

*Леньшин Михаил Игоревич*

студент

ФГОБУ ВО «Финансовый университет  
при Правительстве Российской Федерации»

г. Москва

## **ОСОБЕННОСТИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

***Аннотация:** в статье рассматривается рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС) в современных социально-экономических условиях и факторы, определяющие его динамику. Показаны драйверы спроса и предложения, включая изменение образа жизни, развитие ипотечных инструментов, профессионализацию подрядчиков и индустриализацию технологий строительства. Отдельное внимание уделено инфраструктурным и институциональным ограничениям и проанализированы основные тенденции развития сегмента – переход к форматам «под ключ», рост требований к энергоэффективности и качеству эксплуатации, а также развитие комплексной малоэтажной застройки. Сделан вывод о том, что устойчивый рост ИЖС возможен при повышении прозрачности регулирования, снижении транзакционных издержек и обеспечении предсказуемого инфраструктурного развития.*

***Ключевые слова:** индивидуальное жилищное строительство, рынок жилья, малоэтажное строительство, ипотека ИЖС, инфраструктура, домокомплекты, индустриализация строительства, энергоэффективность, цифровизация, пространственное развитие.*

Рынок индивидуального жилищного строительства в современных условиях становится одним из наиболее динамичных сегментов жилищной сферы. Под ИЖС обычно понимают строительство отдельно стоящих жилых домов для проживания одной семьи, как правило на земельных участках, предназначенных для индивидуальной жилой застройки, личного подсобного хозяйства или

садоводства (в зависимости от правового режима участка). Интерес к этому формату усилился на фоне изменения моделей занятости и образа жизни, роста цен на городское жилье, развития ипотечных инструментов и повышения требований населения к качеству среды проживания. При этом ИЖС нельзя рассматривать только как «альтернативу квартире», в ряде регионов это основной способ обеспечения жильем, а для государства и бизнеса – важный канал расширения строительного рынка, развития инфраструктуры и занятости в смежных отраслях.

Особенность ИЖС состоит в высокой неоднородности, различаются регионы по климату и логистике, по доступности земли и инженерных сетей, по уровню доходов и структуре спроса, по локальным регламентам и качеству муниципального управления. Поэтому рынок ИЖС развивается неравномерно и чувствителен к институциональным условиям. В крупных агломерациях спрос часто формируется за счет маятниковой миграции и стремления домохозяйств к большей площади при сопоставимом бюджете, тогда как в малых городах и сельских территориях ИЖС тесно связано с демографией, доходами и состоянием социальной инфраструктуры. В результате при внешнем сходстве продукта (дом) экономическая логика проектов может существенно отличаться, где-то дом строят как «первое жилье», а где-то как улучшение условий или как объект длительного семейного накопления.

Современная макросреда задает рынку ИЖС одновременно стимулы и ограничения. С одной стороны, повышенная неопределенность и колебания стоимости материалов делают покупателей осторожнее, удлиняют цикл принятия решения и усиливают спрос на понятные сметы, фиксированные сроки и договорные гарантии. С другой стороны, распространение удаленной и гибридной занятости поддерживает тренд на «жизнь за городом», а развитие сервисов доставки, телемедицины и дистанционного образования снижает барьер территориальной удаленности. Дополнительным фактором становится ценовая динамика на рынке многоквартирного жилья, когда квартиры заметно дорожают, часть спроса перетекает в ИЖС, поскольку дом позволяет увеличить площадь и получить собственный участок при более прогнозируемом наборе характеристик. При этом важно

понимать, что общая доступность ИЖС определяется не только стоимостью строительства «коробки», но и затратами на коммуникации, подъездные дороги, благоустройство, оформление документов, а также дальнейшими расходами на эксплуатацию и транспортную доступность.

Спрос на ИЖС в последние годы все чаще принимает «проектный» характер, покупателю нужен не просто участок и материалы, а комплексное решение «под ключ», включающее архитектурный проект, инженерные системы, подключение к сетям, внутреннюю отделку и гарантийное обслуживание. Это связано с дефицитом времени и компетенций у конечных потребителей и с ростом требований к качеству и безопасности. На этой основе усиливается роль профессиональных застройщиков и подрядчиков, которые предлагают типовые или адаптируемые проекты, стандартизированные комплектации, а также сервисное сопровождение. Параллельно сохраняется сегмент самостроения, но его доля и привлекательность зависят от доступности рабочих рук, стоимости материалов и уровня регуляторных требований. В целом рынок постепенно смещается от «строительства силами семьи» к более индустриальной модели, где дом становится продуктом с заданными параметрами, контролем качества и понятной финансовой моделью [4].

Предложение на рынке ИЖС также меняется. Одной из заметных тенденций является развитие домокомплектов и технологий ускоренного строительства, включая каркасные решения, панели заводской готовности, клееный брус и другие варианты индустриализации. Суть тренда – перенос части работ с площадки на завод, что снижает зависимость от погодных условий, уменьшает количество ошибок, повышает повторяемость качества и сокращает сроки. Для потребителя это важно, поскольку уменьшает риски «долгостроя» и облегчает контроль. Для бизнеса индустриализация открывает возможность масштабирования и более устойчивого управления себестоимостью. Вместе с тем в России сохраняются ограничения, связанные с логистикой, региональными различиями в доступности производственных мощностей и квалификации монтажных бригад, а также с неодинаковой культурой применения строительных стандартов.

Отдельного внимания заслуживает инфраструктурный фактор, который во многом определяет реальную емкость рынка ИЖС. Дом без надежного электро-снабжения, качественной дороги и доступной социальной инфраструктуры превращается в компромисс, который устраивает не всех. Поэтому в современных условиях спрос смещается в сторону территорий, где уже есть сети или где подключения предсказуемы по срокам и стоимости, что усиливает роль пригородных зон крупных городов и «второго пояса» агломераций, а также повышает ценность участков с готовыми коммуникациями. Одновременно растет ожидание от муниципалитетов и регионов по комплексному развитию территорий, включая дороги, школы, детские сады, общественный транспорт и цифровую инфраструктуру. В тех местах, где такие проекты реализуются последовательно, ИЖС становится не точечной застройкой, а частью управляемого развития поселений; где же развитие стихийно, возникают проблемы с нагрузкой на сети, транспортными заторами и дефицитом общественных услуг.

Финансирование – один из основных узлов рынка ИЖС. Традиционно строительство частного дома опиралось на собственные накопления и поэтапные вложения, что делало процесс длительным и повышало риск остановки работ при ухудшении доходов. В последние годы заметно расширяются ипотечные инструменты для ИЖС, в том числе через механизмы, которые приближают этот сегмент к более «банковскому» формату, банкам важно видеть прозрачный договор подряда, понятный график работ, контроль целевого использования средств и юридически корректное оформление объекта. Там, где такие условия соблюдаются, доступность ИЖС повышается, а спрос становится более массовым. Однако ужесточение кредитных условий, изменение процентных ставок и требований к заемщикам быстро отражаются на рынке, часть домохозяйств переносит решение о строительстве, часть снижает бюджет или выбирает меньшую площадь. Поэтому для устойчивого развития сегмента важны не только ставки, но и институциональная надежность подрядчиков, качество типовых договоров, страхование рисков и предсказуемость процедур регистрации [1; 3].

Регулирование и правовая среда для ИЖС в современных условиях постепенно усложняются и одновременно становятся более структурированными. С одной стороны, государство стремится обеспечить безопасность строительства, упорядочить оборот земли и снизить долю некачественных объектов. С другой стороны, избыточная сложность процедур и неоднозначность требований в разных муниципалитетах могут повышать транзакционные издержки и толкать людей к неформальным практикам. Важной тенденцией является постепенное развитие стандартов и сервисов, которые упрощают путь от выбора участка до регистрации дома, в том числе через цифровизацию услуг, развитие электронных реестров и типизацию документов. Для рынка это означает снижение барьеров входа и рост прозрачности, но также повышение требований к юридической чистоте проектов и профессионализму участников.

Заметным драйвером спроса становится изменение потребительских ожиданий к качеству дома и к стоимости владения. Дом все чаще рассматривается как инженерно сложный объект, где важны энергоэффективность, надежность отопления, вентиляция, водоподготовка, качество утепления, пожарная безопасность. Рост тарифов и внимания к эксплуатационным расходам стимулирует интерес к решениям, уменьшающим потери тепла и повышающим комфорт. На практике это проявляется в спросе на более качественные материалы ограждающих конструкций, на современные окна, системы управления отоплением, а также на комбинированные варианты инженерии. Одновременно усиливается запрос на экологичность и «здоровый дом» – низкая влажность и отсутствие плесени, чистый воздух, достаточная инсоляция, безопасные отделочные материалы. Эти требования повышают средний уровень проекта и, как следствие, поднимают входной бюджет, но в долгосрочном плане могут снижать затраты на эксплуатацию и повышать ликвидность объекта.

Цифровая трансформация тоже влияет на рынок ИЖС, хотя и не всегда очевидно для конечного покупателя. Распространяются онлайн-платформы подбора проектов, расчетов смет и календарных графиков, сервисы контроля строительства, удаленные консультации, цифровые каталоги материалов. Для подрядчиков

цифровые инструменты важны как способ стандартизации процессов и снижения ошибок, для клиентов – как средство контроля и повышения доверия. Отдельная линия развития – применение BIM-подходов в малоэтажном строительстве, хотя масштаб и глубина внедрения пока уступают крупным коммерческим проектам. Тем не менее даже частичная цифровизация (единые спецификации, фиксированные комплектации, прозрачные акты выполненных работ) способна заметно снизить конфликтность и повысить предсказуемость результата [3].

В современных условиях рынок ИЖС сталкивается и с рядом устойчивых проблем. Одной из главных остается кадровый вопрос, нехватка квалифицированных рабочих и мастеров повышает стоимость работ и может ухудшать качество при высокой загрузке бригад. Второй блок – волатильность цен и поставок материалов, особенно в периоды логистических перестроек и сезонных пиков. Третий блок связан с участками, далеко не всегда доступная по цене земля имеет понятные правовые характеристики, хорошую транспортную доступность и возможность недорогого подключения к сетям [2]. Четвертый блок – информационная асимметрия: потребитель часто не может объективно оценить качество проекта и подрядчика до начала работ, что создает поле для недобросовестной конкуренции. Перечисленные проблемы постепенно решаются через рост доли профессиональных игроков, развитие гарантийных обязательств и повышение финансовой дисциплины, но полностью не исчезают и продолжают определять рискованный профиль сегмента.

Если говорить о тенденциях ближайших лет, то можно выделить постепенный переход от точечного ИЖС к более комплексным форматам малоэтажной застройки, где девелопер или специализированная компания обеспечивает не только строительство домов, но и внутренние дороги, освещение, благоустройство, иногда базовую социальную инфраструктуру и единый архитектурный регламент. Такой подход повышает качество среды и ликвидность объектов, но требует больших инвестиций и более сложного согласования. Параллельно будет развиваться сегмент типовых проектов с возможностью ограниченной кастомизации, покупатели хотят индивидуальности, но готовы ограничить выбор ради

скорости, понятной цены и гарантий. Вероятно также усиление интереса к компактным домам рациональной планировки, поскольку рост стоимости заемных средств и материалов повышает чувствительность к бюджету, а запрос на функциональность стимулирует оптимизацию площади [3].

Таким образом, рынок индивидуального жилищного строительства в современных условиях развивается под влиянием одновременно социально-экономических, технологических и институциональных факторов. Его ключевая особенность – высокая региональная дифференциация и зависимость от инфраструктуры и качества управления территориями. Главные тенденции – профессионализация и индустриализация строительства, расширение ипотечных и сервисных решений «под ключ», рост требований к энергоэффективности и качеству эксплуатации, а также постепенное формирование более комплексных малоэтажных проектов. Для устойчивого развития сегмента критически важны предсказуемые правила подключения к инженерным сетям, прозрачные правовые процедуры, снижение информационных рисков для потребителя и поддержка стандартов качества. В этих условиях ИЖС может выступать не только способом улучшения жилищных условий, но и значимым ресурсом пространственного развития, диверсификации строительной отрасли и повышения качества жизни населения.

### *Список литературы*

1. Манохин П.Е. Рынок малоэтажного жилищного строительства: анализ текущей ситуации и основные проблемы / П.Е. Манохин, С.Э. Пономарев // Вестник магистратуры. – 2022. – №5–1 (128). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/rynok-maloetazhnogo-zhilischnogo-stroitelstva-analiz-tekushey-situatsii-i-osnovnyye-problemy> (дата обращения: 23.02.2026).

2. Методологические аспекты управления малоэтажным индивидуальным жилищным строительством / Г.В. Михеев, И.А. Скрипкина, О. Д. Софьяников [и др.] // Вестник евразийской науки. – 2019. – №6. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodologicheskie-aspekty-upravleniya-maloetazhnym-individualnym-zhilischnym-stroitelstvom> (дата обращения: 23.02.2026). EDN СВКАVQ

3. Рынок индивидуального жилищного строительства России. Итоги 2025 года и прогнозы на 2026: аналитический отчет. – URL: <https://dom.tn.ru/blog/rynok-individualnogo-zhilishchnogo-stroitelstva-rossii-itogi-2025-goda-i-prognozy-na-2026/?ysclid=mlyd0pb3dq1598206> (дата обращения: 23.02.2026).

4. Саврадым В.М. Перспективы развития малоэтажного строительства как приоритетного направления отрасли жилищного строительства / В.М. Саврадым, Е.Н. Шулекина // Инновации и инвестиции. – 2021. – №6. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/perspektivy-razvitiya-maloetazhnogo-stroitelstva-kak-prioritetnogo-napravleniya-otrasli-zhilishchnogo-stroitelstva> (дата обращения: 23.02.2026). EDN JJFKRG