

Строительство: тенденции, факторы и ограничения в контексте стратегических приоритетов развития страны

Ирина Алексеевна Кириченко^{1,2}, Татьяна Николаевна Маршова¹,
Иван Николаевич Мигунов¹, Ирина Борисовна Петросян³

¹ Всероссийская академия внешней торговли Министерства экономического развития
Российской Федерации (ВАВТ Минэкономразвития Россия); г. Москва, Россия;

² Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет
(НИУ МГСУ); г. Москва, Россия;

³ Российско-Армянский (Славянский) университет (РАУ); г. Ереван, Республика Армения

АННОТАЦИЯ

Введение. Темпы и направления совершенствования строительной сферы должны соответствовать стратегическим приоритетам развития страны, обеспечивать достижение результатов, установленных государственными документами стратегического планирования. Проведен анализ современного состояния и перспектив строительной отрасли России в контексте стратегических приоритетов развития страны, выявлены основные драйверы роста и факторы торможения строительства. Цель исследования — оценить способность строительной отрасли удовлетворять потребности экономики и решать стратегические задачи развития страны.

Материалы и методы. Исследование основано на анализе документов стратегического планирования, макроэкономических параметров и текущего состояния отрасли. В числе основных используемых методов: анализ нормативно-правовых и методических документов стратегического планирования; анализ статистических данных; сравнительный анализ; анализ хода реализации и опыта управления государственными программами и проектами; обобщение и систематизация исследуемых сведений.

Результаты. Строительная сфера России демонстрирует устойчивый рост, успешно реализуются национальные проекты «Жилье и городская среда», «Безопасные качественные дороги». В то же время рекордные уровни вводов, достигнутые в жилищном строительстве, сопровождаются трендом на уменьшение средней площади и комнатности квартир; сохраняется значительная дифференциация ввода как жилых, так и нежилых зданий в региональном разрезе; увеличивается объем незавершенного строительства, наблюдается тенденция снижения фондоотдачи.

Выводы. Выявление и комплексный анализ как внешних, так и внутренних факторов, определяющих динамику строительства и формирующих тенденции в этой сфере, позволят повысить качество стратегического планирования и выработки адекватных мер реагирования на возникающие проблемы. Интеграция таких мер в государственные проекты и программы в сфере строительства даст возможность минимизировать негативное влияние факторов и будет способствовать достижению национальных целей развития страны.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: строительная отрасль, стратегическое планирование, государственные программы, национальные проекты, обеспечение жильем, инфраструктурные проекты

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ: Кириченко И.А., Маршова Т.Н., Мигунов И.Н., Петросян И.Б. Строительство: тенденции, факторы и ограничения в контексте стратегических приоритетов развития страны // Вестник МГСУ. 2025. Т. 20. Вып. 8. С. 1242–1263. DOI: 10.22227/1997-0935.2025.8.1242-1263

Автор, ответственный за переписку: Иван Николаевич Мигунов, inmig@mail.ru.

Construction: trends, factors and constraints in the context of the country's strategic development priorities

Irina A. Kirichenko^{1,2}, Tatyana N. Marshova¹, Ivan N. Migunov¹, Irina B. Petrosyan³

¹ All-Russian Academy of Foreign Trade of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation;
Moscow, Russian Federation;

² Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU);
Moscow, Russian Federation;

³ Russian-Armenian (Slavic) University (RAU); Yerevan, Republic of Armenia

ABSTRACT

Introduction. The pace and direction of development of the construction sector should correspond to the country's strategic development priorities and ensure the achievement of results established by state strategic planning documents. The article

analyzes the current state and prospects of development of the Russian construction industry in the context of the country's strategic development priorities, identifies the main growth drivers and factors of slowing down the construction industry. The purpose of the paper is to assess the ability of the construction industry to meet the needs of the economy and solve strategic development tasks of the country.

Materials and methods. The research is based on the analysis of strategic planning documents, macroeconomic parameters and the current state of the industry. The main methods used are: analysis of regulatory and methodological documents of strategic planning; analysis of statistical data; comparative analysis; analysis of the implementation and management experience of state programmes and projects; generalization and systematization of the studied information.

Results. The Russian construction sector is showing steady growth: the volume of construction work has increased by 31 percent over the past five years, the national projects "Housing and Urban Environment", "Safe High-quality Roads" are being successfully implemented, and the groundwork for the long-term progressive development of the region has been formed. At the same time, the record levels of commissioning achieved in housing construction are accompanied by a trend towards a decrease in the average area and room capacity of apartments; significant differentiation in the commissioning of both residential and non-residential buildings in the regional context remains; the volume of construction in progress is increasing, and there is a tendency to reduce capital productivity.

Conclusions. Identification and comprehensive analysis of both external and internal factors that determine the dynamics of construction and shape trends in this area will improve the quality of strategic planning and develop adequate measures to respond to emerging problems. The integration of such measures into state projects and programmes in the construction sector will minimize the negative impact of factors and will contribute to the achievement of national development goals of the country.

KEYWORDS: construction industry, strategic planning, government programmes, national projects, housing provision, infrastructure projects

FOR CITATION: Kirichenko I.A., Marshova T.N., Migunov I.N., Petrosyan I.B. Construction: trends, factors and constraints in the context of the country's strategic development priorities. *Vestnik MGSU* [Monthly Journal on Construction and Architecture]. 2025; 20(8):1242-1263. DOI: 10.22227/1997-0935.2025.8.1242-1263 (rus.).

Corresponding author: Ivan N. Migunov, inmig@mail.ru.

ВВЕДЕНИЕ

Строительный сектор без преувеличения можно назвать локомотивом российской экономики. Это одна из ключевых отраслей, в значительной степени определяющая уровень и динамику экономического развития страны. Строительство составляет материальную базу всех предприятий: результаты деятельности строительной отрасли — здания и сооружения различного назначения, дорожная инфраструктура, мосты и аэродромы, складские помещения и другие — создают основу производственного потенциала страны, формируют базис функционирования отраслей экономики. Строительство — драйвер экономического роста, условием которого служит расширенное воспроизводство, невозможное без дополнительных инвестиций в создание новых производственных мощностей и объектов. Строительство жилья, городской инфраструктуры, различных объектов социального назначения во многом определяют уровень жизни населения.

Большую роль играет строительство в реализации обозначенных стратегических приоритетов и национальных целей развития страны¹, важным инструментарием практического исполнения которых являются государственные программы и национальные (федеральные) проекты. Повышение благополучия людей, формирование комфортной и безопасной среды для жизни, устойчивое и динамичное экономическое совершенствование, обеспечение технологического лидерства — достижение этих целей невозможно без успешно функциониру-

ющего, динамично развивающегося современного строительного комплекса.

Один из ключевых элементов государственных программ и национальных (федеральных) проектов — инвестиционно-строительные проекты, необходимые для создания материальной основы развития всех отраслей и сфер национальной экономики. В условиях действия беспрецедентного количества санкций, ограничивающих доступ отечественной строительной сферы к ряду технологий, инженерного оборудования и материалов, серьезного дефицита кадров, высокой стоимости заемного капитала, обусловленной высоким уровнем ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, именно ограничения со стороны строительной деятельности рассматриваются как наиболее вероятные и имеющие потенциал срыва выполнения показателей государственных программ РФ и национальных (федеральных) проектов.

Внешнеполитическая обстановка и макроэкономическая ситуация, существенным образом отражающиеся на динамике социально-экономического развития страны, формируют новые вызовы и предьявляет новые требования к строительной сфере.

Широкий комплекс современных исследований посвящен проблемам выявления важнейших факторов, оказывающих воздействие на развитие строительного комплекса, в числе которых выделяют финансовые, экономические, регуляторные, демографические, бюджетные, рыночные, процентные, технологические [1–4]. Такие факторы, как снижение темпов экономического роста, снижение инвестиций, падение доходов граждан, уменьшение доходов предприятий, снижение рентабельности

¹ О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года : Указ Президента РФ от 07.05.2024 № 309.

производственной деятельности, рост цен, изменение денежно-кредитных условий, могут влиять на уровень достижения показателей жилищной сферы, нежилого и инфраструктурного строительства [5–7]. В значительной степени определяют развитие строительного комплекса стратегические приоритеты страны и уровень государственной поддержки.

Учету возможностей и ограничений современного этапа социально-экономического развития, макроэкономических параметров и внешнеэкономического контекста, которые актуальны для выработки стратегий прогресса строительного комплекса, посвящен ряд российских и зарубежных исследований. Авторы рассматривают основные направления развития строительной отрасли [8, 9], реализацию научно-исследовательской политики и политики в области инноваций в строительстве [10–12], инвестиционную привлекательность реализации стратегических проектов и коммерциализацию строительных разработок [13].

Современная строительная отрасль переживает период существенной трансформации: активно внедряются новые строительные технологии, цифровизация трансформирует многие процессы, формируются новые форматы менеджмента. Реализация новаторских идей, внедрение современных строительных технологий и продуктов, формирование инновационных проектов позволяют снижать себестоимость и увеличивать рентабельность строительных работ, повышать эксплуатационные характеристики зданий и сооружений, их энергетическую эффективность. Для ориентации в современных направлениях совершенствования, выборе наиболее эффективных технологий и продуктов необходимо четко понимать макроэкономический контекст, стратегические приоритеты и перспективы развития страны. Формирование производственных мощностей строительного комплекса, прогресс материально-технической базы должны определяться объективными задачами по созданию и модернизации производственного аппарата страны, объемами непромышленного, в частности инфраструктурного и жилищного, строительства, темпами развития регионов.

Цель статьи — на основе исследования документов стратегического планирования, макроэкономических параметров, анализа современного состояния и перспектив развития строительной сферы выявить основные драйверы ее роста и факторы торможения. Адекватная картина текущего состояния и перспектив строительного комплекса важна для оценки его способности удовлетворять потребности отраслей экономики и решать стоящие перед страной задачи, в частности, поддерживать высокие темпы жилищного строительства, реализовывать масштабные, современные, инновационные производственные и инфраструктурные проекты. Темпы и направления совершенствования строительной

сферы должны соответствовать стратегическим направлениям развития страны, обеспечивать достижение результатов, установленных государственными документами стратегического планирования. Учет возможностей и ограничений современного этапа социально-экономического развития, макроэкономических параметров и внешнеэкономического контекста актуален для выработки стратегий развития строительного комплекса, реализации научно-исследовательской политики и политики в области инноваций, коммерциализации разработок, реализации стратегических проектов.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ

Среди основных методов исследования использовались анализ нормативно-правовых и методических документов стратегического планирования в контексте задач отраслей инвестиционно-строительного комплекса, анализ статистических данных и сравнительный анализ, анализ отечественного и зарубежного опыта управления реализацией государственных проектов и программ, обобщение и систематизация изучаемых сведений.

Национальные цели развития страны до 2036 г. определены Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2024 № 309¹. Среди них — увеличение продолжительности жизни до 81 года, развитие потенциала каждого человека, создание комфортной и безопасной среды, улучшение экологического благополучия, достижение устойчивого экономического роста, обеспечение технологической независимости и цифровая трансформация различных сфер жизни.

Ключевую роль в достижении национальных целей развития России, включая улучшение качества жизни граждан, создание комфортной городской среды и обеспечение технологической независимости страны, будет играть строительный сектор. Создание и реконструкция жилых комплексов, объектов социальной, транспортной, коммунальной и экологической инфраструктуры будут способствовать ускорению социально-экономического развития страны, повышению уровня комфорта и общего благополучия населения.

Конкретизирует стратегию достижения поставленных целей Единый план, значимая роль в котором отводится мероприятиям инвестиционно-строительной направленности (табл. 1).

Анализ приведенных параметров Единого плана показывает, что запланирована тенденция увеличения обеспеченности населения жильем: с 29,4 м² в 2024 г. до 33 м² в 2030 г.; увеличение до 120 млн м² в 2030 г. объема жилищного строительства; рост доли жилищного фонда, обновленного после 2019 г., с 11,4 % в 2024 г. до 23 % к 2030 г. Количество переселенных из аварийного фонда граждан к 2030 г. достигнет 1125 тыс. чел., что на 344 тыс. превышает показатель 2024 г. (781 тыс. чел.). К 2030 г. пла-

Табл. 1. Основные параметры Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации, характеризующие развитие инвестиционно-строительной сферы (составлено авторами по данным Единого плана²)

Table 1. The main parameters of the Unified Plan for achieving national development goals of the Russian Federation, characterizing the development of investment and construction (compiled by the authors based on data from: Unified Plan²)

Статистический индикатор Указа № 309 Statistical indicator of the Decree No. 309	2024	2025	2030	2030 в % к 2024 2030 as % of 2024
Улучшение качества среды для жизни в опорных населенных пунктах, % Improving the quality of living environment in key communities, %	–	13	30	230,8
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м на 1 человека Total area of residential premises per capita, sq. m per person	29,4	30	33	110,0
Доля жилищного фонда, обновленного после 2019 г., % Share of housing stock renovated after 2019, %	11,4	13,3	23	172,9
Количество граждан, переселенных из непригодного для проживания жилищного фонда (с 2019 г.), тыс. чел. Number of citizens resettled from housing stock unsuitable for habitation (since 2019), thousand people	781	789	1125	142,6
Доступность жилья на первичном рынке, % Housing availability in the primary market, %	100	101	106	105,0
Количество благоустроенных общественных территорий, ед. Number of improved public areas, units	–	5000	30 000	600,0
Количество реализованных проектов победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды, ед. Number of implemented projects of the winners of the All-Russian competition of the best projects for creating a comfortable urban environment, units	–	195	1635	838,5
Численность населения, для которого улучшится качество предоставления коммунальных услуг (в сфере тепло-, водоснабжения и водоотведения), млн чел. Number of people for whom the quality of public utilities (heat, water supply and sanitation) will improve, million people	–	1,3	20	1538,5
Количество построенных и реконструированных (модернизированных) объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки, шт. (с 2019 г.) Number of constructed and reconstructed (modernized) drinking water supply and water treatment facilities, pcs. (since 2019)	1413	1470	2000	136,1
Длительность инвестиционно-строительного цикла, сутки Duration of the investment and construction cycle, days	1300	1250	1000	80,0
Доля дорожной сети крупнейших городских агломераций, находящейся в нормативном состоянии, % The share of the road network of the largest urban agglomerations that is in a standard condition, %	85	85	85	100,0
Доля автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения, соответствующих нормативным требованиям, % The share of regional and inter-municipal roads that meet regulatory requirements, %	54	55	60	109,1
Доля автомобильных дорог, входящих в опорную сеть, соответствующих нормативным требованиям, % The share of motorways included in the backbone network that meet regulatory requirements, %	72,7	70,5	85	120,6
Доля автомобильных дорог федерального значения, находящихся в нормативном состоянии, % The share of federal highways in normal condition, %	69,4	68,2	85	124,6
Доля зданий дошкольных образовательных организаций, в которых проведен капитальный ремонт, от общего количества зданий дошкольных образовательных организаций, % The share of buildings of preschool educational institutions in which major repairs were carried out, from the total number of buildings of preschool educational institutions, %	–	0,5	6,3	1260,0

² Единый план по достижению национальных целей развития Российской Федерации до 2030 года и на перспективу до 2036 года : утв. Правительством РФ 09.01.2025.

Статистический индикатор Указа № 309 Statistical indicator of the Decree No. 309	2024	2025	2030	2030 в % к 2024 2030 as % of 2024
Доля зданий общеобразовательных организаций, в которых проведен капитальный ремонт, от общего количества зданий общеобразовательных организаций, % The share of buildings of general education organizations that have undergone major repairs, from the total number of buildings of general education organizations, %	–	9,61	21,2	220,6
Количество подключенных домовладений к сетевому природному газу в рамках программы социальной газификации населения, млн ед. Number of households connected to natural gas network within the framework of the social gasification programme, million units	0,7	0,85	1,6	188,2
Объем жилищного строительства, млн кв. м Volume of housing construction, million sq. m	90	92,8	120	129,3

нируется значительное увеличение ввода объектов коммунальной сферы, в частности, благоустроенных общественных территорий до 30 000 (по сравнению с 5000 ед. в 2024 г., т.е. рост на 600 %). За этот период численность населения, для которого доступны улучшенные коммунальные услуги, должна вырасти с 1,3 до 20 млн чел. Это свидетельствует о планируемых положительных тенденциях в улучшении инфраструктуры и повышении качества жизни населения.

Прогнозируется рост доли автомобильных дорог, соответствующих нормативным требованиям: для дорог регионального и межмуниципального значения с 54 до 60 %; для дорог, входящих в опорную сеть, с 72,7 до 85 %; для дорог федерального значения с 69,4 до 85 %. Улучшение состояния дорожной инфраструктуры является важным фактором снижения аварийности: планируется уменьшение количества погибших в ДТП на 10 тыс. транспортных средств с 2,36 до 1,57 чел.

Рост показателей строительства объектов социальной инфраструктуры должен составить: увеличение более чем в 12 раз капитального ремон-

та дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных организаций — примерно в 2,2 раза. Ожидается существенный рост подключений домовладений к сетевому природному газу (на 188,2 %) и создания центров воспроизведения аудиовизуального контента в малых населенных пунктах (на 2250 %).

Намечено существенное сокращение длительности инвестиционно-строительного цикла с 1250 сут. в 2025 г. до 1000 сут. в 2030 г., что свидетельствует о потенциальном ускорении инвестиционно-строительных процессов.

Параметры Единого плана детализируются в документах стратегического планирования, разрабатываемых в рамках целеполагания по отраслевому принципу. Применительно к строительной сфере прежде всего следует выделить Стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (далее — Стратегия), основные параметры базового варианта которой представлены в табл. 2.

Табл. 2. Основные показатели развития жилищного строительства базового сценария Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства (составлено авторами по данным Стратегии³)

Table 2. Key indicators of housing construction development in the baseline scenario of the Strategy for the Development of the Construction Industry and Housing and Public Utilities (compiled by the authors based on the Strategy data³)

Наименование показателя Naming of the indicator	Годы Years				2035 г. в % к 2021 г. 2035 as % of 2021
	2021	2024	2030	2035	
Объем жилищного строительства (в год), млн м ² Volume of housing construction (per year), million m ²	92,6	94	120	120	129,6
Обеспеченность населения жильем*, кв. метров на чел. Housing provision*, square metres per person	27,8	29,3	33,3	36,7	132,0
Количество семей, улучшивших жилищные условия, млн семей Number of families that improved their housing conditions, million families	4,2	4,3	5,0	5,0	119,0

Примечание: * — численность населения в 2030 и 2035 гг. определена с учетом прогноза Росстата.

Note: * — population in 2030 and 2035 is determined taking into account the Rosstat forecast.

³ Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года : утв. Распоряжением Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р (ред. от 21.10.2024).

В целом ключевые параметры базового варианта Стратегии коррелируют с показателями Единого плана. Согласно базовому варианту Стратегии к 2035 г. в развитии жилищного строительства и обеспечении населения жильем планируется достижение следующих параметров: количество семей, улучшивших жилищные условия, — 5 млн семей ежегодно, объем жилищного строительства — 120 млн м² ежегодно. Обеспеченность на-

селения жильем должна возрасти к 2030 г. до 33,3 м² на человека.

Намеченные цели и индикаторы Единого плана в части обеспечения граждан жильем и объектами инфраструктуры достигаются за счет комплекса мероприятий (результатов) государственных программ Российской Федерации, федеральных⁴ и региональных проектов, иных инструментов государственной поддержки, представленных в табл. 3.

Табл. 3. Характеристика результатов (мероприятий) основных государственных программ, направленных на обеспечение граждан жильем и объектами инфраструктуры

Table 3. Characteristics of the results (activities) of the main state programmes aimed at providing citizens with housing and infrastructure facilities

Наименование государственной программы, характеристика результатов (мероприятий) государственной программы Name of the state programme, characteristics of the results (activities) of the state programme	Характеристика инструментов государственной программы Characteristics of the instruments of the state programme
<i>Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ</i> <i>Providing affordable and comfortable housing and utilities to citizens of the Russian Federation</i>	
<p>Увеличение годового объема ввода жилья до 120 млн м², улучшение жилищных условий для 5 млн семей, расселение 9,5 млн м² аварийного жилья до 2024 г., повышение комфорта городской среды в полтора раза и обеспечение качества и доступности жилищно-коммунальных услуг для не менее 50 % населения</p> <p>Increasing the annual volume of housing commissioning to 120 million square metres, improving housing conditions for 5 million families, resettling 9.5 million square metres of emergency housing by 2024, increasing the comfort of the urban environment by one and a half times and ensuring the quality and availability of housing and communal services for at least 50 % of the population</p>	<ul style="list-style-type: none"> • финансирование выплат федеральным государственным гражданским служащим, являющимся участниками ипотечной системы обеспечения жильем; • предоставление имущественных взносов; • выделение субвенций на обеспечение жильем отдельных категорий граждан; • субсидирование акционерных обществ и других организаций для возмещения недополученных доходов по кредитам, выданным на определенные цели; • выделение субсидий бюджетам различных регионов и федеральным организациям для финансирования конкретных проектов; • финансирование создания объектов • financing payments to federal civil servants who are participants in the mortgage housing system; • provision of property contributions; • allocation of subsidies for the provision of housing to certain categories of citizens; • subsidizing joint-stock companies and other organizations to compensate for lost income on loans issued for specific purposes; • allocation of subsidies to the budgets of various regions and federal organizations to finance specific projects; • financing the creation of facilities
<i>Развитие образования / Development of education</i>	
<p>Модернизируется инфраструктура общего образования. Региональные программы по созданию новых мест в школах включают строительство, реконструкцию, приобретение объектов и обеспечение современными средствами обучения. Региональные программы софинансируются из федерального бюджета. Мероприятия по проектированию и строительству объектов и капитальному ремонту объектов среднего профессионального образования</p> <p>The general education infrastructure is being modernized. Regional programmes for creating new places in schools include construction, reconstruction, acquisition of facilities and provision of modern teaching aids. Regional programmes are co-financed from the federal budget. Activities for the design and construction of facilities and major repairs of secondary vocational education facilities</p>	<ul style="list-style-type: none"> • адресное строительство (детских садов, школ), в том числе в рамках концессионных соглашений; • субсидии на капитальные вложения; • новые места в образовательных организациях; • имущественные взносы (например, в международный образовательный центр); • модернизация инфраструктуры образования • targeted construction (kindergartens, schools), including within the framework of concession agreements; • subsidies for capital investments; • new places in educational organizations; • property contributions (for example, to an international educational center); • modernization of educational infrastructure

⁴ Перечень государственных программ Российской Федерации : утв. Распоряжением Правительства РФ от 11.11.2010 № 1950-р.

Наименование государственной программы, характеристика результатов (мероприятий) государственной программы Name of the state programme, characteristics of the results (activities) of the state programme	Характеристика инструментов государственной программы Characteristics of the instruments of the state programme
<i>Развитие здравоохранения / Healthcare Development</i>	
<p>Планируется создать более 3800 новых объектов, провести капитальный ремонт более 1000 медицинских организаций и поставить около 16 тыс. ед. оборудования. Особое внимание уделяется развитию первичного звена здравоохранения, включая строительство быстровозводимых и капитальных медицинских учреждений, а также модернизацию существующих объектов. Создание новых объектов, включая первичные сосудистые отделения и центры амбулаторной онкологической помощи</p> <p>It is planned to create more than 3,800 new facilities, conduct major repairs to more than 1,000 medical organizations and supply about 16 thousand units of equipment. Particular attention is paid to the development of primary healthcare, including the construction of prefabricated and permanent medical institutions, as well as the modernization of existing facilities. Creation of new facilities, including primary vascular departments and outpatient oncology care centres</p>	<ul style="list-style-type: none"> • субсидии на софинансирование капитальных вложений; • реализация региональных проектов модернизации; • новое строительство и реконструкция медицинских объектов; • модернизация лабораторий и научно-производственных мощностей • subsidies for co-financing capital investments; • implementation of regional modernization projects; • new construction and reconstruction of medical facilities; • modernization of laboratories and research and production facilities
<i>Развитие транспортной системы / Development of the transport system</i>	
<p>До 2030 г. в России планируется создать более 300 крупных транспортных объектов в рамках национальных проектов. Среди них — Багаевский гидроузел, который увеличит грузоперевозки по р. Дон, ВСМ Москва – Санкт-Петербург с тестовым запуском в 2027 г. и основным движением в 2028 г., а также развитие Центрального транспортного узла с пассажиропотоком до 850 млн чел. к 2030 г.</p> <p>Планируется построить и реконструировать более 3,7 тыс. км автомобильных магистралей, включая свыше 1,9 тыс. км федеральных дорог, 1,7 тыс. км региональных дорог (в том числе около 900 км сельских), а также 50 обходов населенных пунктов на федеральных и региональных трассах</p> <p>By 2030, Russia plans to create more than 300 major transport facilities within the framework of national projects. Among them are the Bagaevsky hydroelectric complex, which will increase cargo transportation along the Don River, the Moscow – St. Petersburg high-speed railway with a test launch in 2027 and the main traffic in 2028, as well as the development of the Central Transport Hub with a passenger flow of up to 850 million people by 2030. It is planned to build and reconstruct more than 3.7 thousand km of highways, including over 1.9 thousand km of federal roads, 1.7 thousand km of regional roads (including about 900 km of rural roads), as well as 50 bypasses of populated areas on federal and regional highways</p>	<ul style="list-style-type: none"> • субсидирование (выделение субсидий бюджетам различных уровней и организациям); • финансирование строительства и реконструкции (включая автомобильные дороги, железнодорожные пути, объекты в аэропортовых комплексах и другие инфраструктурные объекты); • развитие инфраструктуры в рамках транспортных коридоров и комплексных инвестиционных проектов; • создание объектов инфраструктуры (железнодорожной, морской, аэропортовой и др.); • привлечение частных инвестиций через концессионные соглашения (например, для реконструкции и строительства аэропортовых комплексов в федеральной собственности) • subsidizing (allocation of subsidies to budgets of various levels and organizations); • financing of construction and reconstruction (including highways, railways, facilities in airport complexes and other infrastructure facilities); • development of infrastructure within the framework of transport corridors and complex investment projects; • creation of infrastructure facilities (railway, sea, airport and others); • attracting private investment through concession agreements (for example, for the reconstruction and construction of airport complexes in federal ownership)

В целом по состоянию на начало 2025 г. мероприятия по созданию, реконструкции и модернизации объектов социальной, транспортной и иной инфраструктуры реализуются в составе 33 государственных программ и 138 федеральных и ведомственных проектов⁵, что свидетельствует о значительной роли строительной отрасли в достижении целевых приоритетов развития страны.

В табл. 4 приведены результаты оценки уровня достижения ряда показателей, запланированных в документах стратегического планирования в части строительства за 2023–2024 гг.

Анализ показывает, что большинство запланированных в рамках государственных программ и национальных проектов показателей, касающихся строительства, в 2023–2024 гг. были достигнуты. Отметим показатель средней процентной ставки по ипотечному кредиту, который оказался выше

⁵ Единый портал бюджетной системы Российской Федерации. Электронный бюджет. URL: <https://budget.gov.ru>

Табл. 4. Уровень достижения показателей, запланированных в документах стратегического планирования в части строительства за 2023–2024 гг. (составлено по данным: паспорт государственной программы Российской Федерации⁶, ЕМИСС⁷, Федеральная служба государственной статистики, расчеты авторов)

Table 4. Level of achievement of indicators planned in strategic planning documents in terms of construction for 2023–2024 (compiled based on data from: passport of the state programme of the Russian Federation⁶, EMISS⁷, Federal state statistics service, authors' calculations)

Показатель программы, ед. измерения Programme/project indicator, unit of measurement	2023			2024		
	План Plan	Факт Fact	УД*, % LA*, %	План Plan	Факт Fact	УД*, % LA*, %
Объем ипотечных жилищных кредитов (траншей) в рублях и иностранной валюте, предоставленных физическим лицам-резидентам за год, трлн руб. Volume of mortgage housing loans (tranches) in rubles and foreign currency provided to resident individuals per year, trillion rubles	4,2	7,7	183,3	4,6	4,9	106,3
Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту Average mortgage interest rate	6,9	8,17	84,5	6,9	8,67	74,4
Объем жилищного строительства, млн м ² в год Volume of housing construction, million m ² per year	85	110,4	129,9	90	107,7	119,7
Объем ввода жилья, построенного населением Volume of housing construction, million sq. m per year	41	58,7	143,2	47	62,3	132,5
Количество семей, улучшивших жилищные условия, млн семей Number of families that improved their housing conditions, a million families	3,7	4,4	118,9	4,2	4,3	102,0
Количество граждан, расселенных из непригодного для проживания жилищного фонда (нарастающим итогом), тыс. чел. Number of citizens resettled from housing stock unsuitable for habitation (cumulative total), a thousand people	462,2	666,9	144,3	560,8	810,6	144,5
Индекс качества городской среды, баллы Urban Environment Quality Index, score	198,0	200,0	101,0	205	205	100,0
Количество построенных и реконструированных (модернизированных) объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки, предусмотренных региональными программами, шт. The number of constructed and reconstructed (modernized) drinking water supply and water treatment facilities provided for by regional programmes, thing	1097	1183	107,8	1413	1474	104,3
Количество созданных новых мест в общеобразовательных организациях, в том числе расположенных в сельской местности и поселках городского типа, тыс. мест The number of new places created in general education institutions, including those located in rural areas and urban-type settlements, a thousand places	788,1	791,7	100,5	1000,5	1009,3	100,9
Количество дополнительно созданных мест с целью обеспечения дошкольным образованием детей в возрасте до 3 лет, тыс. мест, нарастающим итогом The number of additional places created to provide preschool education for children under 3 years, a thousand places of age, cumulative total	263,2	263,4	100,1	265,8	266,5	100,3
Количество созданных (реконструированных) и капитально отремонтированных объектов организаций культуры, ед. Number of created (reconstructed) and overhauled cultural facilities, unit	2612	2670	102,2	3263	3263	100,0
Протяженность построенных и реконструированных участков автомобильных дорог федерального значения, км Length of constructed and reconstructed sections of federal highways, kilometer	852,1	925,4	108,6	1305,0	1464,2	112,2

⁶ Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1710 (ред. от 24.03.2025). URL: <https://budget.gov.ru/>

⁷ Информацию о показателях и методике их расчета можно найти на сайте fedstat.ru в разделе «ЕМИСС». URL: <https://fedstat.ru>

Показатель программы, ед. измерения Programme/project indicator, unit of measurement	2023			2024		
	План Plan	Факт Fact	УД*, % LA*, %	План Plan	Факт Fact	УД*, % LA*, %
Количество номерного фонда, отобранного для реконструкции и создания с государственной поддержкой в форме льготного кредитования The number of rooms selected for reconstruction and creation with state support in the form of preferential lending	19,53	27,53	141,0	19,53	51,26	262,5

Примечание: * УД — уровень достижения запланированного значения показателя.

Note: * LA — level of achievement of the planned value of the indicator.

запланированного, что связано с влиянием внешних для строительной сферы факторов, и прежде всего, изменением ключевой ставки Банка России.

Несмотря на достижение в 2023–2024 гг. подавляющего большинства запланированных целевых параметров, многие показатели неоднократно пересматривались в сторону снижения. Достаточно сказать, что Указом 204⁸ были поставлены цели по достижению в 2024 г. значения ставки ипотечного кредитования менее 8 % и объемов жилищного строительства не менее 120 млн м² в год. По итогам 2021 г. многие запланированные целевые параметры жилищной сферы не достигнуты. Указом 474 от 21 июля 2020 г.⁹ сроки достижения запланированных ранее параметров смещены до 2030 г. Соответственно, в 2022 г. были скорректированы целевые значения государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», национального проекта «Жилье и городская среда» и их структурных элементов. Таким образом, высокий уровень достижения показателей, характеризующих развитие сферы жилищного строительства, запланированных в рамках госу-

дарственной программы и национального проекта, ниже первоначально сформированных амбициозных планов.

Наряду с этим сегодня существуют как внешние для строительной отрасли, так и внутренние факторы и ограничения, способные оказать негативное влияние на развитие строительства и успешную реализацию намеченных в рамках документов стратегического планирования результатов, мероприятий и проектов строительного типа.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

В числе основных тенденций, факторов развития и ограничений, определяющих функционирование строительной сферы в перспективе и влияющих на достижение стратегических целей развития страны, необходимо выделить следующие.

Несмотря на сложности и ограничения строительная отрасль в последние годы демонстрирует стабильный рост и продолжает оставаться одним из драйверов развития экономики нашей страны. Объем строительных работ за последние пять лет вырос на 31 %, в 2024 г. прирост составил 2,1 %. Успешно реализуются национальные проекты «Жилье и городская среда», «Безопасные качественные дороги», сформированы заделы для перспективного поступательного развития. Динамика ключевых макроэкономических показателей вида деятельности «Строительство» приведена в табл. 5.

⁸ О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года: Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204.

⁹ О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года: Указ Президента Российской Федерации от 21.07.2020 № 474.

Табл. 5. Основные показатели, характеризующие вид экономической деятельности «Строительство» (источники: Росстат, ЕМИСС, расчеты авторов)

Table 5. Key indicators characterizing the type of economic activity “Construction” (sources: Rosstat, EMISS, authors’ calculations)

Наименование показателя Naming of the indicator	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024
Объем работ: Volume of work:							
• в фактически действовавших ценах, млрд руб.; in actual prices, billion rubles;	4454,2	7010,4	9686,3	11 047,9	13 149,4	15 092,3	16 780,1
• в постоянных ценах, в % к предыдущему году in constant prices, as a percentage of the previous year	105,0	96,1	102,1	107,0	107,5	107,9	102,1

Окончание табл. 5 / End of the Table 5

Наименование показателя Naming of the indicator	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024
Валовая добавленная стоимость строительства: Gross added value of construction:							
• в текущих основных ценах, млрд руб.; in current basic prices, billion rubles;	2587,8	4722,3	5278,0	5849,8	7045,5	8084,7	8923,9
• в постоянных ценах, в % к предыдущему году; in constant prices, as a percentage of the previous year;	104,4	98,0	96,6	105,7	106,7	109,5	104,2
• удельный вес в ВВП, % share in GDP, percent	6,5	6,3	5,4	4,8	5,0	5,1	4,9
Среднесписочная численность работников в строительстве, тыс. чел.: Average number of employees in construction thousand people:	3061,9	2619,0	2304,1	2313,1	2353,2	2397,4	2400,6
• в % к предыдущему году; as a percentage of the previous year;	100,9	95,8	97,5	100,4	101,7	101,9	100,1
• удельный вес в общей численности занятых, % proportion in the total number of employed, percent	6,6	5,8	5,3	5,4	5,5	5,6	5,6
Инвестиции в основной капитал строительных организаций: Investments in fixed capital of construction organizations:							
• в фактически действовавших ценах, млрд руб.; in actual prices, billion rubles;	342,1	401,2	745,8	907,1	1226,0	1435,9	–
• в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году; in comparable prices, as a percentage of the previous year;	110,9	77,7	103,9	114,0	120,1	109,7	–
• удельный вес в общем объеме инвестиций в основной капитал, % share in the total volume of investments in fixed capital, percent	3,7	2,9	3,7	3,9	4,3	4,2	–
Наличие основных фондов: Availability of fixed assets:							
• по полной учетной стоимости, на конец года, млрд руб.; at full book value; at the end of the year, billion rubles;	1499,9	2049,4	2934,5	3404,6	3760,0	3952,0	–
• в постоянных ценах, в % к предыдущему году; at constant prices, as a percentage of the previous year;	101,8	102,5	105,6	109,3	109,8	–	–
• удельный вес в общей стоимости основных фондов, % share in the total value of fixed assets, percent	1,6	1,3	0,8	0,9	0,9	0,9	–
Рентабельность, % Profitability, %	–	3,8	4,2	5,1	6,2	8,0	–
Удельный вес убыточных организаций, % The share of unprofitable organizations, %	29,4	27,6	27,0	25,172	23,5	22,0	21,6

На строительную отрасль приходится порядка 5–6 % создаваемой в народном хозяйстве валовой добавленной стоимости (ВДС). Косвенный вклад строительного сектора в экономику страны, обусловленный наличием значительных мультипликативных эффектов, еще больше. Строительство является значимым потребителем трудовых ресурсов: в нем занято около 9 % от общего количества занятых в стране, т.е. порядка 6,5 млн чел. Строительство — крупный потребитель продукции машиностроения, промышленности стройматериала-

лов, химической промышленности, транспортной отрасли. Со строительством тесно связан и банковский сектор, формирующий спрос на жилье путем ипотеки, кредитующий малый и крупный бизнес, в том числе на цели расширения производственной деятельности. Динамика объема работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в сравнении с динамикой основных макроэкономических показателей — ВВП и инвестициями в основной капитал, показана на рис. 1. При увеличении за пятилетие 2019–2023 гг. объема



Рис. 1. Динамика ВВП, инвестиций в основной капитал и объема работ по виду деятельности «Строительство» в 2001–2024 гг., %, 2000 г. = 100 %

Fig. 1. Dynamics of GDP, investments in fixed capital and volume of work by type of activity “Construction” in 2001–2024, %, 2000 = 100 %

строительных работ на 27,9 % прирост ВВП составил 8,1 %, что говорит об интенсификации строительных процессов в экономике, обусловленной возросшим спросом на строительную продукцию.

Анализируя динамику строительных работ, следует отметить, что в 2022 г. их объем впервые за весь постсоветский период превысил уровень 1990 г., составив 101,2 % от этого уровня. За период 2000–2022 г. физический объем строительных работ увеличился в 2,8 раза. В зоне отрицательных значений индекс физического объема находился в кризисном 2009 г., а также в период 2014–2017 г., за который суммарное падение объема строительства составило 9,1 %. В 2018–2023 гг. среднегодовой объем прироста строительства составил 5,3 %. Продemonстрированная положительная динамика строительного сектора явилась одним из важных факторов устойчивости российской экономики в условиях воздействия санкционного давления.

В сфере жилищного строительства непрерывный рост с 2018 г. объемов вводимых в действие жилых домов привел к рекордным уровням 110,1 и 107,7 млн м² в 2023–2024 гг. В то же время необходимо отметить определенные проблемы современного рынка жилья: с начала текущего года наблюдается снижение: на 23 % запуска новых проектов, на 18 % — объемов ввода многоквартирного жилья, на 53 % — выдачи ипотеки. Такая тенденция может привести к дефициту жилья в 2027–2028 гг. и росту цен на него.

Большой вклад в прирост ввода жилья в последние годы дает индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), на рост которого влияло стремление людей после пандемии обзавестись индивидуальным жильем, увеличение возможности финансировать строительство за счет ипотеки, социальная газификация. В 2024 г. объем ИЖС составил 62,3 млн м², что также является наибольшим значением с начала

1990-х гг. Увеличение доли ИЖС в объеме вводимого жилья наряду с такими позитивными факторами, как увеличение внебюджетного финансирования, большее соответствие параметров жилья потребностям населения, содержит и определенные риски и угрозы. В их числе и распространение нерыночных методов строительства, и расширение неформального сектора, снижение производительности труда [14].

В части многоэтажного жилищного строительства тенденция увеличения ежегодных вводов как жилой площади, так и количества построенных квартир сопровождалась трендом на уменьшение средней площади квартир: если в начале 2000-х гг. средняя площадь квартиры составляла 80–85 м², то к 2015–2020 гг. она снизилась до 70 м². В 2021–2024 гг. вновь появилась тенденция к некоторому увеличению средней площади квартир, которая составила 77–80 м². Отметим, что это практически самый низкий уровень среди постсоветских стран. Так, в Белоруссии, Республике Молдова этот показатель составлял в 2021 г. 84–85 м²; в Венгрии, Польше, Хорватии, Болгарии, Румынии — 90–100 м²; в Чехии, Литве, Киргизии, Таджикистане, Казахстане — 100–115 м²; в Латвии, Азербайджане, Армении — 125–130 м².

Наряду с этим наблюдались сдвиги и в структуре вводимого жилья по количеству комнат в квартирах: с начала 2000-х гг. в два раза увеличилась доля однокомнатных квартир (с 20 до 40–46 %) при стабильной доле двухкомнатных (29–30 %) и сокращении доли трехкомнатных и более квартир (с 50 и более % до 26–27 %).

Указанные тенденции отражают экономические реалии (рост цен, снижение доходов населения, дорогие кредиты позволяют реализовывать потребность граждан в жилье путем приобретения квартир небольшой площади/комнатности), но не соответствуют повышающимся требованиям к качеству жи-

ля и стратегической цели по улучшению качества жизни граждан, важнейшим компонентом которого являются жилищные условия.

Сохраняется значительная дифференциация ввода жилья в региональном разрезе. Более половины вводов приходится на два федеральных округа — Центральный и Приволжский, при этом наблюдается тенденция снижения этой доли: если в 2000 г. она составляла 57 %, то в 2022 г. 50 %. На 2–3 п.п. увеличился удельный вес вводов жилья в Северо-Западном, Южном, Северо-Кавказском федеральных округах. Около 10 % вводов приходится на города Москву и Санкт-Петербург. Удельный вес Москвы снизился с 11–12 % в начале 2000-х гг. до 3–4 % в 2010–2018 гг. и вновь вырос до 6–7 % в 2019–2022 гг. На региональные темпы жилищного строительства, наряду с макроэкономическими параметрами, влияет система управления и регулирования на региональном уровне [15], создание условий для развития жилищного строительства в регионе [16]. В числе топ-10 регионов по вводу жилья, на которые приходится более половины общероссийского объема ввода: Москва и Санкт-Петербург, Московская и Ленинградская области, Краснодарский край, Тюменская, Свердловская, Ростовская области, Республики Татарстан и Башкортостан.

Таким образом, несмотря на в целом позитивную динамику и рекордные объемы вводов, ряд тенденций в сфере жилищного строительства не соответствует стратегическим задачам по повышению уровня жизни, улучшению жилищных условий, росту доступности жилья, уменьшению региональной дифференциации. Выявление факторов, определяющих динамику жилищного строительства и формирующих тенденции в этой сфере, позволит повысить качество стратегического планирования и выработки адекватных мер реагирования на возникающие проблемы.

Прирост объемов зданий нежилого назначения был меньше и составил за пятилетие 2018–2023 гг. 15,6 %. По итогам 2023 г. площадь возведенных зданий нежилого назначения вышла на уровень 35,7 млн м².

Одним из важнейших сегментов является промышленное строительство, создающее основу производственного потенциала страны. Среди факторов, определяющих его динамику, необходимо отметить:

- стимулирующее влияние на новое строительство роста загрузки мощностей отечественных производителей в условиях импортозамещения, вызванного зарубежными санкциями;
- усложнение новых проектов строительства и реконструкции промышленных предприятий в связи с сокращением ассортимента и доступности целого ряда позиций, наличием позиций, по которым нельзя сейчас найти замену, ухудшением условий сотрудничества с зарубежными компаниями как на этапе строительства, так и на этапе пусконаладочных работ;

- удорожание новых проектов строительства и реконструкции промышленных предприятий в связи с удорожанием импортного оборудования, ростом стоимости строительных материалов, усложнением логистики;

- трудности с привлечением финансирования в связи с удорожанием кредитов, усложнением условий их получения.

Нежилое строительство также характеризуется значительной региональной дифференциацией: на топ-10 регионов по общей площади введенных в последние годы зданий приходится половина от общероссийского ввода. При этом перечень регионов с наибольшим объемом вводов практически не изменяется и включает: г. Москву; г. Санкт-Петербург; Московскую, Ленинградскую, Тюменскую, Свердловскую, Ростовскую области; Краснодарский край; Республики Татарстан и Башкортостан. До 90 % строительной продукции отрасли производится в европейской части страны (до Урала включительно), при этом более половины — в Центральном федеральном округе.

Отдельно укажем на инфраструктурное строительство, являющееся важнейшим фактором экономического роста и обеспечения безопасности страны. Эмпирическое исследование Ашауэра [17] показало высокую зависимость влияния инфраструктурных расходов на экономический рост в США. Аналогичные исследования для российской экономики свидетельствуют о меньшем, но все же значимом влиянии, имеющем сложный, нелинейный характер [18]. Так, рассчитанные в работе [19] мультипликаторы расходов на дорожную инфраструктуру и транспорт оценены на уровне 0,26 для темпов роста ВВП. В труде [20] мультипликативный эффект сектора «Транспортировка и хранение» равен 1,32. В исследовании [21] показано влияние развития транспортной инфраструктуры на совокупную факторную производительность на микроуровне (предприятие, город).

Несмотря на сложную макроэкономическую обстановку, продолжается активное инфраструктурное строительство: в 2023 г. было построено 304 МВт мощностей электростанций, 3,7 тыс. км линий электропередач, 2,2 тыс. км автомобильных дорог с твердым покрытием. Нарастивался ввод объектов жилищно-коммунального хозяйства: каналы, газовых сетей, сетей теплоснабжения, объектов социально-культурного назначения.

Позитивная динамика строительства нашла отражение в загрузке производственных мощностей строительных организаций, достигших уровня 65,0–65,5 % в 2021–2023 гг. и снизившихся до 57–55 % в 2023–2024 гг. (рис. 2).

В качестве негативной тенденции следует отметить увеличение объема незавершенного строительства: достигнув в 2019 г. минимального значения 77,8 тыс. ед., число зданий и сооружений, находя-



Рис. 2. Средний уровень использования производственных мощностей строительных организаций в Российской Федерации, %

Fig. 2. Average level of utilization of production capacities of construction organizations in the Russian Federation, %

щихся в незавершенном строительстве, увеличивалось, составив в 2022 г. 88,0 тыс. ед., а в 2023 г. выросло до 97,6 тыс. ед.

Важнейшим фактором успешного функционирования строительного сектора является его ресурсное обеспечение. Основные фонды строительной отрасли составляют порядка 3,8 трлн руб., на них приходится около 1 % основного капитала страны. Анализ процессов обновления фондов строительного сектора свидетельствует, что он протекал активнее, чем по экономике в целом. Так, коэффициент обновления находился на уровне 8,3 %, что практически в 2 раза выше, чем в целом по экономике, где коэффициент обновления составил порядка 4,3 %. Наиболее интенсивно обновлялись в строительстве транспортные средства (коэффициент обновления 9,9 %), а также машины и оборудование (коэффициент обновления 8,3 %). В целом по экономике соответствующие показатели составляли 9,1 и 6,3 %. Интенсивность выбытия основных фондов в строительстве была ниже, среднее значение коэффициента выбытия составляло 0,8 % в целом по основным фондам, 1,3 и 0,7 % соответственно по машинам и оборудованию и транспортным средствам.

Среди позитивных тенденций отметим снижение удельного веса строительных машин с истекшим сроком службы, наблюдаемое практически по всем основным видам машин: экскаваторам, бульдозерам, башенным кранам и кранам на гусеничном ходу, грейдерам и прочим.

В то же время, несмотря на достаточно активный процесс обновления основного капитала, его функционирование характеризуется рядом негативных тенденций. В частности, достаточно длительное время в строительстве на фоне роста фондовооруженности наблюдается тенденция снижения фондоотдачи: в среднем на 6,2 % в год начиная с 2013 г. За пятилетие 2017–2021 гг. фондоотда-

ча сократилась на 31,1 % (снижение по экономике в целом за этот период составило 10,5 %).

Степень износа основных фондов в строительстве находится на уровне 48–52 %. Если в период 2015–2018 гг. уровень износа основных фондов в строительстве примерно соответствовал уровню износа основных фондов, характерных для экономики в целом, то с 2019 г. в строительстве наметилась тенденция увеличения степени износа основных фондов при снижении этого показателя по экономике в целом. В 2021 г. степень износа основных фондов в строительстве, составлявшая 50,5 %, на 10 п.п. превышала аналогичный показатель по экономике в целом. Следует учитывать, что приведенные данные характеризуют так называемый «бухгалтерский» износ, который может не соответствовать их физическому состоянию. В то же время высокие характеристики изношенности основных фондов, эксплуатация техники за пределами экономически оправданных сроков службы позволяют представить общую картину состояния строительного оборудования, уровень его физического и морального износа. Доля полностью изношенных машин и оборудования, используемых при проведении строительных работ, составляет 22–28 %, что несколько ниже, чем по экономике в целом (28–30 %).

Еще одним негативным моментом является значительная импортозависимость строительного сектора. От 30 до 70 % и более используемых в строительстве основных видов машин представлены зарубежными образцами. Наибольшая доля импортного оборудования по одноковшовым экскаваторам составила в 2023–2024 гг. порядка 80 %. Более половины используемых в строительстве бульдозеров, кранов на гусеничном ходу, башенных строительных кранов и других импортного производства. По основным строительным машинам на-

блюдалась тенденция увеличения удельного веса машин импортного производства.

В части обеспечения строительства трудовыми ресурсами отрасль сталкивается с дефицитом кадров как рабочих низкой квалификации, так и специалистов высокого уровня, что существенно осложняет выполнение намеченных государственных и частных проектов. Дефицит специалистов испытывают сегодня около 85 % строительных компаний¹⁰.

В числе причин кадрового дефицита, наряду с ростом объемов строительных работ, такие факторы, как отток трудовых мигрантов, призыв работников на военную службу, конкуренция со стороны других отраслей, предлагающих более высокий уровень оплаты труда.

В поисках путей оптимизации затрат компании отказываются от посреднических агентов в пользу «уберизации» при найме персонала, привлекают на стройку самозанятых, что дает возможность сократить фонд оплаты труда.

Нехватка кадров ведет к увеличению сроков строительства, снижению качества работ, удорожанию строительных объектов, в том числе за счет увеличения зарплат для удержания сотрудников и привлечения новых.

Важнейшее условие успешного развития строительного комплекса — обеспечение всех стадий строительного процесса необходимыми материалами. Объемы производства строительных материалов в России практически полностью покрывают платежеспособный рост строительного рынка и его требования по качеству. Объемы импортных поставок по основной продукции, за исключением отдельных видов отделочных материалов, элитной сантехники и т.п., незначительны. При этом по основным видам производимой строительной продукции сохраняются определенные резервы мощностей. Ниже всего загрузка в добывающих производствах — мощности по добыче гравия, песка, щебня, природного камня использовались на 40–60 %. При сохранении определенных производственных резервов по таким позициям, как фанера, портландцемент, блоки и прочие сборные строительные изделия, материалы рулонные кровельные и гидроизоляционные и другие, где загрузка составляет 50–70 %, по ряду позиций резервы дозагрузки незначительны или практически отсутствуют — керамические плитки фасадные, керамические плитки для полов, плиты древесно-волоконные и древесно-стружечные (уровень загрузки мощностей 85 % и выше). Соответственно, стабильное обеспечение строительного комплекса материалами требует своевременного ввода новых мощностей.

На многих предприятиях по производству стройматериалов осуществлена модернизация про-

изводства (в разной степени), реализованы программы развития, освоены новые виды продукции, технологии выпуска стройматериалов, изделий и конструкций, которые прежде не выпускались на территории России. Промышленность строительных материалов обрела достаточную устойчивость и опыт в производстве широкого ряда продукции, не уступающей по качеству зарубежным аналогам, и ищет пути адаптации к новым условиям. В то же время сформированный значительный массив зарубежного оборудования, для стабильной работы которого на протяжении всего срока службы необходимы регулярное обслуживание, поставка комплектующих и запасных частей, в условиях международных санкций и снижения курса национальной валюты требует дополнительных усилий и затрат и ведет к росту стоимости строительных материалов.

Таким образом, несмотря на в целом позитивное динамичное развитие строительной отрасли и успешное выполнение намеченных в рамках документов стратегического планирования мероприятий (результатов) строительного типа и достижения запланированных показателей, сегодня существует группа как внутренних, так и внешних факторов, которые могут оказывать негативное влияние на реализацию стратегических целей развития страны.

Такие внутренние проблемы строительной отрасли, как дефицит кадров, увеличение износа основных фондов, значительная импортозависимость прежде всего в части строительных машин и оборудования, высокий уровень загрузки ряда мощностей, в частности, по производству стройматериалов могут тормозить ее развитие и оказывать негативное влияние на способность отрасли успешно реализовывать стоящие перед ней задачи.

Сфера строительства тесно связана с общеэкономической ситуацией в стране. Соответственно, реализация проектов по строительству жилья, созданию социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры в рамках государственных программ РФ, национальных (федеральных) проектов сопряжена с рядом ограничений, включая финансовые, экономические, регуляторные, демографические, бюджетные, рыночные, процентные, технологические [9–12]. Такие факторы, как снижение темпов экономического роста, снижение инвестиций, падение доходов граждан, уменьшение доходов предприятий, снижение рентабельности производственной деятельности, рост цен, изменение денежно-кредитных условий, могут оказывать влияние на уровень достижения показателей жилищной сферы [13–15], нежилого и инфраструктурного строительства. Указанные факторы и ограничения могут существенно повлиять на инвестиционную привлекательность и рентабельность строительных проектов, на их финансирование, снизить их эффективность. В этой связи важно выявлять факторы, по-

¹⁰ В России около 85 % строительных компаний испытывают дефицит кадров // Интерфакс. URL: <https://www.interfax.ru/business/999344>

тенциально способные воздействовать на динамику строительства, анализировать имеющие место или формирующиеся тенденции, которые могут привести к негативным последствиям реализации мероприятий государственных проектов и программ.

Среди негативных факторов и ограничений, тормозящих темпы развития строительной отрасли, с учетом сложившейся макроэкономической обстановки и конъюнктуры рынка, следует особо выделить:

- снижение спроса: на рынке жилой недвижимости экономическая нестабильность и инфляционные процессы приводят к сокращению реальных доходов населения, что снижает его платежеспособность и, соответственно, спрос на жилье [22]; общеэкономическая нестабильность, замедление экономического роста, снижение инвестиционной активности влияют в сторону снижения на промышленное и инфраструктурное строительство;

- увеличение стоимости заемных ресурсов: удорожание заемных средств для строительных компаний (в рамках банковского проектного финансирования) ведет к сокращению вновь начинаемых проектов и увеличению сроков строительства реализуемых проектов; увеличение процентных ставок по ипотечным займам для населения делает приобретение жилья менее доступным для широкого круга потенциальных покупателей, что оказывает негативное давление на рынок недвижимости [23–27];

- рост задолженности участников рынка ведет к дестабилизации строительной индустрии и, как следствие, к возможному падению занятости в этом важном сегменте экономики;

- рост цен: инфляционные процессы на рынке строительных материалов приводят к удорожанию строительной продукции, снижают спрос, уменьшают прибыльность производителей; перегрев рынка недвижимости может привести к его переоценке и последующему снижению спроса, что негативно скажется на объемах строительства и реализации

жилья; сложности в связи с ростом себестоимости строительства испытывают подрядные организации, реализующие инфраструктурные проекты;

- усложнение новых проектов строительства и реконструкции промышленных предприятий в связи с сокращением ассортимента и доступности ряда позиций, наличием позиций, по которым сложно найти замену, ухудшением условий сотрудничества с зарубежными компаниями как на этапе строительства, так и на этапе пусконаладочных работ;

- значительная доля вторичного жилья: высокий уровень предложения на рынке вторичного жилья ограничивает возможности для роста цен на новое жилье, что снижает рентабельность застройщиков и замедляет развитие строительной отрасли; нелегальный рынок арендного жилья, не учитываемый официальной статистикой, также оказывает влияние на рынок недвижимости, снижая спрос на покупку жилья и увеличивая риски для инвесторов [28–30];

- перенос застройщиками сроков сдачи объектов в эксплуатацию на полгода и более в связи с наблюдающимся снижением спроса особенно в сфере жилищного строительства (запуск новых проектов сократился в текущем году на 23 % относительно предыдущего года).

В настоящее время отсутствует унифицированная классификация факторов и ограничений, которые могут оказывать негативное влияние на реализацию государственных программ и проектов как в целом, так и в части строительной деятельности. В табл. 6 представлены наиболее значимые, по мнению авторов, внешние для строительной сферы ограничения и их влияние на реализацию национальных целей на примере цели «Комфортная и безопасная среда для жизни».

Представленная в табл. 6 структура ограничений не является исчерпывающей. Изменение внешних обстоятельств может привести как к возникно-

Табл. 6. Влияние внешних рисков на отдельные параметры Единого плана, характеризующие развитие инвестиционно-строительной сферы

Table 6. The impact of external risks on individual parameters of the Unified Plan characterizing the development of the investment and construction sector

Наименование факторов и ограничений Name of factors and constraints	Показатели национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни», на достижение которых могут повлиять ограничения Indicators of the national goal “Comfortable and safe living environment”, the achievement of which may be affected by constraints
Нестабильность национальной валюты Instability of the national currency	Повышение доступности жилья на первичном рынке Increasing the availability of housing in the primary market
Жесткие денежно-кредитные условия Tight monetary conditions	Обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 м ² на человека к 2030 г. и не менее 38 м ² к 2036 г. Повышение доступности жилья на первичном рынке.

Продолжение табл. 6 / Continuation of the Table 6

Наименование факторов и ограничений Name of factors and constraints	Показатели национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни», на достижение которых могут повлиять ограничения Indicators of the national goal “Comfortable and safe living environment”, the achievement of which may be affected by constraints
	<p>Строительство и реконструкция (модернизация) не менее чем 2 тыс. объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки к 2030 г. Providing citizens with housing with a total area of at least 33 square metres per person by 2030 and at least 38 square metres by 2036. Increasing the availability of housing on the primary market. Construction and reconstruction (modernization) of at least 2 thousand drinking water supply and water treatment facilities by 2030</p>
Высокий уровень инфляции High inflation	<p>Повышение доступности жилья на первичном рынке High inflation Increasing housing affordability in the primary market</p>
Замедление/падение темпов экономического роста Slowdown/fall in economic growth	<p>Обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 м² на человека к 2030 г. и не менее 38 м² к 2036 г. Обновление к 2030 г. жилищного фонда не менее чем на 20 % по сравнению с показателем 2019 г. Устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда. Повышение доступности жилья на первичном рынке. Благоустройство не менее чем 30 тыс. общественных территорий и реализация в малых городах и исторических поселениях не менее чем 1600 проектов победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды к 2030 г. Реализация программы модернизации коммунальной инфраструктуры и улучшение качества предоставляемых коммунальных услуг для 20 млн чел. к 2030 г. Строительство и реконструкция (модернизация) не менее чем 2 тыс. объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки к 2030 г. Providing citizens with housing with a total area of at least 33 square metres per person by 2030 and at least 38 square metres by 2036. Renewal of the housing stock by at least 20 percent by 2030 compared to the 2019 figure. Sustainable reduction of uninhabitable housing stock. Increasing the affordability of housing on the primary market. Improvement of at least 30 thousand public areas and implementation of at least 1,600 projects of the winners of the All-Russian competition of the best projects for creating a comfortable urban environment in small towns and historical settlements by 2030. Implementation of the programme for modernization of public infrastructure and improvement of the quality of public services provided for 20 million people by 2030. Construction and reconstruction (modernization) of at least 2 thousand drinking water supply and water treatment facilities by 2030</p>
Ухудшение финансовой стабильности организаций Deterioration of financial stability of organizations	<p>Обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 м² на человека к 2030 г. и не менее 38 м² к 2036 г. Устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда. Повышение доступности жилья на первичном рынке. Благоустройство не менее чем 30 тыс. общественных территорий и реализация в малых городах и исторических поселениях не менее чем 1600 проектов победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды к 2030 г. Реализация программы модернизации коммунальной инфраструктуры и улучшение качества предоставляемых коммунальных услуг для 20 млн чел. к 2030 г. Строительство и реконструкция (модернизация) не менее чем 2 тыс. объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки к 2030 г. Providing citizens with housing with a total area of at least 33 square metres per person by 2030 and at least 38 square metres by 2036. Sustainable reduction of uninhabitable housing stock. Increasing the availability of housing on the primary market. Improvement of at least 30 thousand public areas and implementation in small towns and historical settlements of at least 1,600 projects of the winners of the All-Russian competition of the best projects for creating a comfortable urban environment by 2030. Implementation of the programme for modernization of public infrastructure and improvement of the quality of public services provided for 20 million people by 2030. Construction and reconstruction (modernization) of at least 2 thousand drinking water supply and water treatment facilities by 2030</p>

Наименование факторов и ограничений Name of factors and constraints	Показатели национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни», на достижение которых могут повлиять ограничения Indicators of the national goal “Comfortable and safe living environment”, the achievement of which may be affected by constraints
Сокращение доходов федерального бюджета Reduction of federal budget revenues	<p>Обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 м² на человека к 2030 г. и не менее 38 м² к 2036 г. Обновление к 2030 г. жилищного фонда не менее чем на 20 % по сравнению с показателем 2019 г. Устойчивое сокращение непригодного для проживания жилищного фонда. Повышение доступности жилья на первичном рынке. Благоустройство не менее чем 30 тыс. общественных территорий и реализация в малых городах и исторических поселениях не менее чем 1600 проектов победителей Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды к 2030 г. Реализация программы модернизации коммунальной инфраструктуры и улучшение качества предоставляемых коммунальных услуг для 20 млн чел. к 2030 г. Строительство и реконструкция (модернизация) не менее чем 2 тыс. объектов питьевого водоснабжения и водоподготовки к 2030 г. Providing citizens with housing with a total area of at least 33 square metres per person by 2030 and at least 38 square metres by 2036. Renewal of the housing stock by at least 20 percent by 2030 compared to the 2019 figure. Sustainable reduction of uninhabitable housing stock. Increasing the affordability of housing on the primary market. Improvement of at least 30 thousand public areas and implementation of at least 1,600 projects of the winners of the All-Russian competition of the best projects for creating a comfortable urban environment in small towns and historical settlements by 2030. Implementation of the programme for modernization of public infrastructure and improvement of the quality of public services provided for 20 million people by 2030. Construction and reconstruction (modernization) of at least 2 thousand drinking water supply and water treatment facilities by 2030</p>
Уровень доходов населения Income level of the population	<p>Обеспечение граждан жильем общей площадью не менее 33 м² на человека к 2030 г. и не менее 38 м² к 2036 г. Обновление к 2030 г. жилищного фонда не менее чем на 20 % по сравнению с показателем 2019 г. Повышение доступности жилья на первичном рынке Providing citizens with housing with a total area of at least 33 square metres per person by 2030 and at least 38 square metres by 2036. Renewal of the housing stock by 2030 by at least 20 percent compared to the 2019 figure. Increasing the availability of housing on the primary market</p>

вению новых ограничений, так и к ослаблению или исчезновению существующих. Для превращения перечня ограничений в действенный инструмент управления реализацией государственных программ и проектов целесообразна разработка пороговых значений индикаторов таких ограничений, по изменению которых можно превентивно судить о повышении вероятности их наступления.

Выявление основных ограничений, определяющих развитие строительства, разработка своевременных и адекватных мер по их нейтрализации будут способствовать позитивному развитию данной сферы. В задаче управления реализацией государственных программ и проектов необходимо разрабатывать и внедрять комплексные меры, направленные на улучшение инвестиционного климата, оптимизацию регуляторной среды, развитие внутреннего рынка и повышение эффективности использования ресурсов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ОБСУЖДЕНИЕ

Согласно документам стратегического планирования, к 2030 г. в РФ намечается существенное повышение качества жизни населения за счет развития сферы жилищного строительства; механизмов, направленных на обеспечение граждан жильем; создания объектов социальной, транспортной и иной инфраструктуры.

Строительная сфера России демонстрирует устойчивый рост: объем строительных работ за последние пять лет вырос на 31 %, успешно реализуются национальные проекты «Жилье и городская среда», «Безопасные качественные дороги», сформированы заделы для перспективного поступательного развития.

Несмотря на в целом позитивное развитие строительной отрасли и успешное выполнение намеченных в рамках документов стратегического планирования мероприятий (результатов) строи-

тельного типа и достижения запланированных показателей, ряд тенденций в строительной сфере не соответствует стратегическим задачам по повышению уровня жизни населения, формированию комфортной и безопасной среды для жизни, устойчивому и динамичному экономическому развитию, обеспечению технологического лидерства. В частности, рекордные уровни вводов, достигнутые в жилищном строительстве, сопровождаются трендом на уменьшение средней площади и комнатности квартир; сохраняется значительная дифференциация ввода как жилых, так и нежилых зданий в региональном разрезе; увеличивается объем незавершенного строительства; наблюдается тенденция снижения фондоотдачи. В строительных организациях сохраняются высокий уровень износа основных фондов, значительная доля импортного оборудования, дефицит кадров как рабочих низкой квалификации, так и специалистов высокого уровня, трудности с привлечением финансирования в связи с удорожанием кредитов, усложнением условий их получения.

Выявление и комплексный анализ как внешних, так и внутренних факторов, определяющих динамику строительства и формирующих тенденции в этой сфере, позволят повысить качество стратегического планирования и выработки адекватных мер реагирования на возникающие проблемы.

В числе наиболее значимых внешних факторов, способных оказывать негативное влияние на развитие строительной отрасли и реализацию стратегических целей развития страны в сфере строительства, следует отметить замедление макроэкономической динамики, внешнеэкономические ограничения, снижение спроса как на жилую, так и на нежилую недвижимость, рост стоимости заемных средств, рост уровня закредитованности и ухудшение финансовой стабильности, высокий уровень инфляции и сокращение доходов федерального бюджета.

Для обеспечения устойчивого развития строительной отрасли, повышения инвестиционной привлекательности проектов необходимо выявлять и анализировать факторы и ограничения, разрабатывать меры по их нейтрализации. В этой связи требуется в ближайшей перспективе целенаправленно разработать и осуществить комплекс мер по недопущению негативных сценариев развития строитель-

ной отрасли. В их числе могут быть мероприятия, направленные на:

- повышение доступности жилья для населения путем продления льготной программы ипотечного кредитования до 2030 г., повышения предельного размера семейной ипотеки с учетом количества детей и региональных различий в средней стоимости квадратного метра, использования механизма жилищно-накопительных сбережений, предоставления рассрочки при покупке готового жилья у застройщика после ввода объекта в эксплуатацию;
- создание благоприятных условий для развития востребованного населением индивидуального жилищного строительства, в частности, путем выделения обеспеченных необходимой инфраструктурой земельных участков, расширения границ населенных пунктов за счет неиспользуемых и малоценных земель сельскохозяйственного назначения;
- наращивание темпов строительства объектов в опорных населенных пунктах, в том числе в малых городах, путем внедрения новых и доказавших свою востребованность финансовых инструментов, разграничения сфер применения таких градостроительных документов, как генеральные планы и мастер-планы, и правовом закреплении последних;
- расширение сферы действия механизма соглашения по защите и поощрению капиталовложений путем применения его для жилищного строительства и создания объектов инфраструктуры;
- активное распространение опыта строительства арендного жилья и использование его для более широкой категории населения;
- стимулирование строительства в промышленности посредством субсидирования ключевой ставки, установления повышенного и возобновляемого регионального лимита для новых проектов;
- системное внедрение и масштабирование инноваций и энергосберегающих технологий в строительстве, поддержку инициатив разработчиков на всех уровнях государственной и муниципальной власти, широкое и открытое освещение лучших разработок и результатов по их практическому внедрению у пользователей;
- повышение производительности труда и эффективности всех звеньев строительного комплекса.

Интеграция таких мер в государственные проекты и программы в сфере строительства позволит минимизировать негативное влияние факторов и будет способствовать достижению национальных целей развития страны.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. *Смыслова О.Ю., Трутенко Е.В.* Инфраструктурные проекты в России: сущность, классификация и факторы выбора локации для реализации крупных инициатив // Экономика, предприниматель-

ство и право. 2025. Т. 15. № 4. С. 2737–2754. DOI: 10.18334/erp.15.4.123143

2. *Беляков И.В.* О количественной оценке рисков инфраструктурных проектов с государ-

ственным участием // Вопросы государственного и муниципального управления. 2022. № 4. С. 30–60. DOI: 10.17323/1999-5431-2022-0-4-30-60. EDN PBPZNT.

3. Дрожжевкина А.А. Особенности реализации инфраструктурных проектов в современных условиях // Инновации и инвестиции. 2024. № 1. С. 428–430. EDN QEFOCY.

4. Леонов И.А. Оценка эффективности инфраструктурных проектов // Научные труды: Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. 2023. Т. 21. № 2. С. 62–77. DOI: 10.47711/2076-3182-2023-2-62-77. EDN BVKSTK.

5. Кожевников С.А., Патракова С.С. Эффективность программно-целевого и проектного подходов в решении жилищной проблемы в России // ЭКО. 2023. № 7 (589). С. 71–94. DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2023-7-71-94. EDN IGCVMJ.

6. Никитина Н.С. Анализ факторов, влияющих на динамику цен на жилую недвижимость в России // Финансы: теория и практика. 2023. Т. 27. № 1. С. 208–220. DOI: 10.26794/2587-5671-2023-27-1-208-220. EDN RBWHNI.

7. Звездина Н.В., Сараев А.В. Анализ и моделирование влияния макроэкономических факторов на ввод в эксплуатацию жилой недвижимости в России // Вопросы статистики. 2023. Т. 30. № 1. С. 27–41. DOI: 10.34023/2313-6383-2023-30-1-27-41. EDN QUZTEA.

8. Лимарь И.А. Основные направления развития строительной отрасли в России на современном этапе // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Т. 13. № 8–1. С. 138–145. DOI: 10.34670/AR.2023.52.63.014. EDN QHMHJI.

9. Курманова Л.Р., Садыкова А.И., Хабибуллин Р.Г. Тенденции развития сферы жилищного строительства в современных условиях // Инновационное развитие экономики. 2021. № 5 (65). С. 105–113. DOI: 10.51832/2223-798420215105. EDN ZSEEDN.

10. Сулимова Е.А., Новицкая Д.А. Развитие цифровой экономики в сфере строительства // Экономика строительства. 2022. № 10. С. 89–95. EDN JIFDVM.

11. Берлизев Р.Н., Борисова К.С. Проблемы и перспективы развития строительной отрасли в России // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 9–1 (79). С. 28–32. DOI: 10.24412/2411-0450-2021-9-1-28-32. EDN XABEJJ.

12. Калмуратов Б.С., Бектурдиев М.Б. Формирование инновационной стратегии развития в конкурентной среде строительной индустрии // Бюллетень науки и практики. 2021. Т. 7. № 6. С. 336–344. DOI: 10.33619/2414-2948/67/37. EDN YPWMKC.

13. Медяник Ю.В., Шагиахметова Э.И. Инвестиционная привлекательность строительства объектов социальной инфраструктуры в регионах // Ре-

гиональные проблемы преобразования экономики. 2022. № 8 (142). С. 32–40. DOI: 10.26726/1812-7096-2022-8-32-40. EDN ZHZPDW.

14. Солдатова Л.А., Чигрова Н.В. Финансовое регулирование развития жилищного строительства // Вестник Оренбургского государственного университета. 2015. № 1 (176). С. 101–106. EDN TWQYBH.

15. Глаголев Е.С., Сулейманова Л.А., Марушко М.В. Развитие жилищного строительства в России // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. 2017. № 1. С. 17–22. DOI: 10.12737/23587. EDN XHLEEZ.

16. Рыкова И.Н., Рыков Г.К. Обзор бюджетных расходов как инструмент повышения эффективности // Креативная экономика. 2021. Т. 15. № 4. С. 1275–1294. DOI: 10.18334/ce.15.4.111971. EDN VTBOXJ.

17. Aschauer D.A. Is public expenditure productive? // Journal of Monetary Economics. 1989. Vol. 23. Issue 2. Pp. 177–200. DOI: 10.1016/0304-3932(89)90047-0

18. Скрытник Д.В. Инфраструктура и экономический рост в контексте эволюционной теории экономической политики // Журнал Новой экономической ассоциации. 2024. № 1 (62). С. 117–142. DOI: 10.31737/22212264_2024_1_117-142. EDN IPPSWT.

19. Кудрин А.Л., Кнобель А.Ю. Бюджетная политика как источник экономического роста // Вопросы экономики. 2017. № 10. С. 5–26. DOI: 10.32609/0042-8736-2017-10-5-26. EDN ZIDOAT.

20. Ксенофонтов М.Ю., Широв А.А., Ползиков Д.А., Янтовский А.А. Оценка мультипликативных эффектов в российской экономике на основе таблиц «затраты – выпуск» // Проблемы прогнозирования. 2018. № 2 (167). С. 3–13. EDN YLXLFR.

21. Пономарев Ю. Влияние транспортной инфраструктуры на совокупную факторную производительность фирм: оценка для городов России // Экономическая политика. 2022. Т. 17. № 1. С. 102–125. DOI: 10.18288/1994-5124-2022-1-102-125. EDN ANGHANA.

22. Мигунов И.Н. Оценка реализуемости национального проекта для улучшения жилищных условий населения // Жилищное строительство. 2020. № 8. С. 40–47. DOI: 10.31659/0044-4472-2020-8-40-47. EDN LYTCCQ.

23. Мишура А.В. Ипотечное кредитование и цены на жилье: необоснованные обвинения? // Вопросы экономики. 2023. № 3. С. 63–82. DOI: 10.32609/0042-8736-2023-3-63-82. EDN NEHSA.

24. Liu Lu. Mortgage loan and housing market // International Review of Economics & Finance. 2023. Vol. 83. Pp. 736–749. DOI: 10.1016/j.iref.2022.10.012. EDN IHCKGI.

25. Horvath Ja., Rothman Ph. Mortgage spreads, asset prices, and business cycles in emerging countries // Journal of International Money and Finance.

2021. Vol. 115. P. 102370. DOI: 10.1016/j.jimonfin.2021.102370. EDN IDPECN.

26. Michelsen C. Rising Interest Rates Pull the Plug on the Construction Industry // *Wirtschaftsdienst*. 2023. Vol. 103. Issue 1. Pp. 16–19. DOI: 10.2478/wd-2023-0009. EDN QIVVJW.

27. Akgündüz Yu.E., Dursun-de Neef H.Ö., Hacıhasanoğlu Ya.S., Yılmaz F. Cost of credit, mortgage demand and house prices // *Journal of Banking & Finance*. 2023. Vol. 154. P. 106953. DOI: 10.1016/j.jbankfin.2023.106953. EDN YQDTCY.

28. Кашина Е.В., Глоба С.Б., Бырдин Д.А. Рынок арендного жилья: динамика и перспективы развития // *Известия высших учебных заведе-*

ний. Строительство. 2022. № 10 (766). С. 82–93. DOI: 10.32683/0536-1052-2022-766-10-82-93. EDN OQKVCE.

29. Balode S., Kamols U. Rental housing market in Riga: Price determinants and lesson keys of Helsinki // *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. 2019. Vol. 7. Issue 1. Pp. 6–17. DOI: 10.2478/bjreecm-2019-0001

30. Rubaszek M., Rubio M. Does the rental housing market stabilize the economy? A micro and macro perspective // *Empirical Economics*. 2020. Vol. 59. Issue 1. Pp. 233–257. DOI: 10.1007/s00181-019-01638-z

Поступила в редакцию 16 мая 2025 г.

Принята в доработанном виде 19 мая 2025 г.

Одобрена для публикации 6 июня 2025 г.

ОБ АВТОРАХ: **Ирина Алексеевна Кириченко** — кандидат экономических наук, старший научный сотрудник, руководитель центра; **Всероссийская академия внешней торговли Министерства экономического развития Российской Федерации (ВАВТ Минэкономразвития Россия)**; 119285, г. Москва, Воробьевское шоссе, д. 6А; доцент кафедры менеджмента и инноваций, Институт промышленного и гражданского строительства (ИПГС); **Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ)**; 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26; SPIN-код: 9294-8655, ORCID: 0000-0002-1657-5648; 94522@bk.ru;

Татьяна Николаевна Маршова — кандидат экономических наук, доцент, заведующий лабораторией; **Всероссийская академия внешней торговли Министерства экономического развития Российской Федерации (ВАВТ Минэкономразвития Россия)**; 119285, г. Москва, Воробьевское шоссе, д. 6А; SPIN-код: 9835-8000, ORCID: 0000-0001-6459-7342; Marshovat@yandex.ru;

Иван Николаевич Мигунов — кандидат экономических наук, заведующий лабораторией; **Всероссийская академия внешней торговли Министерства экономического развития Российской Федерации (ВАВТ Минэкономразвития Россия)**; 119285, г. Москва, Воробьевское шоссе, д. 6А; SPIN-код: 8382-3148, ORCID: 0000-0001-6459-7342; inmig@mail.ru;

Ирина Борисовна Петросян — кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой экономической теории и проблем экономики переходного периода; **Российско-Армянский (Славянский) университет (РАУ)**; ул. Овсепя Эмина, д. 123, г. Ереван, 0051, Республика Армения; irina.petrosyan@rau.am.

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации.

Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

REFERENCES

1. Smyslova O.Y., Trutenko E.V. Infrastructure projects in Russia: nature, classification and site selection factors for major initiatives. *Journal of Economics, Entrepreneurship and Law*. 2025; 15(4):2737-2754. DOI: 10.18334/epp.15.4.123143 (rus.).

2. Belyakov I.V. On quantitative risk assessment of infrastructural projects with state participation. *Public Administration Issues*. 2022; 4:30-60. DOI: 10.17323/1999-5431-2022-0-4-30-60. EDN PBPZNT. (rus.).

3. Drozhzhvinkina A.A. Features of the implementation of infrastructure projects in modern conditions.

Innovations & Investments. 2024; 1:428-430. EDN QEFOCY. (rus.).

4. Leonov I.A. Assessing the efficiency of infrastructure projects. *Scientific Proceedings: Institute of Economic Forecasting Ras*. 2023; 21(2):62-77. DOI: 10.47711/2076-3182-2023-2-62-77. EDN BVKSTK. (rus.).

5. Kozhevnikov S.A., Patrakova S.S. The effectiveness of program-targeted and project-based approaches to solving the housing problem in Russia. *ECO*. 2023; 7(589):71-94. DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2023-7-71-94. EDN IGCVMI. (rus.).

6. Nikitina N.S. Analysis of factors affecting the dynamics of residential real estate prices in Russia. *Finance: Theory and Practice*. 2023; 27(1):208-220. DOI: 10.26794/2587-5671-2023-27-1-208-220. EDN RBWHHI. (rus.).
7. Zvezdina N.V., Saraev A.V. Analysis and modeling of the impact of macroeconomic factors on the commissioning of residential real estate in Russia. *Voprosy Statistiki*. 2023; 30(1):27-41. DOI: 10.34023/2313-6383-2023-30-1-27-41. EDN QUZTEA. (rus.).
8. Limar' I.A. The main directions of development of the construction industry in Russia at the present stage. *Economics: Yesterday, Today and Tomorrow*. 2023; 13(8-1):138-145. DOI: 10.34670/AR.2023.52.63.014. EDN QHMHI. (rus.).
9. Kurmanova L.R., Sadykova A.I., Khabibullin R.G. Trends in the development of the housing construction sector in modern conditions. *Innovative Development of Economy*. 2021; 5(65):105-113. DOI: 10.51832/2223-798420215105. EDN ZSEEDN. (rus.).
10. Sulimova E.A., Novickaya D.A. Development of the digital economy in the construction industry. *Construction Economy*. 2022; 10:89-95. EDN JIFDVM. (rus.).
11. Berlizev R.N., Borisova K.S. Problems and prospects of development of the construction industry in Russia. *Economics and Business: Theory and Practice*. 2021; 9-1(79):28-32. DOI: 10.24412/2411-0450-2021-9-1-28-32. EDN XABEJJ. (rus.).
12. Kalmuratov B., Bekturdiyev M. The formation of innovative development strategy in competitive environment of the construction industries. *Bulletin of Science and Practice*. 2021; 7(6):336-344. DOI: 10.33619/2414-2948/67/37. EDN YPWMKC. (rus.).
13. Medyanik Yu.V., Shagiakhmetova E.I. Investment attractiveness of the construction of social infrastructure facilities in the regions. *Regional Problems of Economic Transformation*. 2022; 8(142):32-40. DOI: 10.26726/1812-7096-2022-8-32-40. EDN ZHZPDW. (rus.).
14. Soldatov L.A., Chigrova N.V. Financial regulation of development housing. *Vestnik of the Orenburg State University*. 2015; 1(176):101-106. EDN TWQYBH. (rus.).
15. Glagolev E.S., Suleymanova L.A., Marushko M.V. Development of housing construction in Russia. *Bulletin of Belgorod State Technological University named after V.G. Shukhov*. 2017; 1:17-22. DOI: 10.12737/23587. EDN XHLEEZ. (rus.).
16. Rykova I.N., Rykov G.K. Overview of budgetary expenditure as a tool to increase the effectiveness. *Creative Economy*. 2021; 15(4):1275-1294. DOI: 10.18334/ce.15.4.111971. EDN VTBOXJ. (rus.).
17. Aschauer D.A. Is public expenditure productive? *Journal of Monetary Economics*. 1989; 23(2):177-200. DOI: 10.1016/0304-3932(89)90047-0
18. Skrypnik D.V. Infrastructure and economic growth in the context of the evolutionary theory of economic policy. *Journal of the New Economic Association*. 2024; 1(62):117-142. DOI: 10.31737/22212264_2024_1_117-142. EDN IPPSWT. (rus.).
19. Kudrin A., Knobel A. Fiscal policy as a source of economic growth. *Voprosy Ekonomiki*. 2017; 10:5-26. DOI: 10.32609/0042-8736-2017-10-5-26. EDN ZIDOAT. (rus.).
20. Ksenofontov M.Y., Shirov A.A., Polzikov D.A., Yantovskii A.A. Assessing multiplier effects in the Russian economy: input-output approach. *Problems of Forecasting*. 2018; 2(167):3-13. EDN YLXLFR. (rus.).
21. Ponomarev Yu. Transport infrastructure development and total factor productivity at firm level: assessment for Russian cities. *Economic Policy*. 2022; 17(1):102-125. DOI: 10.18288/1994-5124-2022-1-102-125. EDN ANGAHA. (rus.).
22. Migunov I.N. Assessment of the realization of a national project for improving housing conditions of the population. *Housing Construction*. 2020; 8:40-47. DOI: 10.31659/0044-4472-2020-8-40-47. EDN LYTCCQ. (rus.).
23. Mishura A.V. Mortgage lending and housing prices in Russia: unfounded accusations? *Voprosy Ekonomiki*. 2023; 3:63-82. DOI: 10.32609/0042-8736-2023-3-63-82. EDN NEHSOA. (rus.).
24. Liu Lu. Mortgage loan and housing market. *International Review of Economics & Finance*. 2023; 83:736-749. DOI: 10.1016/j.iref.2022.10.012. EDN IHCKGI.
25. Horvath Ja., Rothman Ph. Mortgage spreads, asset prices, and business cycles in emerging countries. *Journal of International Money and Finance*. 2021; 115:102370. DOI: 10.1016/j.jimonfin.2021.102370. EDN IDPECN.
26. Michelsen C. Rising Interest Rates Pull the Plug on the Construction Industry. *Wirtschaftsdienst*. 2023; 103(1):16-19. DOI: 10.2478/wd-2023-0009. EDN QIVVJW.
27. Akgündüz Yu.E., Dursun-de Neef H.Ö., Hacıhasanoğlu Ya.S., Yılmaz F. Cost of credit, mortgage demand and house prices. *Journal of Banking & Finance*. 2023; 154:106953. DOI: 10.1016/j.jbankfin.2023.106953. EDN YQDTCY.
28. Kashina E.V., Globa S.B., Byrdin D.A. Rental housing market: dynamics and prospects of development. *News of Higher Educational Institutions. Construction*. 2022; 10(766):82-93. DOI: 10.32683/0536-1052-2022-766-10-82-93. EDN OQKVCE. (rus.).
29. Balode S., Kamols U. Rental housing market in Riga: Price determinants and lesson keys of Helsinki. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. 2019; 7(1):6-17. DOI: 10.2478/bjreecm-2019-0001
30. Rubaszek M., Rubio M. Does the rental housing market stabilize the economy? A micro and macro perspective. *Empirical Economics*. 2020; 59(1):233-257. DOI: 10.1007/s00181-019-01638-z

Received May 16, 2025.

Adopted in revised form on May 19, 2025.

Approved for publication on June 6, 2025.

B I O N O T E S: **Irina A. Kirichenko** — Candidate of Economic Sciences, Senior Researcher, Head of the Center; **All-Russian Academy of Foreign Trade of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation**; 6A Vorobyovskoe shosse, Moscow, 119285, Russian Federation; Associate Professor of the Department of Management and Innovation, Institute of Industrial and Civil Engineering; **Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU)**; 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, 129337, Russian Federation; SPIN-code: 9294-8655, ORCID: 0000-0002-1657-5648; 94522@bk.ru;

Tatyana N. Marshova — Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Head of the Laboratory; **All-Russian Academy of Foreign Trade of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation**; 6A Vorobyovskoe shosse, Moscow, 119285, Russian Federation; SPIN-code: 9835-8000, ORCID: 000-0002-5424-5041; Marshovat@yandex.ru;

Ivan N. Migunov — Candidate of Economic Sciences, Head of the Laboratory; **All-Russian Academy of Foreign Trade of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation**; 6A Vorobyovskoe shosse, Moscow, 119285, Russian Federation; SPIN-code: 8382-3148, ORCID: 0000-0001-6459-7342; inmig@mail.ru;

Irina B. Petrosyan — Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Head of the Department of Economic Theory and Problems of the Transition Economy; **Russian-Armenian (Slavic) University (RAU)**; 123 Hovsep Emin st., Yerevan, 0051, Republic of Armenia; irina.petrosyan@rau.am.

Authors' contribution: all authors have made equivalent contributions to the publication.

The authors declare that there is no conflict of interest.