

**Уланова Екатерина Олеговна**

независимый исследователь

г. Элиста, Республика Калмыкия

## **ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РИСКИ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОВРЕМЕННЫХ РЕАЛИЯХ**

**Аннотация:** индивидуальное жилищное строительство сопряжено с множеством экономических рисков, которые важно учитывать на этапе планирования. В статье рассматриваются ключевые аспекты грамотного планирования и подготовки к строительству, а также значимость привлечения профессионалов в этой сфере. Акцент делается на том, что продуманное управление рисками может существенно повысить шансы на успешное завершение проекта.

**Ключевые слова:** ИЖС, экономические риски, строительство.

Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) представляет собой привлекательную альтернативу покупке готового жилья, особенно если учитывать стремление многих россиян иметь собственный дом. Однако, несмотря на очевидные преимущества, ИЖС связано с рядом экономических рисков, которые важно учитывать перед началом проекта.

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков считает, что до 2030 года планируется сохранить темпы ввода индивидуального жилья на уровне 50 млн кв. м ежегодно, однако, по его мнению, сегодня существует множество рисков, которые могут помешать выполнению плана. В числе основных рисков, которые могут помешать реализации планов по вводу индивидуальных домов, глава НОСТРОЙ назвал:

- неразвитость ипотеки для индивидуальных домов;
- отсутствие банка земельных участков с градостроительной подготовкой для индивидуального жилищного строительства;
- низкую ликвидность и слабую стандартизацию частных домов;

– высокие затраты на строительство и необеспеченность территорий под ИЖС необходимой инфраструктурой;

– отсутствие механизмов гарантирования качества будущих индивидуальных домов, так как их реализация с помощью механизмов эскроу составит менее 10% рынка ИЖС [1].

Эксперты в области экономики и строительства считают, что ИЖС является одним из самых динамичных сегментов недвижимости в России. Но вместе со спросом растет и число людей, которые остаются без дома и с долгами. По данным главы Банка России Эльвиры Набиуллиной, около 30 тыс. россиян, которые взяли льготную ипотеку на самостоятельное строительство дома, не смогли возвести жилье в установленные сроки. Сейчас правительство рассматривает возможность продлить срок строительства по таким кредитам с 12 до 24 месяцев при наличии уважительных причин для задержки [2].

В данной статье рассмотрим экономические риски ИЖС в современных реалиях и постараемся предложить некоторые пути решения. На наш взгляд, к основным экономическим рискам ИЖС можно отнести.

1. Финансовые затраты и инфляция. Строительство дома требует значительных финансовых вложений. Стоимость материалов, рабочей силы и оборудования постоянно растет, что увеличивает общую стоимость проекта. Инфляция, колебания курсов валют и изменения цен на строительные материалы могут привести к существенному увеличению бюджета.

Пример: за период с начала 2021 года цены на стройматериалы выросли в среднем на 30%, что значительно увеличило расходы на строительство.

2. Риски, связанные с земельным участком. Выбор земельного участка играет важную роль в успехе проекта. Неправильно выбранный участок может привести к дополнительным расходам на инженерные изыскания, подготовку почвы и инфраструктуру. Например, участки с высоким уровнем грунтовых вод требуют дополнительного укрепления фундамента, что увеличивает бюджет.

Рекомендации: перед покупкой земли необходимо провести геологические исследования и убедиться в том, что участок подходит для строительства.

3. Юридические риски. Нередко встречаются случаи мошенничества при продаже земельных участков. Недобросовестные продавцы могут продавать землю, не предназначенную для ИЖС, или скрывать наличие обременений. Это может привести к юридическим проблемам и значительным финансовым потерям.

4. Проблемы с инфраструктурой. Отсутствие развитой инфраструктуры вблизи участка может стать серьезным препятствием для комфортного проживания. Отсутствие коммуникаций (электричества, воды, газа) потребует дополнительных расходов на их прокладку и обслуживание.

Решение: выбирать участки с готовой или планируемой инфраструктурой.

5. Сложности с согласованием проектов. Получение разрешительной документации и прохождение согласований часто занимает много времени и сил. Несоблюдение строительных норм и правил может привести к штрафам и даже сносу построенного здания.

Рекомендация: обратиться к профессиональным архитекторам и юристам для подготовки проектной документации и сопровождения процесса согласования.

6. Изменение спроса на рынке недвижимости. Рыночная ситуация может меняться быстро. Увеличение предложений на рынке или снижение покупательского спроса могут негативно сказаться на стоимости недвижимости и затруднить продажу или сдачу в аренду построенного дома.

Несмотря на привлекательность самостоятельного строительства, оно сопряжено с серьезными финансовыми и организационными рисками.

Таким образом, индивидуальное жилищное строительство несет в себе ряд серьезных экономических рисков, которые необходимо учитывать заранее. Грамотное планирование, тщательная подготовка и привлечение профессионалов помогут минимизировать эти риски и сделать проект успешным.

### ***Список литературы***

1. Эксперты назвали главные риски для рынка ИЖС в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/6799e5179a7947349c5ebf70?from=sory> (дата обращения: 17.01.2026).

2. ИЖС без защиты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/7872077?ysclid=mkhcs80rgv61204482> (дата обращения: 17.01.2026).