. м, что значительно выше показателей предыдущих периодов. Жилая площадь, выведенная на рынок в 2023 году, также увеличилась до 48,9 млн кв. м, что

свидетельствует о восстановлении после пандемии и адаптации рынка к новым реалиям.



**Рис. 1. Ключевые показатели отрасли жилищного строительства**

*Источник: составлено автором по данным [8]*

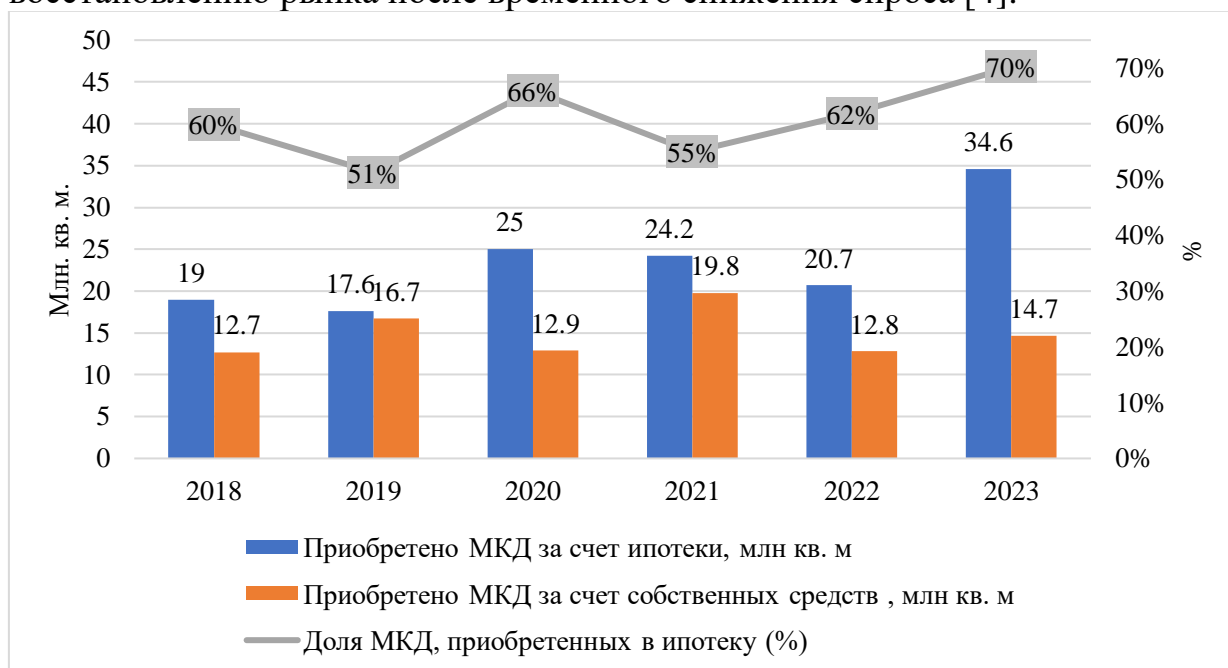
С 2018 по 2023 годы средняя стоимость строительства 1 кв. метра жилых помещений стабильно росла с 41,4 тыс. руб. до 56,3 тыс. руб., что отражает увеличение стоимости материалов, рабочей силы и других компонентов строительства.

### Результаты и обсуждение

Государственное регулирование играет ключевую роль в поддержании и стабилизации рынка жилищного строительства через различные меры, такие как субсидирование процентных ставок для застройщиков и покупателей, упрощение процедур согласования строительства, а также программы поддержки спроса. Например, государство предоставляет финансирование и субсидии на создание муниципальной инфраструктуры, а также на покупку товаров для государственных нужд, что стимулирует строительные проекты на различных этапах их реализации. Государство активно развивает механизмы проектного финансирования, при котором средства покупателей жилья поступают на специальные эскроу-счета и становятся доступны застройщику только после окончания строительства. Данные меры направлены на защиту прав потребителей и увеличение прозрачности финансовых операций с недвижимостью, а контроль за соблюдением стандартов качества и безопасности жилья остается важным элементом государственной политики [14].

Также значимым механизмом регулирования рынка недвижимости является льготная ипотека. В 2020 году, в ответ на пандемический кризис и снижение спроса на недвижимость из-за локдауна, российское правительство ввело новую программу льготного ипотечного кредитования. Программа предусматривала ипотечные ставки на уровне 6,5%, минимальный первоначальный взнос в размере 20%, а также ограничение на сумму кредита до 8 миллионов рублей в Москве и Санкт-Петербурге и до 3 миллионов рублей в других регионах страны. Разница между льготной ставкой и рыночными ставками компенсировалась банкам за счет государственных субсидий.

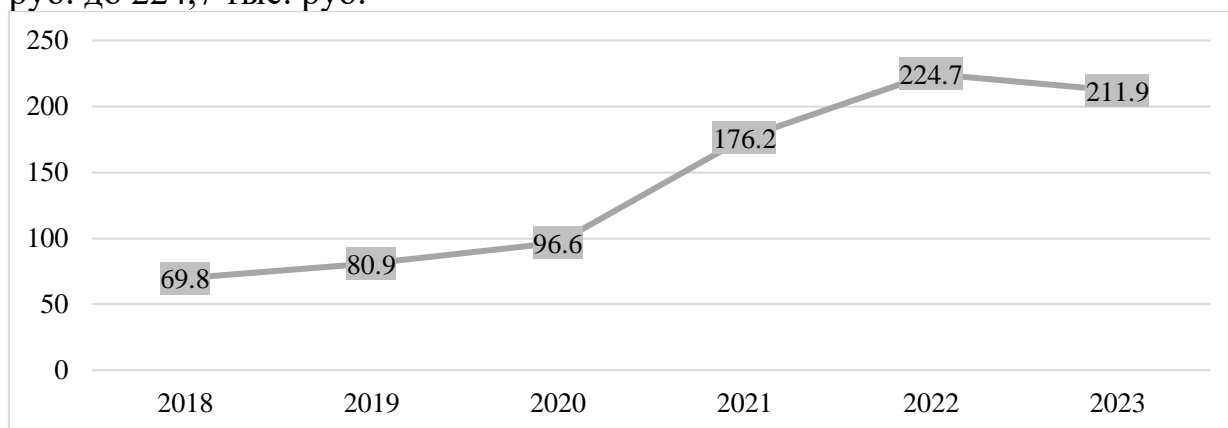
Как показывают данные рис. 2, льготная ипотека выступила инструментом стимулирования спроса на жилье. Первоначально рассчитанная на завершение в ноябре 2020 года программа льготной ипотеки была продлена до июля 2021 года. Затем вместо окончания программы условия были смягчены, позволяя заемщикам получать кредиты до 12 миллионов рублей с первоначальным взносом в 15% вместо предыдущих 20%. Банки предлагали кредиты со средневзвешенной ставкой по льготной ипотеке 5,93%, что стимулировало рынок новостроек. Во второй половине 2021 года программа была вновь продлена, но с ужесточением условий: максимальная сумма кредита была сокращена до 3 миллионов рублей, а процентная ставка повышена до 7%. В 2022 году, несмотря на колебания рыночной ситуации и исторически высокую ключевую ставку, программа льготной ипотеки была продлена в четвертый раз. В конце 2022 года действие программы было продлено до 1 июля 2024 года с снижением ставки до 8%, что способствовало восстановлению рынка после временного снижения спроса [4].



**Рис. 2. Приобретение жилья за счет ипотеки**

*Источник: составлено автором по данным [8]*

В период пандемии введение государственных субсидируемых программ ипотеки оказалось эффективным инструментом поддержки спроса на жилье и помогло строительной отрасли увеличить объемы производства. Так, за 2023 год банки выдали 2 млн ипотечных кредитов на общую сумму 7,8 трлн руб., что значительно превышает показатели 2019 года, когда было выдано 1,3 млн кредитов на сумму 2,9 трлн руб. В сегменте строящегося жилья по договорам долевого участия (ДДУ), покрываемых льготной ипотекой, в 2023 году было выдано 684 тысячи кредитов на 3,4 трлн руб., что практически в два раза больше по количеству и в 3,7 раза больше по объему финансирования по сравнению с 2019 годом [4]. Активные меры правительства помогли поддержать спрос на новостройки в условиях низкого роста реальных доходов населения. Меры государственной стали критически важными для поддержания активности в условиях экономического спада, однако длительное сохранение льготных условий ипотеки способствовало непропорциональному росту цен на жилье, превышающему темпы инфляции (рис. 3). Так, с 2020 по 2022 гг. стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья увеличилась с 96,6 тыс. руб. до 224,7 тыс. руб.



**Рис. 3. Стоимость 1 кв. м. жилья на первичном рынке, тыс. руб.**

*Источник: составлено автором по данным [6]*

Сочетание введения льготных ипотечных ставок и переход от долевого строительства к другим формам финансирования стимулировало увеличение стоимости жилья, а повышение цен на стройматериалы и усложнение логистики в период пандемии усилили данный эффект. Кризис 2022 года и структурные изменения в экономике еще больше усилили давление на рынок, что требовало корректировки подходов к государственному регулированию рынка жилья для балансирования между стимулированием спроса и контролем цен. Несмотря на наличие ряда проблем, отмена льготной ипотеки может уменьшить число потенциальных покупателей, что приведет к снижению общего спроса на жилье. Льготная ипотека делает покупку недвижимости доступнее для широкого круга населения, особенно для молодых семей и первичных покупателей. Сокращение спроса может стать причиной избытка предложения на рынке жилья. В текущих условиях механизмы государственной поддержки должны быть направлены на



обеспечение устойчивости рынка недвижимости. Целесообразна разработка более гибких инструментов поддержки, например, разные ставки и условия для различных категорий населения или регионов в зависимости от их экономических условий и потребностей в жилье.

На государственном активно обсуждается возможность внедрения программы льготной ипотеки, ориентированных на специалистов из приоритетных областей народного хозяйства. Ожидается, что введение новых ипотечных программ будет доступна для работников промышленности, в частности высокотехнологичных производств, а также для жителей регионов, в которых планируется реализация крупных инвестиционных проектов [3]. Расширение льготных ипотечных программ является перспективным инструментом государственного регулирования, поскольку позволяют молодым специалистам приобретать жилье на выгодных условиях. В целом, повышение гибкости и обеспечение более высокой доступности льготной ипотеки в текущих условиях позволит компенсировать резкое падение спроса на жилую недвижимость, избежать переизбытка предложения и обеспечить стабильность на строительном рынке. Поскольку государственное регулирование также должно быть направлено на замедление темпов роста стоимости жилья, целесообразно увеличение государственных инвестиций в жилищное строительство для компенсации снижения частного спроса и поддержания уровня занятости в отрасли, а также введение налоговых льгот для застройщиков, занимающихся строительством эконом-класса. Данные меры позволят замедлить рост цен на рынке и обеспечить доступность жилья для потребителей.

### **Заключение**

В процессе исследования автором было показано, что государственное регулирование рынка жилищного строительства включает несколько ключевых направлений, направленных на обеспечение устойчивости рынка и доступности жилья для населения. Одним из важнейших элементов является финансовая поддержка, которая выражается в субсидировании ипотечных ставок, что особенно важно в современных условиях, характеризующихся высокой степенью неопределенности и нестабильности. Субсидирование ставок по ипотеке стимулирует спрос на новостройки, повышает доступность жилья для различных категорий граждан и поддерживает застройщиков. Также существенную роль играет законодательное регулирование рынка жилищного строительства, направленное на повышение прозрачности рынка и защиту интересов потребителей. Для повышения устойчивости рынка государство также активно реализует инвестиционные программы, направленные на развитие инфраструктуры и стимулирование жилищного строительства в стратегически важных регионах. Государственные инвестиционные программы позволяют улучшить условия для девелоперов, привлекать частные инвестиции и обеспечивать экономическое развитие территорий.

Одним из выводов исследования является обоснование необходимости совершенствования механизмов государственной поддержки. В частности, завершение программы льготной ипотеки является фактором значительного сокращения спроса на жилье. Для того, чтобы избежать избыточного предложения, целесообразно внедрение дифференцированных программ в зависимости от региональных потребностей и целевых групп (например, семей с низким доходом или молодых специалистов) может повысить эффективность субсидирования. На текущем этапе социально-экономического развития также целесообразно увеличение государственного инвестирования в развитие отрасли, а также внедрение налоговых льгот для застройщиков из сегмента доступного жилья с целью замедления роста цен.

### Литература

1. Андреев Д.И. Инновационные технологии в строительстве как фактор развития экономики страны // Прогрессивная экономика. 2024. № 8. С. 130–142.
2. Бердникова В.Н. Методы государственного регулирования рынка недвижимости в России в период кризиса // Вестник ЧелГУ. 2021. № 12 (458). С. 27–34.
3. В Госдуме допустили появление четырех новых программ льготной ипотеки // РБК URL: [https://rbcrealty.ru/news/66cc30fc9a7947a827a1bcb9?from=copy&utm\\_source=rbc.ru&utm\\_medium=inhouse\\_media&utm\\_campaign=story\\_65c0f74d9a7947a4ea2a78da&utm\\_content=66cc30fc9a7947a827a1bcb9&utm\\_term=10.4Z\\_auth](https://rbcrealty.ru/news/66cc30fc9a7947a827a1bcb9?from=copy&utm_source=rbc.ru&utm_medium=inhouse_media&utm_campaign=story_65c0f74d9a7947a4ea2a78da&utm_content=66cc30fc9a7947a827a1bcb9&utm_term=10.4Z_auth).
4. Взлет и падение льготной ипотеки // Коммерсант. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/6794110>.
5. Галиуллина Г.Ф., Хабибуллина А.Ф., Ханнанова С.А. Государственное регулирование рынка недвижимости в России: современные вызовы и проблемы // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2022. № 11 (2) С. 221–225.
6. Динамика цен на недвижимость в России // Росриэлт. URL: <https://rosrealty.ru/cena/?t=dinamika>.
7. Ерофеева М.Ю., Некрасов В.В., Филиппов Д.И. Современные условия развития рынка девелопмента жилой недвижимости в Российской Федерации // Прогрессивная экономика. 2024. № 6. С. 238–251.
8. Жилищное строительство: неопределенность после отмены льготной ипотеки // Национальное рейтинговое агентство. URL: [https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2024/07/nra\\_obzor\\_zhilishhnoe\\_stroitelstvo\\_ijul\\_2024-2.pdf](https://www.ra-national.ru/wp-content/uploads/2024/07/nra_obzor_zhilishhnoe_stroitelstvo_ijul_2024-2.pdf).
9. Лукашенко Т.Р., Ефимова Е.Г. Жилищное строительство в Российской Федерации: проблемы и перспективы в условиях новой реальности // Экономика, предпринимательство и право. 2023. Т. 13. № 12. С. 5899–5914.

10. Минстрой России в Госдуме обсудил механизмы стимулирования развития рынка жилищного строительства // Минстрой России. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/press/minstroy-rossii-v-gosdume-obsudil-mekhanizmy-stimulirovaniya-razvitiya-rynka-zhilishchnogo-stroitelstva/>.

11. Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации // Дом.РФ. URL: [https://rusbonds.ru/rb-docs/analytics/DomRuComment\\_2024\\_05\\_17\\_zmwl14261918dpc4s2dfz0ntr85qk76b.pdf](https://rusbonds.ru/rb-docs/analytics/DomRuComment_2024_05_17_zmwl14261918dpc4s2dfz0ntr85qk76b.pdf).

12. Пешкова О.А. Жилищное строительство как залог устойчивого обеспечения прав граждан в современных условиях // Глобальный диалог о целях устойчивого развития: правовое измерение : материалы Международной научно-практической конференции (к 75-летию образования ООН). Москва: Московский гуманитарный университет, 2020. С. 245–249.

13. Скрипник О.Б. Социальная политика в сфере жилищно-коммунальных комплексов регионов. 2-е издание, стереотипное. Москва : Общество с ограниченной ответственностью «Издательство «Финансы и статистика», 2023. 166 с.

14. Kovaleva T.M., Boyko I.A., Popova E.V. Development Of Financing Mechanism Of Housing And Public Utilities In Russia. In S. I. Ashmarina, V.V. Mantulenko (Eds.), Global Challenges and Prospects of the Modern Economic Development, vol 79. European Proceedings of Social and Behavioural Sciences. 2020. P.151–157.