

Социология управления
Sociology of management

УДК 332.82

DOI: 10.55959/MSU2070-1381-113-2025-45-55

Интеграционная модель жилищной политики с учетом региональной социально-экономической дифференциации и инфраструктурных ограничений

Бузулукский Михаил Игоревич

Кандидат экономических наук, SPIN-код РИНЦ: [5566-4374](#), ORCID: [0009-0003-8873-8498](#), Buzulutskiy.MI@rea.ru

РЭУ им. Г.В. Плеханова, Москва, РФ.

Аннотация

Статья посвящена разработке интеграционной модели жилищной политики и обоснованию ее структурных элементов. В условиях увеличения межрегиональных социально-экономических и инфраструктурных диспропорций жилищная политика приобретает новое значение — это инструмент не только социальной поддержки, но и пространственного развития, стимулирования инвестиционной активности и повышения качества жизни населения страны. В исследовании использованы методы системного и сравнительного анализа, позволившие выявить ограничения и противоречия действующей жилищной политики в различных типах регионов. Применены элементы структурно-функционального моделирования для разработки интеграционной модели жилищной политики с учетом социально-экономических и инфраструктурных дифференциаций между регионами. Анализ существующих подходов показал, что отсутствие системной координации между уровнями власти, слабая адаптация программ к региональной специфике и инфраструктурные ограничения снижают эффективность реализуемых мер. На основе комплексного анализа предложена интеграционная модель жилищной политики, в которой объединены принципы региональной дифференциации, комплексности, цифровизации, гибкости и гражданского участия. Модель включает два ключевых блока — инфраструктурный и социально-экономический, которые позволяют учитывать приоритеты и ограничения каждого региона. Особое внимание уделено выработке стратегий для различных типов территорий: для агломераций акцент сделан на развитии арендного жилья и инфраструктуры в рамках государственно-частного партнерства; для северных и удаленных территорий — на комплексной реновации и сопряженной с ней программе социально-экономического развития. Предложенный подход обеспечивает целостность жилищной политики и позволяет использовать ее как действенный механизм снижения пространственного неравенства и устойчивого развития российских регионов.

Ключевые слова

Жилищная политика, региональная дифференциация, пространственное развитие, интеграционная модель, инфраструктурные ограничения.

Для цитирования

Бузулукский М.И. Интеграционная модель жилищной политики с учетом региональной социально-экономической дифференциации и инфраструктурных ограничений // Государственное управление. Электронный вестник. 2025. № 113. С. 45–55. DOI: [10.55959/MSU2070-1381-113-2025-45-55](#)

Integrative Model of Housing Policy Considering Regional Socio-Economic Differentiation and Infrastructure Constraints

Mikhail I. Buzulutsky

PhD, ORCID: [0009-0003-8873-8498](#), Buzulutskiy.MI@rea.ru

Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russian Federation.

Abstract

This article is devoted to the development of an integrative model of housing policy and the substantiation of its structural components. In the context of increasing interregional socio-economic and infrastructure disparities, housing policy gains new significance — not only as a tool of social support but also as a mechanism for spatial development, stimulating investment activity, and improving the quality of the population life. The research applies methods of systemic and comparative analysis, which made it possible to identify the limitations and contradictions of the current housing policy across different regional types. Elements of structural-functional modeling are used to construct an integrative housing policy model that takes into account socio-economic and infrastructural differentiation between regions. The analysis of existing approaches reveals that the lack of systematic coordination between government levels, weak adaptation of programs to regional specifics, and infrastructure limitations significantly reduce the effectiveness of current measures. Based on a comprehensive analysis, the paper proposes an integrative housing policy model that incorporates the principles of regional differentiation, complexity, digitalization, flexibility, and civic participation. The model consists of two key components — infrastructure and socio-economic blocks, which enable the consideration of regional priorities and constraints. Special attention is given to strategic approaches tailored to different types of territories: for agglomerations, emphasis is placed on the development of rental housing and infrastructure through public-private partnerships; for northern and remote areas, on integrated renovation coupled with socio-economic revitalization programs. The proposed approach ensures the coherence of housing policy and enables its use as an effective mechanism for reducing spatial inequality and promoting sustainable development of Russian regions.

Keywords

Housing policy, regional differentiation, spatial development, integrative model, infrastructure constraints.

For citation

Buzulutsky M.I. (2025) Integrative Model of Housing Policy Considering Regional Socio-Economic Differentiation and Infrastructure Constraints. *Gosudarstvennoye upravleniye. Elektronnyy vestnik*. No. 113. P. 45–55. DOI: 10.55959/MSU2070-1381-113-2025-45-55

Дата поступления/Received: 17.07.2025

Введение

Современное развитие Российской Федерации сопровождается нарастанием пространственных диспропорций, на фоне которых обеспечение граждан доступным и качественным жильем выступает не только как базовая социально-экономическая задача, но и как приоритетное направление стратегии пространственного развития регионов страны. Жилищная политика, находясь на стыке социальной и экономической сфер, представляет собой не только механизм удовлетворения базовых потребностей населения, но и важный инструмент стимулирования инвестиционной активности, повышения мобильности трудовых ресурсов и трансформации территориальной структуры экономики. В этих условиях формирование стратегических приоритетов жилищной политики приобретает особую значимость, требуя системного подхода, учитывающего как федеральную повестку, так и региональную специфику.

В научной литературе жилищная политика рассматривается преимущественно через призму обеспечения доступности жилья, механизма ипотечного кредитования, мер государственной поддержки отдельных категорий граждан, развития арендного жилья, а также в контексте программ реновации и модернизации жилищного фонда [Абдрахмет, Бочков 2023; Черкасова, Лукаш 2023]. Исследования последних лет акцентируют внимание на необходимости учета региональной специфики и пространственного измерения при формировании и реализации жилищной политики. В ряде трудов подчеркивается взаимосвязь жилищной политики с социальным неравенством [Коленникова 2024], уровнем урбанизации [Устинова, Ярлакабов 2022] и качеством городской среды [Магель и др. 2022]. Концептуальные основы оценки эффективности реализации жилищной политики нередко строятся на сочетании социального и экономического эффектов, однако единые подходы к формированию стратегических направлений данной политики в условиях пространственного многообразия страны пока не сложились.

Отдельные исследователи концентрируются на институциональных аспектах функционирования жилищного сектора, подчеркивая значимость механизмов государственно-частного партнерства, регулирования застройки и инфраструктурного обеспечения территорий [Лапин 2012; Блохин и др. 2021]. В работах, посвященных проблематике регионального развития, жилищная политика зачастую анализируется как фактор пространственной мобильности населения, влияющий на воспроизводство человеческого капитала и сбалансированное развитие территорий [Святоха 2013; Социальная мобильность в России 2017].

Наше исследование посвящено анализу стратегических приоритетов и направлений реализации жилищной политики в России с учетом современных вызовов и пространственных особенностей социально-экономического развития. Особое внимание уделено необходимости перехода к интеграционной модели жилищной политики, сочетающей региональную дифференциацию, учет инфраструктурных ограничений, комплексный подход к развитию территорий, цифровизацию процессов управления и институционализацию участия гражданского общества.

Целью настоящей работы является разработка концептуальных положений интеграционной модели жилищной политики, адаптированной к условиям пространственной неоднородности социально-экономического и инфраструктурного развития регионов Российской Федерации. В рамках поставленной цели были решены следующие задачи:

- проведен анализ ключевых вызовов и противоречий современной жилищной политики, выявлены институциональные и инфраструктурные ограничения, препятствующие достижению целевых ориентиров;
- представлены структурные блоки и принципы интеграционной модели жилищной политики;
- определены приоритетные направления для различных типов регионов — от крупных агломераций до северных и удаленных территорий — с учетом специфики задач жилищной политики в каждом случае.

Работа в целом направлена на преодоление фрагментарного подхода в разработке и реализации жилищной политики и предлагает научно обоснованные механизмы перехода к более сбалансированной модели пространственного развития регионов, способствующей выравниванию условий проживания населения страны.

Основные результаты и проблемы реализации жилищной политики в Российской Федерации

Жилищная сфера занимает важное место в национальной экономике, оказывая влияние как на социальную стабильность, так и на инвестиционную активность в смежных отраслях. По оценкам на 2023 год, прямой вклад сектора жилищного строительства в ВВП составил 1,7%, а по объему инвестиций — 2% ВВП¹. При этом совокупные расходы россиян на покупку и строительство жилья достигли рекордных 18 трлн рублей, что эквивалентно 11% ВВП и 7% от кадастровой стоимости всего жилого фонда страны².

Несмотря на активное участие государства в стимулировании жилищного строительства, проблема доступности жилья сохраняется на высоком уровне. Так, по данным Росстата за 2023 год, 36,6% семей не могли позволить себе приобретение недвижимости³, а четверть российских домохозяйств направляют более 50% дохода на оплату ипотечного кредита. Эти показатели свидетельствуют о продолжающемся дисбалансе между доходами населения и стоимостью жилья⁴.

Рост цен и структурные искажения на рынке. Цены на квартиры в России продолжают расти высокими темпами. За последние десять лет стоимость жилья на первичном рынке увеличилась в 3,5 раза, а на вторичном — в 2 раза. Наиболее интенсивный рост наблюдается с 2020 года, когда годовой прирост цен достигал 23%, а в 2024 году составил рекордные 27%⁵. Такая динамика вызвана не только спросом, но и ограничениями со стороны предложения, в том числе связанными с дефицитом участков с инфраструктурой и затяжным недофинансированием инженерной подготовки территорий.

Дополнительное давление на рынок оказывает высокая степень износа жилищного фонда. По данным Минстроя, в 2024 году площадь аварийного жилья в России увеличилась на 53%⁶. Наряду с этим нарастают демографические вызовы: средняя площадь жилья на одного человека остается

¹ Строительство жилых и нежилых зданий // Veta [Электронный ресурс]. URL: <https://veta.expert/research/catalog-ext/2023/stroitelstvo-zhilykh-i-nezhilykh-zdaniy/> (дата обращения: 18.05.2025).

² Россияне потратили на жилье 11% ВВП // Дзен [Электронный ресурс]. URL: <https://dzen.ru/a/Zd7-K7sPOzI-vKq3> (дата обращения: 18.05.2025).

³ В России не осталось семей без денег на еду // РБК [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/66a093359a794767f7606ef2> (дата обращения: 18.05.2025).

⁴ Четверть семей отдают половину дохода на ежемесячный платеж по ипотеке // ЦИАН [Электронный ресурс]. URL: <https://samara.cian.ru/novosti-chetvert-semej-otdajut-polovinu-dohoda-na-ezhemesjachnyj-platezh-po-ipoteke-336388/> (дата обращения: 18.05.2025).

⁵ Как изменились цены на квартиры в России за 10 и 25 лет? // ВКвадрате [Электронный ресурс]. URL: <https://xn-80aaealh4a3ct.xn--p1ai/blog/tpost/j32mx5ndi1-kak-izmenilis-tseni-na-kvartiri-v-rossii> (дата обращения: 18.05.2025).

⁶ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 18.05.2025).

недостаточной, что влияет на репродуктивные решения молодых семей. Почти половина россиян репродуктивного возраста (46%) откладывают рождение детей более чем на пять лет, среди ключевых причин — стесненные жилищные условия⁷.

Государственная жилищная политика: стратегические ориентиры. Законодательной и концептуальной основой государственной жилищной политики России является реализация права граждан на жилье, закрепленного в статье 40 Конституции РФ⁸. В стратегических документах, в том числе в Указе Президента РФ от 7 мая 2024 года № 309, определены ключевые цели до 2030 и 2036 годов: обеспечение жильем не менее 33 и 38 кв. метров на человека соответственно, а также обновление жилищного фонда⁹.

Современная жилищная политика реализуется через многоуровневую систему инструментов, включая национальные проекты, федеральные программы и территориальное планирование. Центральное место в этой системе занимает национальный проект «Жилье и городская среда», включающий четыре взаимосвязанных федеральных проекта: «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Федеральный проект «Ипотека» позволил достичь впечатляющих результатов, в частности, благодаря льготным программам (семейной ипотеке, ИТ-ипотеке, дальневосточной и сельской ипотеке) — совокупный ипотечный портфель к началу 2025 года превысил 20,1 трлн рублей¹⁰.

Однако эти меры также привели к побочным эффектам. Снижение ставок привело к росту спроса, который не был подкреплен адекватным увеличением предложения, что стимулировало рост цен. Наиболее выраженное удорожание наблюдалось именно в сегментах, охваченных льготными программами (см. Таблицу 1). Кроме того, сохраняется региональный дисбаланс: наибольшее количество ипотек оформляется в Москве, Санкт-Петербурге и крупных агломерациях, тогда как доступность жилищного кредитования в малых и сельских поселениях остается крайне низкой¹¹.

Таблица 1. Сравнительная эффективность льготных ипотечных программ (2023–2024 гг.)¹²

Программа	Объем выдачи (трлн руб.)	Средняя ставка	Рост цен в сегменте
Семейная ипотека	3,2	6%	34%
ИТ-ипотека	0,8	5%	28%
Дальневосточная ипотека	0,3	2%	19%
Сельская ипотека	0,4	3%	15%

Следствием политики реализации льготных программ стало смещение девелоперов в сторону высокодоходных проектов в ущерб строительству жилья экономкласса.

Проект «Жилье» достиг рекордных показателей по вводу жилья: в 2024 году в эксплуатацию было введено 107 млн кв. м, а объем строящегося жилья на 1 января 2025 года составил

⁷ Аналитики Сбера и ДОМ.РФ изучили «Семейную ипотеку» с момента запуска программы // Журнал ДомКлик [Электронный ресурс]. URL: https://blog.domclick.ru/ypoteka/post/analitiki-sbera-i-domrf-izuchili-semejnuyu-ipoteku-s-momenta-zapuska-programmy?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F (дата обращения: 18.05.2025).

⁸ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 18.05.2025).

⁹ Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2024 г. № 309 // Президент России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/50542> (дата обращения: 18.05.2025).

¹⁰ Обзор рынка ипотечного кредитования в 2024 году // Дом.рф [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/mortgage-market-report/year/531130/> (дата обращения: 18.05.2025).

¹¹ В России выросло число ипотечных сделок // Известия [Электронный ресурс]. URL: <https://iz.ru/1887198/2025-05-18/v-rossii-vyroslo-cislo-ipoteschnyh-sdelok> (дата обращения: 18.05.2025).

¹² Составлено автором на основе: Обзор рынка ипотечного кредитования в 2024 году // Дом.рф [Электронный ресурс]. URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/analytics/mortgage-market-report/year/531130/> (дата обращения: 18.05.2025).

114,4 млн кв. м — максимум за шесть лет¹³. Внедрение механизма эскроу-счетов практически исключило проблему обманутых дольщиков, что стало одним из самых значимых успехов государственной политики за последние годы.

Однако остаются серьезные качественные недостатки. Согласно данным Общественного совета при Минстрое, 18% новостроек сдаются без одновременного ввода объектов социальной инфраструктуры¹⁴. Более 25% нового жилья составляют малогабаритные квартиры площадью менее 28 кв. м, что снижает качество жизни и способствует социальному расслоению. Арендный сектор практически не развивается: его доля остается ниже 10%, что несоразмерно европейским стандартам и слабо способствует мобильности населения¹⁵.

Серьезной проблемой является региональная концентрация строительства: 40% новых объектов приходится на четыре субъекта — Москву, Московскую область, Санкт-Петербург и Краснодарский край. Такая территориальная асимметрия приводит к усилению пространственного неравенства и снижению эффективности жилищной политики в отдаленных и депрессивных регионах.

Федеральный проект «Формирование комфортной городской среды» занимает не менее важное место в системе инструментов пространственного развития, направленных на повышение качества жизни в населенных пунктах. С момента запуска проекта в 2019 году было благоустроено свыше 30 тысяч общественных и более 39 тысяч дворовых территорий в 84 регионах России¹⁶. Эти мероприятия оказали безусловно положительное влияние на визуальный облик городов и повышение комфорта среды обитания. Тем не менее критический анализ эффективности реализации проекта указывает на наличие глубинных проблем системного характера.

В первую очередь следует отметить, что значительная часть мероприятий реализуется с нарушением принципов адресности и соучастия населения. В ряде случаев благоустройство носит декларативный и формальный характер, не учитывает реальные повседневные потребности жителей, что снижает социальную отдачу от вложенных инвестиций.

Системная проблема заключается в отсутствии единых стандартов качества городской среды и научно обоснованных методик оценки воздействия благоустройства на параметры городской жизни: мобильность, социальную вовлеченность, доступ к услугам. По данным опросов, только 69% граждан оценивают состояние городской среды как удовлетворительное или хорошее, а 27% остаются неудовлетворенными¹⁷. При этом действующие механизмы общественного участия в планировании городских изменений зачастую остаются формальными и неэффективными, что лишает граждан возможности влиять на приоритеты пространственного развития своего района.

Таким образом, реализация проекта требует переосмысления — от количественного подхода к качественным изменениям в городской среде. Необходим переход к интегрированному планированию, в котором благоустройство рассматривается как элемент более широкой стратегии пространственного и социального развития. Повышение прозрачности, вовлеченности граждан, а также разработка типовых стандартов оценки проектных эффектов представляются важными условиями дальнейшей успешной реализации проекта.

¹³ Итоги 2024 года в жилищной сфере // Rusbonds [Электронный ресурс]. URL: https://rusbonds.ru/rb-docs/analytics/DomRuComment_2025_01_24_672pk068e53oqwz6mf16ccn0m1ep4nd1.pdf (дата обращения: 18.05.2025).

¹⁴ Покаты в поле: почему застройщики забывают о школах и парковках в ЖК // Известия [Электронный ресурс]. URL: <https://iz.ru/1480190/dmitrii-alekseev/pokati-v-pole-pochemu-zastroishchiki-zabyvaiut-o-shkolakh-i-parkovkakh-v-zhkh> (дата обращения: 18.05.2025).

¹⁵ Почти четверть малогабаритного жилья в России оказалась меньше нормативов. Новости рынка недвижимости // Известия [Электронный ресурс]. URL: <https://iz.ru/1699024/2024-05-20/pochti-chetvert-malogabaritnogo-zhilia-v-rossii-okazals-menshe-normativov> (дата обращения: 18.05.2025).

¹⁶ Марат Хуснуллин: Более 5 тыс. общественных и дворовых территорий благоустроили в России с начала года // Правительство России [Электронный ресурс]. URL: <http://government.ru/news/53204/> (дата обращения: 18.05.2025).

¹⁷ Россияне оценили состояние городской среды // Санкт-Петербургские Ведомости [Электронный ресурс]. URL: https://spbvedomosti.ru/news/country_and_world/rossiyane-otsenili-sostoyanie-gorodskoy-sredy/ (дата обращения: 18.05.2025).

Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» — еще один инструмент пространственного развития, напрямую связанный с обеспечением жилищных прав граждан и поддержанием качества среды проживания. Однако текущая реализация данного проекта сталкивается с рядом фундаментальных вызовов.

По официальным данным, за последние пять лет объем аварийного жилого фонда не сократился, а, напротив, увеличился на 53%. Это указывает на недостаточную результативность существующих механизмов расселения, которая не успевает за естественным старением жилого фонда, особенно в северных и отдаленных регионах. Ситуация усугубляется тем, что расселение зачастую осуществляется в районы с худшими условиями проживания, слабо развитой инфраструктурой и ограниченным доступом к услугам, что вызывает обоснованное недовольство населения.

Серьезная озабоченность связана с уровнем финансирования — выделяемые средства покрывают лишь 60% необходимого объема, что создает эффект «движущейся цели», при котором обновление фонда отстает от темпов его физического износа. Особую тревогу вызывает региональная дифференциация (см. Таблицу 2): в 11 субъектах РФ доля аварийного жилья превышает 8%, а в Якутии и Иркутской области достигает критических значений (более 13%). Такая ситуация обусловлена совокупностью факторов: экстремальными климатическими условиями, отдаленностью, высокой стоимостью строительства и др.

Таблица 2. Доля аварийного жилья по регионам РФ (систематизированная по интервалам)¹⁸

Интервал (%)	Количество регионов	Регионы
13–17%	2	Якутия (16,51%), Иркутская область (13,90%)
10–13%	3	Республика Татарстан (12,52%), Дагестан (11,80%), Ямало-Ненецкий АО (11,77%)
8–10%	3	Сахалинская область (9,44%), Архангельская область (8,21%), Магаданская область (8,08%)
7–8%	3	Ханты-Мансийский АО (7,71%), Кировская область (7,40%), Амурская область (7,14%)
6–7%	3	Ненецкий АО (6,94%), Иркутская область (6,93%), Республика Коми (6,38%)
5–6%	5	Еврейская АО (5,42%), Курганская область (5,42%), Тверская область (5,27%), Камчатский край (5,28%), Республика Алтай (4,88%)
4–5%	7	Пермский край (4,52%), Марий Эл (4,44%), Тульская область (4,40%), Бурятия (4,30%), Забайкальский край (4,32%), Чукотский АО (4,70%), Астраханская область (4,70%)
3–4%	9	Хакасия (4,90%), Костромская область (3,90%), Кемеровская область (3,78%), Томская область (3,75%), Калужская область (3,70%), Вологодская область (3,63%), Ярославская область (3,39%), Красноярский край (3,28%), Карелия (3,18%)
2–3%	5	Пензенская область (2,75%), Новгородская область (2,71%), Удмуртия (2,96%), Чечня (2,53%), Хабаровский край (2,55%)
<2%	45	

При этом в более чем 45 регионах показатели ниже 2%, что отражает высокую степень неравномерности в пространственном развитии жилищной инфраструктуры и подтверждает

¹⁸ Составлено автором на основе: Жилье: доля ветхого и аварийного (по регионам России) // Статистика по России [Электронный ресурс]. URL: <https://russia.duckconsulting/maps/100> (дата обращения: 18.05.2025).

необходимость перехода к дифференцированному подходу в реализации политики расселения. Универсальные меры, применяемые в масштабах всей страны, оказываются неэффективными в условиях столь разнотипных региональных ситуаций.

Интеграционная модель жилищной политики как ответ на пространственные вызовы

Ученые сходятся во мнении, что основная причина низкой результативности государственных программ заключается в отсутствии системного и дифференциированного подхода, слабой обратной связи с населением и неадекватной системе оценки эффективности [Белогорцева 2018; Островецкая 2025].

Актуальные вызовы требуют внедрения новых моделей жилищной политики, ориентированных на системную реновацию жилья в проблемных регионах, что предполагает не только ускоренное расселение, но и формирование комфортной среды для жизни — с полноценно развитой социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой [Пуляева, Иванова 2023]. Дополнительно, по мнению автора, необходимо усиление координации между федеральным и региональным уровнями управления, а также разработка программ, адаптированных под экстремальные климатические и логистические условия.

Стоит также отметить, что урбанизация, охватывающая крупнейшие агломерации страны, только усугубляет пространственную асимметрию. Концентрация 50% жилищного строительства и ипотечного кредитования в 15 мегаполисах усиливает поляризацию. В то время как в крупных городах наблюдается бурный рост застройки (нередко без должного сопровождения инфраструктурой), малые города и сельские поселения теряют население и испытывают дефицит инвестиций в жилищный фонд, что приводит к стагнации и деградации таких территорий, усиливая проблемы депопуляции и обостряя жилищные вопросы.

В связи с этим приоритетной задачей жилищной политики, по мнению автора, становится формирование дифференцированных стратегий: для агломераций — развитие арендного и инфраструктурного строительства в рамках государственно-частного партнерства, а для северных и удаленных территорий — программы комплексной реновации, интегрированные с мерами по социально-экономическому оживлению. Только такой подход позволит обеспечить устойчивость жилищной политики как инструмента пространственного развития страны.

С учетом вышеизложенного представляется целесообразным перейти к интеграционной модели жилищной политики, в рамках которой будут объединены принципы региональной дифференциации, комплексного подхода, цифрового сопровождения и участия гражданского общества. Такая модель позволяет преодолеть текущие противоречия и разрывы в реализации национальных проектов.

Под интеграционной моделью жилищной политики автор понимает систему взаимосвязанных элементов, определяющих, как должна функционировать адаптивная жилищная политика в зависимости от характеристик региона (Рисунок 1).



Рисунок 1. Интеграционная модель жилищной политики¹⁹

Инфраструктурный блок позволяет понять пределы расширения жилищного строительства в конкретном регионе, какие инструменты поддержки актуальны (например, субсидии на подведение сетей или механизмы комплексного развития территории); обосновать приоритеты инвестиций в инженерную инфраструктуру, если без этого новые проекты неэффективны.

Социально-экономический блок призван сбалансировать социальную и инвестиционную составляющую политики, направлен на избежание неэффективного распределения ресурсов.

Основные принципы авторской модели:

- региональная дифференциация — учет специфики каждого субъекта РФ;
- комплексность — интеграция транспортных, коммунальных и социальных аспектов;

¹⁹ Составлено автором.

-
- цифровизация — усиление роли цифровых платформ в управлении и контроле;
 - гибкость — оперативная корректировка программ на основе данных и обратной связи;
 - соучастие — институционализация участия граждан в процессе принятия решений.

Выводы

Анализ механизмов, инструментов и результатов реализации национальных проектов и федеральных программ в сфере жилищного строительства позволяет констатировать, что доминирование экстенсивных подходов, ориентированных на наращивание объемов, зачастую осуществляется в отрыве от задач пространственного сбалансирования, обеспечения равного доступа к качественной жилой среде, снижения социальных издержек и повышения реальной доступности жилья.

Обнаруженные в ходе исследования эффекты, такие как рост цен вследствие стимулирования спроса без адекватного расширения предложения, концентрация жилищного строительства в ограниченном числе территорий, ухудшение качественных характеристик нового жилья и стагнация арендного сектора, подтверждают наличие институциональных и экономических ограничений, препятствующих трансформации жилищной политики в полноценный инструмент пространственного и социального развития. При этом ключевые аспекты качества среды — интеграция объектов социальной инфраструктуры, соответствие жилья демографическим и семейным параметрам, участие граждан в планировании городской среды — продолжают оставаться на периферии внимания. Искажения воспроизводят неравенство, закрепляют территориальную фрагментацию.

Реализация проекта благоустройства городской среды, несмотря на масштаб охвата, страдает от институциональной формализации процедур, слабой вовлеченности населения и отсутствия единых стандартов проектной и социальной эффективности. Отсутствие системной оценки влияния реализуемых решений на качество городской жизни не позволяет выстроить обратную связь, необходимую для адаптации механизмов управления. Аналогично усилия по обновлению жилищного фонда наталкиваются на дефицит ресурсов, несогласованность действий на разных уровнях власти и отсутствие комплексного подхода к расселению.

Необходим переход от количественных показателей к интеграции жилищного строительства с задачами пространственного развития, социальной мобильности и институциональной устойчивости. Предпосылками такой трансформации должны стать: формирование единой архитектуры жилищной политики, ориентированной на долгосрочные эффекты; перераспределение приоритетов в сторону повышения качества жилой среды и справедливости доступа к ней; расширение возможностей участия граждан и местных сообществ в принятии решений. Именно при соблюдении этих условий жилищная политика сможет выполнять функцию не только обеспечения населения жильем, но и формирования инклюзивной социальной среды, соответствующей вызовам современного этапа развития страны.

Список литературы:

Абдрахмет Д.М., Бочков А.Ю. Методы и формы российской государственной жилищной политики // Экономика и предпринимательство. 2023. № 1(150). С. 183–186. DOI: [10.34925/EIP.2023.150.1.037](https://doi.org/10.34925/EIP.2023.150.1.037)

Белогорцева Ю.А. Методические аспекты оценки эффективности государственных программ // Вестник Евразийской науки. 2018. № 3. URL: <https://esj.today/PDF/22ECVN318.pdf>

Блохин А.А., Стерник С.Г., Телешев Г.В. Институциональные трансформации сферы жилищного строительства в 2020 году // Проблемы прогнозирования. 2021. № 2(185). С. 43–55. DOI: [10.47711/0868-6351-185-43-55](https://doi.org/10.47711/0868-6351-185-43-55)

Коленникова Н.Д. Специфика восприятия россиянами жилищных условий и жилищного неравенства: динамика и факторы // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2024. Т. 17. № 4. С. 247–263. DOI: [10.15838/esc.2024.4.94.14](https://doi.org/10.15838/esc.2024.4.94.14)

Лапин А.С. Институциональные аспекты рыночного взаимодействия в жилищной сфере // Российское предпринимательство. 2012. Т. 13. № 21. С. 107–114.

Магель В.И., Осипов Ю.К., Матехина О.В. С жилища начинается архитектура, с жилища начинается город // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. 2022. № 2(40). С. 64–70.

Островецкая Ю.А. Проблемы и перспективы реализации государственных программ в субъекте Российской Федерации // KANT. 2025. № 1(54). С. 128–133. DOI: [10.24923/2222-243X.2025-54.19](https://doi.org/10.24923/2222-243X.2025-54.19)

Пуляева В.Н., Иванова И.А. Создание комфортной городской среды в системе мер по повышению качества жизни населения в регионах // Жилищные стратегии. 2023. Т. 10. № 4. С. 425–440. DOI: [10.18334/zhs.10.4.119238](https://doi.org/10.18334/zhs.10.4.119238)

Святоха Н.Ю. Пространственно-временная организация жилищной сферы региона: кластерный подход // Вестник Оренбургского государственного университета. 2013. № 8(157). С. 140–146.

Социальная мобильность в России: поколенческий аспект / под ред. В.В. Семеновой, М.Ф. Черныша, А.В. Ваньке. М.: Институт социологии РАН, 2017. С. 213–225.

Устинова М.В., Ярлакабов А.А. Механизмы совершенствования градостроительной политики в муниципальном образовании // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2022. Т. 24. № 6. С. 112–118. DOI: [10.31675/1607-1859-2022-24-6-112-118](https://doi.org/10.31675/1607-1859-2022-24-6-112-118)

Черкасова Ю.И., Лукаш Д.С. Влияние программ финансирования льготной ипотеки на доступность жилья // Вопросы региональной экономики. 2023. № 3(56). С. 192–208.

References:

Abdrakhmet D.M., Bochkov A.Yu. (2023) Methods and Forms of the Russian State Housing Policy. *Ekonomika i predprinimatel'stvo*. No. 1(150). P. 183–186. DOI: [10.34925/EIP.2023.150.1.037](https://doi.org/10.34925/EIP.2023.150.1.037)

Belogortseva Ju.A. (2018). Methodological Aspects of Assessing the Effectiveness of State Programs. *Vestnik Evraziyskoy nauki*. No. 3. Available at: <https://esj.today/PDF/22ECVN318.pdf>

Blokhin A.A., Sternik S.G., Teleshov G.V. (2021) Institutional Transformations of Russia's Housing Construction Sector in 2020. *Problemy prognozirovaniya*. No. 2(185). P. 43–55. DOI: [10.47711/0868-6351-185-43-55](https://doi.org/10.47711/0868-6351-185-43-55)

Cherkasova Yu.I., Lukash D.S. (2023) The Effect of Mortgage Interest Deduction on Housing Affordability. *Voprosy regional'noy ekonomiki*. No. 3(56). P. 192–208.

Kolennikova N.D. (2024) Specifics of Russians' Perception of Housing Conditions and Housing Inequality: Dynamics and Factors. *Ekonomicheskiye i sotsial'nyye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz*. Vol. 17. Is. 4. P. 247–263. DOI: [10.15838/esc.2024.4.94.14](https://doi.org/10.15838/esc.2024.4.94.14)

Lapin A.S. (2012) Institutional Aspects of the Market Interaction in the Housing Sector. *Rossiyskoye predprinimatel'stvo*. Vol. 13. No. 21. P. 107–114.

Magel V.I., Osipov Yu.K., Matekhina O.V. (2022) Architecture Begins with a Dwelling, a City Begins with a Dwelling. *Vestnik Sibirskogo gosudarstvennogo industrial'nogo universiteta*. No. 2(40). P. 64–70.

Ostrovetskaya Yu.A. (2025) Problems and Prospects for the Implementation of State Programs in the Constituent Entity of the Russian Federation. *KANT*. No. 1(54). P. 128–133. DOI: [10.24923/2222-243X.2025-54.19](https://doi.org/10.24923/2222-243X.2025-54.19)

Pulyaeva V.N., Ivanova I.A. (2023). Creating a Comfortable Urban Environment in the System of Measures to Improve the Quality of Life in the Regions. *Zhilishchnye strategii*. Vol. 10. No. 4. P. 425–440. DOI: [10.18334/zhs.10.4.119238](https://doi.org/10.18334/zhs.10.4.119238)

Semenova V.V., Vanke A.V., Chernysh M.F. (eds.) (2017) *Sotsial'naya mobil'nost' v Rossii: pokolenecheskiy aspekt [Social mobility in Russia: Generational aspect]*. Moscow: Institut sotsiologii RAN. P. 213–225.

Svyatokha N.Yu. (2013) Spatial-Temporal Organization of the Region Housing Sphere: The Cluster Approach. *Vestnik Orenburgskogo gosudarstvennogo universiteta*. No. 8(157). P. 140–146.

Ustinova M.V., Yarlakabov A.A. (2022) Mechanisms of Urban Policy Improvement in Municipality. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta*. Vol. 24. No. 6. P. 112–118.
DOI: [10.31675/1607-1859-2022-24-6-112-118](https://doi.org/10.31675/1607-1859-2022-24-6-112-118)