

УДК: 332.8

Смыслова А.В., студент

Уральский государственный экономический университет (СИНХ)

Россия, г. Екатеринбург

## **РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТАНДАРТ-КЛАССА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ: СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

### **Аннотация**

В статье рассматривается текущее состояние и направления развития первичного рынка жилья стандарт-класса в российских муниципальных образованиях. На основе анализа статистических данных и экспертных оценок выявлены основные барьеры и факторы роста данного сегмента. Особое внимание уделено цифровым инструментам, институциональной среде и потребительским ожиданиям. Сформулированы предложения по стабилизации и модернизации жилищной политики на локальном уровне.

Ключевые слова: первичная недвижимость, рынок жилья, стандарт-класс, муниципалитет, цифровизация, инвестиции, жилищная политика

Smyslova A.V., Student

Ural State University of Economics (USUE)

Yekaterinburg, Russia

## **PRIMARY HOUSING MARKET OF STANDARD-CLASS IN MUNICIPALITIES: CURRENT STATE AND DEVELOPMENT PROSPECTS**

### **Abstract**

The article examines the current state and development directions of the standard-class primary housing market in Russian municipalities. Based on

statistical data analysis and expert assessments, key barriers and growth factors in this segment are identified. Particular attention is paid to digital tools, the institutional environment, and consumer expectations. Proposals for stabilizing and modernizing housing policy at the local level are formulated.

Keywords: primary real estate, housing market, standard class, municipality, digitalization, investment, housing policy/

## **Введение**

Рынок первичного жилья стандарт-класса — это социально значимый сегмент, который оказывает непосредственное влияние на демографические процессы, мобильность рабочей силы и качество городской среды. В муниципальных образованиях, особенно малых и средних, развитие этого сегмента требует системного подхода, так как он обеспечивает базовые жилищные потребности основной массы населения.

Актуальность темы обусловлена необходимостью выявления сдерживающих факторов, оценки эффективности текущей градостроительной политики и поиска инструментов стимулирования строительства жилья стандарт-класса.

Цель исследования — проанализировать современное состояние рынка первичного жилья стандарт-класса в муниципальных образованиях и определить перспективные направления его развития.

## **Методы и материалы исследования**

-Исследование опирается на следующие методы:

-Контент-анализ — изучение муниципальных программ жилищного строительства, положений генпланов и нормативов территориального планирования;

-Сравнительно-статистический анализ — обработка данных Росстата о динамике ввода жилья и цен за 2019–2024 гг.;

-SWOT-анализ — выявление институциональных и инфраструктурных факторов влияния на рынок;

-Экспертное анкетирование — опрос 45 представителей строительных компаний, администраций и специалистов градостроительного проектирования в 6 регионах.

Эмпирическая база охватывает малые и средние города Уральского, Сибирского и Центрального федеральных округов.

### **Результаты оригинального исследования**

Анализ текущей ситуации позволил выделить следующие устойчивые тренды:

-Сокращение объёмов строительства в малых городах.

В 2023 г. ввод жилья стандарт-класса снизился на 16% по сравнению с 2020 г. Причины: отток населения, рост себестоимости, замедление темпов согласования проектов.

-Цифровизация строительного процесса.

Расширяется применение электронных кадастров, дистанционной подачи заявок на разрешения, электронных платформ ипотечного кредитования. Однако в муниципалитетах с низкой ИТ-инфраструктурой эти технологии остаются недоступными.

-Спрос на комфорт и энергоэффективность.

Население ориентируется на жильё с минимальными эксплуатационными затратами. Застройщики всё чаще включают энергоэффективные решения даже в стандарт-классе: утепление фасадов, современные окна, индивидуальное отопление.

-Недостаток подготовленных участков.

В 78% обследованных муниципалитетов отсутствует достаточное количество инженерно подготовленных земельных участков, пригодных для масштабного строительства.

-Зависимость от господдержки.

67% респондентов считают, что без льготной ипотеки и субсидий застройщики не смогут реализовывать проекты в текущих экономических условиях.

## **Заключение**

Рынок первичного жилья стандарт-класса в муниципальных образованиях РФ находится в стадии трансформации. С одной стороны, он обладает высоким потенциалом социального воздействия, с другой — сталкивается с системными ограничениями. Исследование подтвердило, что для устойчивого развития необходимы следующие шаги:

-развитие цифровой инфраструктуры и сокращение сроков административных процедур;

-стимулирование инженерной подготовки территорий;

--внедрение программ софинансирования инфраструктуры со стороны муниципалитетов;

-продвижение моделей комплексной застройки с элементами социальной и транспортной инфраструктуры.

Полученные результаты могут быть использованы при подготовке муниципальных программ, корректировке градостроительной документации и проектировании механизмов взаимодействия между государством и застройщиками.

## **Использованные источники**

1. Капустин С.А. Рынок недвижимости: современные тренды и вызовы. — М.: Инфра-М, 2022.
2. Федеральная служба государственной статистики. — URL: <https://rosstat.gov.ru> (дата обращения: 11.06.2025).
3. Минстрой РФ. Национальные проекты и отчёты. — URL: <https://minstroyrf.gov.ru> (дата обращения: 11.06.2025).
4. Маркова И.А., Смирнова Л.П. Муниципальная жилищная политика в регионах РФ // Жилищная стратегия. — 2023. — № 4(28).
5. Урбанистика и рынок жилья: монография / Под ред. И.В. Козловой. — СПб.: Университетский издательский центр, 2023.