

Министерство науки и высшего образования  
Российской Федерации  
(Минобрнауки России)

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ НАУКИ



**ИНСТИТУТ ПРОБЛЕМ  
РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ  
РОССИЙСКОЙ АКАДЕМИИ НАУК  
(ИПРЭ РАН)**

190013, Санкт Петербург, ул. Серпуховская, д.38  
Тел.: (812) 316-4865, Факс: (812) 316-0521  
E-mail: [info@iresras.ru](mailto:info@iresras.ru)

ОКПО 02700144, ОГРН 1037851003574,  
ИНН/КПП 7803072020/783801001  
20.02.2026г. № 14315-01-2115/61-1

Заместителю директора по  
экспертно-аналитической  
работе, Фонд Росконгресс  
Великих Г.П.

### **Глубокоуважаемый Григорий Павлович!**

Направляю Вам для ознакомления вторую аналитическую записку на тему: «Механизмы пространственного развития и инструменты региональной экономики в процессах формирования человекоцентричной жилой среды городских агломераций».

Данный документ подготовлен коллективом ИПРЭ РАН при участии экспертов Фонда Росконгресс и сфокусирован на роли единого института развития — ДОМ.РФ — в трансформации строительной отрасли и городской среды.

Ключевые положения документа:

- Новая парадигма ИЖС: Обоснован переход от стихийного «самостроения» к индустриальной модели частного домостроения как стратегического ресурса для преодоления демографического кризиса.
- Гибкое планирование: Мастер-план представлен как «рабочая технология» и общественный договор, способный заменить инертные Генеральные планы и обеспечить предсказуемость для инвесторов.
- Технологический суверенитет: Рассмотрены вопросы внедрения ТИМ-технологий, искусственного интеллекта и цифровых двойников зданий для минимизации издержек и повышения операционной эффективности.
- Управление качеством среды: Предложены механизмы развития цивилизованного рынка аренды («Жилье как сервис») и масштабирования «Зеленого ГОСТа».

- Ревитализация наследия: Сформулированы подходы к превращению объектов культурного наследия в ликвидные активы через сокращение инвестиционного цикла и формирование «сложных лотов».

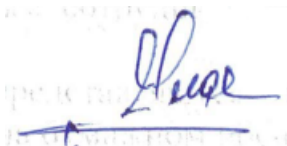
Записка содержит конкретные рекомендации по развитию цифровых экосистем (строим.дом.рф, наследие.дом.рф) и внедрению новых финансовых инструментов, таких как ЦФА на недвижимость («цифровой метр»).

Материалы подготовлены для использования в экспертно-аналитической деятельности Фонда и взаимодействия с профильными государственными институтами.

**Приложение:** Аналитическая записка на 13 л.

С уважением,

Директор ИПРЭ РАН  
д.э.н., проф.



А.Д. Шматко

Исп.: Фесенко Роман Сергеевич  
Тел. +7-921-426-12-06

Министерство высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное учреждение науки

Институт проблем региональной экономики

Российской академии наук

(ИПРЭ РАН)

Фонд «Росконгресс»

«Утверждаю»

Директор ИПРЭ РАН

д.э.н., проф., проф. РАО

А.Д. Шматко

«16» февраля 2026г.



**«Механизмы пространственного развития и инструменты региональной экономики в процессах формирования человекоцентричной жилой среды городских агломераций».**

**Аналитическая записка**

Санкт-Петербург

2026

## Оглавление

1. Проблематика и текущая ситуация.....	3
2. Мастер-планирование как инструмент стратегического прорыва.....	5
3. Трансформация сектора ИЖС: от «самостроя» к индустриальной модели .....	6
4. Новые модели девелопмента и управление качеством среды.....	7
5. Стратегические рекомендации для единого института развития — ДОМ.РФ.....	10

## 1. Проблематика и текущая ситуация

Современная градостроительная политика выступает не просто как отраслевое направление, а как фундаментальный каркас региональной социально-экономической системы, где развитие жилищной сферы напрямую конвертируется в рост человеческого капитала и инвестиционную привлекательность территорий. Взаимосвязь с региональной экономикой проявляется через мощный мультипликативный эффект: одно рабочее место в строительстве формирует до девяти вакансий в смежных секторах — от металлургии до цифровых сервисов, обеспечивая востребованность местного населения на рынке труда. При этом инструменты ДОМ.РФ, такие как инфраструктурные облигации, позволяют регионам финансировать инженерные сети в рамках проектов комплексного развития территорий (КРТ), снимая критическую нагрузку с местных бюджетов и создавая условия для развития локального бизнеса.

Интеграция концепции «экономики качества»<sup>1</sup> в деятельность института развития позволяет рассматривать жилую среду как сложную экосистему, где стандартизация и «Зеленый ГОСТ» становятся инструментами повышения благополучия граждан. Переход от стихийного «самостроения» к индустриальной модели ИЖС не только отвечает запросу 68% населения на собственный дом, но и служит базовым условием для преодоления демографического кризиса в регионах. Внедрение мастер-планов, основанных на принципах «15-минутного города» и «природного урбанизма», повышает капитализацию жилья и трансформирует города в центры генерации смыслов, где высокое качество городской среды выступает главным фактором удержания талантов и обеспечения активного долголетия жителей. Таким образом, через цифровую трансформацию (ТИМ-технологии) и новые модели девелопмента

---

<sup>1</sup> Окрепилов, В. В. Методология экономики качества в установлении связи между развитием, качеством жизни и возможностями системы регионального управления / В. В. Окрепилов // Метрологическое обеспечение инновационных технологий: Сборник статей VII Международного форума, Санкт-Петербург, 04 марта 2025 года. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения, 2025. – С. 68-69. – EDN CGCWFC.

(«Жилье как сервис») обеспечивается переход региональных экономик к интенсивному развитию, ориентированному на человека.

Государству необходимо инициировать решение комплексной социально-политической задачи — рост численности российского населения за счет собственных сил. Демографические изменения – это, прежде всего, вызов, а не непреодолимое препятствие для экономического развития России [2]. Без развития жилищного строительства и развития городской среды выполнение этой задачи будет крайне затруднено. Современная система градостроительного регулирования в России сталкивается с кризисом гибкости. Основной вызов — десинхронизация планирования, когда развитие жилой застройки оторвано от создания рабочих мест и транспортно-инженерного каркаса. Текущее состояние градостроительного и стратегического законодательства в России характеризуется высокой нестабильностью и декларативностью (с момента введения №191-ФЗ в Градостроительный кодекс РФ было внесено 118 поправок [3]). Как отмечают эксперты (в частности, Ю.В. Рысин и П.П. Спирин [4]), это создает среду «нестабильности градостроительного законодательства» и «слабых институтов градостроительного регулирования».

### **Ключевые вызовы:**

- Правовая нестабильность: С момента введения №191-ФЗ в Градостроительный кодекс РФ внесено более 118 поправок, что создает среду «слабых институтов» и высоких рисков для инвесторов.
- Несоответствие спроса и предложения: Наблюдается парадокс — до 68% граждан мечтают о собственном доме (исследования ВЦИОМ и ДОМ.РФ), однако рынок продолжает концентрироваться на многоквартирных

---

<sup>2</sup> Россия 2035: к новому качеству национальной экономики. Научный доклад / Под ред. члена -корреспондента РАН А.А. Широка. – М.: Артис Принт, 2024. – 264 с. – (Научный доклад ИНИ РАН).

<sup>3</sup> Рысин Ю.В., Спирин П.П. Точка бифуркации в градостроительстве (на примере города Краснодара) // Academia. Архитектура и градостроительство, №1, 2025, с 126-135.

<sup>4</sup> Рысин Ю.В., Спирин П.П. Точка бифуркации в градостроительстве (на примере города Краснодара) // Academia. Архитектура и градостроительство, №1, 2025, с 126-135.

домах повышенной этажности. Средняя площадь квартиры сократилась с 67 кв. м (1996 г.) до 49 кв. м (2024 г.), а средняя этажность выросла до 18 этажей.

- Инфраструктурный разрыв: Механизмы комплексного развития территорий (КРТ) часто перекадывают все социальные расходы на застройщика, что при высокой ключевой ставке ЦБ делает проекты нерентабельными.

## **2. Мастер-планирование как инструмент стратегического прорыва**

Современная градостроительная практика показывает, что традиционный Генеральный план в его текущем юридическом виде признается экспертным сообществом избыточно жестким, инертным и часто декларативным инструментом, который не успевает за стремительной динамикой рыночных процессов и актуальными социальными запросами горожан. В условиях неопределенности, стратегический мастер-план выходит на первый план как гибкая «рабочая технология» и эффективный общественный договор, объединяющий в себе пространственное проектирование, глубокую экономическую модель и систему социальных приоритетов развития территории.

ДОМ.РФ, выступая в роли единого института развития, активно внедряет и масштабирует стандарты мастер-планирования, которые позволяют региональным властям и бизнесу перейти от фрагментарной застройки к созданию инвестиционно привлекательных сценариев развития. Это не просто «карта будущего», а инструмент управления качеством среды, который синхронизирует бюджетные инвестиции в инфраструктуру с частными девелоперскими проектами, обеспечивая предсказуемость правил игры и долгосрочную защиту капиталовложений.

### **Рекомендации по развитию инструментария:**

- Легализация статуса: Необходимо законодательно закрепить понятие «мастер-план» в Градостроительном кодексе, определив его

иерархию относительно Генплана и ПЗЗ. Это обеспечит юридическую защиту инвестиций.

- **Человекоцентричность:** Мастер-планы должны базироваться на принципах «15-минутного города» и «природного урбанизма» (создание водно-зеленых каркасов), что напрямую повышает капитализацию жилья.
- **Экономический акцент:** В отличие от классического проектирования, мастер-план должен включать модель городского маркетинга и развития креативных отраслей, превращая город из «места проживания» в «центр генерации смыслов».

### **3. Трансформация сектора ИЖС: от «самостроя» к индустриальной модели**

Рынок индивидуального жилищного строительства (ИЖС) на текущем этапе признается стратегическим государственным приоритетом и фундаментальным резервом для преодоления демографического кризиса. В условиях, когда потенциал многоквартирного строительства в крупных мегаполисах близок к насыщению, а средняя площадь квартир в новостройках продолжает снижаться, именно собственный дом становится единственным жизнеспособным форматом для многодетных семей и реализации запроса граждан на качественную жизненную среду. Однако сегодня этот сектор находится в фазе болезненной институциональной трансформации: долгое время ИЖС развивалось стихийно, опираясь на «серые» схемы подряда и отсутствие единых стандартов качества, что делало сегмент высокорискованным как для банковского сектора, так и для конечного потребителя.

Для превращения ИЖС в драйвер национальной экономики требуется полномасштабное «обеление» рынка и внедрение жестких механизмов защиты прав всех участников процесса. Ключевая роль в этом процессе отведена АО «ДОМ.РФ», которое через запуск платформы строим.дом.рф, разработку типовых проектов и внедрение проектного финансирования

фактически формирует новый индустриальный стандарт. Цель этой политики — перевести частное домостроение из категории «рискованного самостроения» в категорию прозрачного, предсказуемого и технологичного продукта, доступного для массового кредитования и защищенного государственными гарантиями наравне с рынком многоквартирного жилья.

### **Приоритетные меры развития ИЖС:**

- **Защита капитала:** Распространение механизмов счетов эскроу на ИЖС уже доказывает эффективность. Необходимо масштабировать льготное проектное финансирование для подрядчиков, использующих эти счета.
- **Цифровизация и прозрачность:** Создание реестра добросовестных застройщиков и внедрение типовых электронных договоров на платформе строим.дом.рф для минимизации рисков «потребительского экстремизма» и мошенничества.
- **Учет климатической специфики:** На территории Российской Федерации, составляющей 70% от общей площади страны, климатические условия оказывают значительное влияние на продолжительность строительных работ. В связи с этим целесообразно рассмотреть возможность законодательного увеличения стандартного срока исполнения ИЖС до двух лет. Дополнительно рекомендуется провести адаптацию банковских скоринговых моделей с учетом региональных климатических и экономических особенностей.
- **Поддержка технологий:** Стимулирование деревянного домостроения и домокомплектов заводского изготовления как наиболее быстрых способов повышения связанности пространства.

### **4. Новые модели девелопмента и управление качеством среды**

Современный девелопмент в России переживает фундаментальную трансформацию: фокус смещается с «продажи квадратных метров бетона» на создание полноценной жизненной экосистемы. В условиях высокой

конкуренции и изменения запросов «поколения визуалов» ключевым фактором успеха становится не объём застройки, а её антропоцентричность, технологичность и экологическая устойчивость.

#### *4.1. Цифровизация и технологический суверенитет*

Строительная отрасль долгое время оставалась одной из самых консервативных, где непроизводительные расходы из-за ошибок планирования составляют до 20–25%.

- Внедрение ТИМ (BIM): Переход на технологии информационного моделирования на всех этапах жизненного цикла объекта (от проекта до сноса) становится обязательным условием выживания. Это позволяет создать «цифровой двойник» здания, минимизируя коллизии и оптимизируя затраты на эксплуатацию.

- ИИ и мониторинг: Использование искусственного интеллекта для анализа хода работ, контроля безопасности на площадках и предиктивной аналитики спроса позволяет застройщикам гибко реагировать на рыночные колебания.

#### *4.2. Концепция «Жилье как сервис» и цивилизованная аренда*

Традиционная модель владения жильем постепенно дополняется гибкими форматами. Роль АО «ДОМ.РФ» в развитии институциональной аренды становится определяющей для повышения мобильности трудовых ресурсов.

- Арендные дома: Необходимо законодательно выделить арендные дома в самостоятельный вид коммерческой недвижимости с особым налоговым режимом. Это позволит создать прозрачный рынок профессионального долгосрочного найма, который станет альтернативой ипотеке в периоды высоких ставок.

- Сервисные управляющие компании: Девелоперские компании разрабатывают управляющие организации нового формата, направленные на улучшение качества жизни резидентов. В частности, внедряются мобильные приложения для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Кроме того,

создаются комьюнити-центры и иницируются инициативы, основанные на экономике совместного потребления в пределах жилых комплексов.

#### *4.3. «Зеленая» повестка и энергоэффективность*

Экологическая повестка перестает быть маркетинговым ходом и становится финансовым инструментом.

- Национальные стандарты: Масштабирование «Зеленого ГОСТа» для многоквартирных и частных домов, разработанного ДОМ.РФ, позволяет банкам внедрять продукты «зеленой ипотеки» и проектного финансирования со сниженными ставками для проектов с классом энергоэффективности  $\$A\$$  и выше.

- Экономика замкнутого цикла: Стимулирование использования вторичных материалов и внедрение систем «умного дома» для оптимизации потребления ресурсов (воды, тепла, электроэнергии) напрямую снижает стоимость владения жильем для граждан.

#### *4.4. Ревитализация наследия как драйвер капитализации*

Объекты культурного наследия (ОКН) должны перестать восприниматься девелоперами исключительно как обременение.

- Инвестиционный лот: Предлагается механизм объединения депрессивных исторических зданий с ликвидными земельными участками в рамках единого проекта развития. Это позволяет сбалансировать экономику реставрации.

- Сокращение цикла: Упрощение процедур согласования и внедрение электронного документооборота в сфере охраны памятников должно сократить инвестиционный цикл реставрации с нынешних 7 лет до 3 лет, превращая исторические центры в «магниты» для малого бизнеса и креативных индустрий.

## 5. Стратегические рекомендации для единого института развития — ДОМ.РФ

Эффективность государственной жилищной политики в текущих макроэкономических условиях напрямую зависит от деятельности ДОМ.РФ как «интеллектуального и финансового хаба». В то время как регуляторы формируют правила игры, институт развития должен выступать драйвером их практического внедрения, сглаживая рыночные риски и создавая стандарты, которые становятся ориентиром для частного капитала. Ниже представлены конкретные векторы работы ДОМ.РФ, направленные на качественную трансформацию городов и сектора ИЖС.

### 5.1. Развитие ИЖС и индустриального частного домостроения

- ДОМ.РФ должен завершить переход от хаотичного рынка самостроя к прозрачному сектору с понятными правилами игры:
- Масштабирование эскроу: Установить целевой ориентир — к 2030 году обеспечить через механизмы счетов эскроу строительство не менее 25% (в перспективе до 50%) всего ввода частных домов профессиональными подрядчиками.
- Цифровая экосистема строим.дом.рф: Превратить платформу в полноценный маркетплейс доверия, наполнив её жестким реестром добросовестных подрядчиков, прошедших аудит по критериям квалификации, штатной численности и финансовой устойчивости.
- Финансовый рычаг для бизнеса: Расширять программы субсидирования кредитных ставок для подрядчиков до уровня около 1% годовых, создавая экономический стимул для выхода малого строительного бизнеса из «серой» зоны.
- Компетенции и обучение: Выступать центром методологии, проводя регулярную переподготовку управленческих команд подрядных организаций для их адаптации к проектному финансированию и ТИМ-технологиям.

### 5.2. Ревитализация наследия и инфраструктурное обеспечение

Институт развития должен превратить «обременения» в ликвидные активы и обеспечить связанность территорий:

- Цифровой реестр наследие.дом.рф: Обеспечить актуальность платформы как единого окна для инвесторов, где аккумулирована информация об инвестиционном потенциале и мерах поддержки исторических объектов.
- Субсидирование реставрации: Выступать оператором программы льготного кредитования (со ставкой до 9% годовых) специально для проектов по сохранению объектов культурного наследия (ОКН).
- Инвестиционные лоты: Внедрить практику формирования «сложных лотов», где реставрация убыточного ОКН компенсируется передачей ликвидного земельного участка в рамках единого инвестиционного контракта.
- Инфраструктурное меню: Активно использовать инструменты инфраструктурных облигаций для финансирования дорожной и инженерной сети в проектах КРТ и 2160 опорных населенных пунктах, снимая это бремя с региональных бюджетов.

### *5.3. Мастер-планирование и инновационные финансовые модели*

ДОМ.РФ необходимо задавать тренды «умного» развития, ориентированного на человека:

- Экономика малых городов: При разработке мастер-планов малых территорий внедрять обязательный раздел по поддержке МСП, формируя малые инвестиционные лоты, доступные локальным предпринимателям.
- «Зеленый» девелопмент: Стимулировать внедрение национальных эко-стандартов через механизмы снижения ставок проектного финансирования для застройщиков, чьи объекты соответствуют высшим классам энергоэффективности.
- Цифровизация инвестиций: Развивать рынок Цифровых Финансовых Активов (ЦФА) на недвижимость («цифровой метр»), создавая инструмент для микро-инвестиций граждан, альтернативный классической ипотеке.

- Стандарты среды: Продвигать и контролировать внедрение принципов «15-минутной доступности» и «умной плотности» в проектах КРТ, чтобы предотвратить появление новых «спальных окраин» без сервисной инфраструктуры.

Подводя итог, следует признать, что жилищная сфера России в 2026 году находится в точке перехода от экстенсивного роста (количества метров) к интенсивному развитию (качества жизни). Преодоление демографических вызовов невозможно без радикальной смены модели расселения в пользу малоэтажной, качественной и технологичной среды. Мастер-планирование должно стать связующим звеном между интересами государства, бизнеса и граждан, превращая города из скопления зданий в эффективные экономические системы.

Реализация потенциала ИЖС, защита прав участников через цифровые платформы и эскроу, а также вовлечение исторического наследия в современный оборот — это не просто отраслевые задачи, а меры национальной безопасности. Роль ДОМ.РФ как единого института развития в этом процессе является определяющей: именно через его инструменты госполитика обретает финансовую плоть, обеспечивая баланс между социальной ответственностью и экономической рентабельностью строительного комплекса.

## Исполнители:

Великих Григорий Павлович	Заместитель директора по экспертно-аналитической работе, Фонд Росконгресс
Водопьянов Дмитрий Леонидович	Главный советник экспертно-аналитического отдела, Фонд Росконгресс
Сокоян Сона Арамовна	Руководитель проектов экспертно-аналитического отдела, Фонд Росконгресс
Лачининский Станислав Сергеевич	к.г.н., старший научный сотрудник лаборатории комплексного исследования пространственного развития регионов, Институт проблем региональной экономики РАН
Дорофеева Людмила Владимировна	к.э.н., старший научный сотрудник лаборатории комплексного исследования пространственного развития регионов, Институт проблем региональной экономики РАН
Сергеева Дарья Викторовна	к.т.н., научный сотрудник лаборатории комплексного исследования социального и эколого-экономического развития регионов, Институт проблем региональной экономики РАН
Фесенко Роман Сергеевич	к.э.н., старший научный сотрудник лаборатории комплексного исследования социального и эколого-экономического развития регионов, Институт проблем региональной экономики РАН