



Институт статистических
исследований
и экономики знаний

Центр
конъюнктурных
исследований



ДЕЛОВОЙ КЛИМАТ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ: АКТУАЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ IV КВ. 2025 ГОДА



Февраль ' **26**
Москва

Авторы:

Лола И.С.

Остапкович Г.В.

Асосков Д.Г.

Усов Н.А.

Деловой климат в строительстве: актуальные тенденции IV кв. 2025 г. – М.: НИУ ВШЭ, 2026. – с.11

Центр конъюнктурных исследований Института статистических исследований и экономики знаний НИУ ВШЭ представляет информационно аналитический материал «Деловой климат в строительстве: актуальные тенденции IV кв. 2025 г.». Материал подготовлен в результате проведения исследования в рамках Программы фундаментальных исследований Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики».

В обзоре использованы ключевые данные Росстата, характеризующие основные количественные операционные данные строительной отрасли, а также результаты ежеквартальных конъюнктурных опросов, проводимых Федеральной службой государственной статистики.

В обследовании приняли участие 6,2 тыс. строительных организаций, различных по численности занятых и формам собственности, в том числе 4,8 тыс. субъектов малого предпринимательства (без микропредприятий). Выборка репрезентативна по территориальному признаку, а также по различным группам организаций по численности занятых и формам собственности. Структура выборочной совокупности идентична структуре генеральной статистической совокупности. Выборка репрезентативна по территориальному признаку, а также по различным группам организаций по численности занятых и формам собственности. При этом объем выборки достаточен для получения необходимой точности выборочных оценок показателей на всех уровнях разработки статистических данных по разделу ОКВЭД 2 (F – строительство).

Конъюнктурные обследования направлены на оперативное получение от предпринимателей в дополнение к официальным статистическим данным краткосрочных качественных оценок состояния бизнеса и основных тенденций его динамики, особенностей функционирования хозяйствующих субъектов, их намерений, степени адаптации к механизмам хозяйствования, сложившегося делового климата, а также важнейших факторов, лимитирующих производственную деятельность. Программа обследования сопоставима с международными стандартами и базируется на Европейской Системе обследований деловых тенденций.

Институт статистических исследований и экономики знаний

Адрес: 101000, Москва, ул. Мясницкая, д. 20

Телефон: (495) 621–28–73, факс: (495) 625–03–67

E mail: issek@hse.ru

<http://issek.hse.ru>

© Национальный исследовательский университет
«Высшая школа экономики», 2026

При перепечатке ссылка обязательна

Оперативная оценка основных итогов строительной деятельности

Исходя из годовых данных Росстата, объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» (код F по ОКВЭД 2), в 2025 г. составил 18,8 трлн. руб., или 102,5% (в сопоставимых ценах) к уровню 2024 г. Это означает, что строительная отрасль закончила прошлый год в зоне заметного позитивного роста, превысив в 2,5 раза темпы роста (ВВП) экономики в целом (1%). Одним из основных драйверов роста отрасли стала реализация национальных инфраструктурных проектов, финансируемых из федерального бюджета, а также ввод в эксплуатацию жилья из строительного задела, заложенного и профинансированного ещё до «исхода» (середина 2024 г.) массовой ипотеки. Доля валовой добавленной стоимости, созданной «строительством» в совокупном ВВП страны, в 2025 г. составила 5,3%. В итоге отрасль заняла седьмое место по вкладу добавленной стоимости в общую структуру ВВП среди крупнённых отраслей экономики, пропустив вперед обрабатывающую промышленность (14,9%), торговлю (11,7%), операции с недвижимым имуществом (10,5%), добычу полезных ископаемых (9,5%), государственное управление (9,2%) и транспорт (7,1%).

Несмотря на то, что доля самого строительства в добавленной стоимости совокупного ВВП относительно небольшая, следует иметь в виду, что оно является высоко мультипликативной отраслью, на которую работают масса других видов экономической деятельности: от капиталоемких, например, транспорта, металлургии и производства строительных материалов, до мебельной промышленности и производства санитарной техники.

В положительной зоне роста завершил 2025 г. и один из важнейших сегментов строительства – жилищный. В итоге жилищному строительству, несмотря на ряд существенных экономических трудностей, удалось сохранить хотя и небольшой, но позитивный экономический тренд по сравнению с 2024 г. (100,4%). Причём отрицательные мотивы в динамике ввода в действие жилых домов в прошлом году сохранялись вплоть до итогов девяти месяцев (94,4%). Однако, в IV кв. 2025 г. жилищное строительство показало фантастический темп роста по сравнению с соответствующим периодом 2024 г. (118,6%) и в результате вышло на 0,4% прироста физического объёма ввода жилых домов с итоговым результатом

108,1 млн. кв. м. общей площади жилых помещений.

Следует обратить внимание, что строительство и особенно жилищное в силу своего достаточно специфического производственного и финансового цикла всегда в последние месяцы любого года заметно повышает свою деловую активность. Однако декабрьский прошлогодний ввод в действие 16,6 млн. кв. м. общей площади жилых помещений, что в 2,1 раза больше ноябрьских значений и почти на 20% больше, чем в декабре 2024 г., не просто впечатляет, но и несколько удивляет. Видимо подобный галопирующий рост ввода жилья в декабре 2025 г. частично был обеспечен благодаря официальному оформлению ввода в эксплуатацию возведённых, но ранее не зарегистрированных непосредственно населением объектов жилья.

В 2025 г. индивидуальными застройщиками (населением) построено 63,5 млн. кв. м., или 58,8% от общего объёма жилья, введённого в прошлом году. Однако подобные оценочные нюансы принципиально не снижают общий благоприятный фон деятельности жилищного строительства.

Вместе с тем, позитивные темпы роста физического объёма ввода жилой

площади частично сопровождались сокращением объёмов продаж. В результате, зачастую возведённые дома не находили своих покупателей со стороны населения из-за роста цен на жильё и высокого процента ставки по рыночному ипотечному кредиту. В итоге данная проблема создаёт определённый дискомфорт не только для застройщиков за счёт уменьшения покрытия своей задолженности средствами на эскроу счетах, но и негативно отражается на деятельности банков, т. к. из-за отсутствия средств у застройщиков на погашение кредита формируются «плохие долги». Сегодня одной из главных проблем для застройщиков является даже не сама постройка жилого дома и квартиры, а их продажа. Поэтому к исключительно позитивной оценке динамики ввода жилых домов в 2025 г. надо относиться весьма осторожно, сопоставляя рост физического объёма и сокращение объёмов продаж, не забывая, что при сегодняшней конъюнктуре рынка, включая высокую ставку по кредитам и объём совокупного дохода домашних хозяйств, оценочно более трёх четвертей населения не может себе позволить приобретение жилья по рыночным ипотечным ставкам.

Необходимо обратить внимание, что рекордный годовой ввод жилья (110,4 млн. кв. м.) был установлен в 2023 г., в период действия льготной ипотечной ставки для всех желающих в районе 8%. Данный период можно квалифицировать как «бум» в жилищном строительстве. Однако после «исхода» массовой ипотеки в середине 2024 г. ситуация для застройщиков жилья начала ухудшаться. Учитывая достаточно длинный производственный цикл возведения жилых помещений, достигающий 2,5-3,0 лет, в 2025 г. ещё возводились дома, заложенные до середины 2024 г. и полностью обеспеченные эскроу финансированием.

В текущем году и далее задел объектов массовой ипотеки заканчивается, и «стройка» переходит на рыночное финансирование с некоторыми

исключениями для сохранившихся льготных категорий населения.

Президентом России в своё время была поставлена совершенно конкретная цель – обеспечить, начиная с 2030 г., годовой ввод жилья на уровне 120 млн. кв. м. Данная цель зафиксирована в национальном проекте по позиции «комфортная и безопасная среда для жизни людей». Объёмы годового ввода жилья в 2023 г. и сохранение льготного массового финансирования наверняка позволили бы выйти на заявленную цель даже раньше установленного срока. Однако «исход» массовой льготной ипотеки с переходом её на рыночные рельсы с одновременным существенным ростом ключевой ставки ЦБ РФ и переходом части населения от потребительской модели поведения к сберегательной замедляют деловую активность в строительстве жилья. Учитывая, что сегодня рыночную ипотеку банки выдают домашним хозяйствам, имеющим помесечный доход, выраженный серьёзными трёхзначными цифрами (заметно выше средней оплаты труда по экономике в целом), спрос на ипотечное кредитование упал и, соответственно, появились серьёзные конъюнктурные и ценовые проблемы у самих застройщиков. Прямым подтверждением данного тезиса является недавнее заявление об экономических проблемах у крупнейшей российской девелоперской компании «Самолёт». Более того, складывается такое впечатление, что «строительство» на ближайшие год-полтора до лучших времён возьмёт «гроссмейстерскую паузу» с вводом жилья.

Среди экономических факторов первого ряда, которые смогли бы стимулировать рост отложенного спроса на жильё у населения, стоит отметить снижение ипотечной ставки до 8-10% годовых. Чтобы получить указанную ставку, общая потребительская инфляция на длительный период должна закрепиться на уровне 4-5%. Государству совместно с застройщиками и банками необходимо искать новые пути льготирования отдельных категорий населения. И,

главное, необходимо заметно интенсифицировать темпы роста реальных доходов домашних хозяйств, включая их оплату труда, желательно при равномерном распределении этого роста среди населения.

К важнейшим факторам второго ряда можно с уверенностью отнести проведение ускоренного обновления основных фондов в строительных компаниях. По данным Росстата, на конец 2024 г. **износ основных фондов в «строительстве» составлял 44,8%**, при этом износ самой активной части основных фондов – «машины и оборудование» – находился на уровне 58,7%. Одновременно коэффициент обновления основных фондов за анализируемый период составил лишь 10,8%. При таком высоком износе фондов и низком их обновлении в строительстве становится понятным, почему застройщики постоянно жалуются на недостаток даже неквалифицированных рабочих. Им необходимо заместить слабый механизированный труд на изношенной технике за счёт ручного труда.

В итоге для ускорения жилищного строительства и выхода на национальную цель в 120 млн. кв. м. ежегодного ввода жилья необходим целый ряд слагаемых, среди которых важнейшими являются: рост спроса на жильё среди населения, в том числе за счёт роста их реальных доходов; доступность финансирования строительных объектов для застройщиков, включая софинансирование государства; добросовестность застройщиков с инновационным перестроением своих управленческих схем; свободная земля с соответствующей инфраструктурой и электрообеспечением и, конечно, люди (занятые в отрасли), которые непосредственно участвуют в развитии строительного комплекса.

При этом необходимо соблюдать соотношение бюджетной помощи и рыночного вклада в развитие жилищного строительства. На наш взгляд, манёвр середины 2024 г. по завершению действия массовой ипотеки со стороны Правительства РФ был осуществлён

абсолютно разумно с точки зрения развития экономики в целом.

При всём уважении к строительной деятельности возведение жилья для экономики – это не вложения в капитал, а его расход в потребительский товар. Экономический рост и тем более развитие экономики возможно только при инвестициях в капитал. Поэтому любая централизованная банковская политика, направленная на стимулирование потребления, в том числе покупку жилья, замедляет экономический рост (но улучшает качество жизни населения). Стимулирование потребления, включая покупку жилья, приводит к уменьшению инвестиций в производство. А именно рост производства повышает доходы населения и увеличивает налогооблагаемую базу экономических агентов, повышая доходы государственного бюджета, используемого на различные нужды, включая социальные и оборонные. В условиях продолжающегося и накапливающегося дефицита государственного бюджета, стимулировать потребление необходимо крайне осторожно.

В качестве меры по интенсификации жилищного строительства оценочно можно заметно увеличить долю строительства арендного жилья (доходные дома), которое достаточно часто применяется в экономике развитых стран. Данная схема не только бы значительно снизила стоимость жилья для населения, но и помогла резко увеличить мобильность трудовых ресурсов в поисках более доходной и квалифицированной работы, что в сегодняшних условиях в такой огромной по территории стране, как Россия, и при региональном дефиците трудовых ресурсов могло бы сыграть позитивную роль для экономики.

Среди других показателей строительной деятельности, на наш взгляд, следует обратить внимание на следующие индикаторы. В декабре прошлого года практически впервые за периоды месячного наблюдения в 2025 г. (кроме января) **объём заключённых договоров подряда и прочих заказов (контрактов) составил меньше 1 трлн. руб. (967,7**

млрд. руб.). Одновременно в последнем месяце прошлого года выявлена наименьшая (кроме января) обеспеченность строительных организаций договорами и прочими заказами (контрактами) – 1,5 месяца. Для сравнения, ещё в феврале 2025 г. данный показатель находился на уровне 3,2 месяца.

По оперативным данным Росстата, в январе ноябре 2025 г. **доля прибыльных строительных организаций (без субъектов малого предпринимательства) составила 74,3%** в их общем числе. Соответственно доля убыточных подрядных организаций зафиксирована на значении 25,7%. Это достаточно благополучные показатели по сравнению с экономикой в целом, где соответствующие показатели составили 71,2% и 28,8%. И тем более, например, с преимущественно убыточной «угольной» отраслью (33,3% и 66,7%, соответственно).

При средней рентабельности проданных товаров, продукции, работ, услуг в целом по экономике, составившей, по данным Росстата, за девять месяцев прошлого года 10,5%, рентабельность в строительстве зафиксирована на уровне 5,5%. В результате строительная деятельность наряду с торговлей (4,7%) являются самыми низкорентабельными отраслями среди базовых видов экономической деятельности, уступая, например, сельскому хозяйству в четыре раза. А если сравнивать рентабельность в строительстве с тройкой лидеров среди укрупнённых видов экономической деятельности – финансы и страхование (рентабельность – 75,2%), добыча металлических руд (62,7%) и производство табачных изделий (47,0%) – соотношение по уровню рентабельности составляет примерно 8-12 раз.

Естественно, что при такой низкой рентабельности и высокой ставке коммерческого кредита в районе (+20%) специализированным подрядным организациям крайне сложно вести свою финансово хозяйственную деятельность, а тем более обновлять и модернизировать парк своей строительной техники. Именно

обновление основных фондов в первую очередь влияет на рост производительности труда и на динамику занятости за счёт технологического перевооружения и смены ручного труда на механизированный.

В настоящее время серьёзной проблемой как для экономики в целом, так и особенно для строительства, в частности, является дефицит трудовых ресурсов. Для его минимизации приходится нанимать строительных рабочих с завышенной оплатой труда, зачастую не имеющих компетенций и необходимой производительности под эту оплату. Данные финансовые издержки также компенсируются ростом цен на конечную продукцию. Если раньше можно было привлекать трудовые ресурсы из других отраслей и других стран, то сейчас применять подобный механизм крайне затруднительно. Сегодня по различным оценкам в строительной отрасли по-прежнему не хватает порядка 200-500 тыс. человек.

Вместе с тем, по данным Росстата, в III кв. прошлого года 237,7 тыс. (или 19,9% от общей списочной численности) занятых в отрасли находились в вынужденных отпусках без сохранения заработной платы. Выявленная статистическим ведомством численность «вынужденных отпускников» полностью закрывает нижнюю границу дефицита трудовых ресурсов. Причём если к этой численности добавить ещё работников, находившихся в простое по вине работодателя и работающих неполное время по инициативе администрации, их количество увеличится. Значит, проблему дефицита трудовых ресурсов можно заметно минимизировать за счёт применения прогрессивных управленческих схем, логистического перемещения занятых, и, главное, технического обновления машин и механизмов, работающих в отрасли.

Несмотря на наличие определённой скрытой безработицы в строительстве, данная отрасль (за исключением сельского хозяйства с ярко выраженной сезонной составляющей) занимает уверенное первое

место среди базовых видов экономической деятельности по средней продолжительности рабочего времени на одного работающего и по средней продолжительности рабочего дня. **Так, по последним данным Росстата, средняя фактическая продолжительность отработанного времени на одного работника в целом по экономике в январе сентябре 2025 г. составила 1303,0 часов, а в строительстве данный показатель зафиксирован на уровне 1342,0 часов.** Для сравнения: в отрасли аутсайдере среди базовых видов деятельности – обрабатывающей промышленности – один работник в среднем отработал в январе сентябре 2025 г. 1291,2 часа, что на 50 часов меньше, чем в строительстве.

Примерно такая же межотраслевая ситуация складывается и по средней продолжительности рабочего дня. При средней продолжительности по экономике в целом в январе сентябре 2025 г. в 7,12 часов, в строительстве продолжительность составила 7,33 часа, заметно превысив обрабатывающую промышленность (7,06 часов). Понятно, что подобная турбулентность не слишком влияет на общий совокупный экономический потенциал развития базовых отраслей в частности и тем более на экономику в целом. Однако определённую позитивную и негативную нагрузку эти показатели несут, так как рост производительности труда, а это сегодня один из основных факторов развития экономики, во многом зависит от продолжительности рабочего времени.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников строительных организаций (без выплат социального характера), по данным Росстата, в январе ноябре 2025 г. составила 96,5 тыс. руб. (по экономике в целом – 96,8 тыс. руб.). Среди базовых отраслей экономики средняя оплата труда в строительстве выше, чем в сельском хозяйстве (74,0 тыс. руб.) и оптовой и

розничной торговле (85,2 тыс. руб.). Однако она уступает соответствующему показателю в добывающей промышленности (158,4 тыс. руб.), обрабатывающей промышленности (97,8 тыс. руб.) и на транспорте (100,7 тыс. руб.).

Для более полного сравнения оплаты труда следует отметить, что безоговорочным лидером среди укрупнённых видов экономической деятельности по средней заработной плате за анализируемый период являлось «производство табачных изделий» (205,7 тыс. руб.). Причём «табачники» превзошли по оплате труда такие высокодоходные виды деятельности, как «добыча нефти и природного газа» (201,6 тыс. руб.), «финансовую и страховую деятельность» (197,3 тыс. руб.) и даже «деятельность воздушного и космического транспорта» (204,9 тыс. руб.) Одновременно у подотраслевого «аутсайдера» по оплате труда, коим является «производство одежды», среднемесячная начисленная заработная плата составляла (49,8 тыс. руб.). В результате можно констатировать, что средняя заработная плата в «строительстве» почти в два раза выше, чем в «производстве одежды» и более, чем в два раза меньше той, которую получают работники, занятые в «производстве табачных изделий».

Среди перечня статистических индикаторов, характеризующих состояние делового климата в строительстве, следует обратить внимание на показатель, который достаточно резко контрастирует с динамикой данных показателей в других базовых отраслях экономики. В оценке Росстата просроченной задолженности по заработной плате на конец декабря 2025 г. по экономике в целом в сумме 2,0 млрд. руб. подавляющую долю составляет задолженность строительных организаций (1,2 млрд. руб.). Причём вся эта задолженность образовалась из за отсутствия собственных финансовых средств у специализированных подрядных организаций.

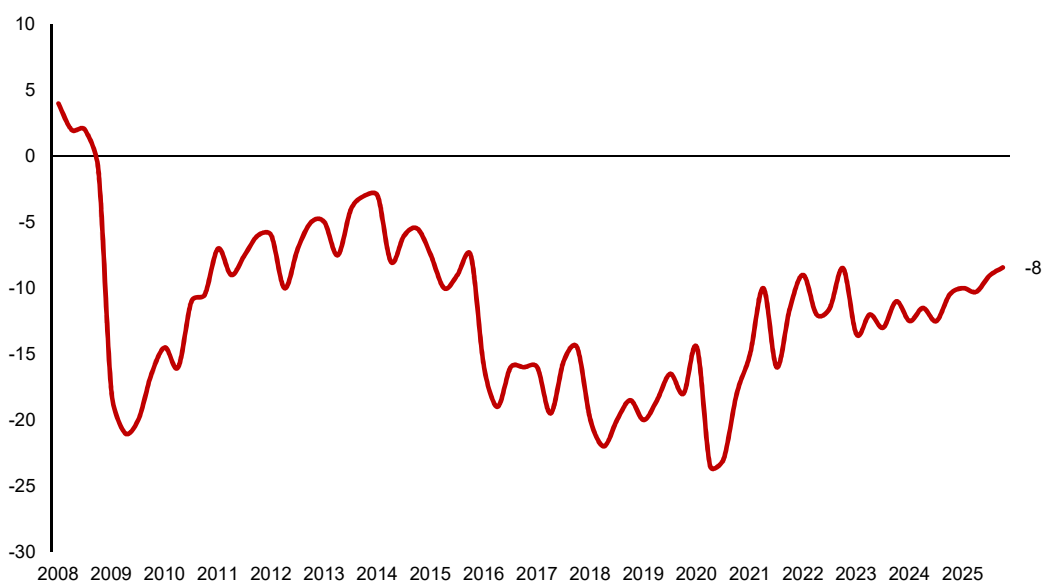
Ключевые отраслевые тенденции

(по данным конъюнктурных опросов)¹

Исходя из выявленных и обобщённых мнений руководителей более 6 тыс. строительных организаций, принимавших участие в предпринимательском опросе Росстата в IV кв. 2025 г., главный результирующий композитный индикатор исследования – индекс предпринимательской уверенности (ИПУ)² – в строительстве продолжил свой рост, составив в отчётном квартале (8%). Подобный уровень индикатора последний раз фиксировался в далеком 2015 г., после чего ни разу до IV кв. 2025 г. не поднимался выше.

Основной вклад в динамику ИПУ внесла его структурная компонента, отражающая ожидания респондентов относительно динамики численности занятых в своих организациях. Так, баланс мнений (рост/снижение) респондентов по данному показателю вырос по сравнению с III кв. прошлого года на 2 процентных пункта (далее – п. п.) до (+12%). Последний раз более позитивные ожидания относительно динамики численности занятых руководителями строительных организаций озвучивались более 10 лет назад.

Рис.1 Динамика индекса предпринимательской уверенности (%)



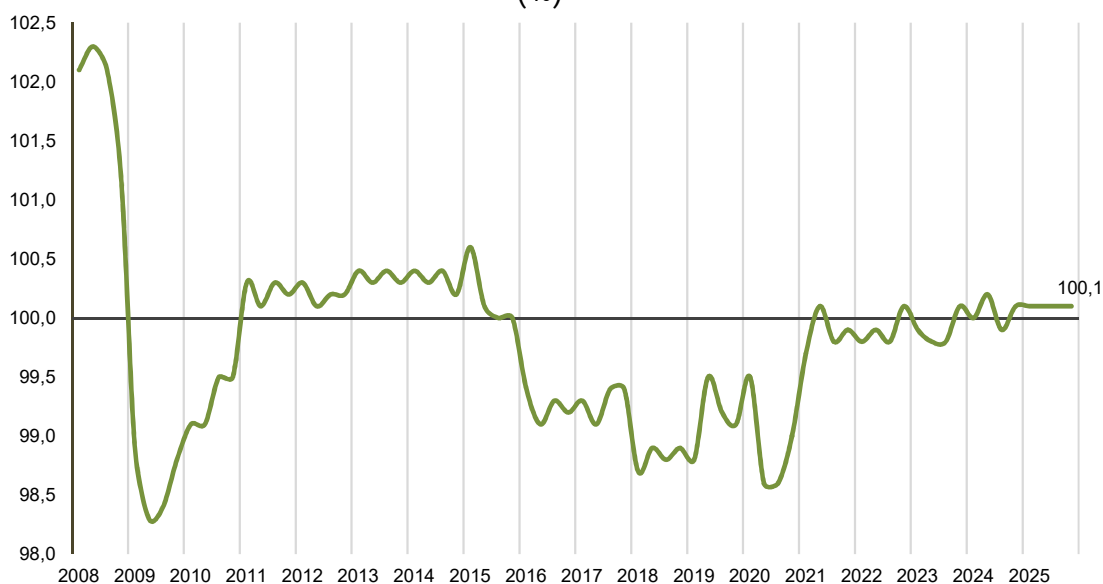
Источник: Центр конъюнктурных исследований; Росстат

Опросом практически не выявлено существенных изменений по сравнению с III кв. прошлого года в оценках респондентов относительно динамики показателей «первого ряда», в том числе формирующего композитный индекс делового климата (ИДК), который уже пятый квартал подряд остается на уровне 100,1%, свидетельствуя, с одной стороны, об устойчивом преобладании позитивных факторов роста над негативными, но, с другой стороны, об определенном «застойном» характере динамики развития отрасли.

¹ Проведена сезонная корректировка временных рядов показателей деятельности строительных организаций.

² Индекс предпринимательской уверенности в строительстве рассчитывается как среднее арифметическое значение балансов оценок уровня портфеля заказов и ожидаемых изменений численности занятых, в процентах.

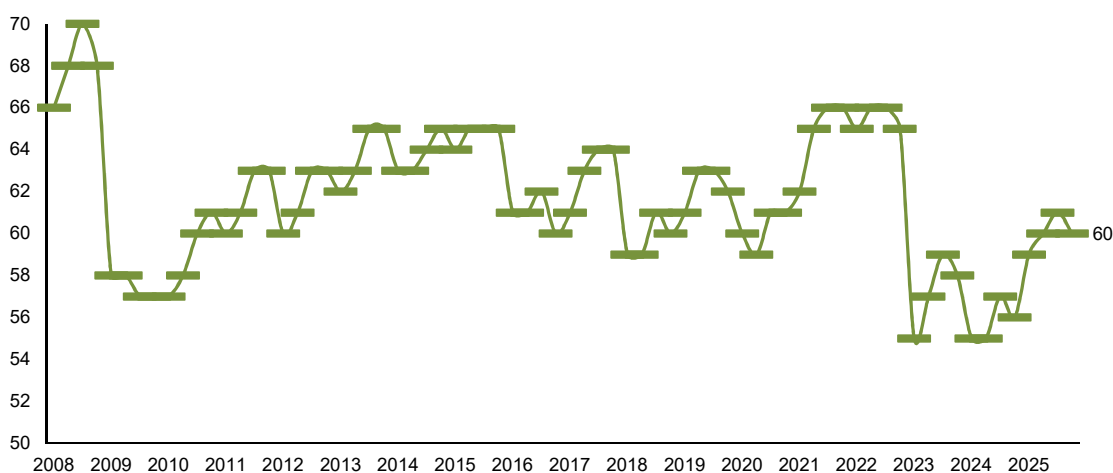
Рис.2 Динамика индекса делового климата (%)



Источник: Центр конъюнктурных исследований; Росстат

Средний уровень загрузки строительных мощностей сократился по сравнению с предыдущим кварталом на 1 п. п., составив 60%. В соответствующем квартале 2024 г. средняя загрузка мощностей составляла 56%.

Рис.3 Уровень загрузки производственных мощностей (%)



Источник: Росстат

Снижение динамики демонстрирует индекс кадровой обеспеченности (ИКО), отражающий актуальные изменения на рынке труда. В IV кв. 2025 г. он составил 5,1, оставаясь в зоне низкой кадровой обеспеченности. Тем не менее это значение – минимальное за последние 11 кварталов, а само снижение продолжается уже 4 квартал подряд.

Подобная динамика подтверждает выводы и предположения о том, что рынок труда в строительстве постепенно приближается к стабилизации.

Рис.4 Динамика индекса кадровой обеспеченности (стандартное отклонение)

	I	II	III	IV
2017	0,3	-3,1	-2,7	-0,3
2018	-5,4	-5,0	-5,5	-4,0
2019	-5,4	-2,5	-1,0	-0,1
2020	0,3	-3,9	-2,5	-0,6
2021	1,0	4,8	3,6	5,5
2022	2,9	5,0	3,3	6,4
2023	5,0	5,9	5,9	7,4
2024	11,5	12,3	11,2	11,4
2025	9,7	6,5	5,2	5,1

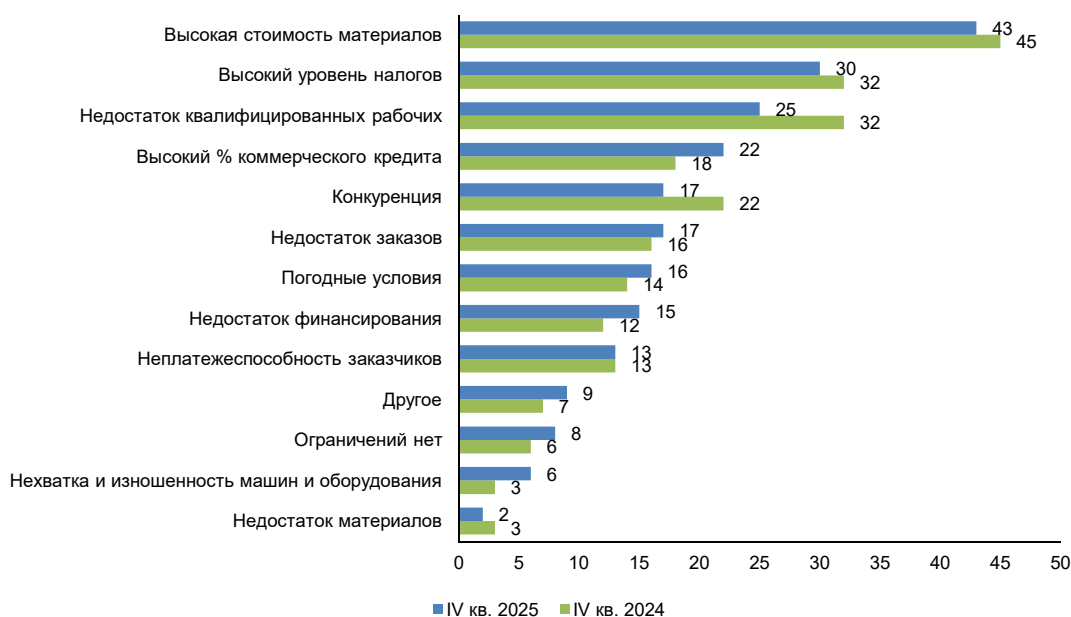
Примечание: все отклонения представлены цветными кодами согласно следующей градации:

Уровень обеспеченности:	< -7	крайне высокий	[-7; -3)	высокий	[-3; 0]	нейтральный	(0; 3]	умеренно-низкий	(3; 7]	низкий	> 7	крайне низкий
-------------------------	------	----------------	----------	---------	---------	-------------	--------	-----------------	--------	--------	-----	---------------

Источник: Центр конъюнктурных исследований; Росстат

Среди факторов, лимитирующих строительную деятельность, первое место в «антирейтинге» заняла «высокая стоимость строительных материалов». На данную проблему сослались 43% респондентов. На втором месте в рейтинге расположился фактор «высокий уровень налогообложения» (30% респондентов). Замыкает тройку фактор «недостаток квалифицированных рабочих» (25%). Причём давление данного лимитирующего фактора на строительный бизнес за последний год заметно снизилось: с 32% респондентов в IV кв. 2024 г. до 25% в отчётном квартале. Также важно подчеркнуть, что за этот же период времени довольно существенно снизилась доля тех, кто жаловался на конкуренцию как барьер роста: с 22 до 17%.

Рис.5 Факторы, ограничивающие развитие строительных организаций (в % от обследованных организаций)



Источник: Росстат

Методологический комментарий

ИПУ рассчитывается как среднее арифметическое значение балансов оценок уровня портфеля заказов и ожидаемых изменений численности занятых, в процентах.

ИДК рассчитывается с использованием метода главных компонент как «общий» фактор динамики показателей программы обследования деловой активности в строительстве, гармонизированных с методологическими принципами построения соответствующего композитного циклического индикатора в ЕС.

ИКО индикатор, оценивающий масштабы и направленность реагирования отраслей на комплекс кадровых проблем, прежде всего на недостаток квалифицированных кадров. ИКО рассчитывается как средневзвешенное значение отклонений первичных индикаторов обследований деловой активности от их долгосрочных средних уровней по каждому виду экономической деятельности.