

Зарубина Юлия Владимировна,

к.э.н., доцент, Ангарский государственный технический университет,

e-mail: yulzar@mail.ru

Пилипенко Александр Николаевич,

студент гр. СТ-22, Ангарский государственный технический университет,

e-mail: Pile85958@yandex.ru

ТЕНДЕНЦИИ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В НАЧАЛЕ 2026 ГОДА

Zarubina Y.V., Pilipenko A.N.

TRENDS IN THE CONSTRUCTION INDUSTRY AND REAL ESTATE MARKET AT THE BEGINNING OF 2026

Аннотация. В работе анализируется состояние рынка недвижимости России, рассматриваются факторы риска этого рынка, связанные с нарастанием системных проблем, подходы к государственному регулированию отрасли.

Ключевые слова: строительная отрасль, мультипликатор, рынок недвижимости, ипотечное кредитование, риски банкротства.

Abstract. The work analyzes the state of the Russian real estate market, examines the risk factors of this market, the associated increase in systemic problems, and approaches to state regulation of the industry.

Keywords: construction industry, multiplier, real estate market, mortgage lending, bankruptcy risks.

Современное состояние рынка недвижимости России является следствием протекающих в строительной отрасли за ряд предыдущих лет (с 2022 по 2025 гг.) процессов, таких, как рост стоимости жилья из-за государственного стимулирования спроса и программ льготной ипотеки, рост цен на жилье из-за роста издержек на строительные материалы, рабочую силу (по некоторым оценкам до 22%) [1], а также рост логистических издержек. Состояние рынка недвижимости вызывает обеспокоенность экспертов, периодически обсуждаются риски перегрева и возникновения финансового «пузыря» и охлаждения рынка после периода бурного роста. В начале 2026 года крупнейший российский девелопер ПАО «ГК Самолет» обратился за помощью к государству, для получения льготного кредита в 50 млрд. рублей сроком на 3 года, в обмен на блокирующий пакет акций. Этот факт может расцениваться как наступление трудностей в строительной отрасли, хотя предприятие продолжает вести коммерческую деятельность, долги компании достигли триллиона рублей. Риски банкротства подобных девелоперов высоки: основные компании имеют неудовлетворительную структуру пассивов, сильно высока просрочка по кредитам. При наложении на текущее состояние застройщиков тревожных тенденций (а в числе обозримых негативных трендов снижение спроса на недвижимость, снижения сбережений, ужесточение требований по кредитованию со стороны ЦБ, рост неплатежей по ипотеке), риски банкротства еще более повышаются.

Известно, что строительство выполняет системообразующую функцию в экономике, обеспечивая создание основных фондов для всех отраслей

хозяйства; характеризуется мультипликативным эффектом (1 рубль инвестиций в строительство генерирует до 3–4 рублей в смежных отраслях); обеспечивает занятость (более 6 млн человек по данным Росстата за 2023 год); дает развитие инфраструктуры и повышение качества жизни населения [1]. В целом строительство и смежные с ним отрасли составляют значительную часть российской экономики, поэтому необходимо рассматривать эту отрасль как отрасль стратегического значения для экономики РФ, влияющую в силу мультипликативного эффекта на все остальные отрасли и в конечном итоге на уровень благосостояния.

В текущих условиях нарастания системных проблем государственное регулирование остаётся ключевым фактором стабилизации отрасли. Внешние факторы риска (дефицит бюджета, санкционное давление, инфляционные ожидания) накладываются на отраслевые и тоже могут дать серьезные последствия.

Для уменьшения рисков необходим ряд мер, часть которых уже реализуется государством и самими компаниями:

1. Адресная финансовая помощь строительным фирмам позволит избежать массовых банкротств.
2. Пересмотр финансовых моделей, в частности ПАО «ГК Самолет» продает активы и пытается улучшить финансовое состояние.
3. Преодоление логистических и сырьевых вызовов (дефицит отечественных стройматериалов: цемент, арматура, отделочные материалы).
4. Преодоление кадрового дефицита, повышение уровня профессиональной подготовки и производительности труда.
5. Сокращение длительности процедуры согласования проектной документации, цифровизация разрешительных процедур.

Строительство оказывает огромный мультипликативный эффект на смежные секторы, и очевидно, что государство будет поддерживать эту отрасль и прибегать к мерам по недопущению обвала цен, поэтому для покупателей цена квадратного метра, вероятнее всего, не снизится. Добавим, что в структуре себестоимости недвижимости основную часть затрат формируют не строительные издержки (цена строительных материалов, труд рабочих) их всего 25-30%, а остальное – это административная «надстройка», всякого рода согласования, подключения, расходы на аренду земель, высокая маржа монополизированных строительных компаний, что позволяет сделать предположение об устойчивости более крупных фирм на этом рынке и высоких рисках банкротства именно для подрядчиков и субподрядчиков, малых предприятий.

ЛИТЕРАТУРА

1. Информационное агентство «RBC» – Текст: электронный // URL: <https://realty.rbc.ru/news/65168d039a7947d3ef4dca01> (дата обращения: 18.02.2026).
2. Экономический кризис в России 2008-2009 и мировой экономический кризис – Текст: электронный // URL: <http://www.mirovoy-crisis.ru/economiccrisis.php> (дата обращения 18.02.2026).