

СТРУКТУРНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НА РЫНКЕ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ТВЕРСКОМ РЕГИОНЕ

*Мельников Артем Александрович,
аспирант, ассистент кафедры КИС,
e-mail: Neryose@yandex.ru*

*Артемьев Алексей Анатольевич,
доктор экономических наук, профессор, врио ректора ТвГТУ,
e-mail: aaartemev@rambler.ru
Тверской государственный технический университет,
г. Тверь, Россия*

© Мельников А.А., Артемьев А.А., 2026

Аннотация. Статья посвящена основным трансформациям в сфере индивидуального жилищного строительства. Выявлены факторы, влияющие на индивидуальное жилищное строительство, определены основные вызовы, стоящие перед строительной отраслью. Обоснована необходимость адаптации субъектов рынка к изменяющимся реалиям.

Ключевые слова: изменения, индивидуальное жилищное строительство, рынок, строительная отрасль, адаптация.

STRUCTURAL CHANGES IN THE INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION MARKET IN THE TVER REGION

*Melnikov A.A., Artemiev A.A.
Tver State Technical University*

Abstract. The article is devoted to the main transformations in the field of individual housing construction. The factors influencing individual housing construction have been identified, the main challenges facing the construction industry have been identified. The need for market participants to adapt to changing realities has been substantiated.

Keywords: changes, individual housing construction, market, construction sector, adaptation.

Рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС) – это огромный сегмент рынка недвижимости, состояние которого обусловлено множеством сложных и взаимосвязанных процессов, но в тоже время он в

свою очередь оказывает существенное воздействие на социально-экономическую обстановку в России и ее регионах. Как показывают проведенные исследования, на эффективность функционирования данного рынка влияют многие факторы, а именно:

макроэкономические: уровень инфляции, ключевая ставка Центрального банка, темпы экономического роста (снижения) доходов населения, динамика рыночных ставок на ипотеку, доступность льготных ипотечных программ, уровень цен на жилье, нормативно-техническое регулирование государством и др. Указанные факторы определяют покупательскую способность населения, стоимость ипотечных кредитов и, как следствие, спрос и цены на жилую недвижимость. Тесная взаимосвязь между всеми этими элементами означает, что любое изменение в одной области неизбежно сказывается на всем рынке ИЖС;

микроэкономические: характеристики самого объекта (местоположение, площадь, состояние, инфраструктура района) и факторы, связанные с покупателем (его доходы, платежеспособность, доступ к ипотеке).

Кроме того, на цены влияют конъюнктура рынка и применяемые технологии строительства, а следовательно, себестоимость объекта ИЖС, включающая расходы на материалы и рабочую силу [3, 4].

В настоящее время рынок претерпевает множество метаморфоз, порой неожиданных, влияние которых сложно просчитать заранее, но анализировать последствия как неожиданных, так и прогнозируемых изменений необходимо незамедлительно.

Индивидуальное жилищное строительство в России демонстрирует активный рост. За первое полугодие 2024 г. был отмечен рост на 2,5 % по общему объему введенного жилья, при этом доля ИЖС достигла 71 %, что является значительным показателем. Темпы роста ИЖС в первом полугодии 2024 г. были очень высокими (почти на четверть выше, чем в 2023 г.). Тверской регион не является исключением. Так, за январь – март 2025 г. было построено и поставлено на кадастровый учет 2 444 индивидуальных жилых дома, что почти вдвое превышает показатель аналогичного периода 2024 г. (1 274 дома). Совокупная площадь этих объектов достигла 349,1 тыс. кв. м, увеличившись на 88 % по сравнению с первым кварталом 2024 г. (185,7 тыс. кв. м).

Однако по сравнению с прошлыми периодами наблюдается замедление, объясняемое тем, что значительная часть участников рынка оказались не в состоянии удовлетворить возросший потребительский спрос. Одной из ключевых причин этого стало недостаточное качество строительства в данном сегменте, в связи с чем государственные регуляторы приступили к усилению контроля как качества строительных работ, так и механизмов финансирования [3, 4].

Проанализируем произошедшие изменения в законодательстве.

В 2025 г. Государственная Дума одобрила законодательные инициативы, призванные укрепить потенциал саморегулируемых организаций (СРО). Они были закреплены в Градостроительном кодексе Российской Федерации (ГрК РФ). Основная цель – создать действенные инструменты для оздоровления строительного сектора, исключить из него подрядчиков с сомнительной репутацией и недостаточной квалификацией, чьи действия негативно сказываются на качестве строительства и соблюдении сроков. В скорректированной статье 55.8 ГрК РФ четко обозначены следующие положения [1]:

прописано, что член СРО в строительстве вправе выполнять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства исключительно исходя из размера его взноса в компенсационный фонд СРО. Иными словами, чем больше стоимость выполнения договорных обязательств, тем большую сумму необходимо внести в компенсационный фонд, что, естественно, вызовет дополнительные затраты у проектных и строительных организаций;

основным механизмом борьбы с недобросовестными участниками станет упрощенная процедура внесудебного исключения СРО из государственного реестра. Надзорный орган получит право исключать СРО на основании заключения Национального объединения без проведения дополнительных контрольных мероприятий в случае выявления грубых нарушений, таких как несоответствие численности членов, несоответствие размера компенсационного фонда, нарушение регионального принципа формирования строительных СРО;

для повышения уровня качества проектирования вводится обязательное членство в СРО для разработки рабочей документации, что раньше не требовалось.

Гражданский кодекс Российской Федерации также предусматривает дальнейшее развитие открытости саморегулирования. Усовершенствованный единый реестр членов СРО позволит потенциальным заказчикам определять деловую репутацию подрядчика, его фактические компетенции и кадровый потенциал. Однако с экономической стороны все вышеперечисленные изменения приводят к росту затрат на содержание компаний, что впоследствии увеличивает конечную стоимость продукта для потребителя. Данные нововведения вступают в силу с 2026 г.

Кроме того, с 1 марта 2025 г. в России действует Федеральный закон № 186 «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу» (далее – Закон № 186-ФЗ), который предусматривает переход на использование эскроу-счетов во всех льготных программах кредитования для ИЖС. Этот механизм защищает средства граждан, гарантируя, что они будут использованы только после

завершения строительства и сдачи дома в эксплуатацию. Данный механизм подразумевает, что банк-кредитор зачисляет одобренную сумму на эскроу-счет при оформлении договора между заказчиком и подрядчиком. Выплата средств подрядчику осуществляется только после того, как заказчик принимает готовую недвижимость, подтверждая это актом приема-передачи. Следовательно, подрядчик обязан выполнить строительные работы, используя собственный капитал, поскольку финансирование от заказчика поступает постфактум. Такая модель ставит подрядчиков перед необходимостью привлекать инвестиции для обеспечения бесперебойного хода строительства до момента раскрытия эскроу-счета. Для успешного привлечения инвестиций нужно обеспечить инвесторам ожидаемую прибыль, что, в свою очередь, порождает дополнительные издержки, приводящие к росту стоимости квадратного метра для конечного потребителя [2].

Закон № 186-ФЗ предусматривает также альтернативный вариант финансирования ИЖС, который интересен в том числе и для крупных застройщиков. Появилась дополнительная возможность: прийти со стандартами проектного финансирования на рынок ИЖС, где период до раскрытия эскроу-счета значительно короче, чем при строительстве многоквартирных жилых домов. В условиях высоких ставок на кредиты это делает механизм выгодным.

Новая система финансирования ИЖС, которая дает немало преимуществ заказчикам, подрядчикам и банкам, требует дополнительной проработки некоторых вопросов. Например, стоит подробнее прописать пункты, связанные с приемкой готового объекта, распространить действие льготной ипотеки в рамках Закона № 186-ФЗ на вторичный рынок ИЖС. Возможно, следовало бы ввести эскроу-счета не только на ипотечные сделки, но и на ИЖС в целом.

Налогообложение является значимым фактором, влияющим на функционирование строительного рынка. Госдума приняла закон, меняющий налоговую политику в ближайшие годы. Документ содержит масштабные поправки в разные статьи Налогового кодекса Российской Федерации. Ключевые изменения касаются НДС, специальных налоговых режимов, налоговых льгот для граждан и бизнеса. С 2026 г. произойдет повышение основной ставки налога с 20 до 22 %, что неминуемо повлечет за собой удорожание строительных материалов и работ.

Особого внимания заслуживает ситуация с компаниями, работавшими по упрощенной системе налогообложения (УСН). Планируется поэтапное снижение лимитов для УСН: с 20 млн руб. в 2026 г. до 10 млн руб. к 2028 г. Текущая практика показывает, что строительная компания, специализирующаяся на возведении частных жилых домов, достигает установленного лимита в 10 млн руб. уже после реализации двух проектов.

Это фактически означает, что большинство компаний, занимающихся общестроительными работами, будут вынуждены перейти на уплату НДС. В итоге налоговая нагрузка будет переложена на сметы заказчиков, что приведет к увеличению стоимости для конечного потребителя [3–5].

Кроме того, в соответствии с Федеральным законом № 1026183-8 «О минимальном размере оплаты труда», с 2026 г. минимальный размер оплаты труда (МРОТ) вырастет до 27 093 руб. Это на 4 653 руб. больше, чем в 2025 г. (22 440 руб.). Таким образом, рост составит 20,77 %. Статьей 1 указанного закона предусматривается исчисление МРОТ исходя из величины медианной заработной платы за предыдущий год. При этом МРОТ должен быть не ниже величины прожиточного минимума трудоспособного населения в целом по РФ на очередной год и не ниже МРОТ, установленного на текущий год. Законом № 429-ФЗ от 28.11.2025 начиная с 1 января 2026 г. установлена норма о соотношении между МРОТ и медианной заработной платой не менее 48 %.

По предварительным оценкам, данная индексация окажет влияние на заработную плату свыше 4,5 млн граждан, а также приведет к увеличению сумм по различным социальным выплатам. Отмечается, что размер МРОТ почти на треть превысит прожиточный минимум. Долгосрочная перспектива предусматривает дальнейшее увеличение МРОТ до 35 тыс. руб. к 2030 г. Из этого следует увеличение стоимости содержания штата, а значит, компаниям придется пересматривать стоимость своих товаров и услуг, чтобы выйти на желаемый уровень рентабельности с учетом увеличивающихся затрат на содержание рабочих мест [4–6].

Установлено, что на себестоимость квадратного метра жилья влияет и стоимость патента для иностранной рабочей силы. Стоимость патента для трудовых мигрантов в Верхневолжье, которая последовательно увеличивается с 2016 г., традиционно является одной из самых высоких в Центральном федеральном округе (ЦФО). В том числе благодаря этому обстоятельству существенно снизилось влияние иностранной рабочей силы на региональный рынок труда. Тверская область входит также в пятерку лидеров ЦФО по объемам поступлений НДФЛ с доходов иностранных граждан, работающих в регионе. В 2026 г. в Тверской области планируется увеличить стоимость патента для трудовых мигрантов до 20 169 руб. Поскольку в строительную отрасль привлекают немало трудовых мигрантов, данное изменение приведет к увеличению стоимости строительных работ.

Кроме того, на территории Тверской области в 2026 г. предусмотрено двукратное повышение тарифов на коммунальные услуги. Первое повышение, единое для всех регионов, вступит в силу с 1 января и составит в среднем 1,7 %. Второе, более значительное, запланировано с

1 октября и составит 13,7 %. Соответственно, граждане, приобретая объекты недвижимости, должны также принимать во внимание не только неизбежный рост цен на недвижимость, но и увеличивающиеся расходы на этапе пользования объектом ИЖС [3].

Проведенный анализ структурных изменений на рынке ИЖС Тверского региона позволяет сделать ряд ключевых выводов, имеющих существенное экономическое значение. Основным и наиболее выраженным трендом является устойчивый рост цен на объекты ИЖС и строительные услуги, который носит структурный, а не конъюнктурный характер.

На рост цен повлиял комплекс взаимосвязанных экономических факторов, а именно:

1. Удорожание себестоимости строительства за счет увеличения налогообложения, оплаты труда и уменьшения объемов рабочей силы.
2. Новые законодательные акты, требующие дополнительных расходов на поддержание высоких стандартов качества.
3. Изменения в структуре финансирования: переход в рамках реформирования льготного кредитования сектора ИЖС на использование эскроу-счетов, что требует от подрядчиков расходования личных средств для реализации проектов или привлечения инвесторов.

Таким образом, рынок ИЖС Тверской области демонстрирует признаки структурной перестройки, двигаясь в сторону увеличения себестоимости большинства процессов, протекающих на строительном рынке. Это создает двоякую экономическую ситуацию: с одной стороны, рост цен стимулирует развитие местных строительных компаний, предлагающих более качественный продукт, и увеличивает налоговые поступления в бюджет. С другой – наблюдается снижение доступности индивидуального жилья для широких слоев населения с невысокими доходами, что может сдерживать демографическое и социально-экономическое развитие сельских территорий и пригородов.

Перспективы дальнейшей динамики рынка будут напрямую зависеть от макроэкономической стабилизации, стоимости кредитных ресурсов и мер государственной поддержки, способных нивелировать негативные социально-экономические последствия структурных изменений в сегменте ИЖС.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О Градостроительном кодексе Российской Федерации: Федер. закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (последняя редакция). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 27.11.2025).

2. О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу: Федер. закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 28.11.2025).
3. Артемьев А.А., Беденко Н.Н. К вопросу управления развитием строительной отрасли // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Экономика и управление. 2025. № 3 (71). С. 68–77.
4. Взаимосвязь изменений на рынке жилищного строительства и депопуляции населения в сельских районах / С.Г. Стерник, И.Ф. Гареев, А.З. Хурамшина, И.В. Пилипенко // Жилищные стратегии. 2025. Т. 12. № 2. С. 221–246.
5. Кущев И.Е., Путилова С.М. Эффективность использования счета эскроу при строительстве на примере федеральных округов Российской Федерации // Экономика строительства. 2024. № 2. С. 110–115.
6. Пилипенко И.В. Жилищное строительство в России за 100 лет: динамика, итоги и социально-экономические проблемы // Вопросы экономики. 2025. № 1. С. 134–158.

УДК 332.1(470+571)

РАЗВИТИЕ ПЕРСПЕКТИВНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ СПЕЦИАЛИЗАЦИЙ РЕГИОНОВ РОССИИ КАК ФАКТОР КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ

*Николаев Кирилл Александрович,
аспирант, e-mail: kirillnik69@mail.ru*

*Гатамов Этибар Эхтирамович,
аспирант, e-mail: gatamovv@mail.ru*

*Скворцова Галина Геннадьевна,
кандидат экономических наук, доцент,
e-mail: gala-skvortsova@yandex.ru*

*Тверской государственный технический университет,
г. Тверь, Россия*

© Николаев К.А., Гатамов Э.Э., Скворцова Г.Г., 2026

Аннотация. Трансформация политики регионального развития России характеризуется смещением акцентов в сторону развития конкурентных преимуществ конкретных территорий. Цель исследования – выявление