

УДК 332.1:332.821
DOI 10.14258/epb202353

ВЛИЯНИЕ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАК ОТРАСЛИ НА УЛУЧШЕНИЕ СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РЕГИОНОВ РОССИИ

Е. Н. Киселева¹, Н. В. Жахов¹, Н. М. Сурай², М. В. Шатохин³

¹Юго-Западный государственный университет (Курск, Россия)

²Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова (Москва, Россия)

³Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (Москва, Россия)

Статья посвящена анализу развития жилищного строительства в современных условиях и его влияния на социально-экономическое развитие. Выявляются причины, способствующие снижению динамики ввода в действие жилых домов, в частности, замедление использования ипотечного кредитования, геополитические изменения, повышение ключевой процентной ставки Центральным банком, сокращение предоставления льготных кредитов в сегменте бюджетного жилья и ростом ставок по ним, ростом цен на жилье. Авторы обосновывают, что при пролонгации программы развития, поддержки жилищного строительства на очередной срок в ее основу должны быть положены приведенные в работе актуальные принципы. Выделены ключевые негативные особенности текущей модели развития жилищного строительства.

Делается вывод, что качественно выстроенная, проработанная система развития жилищного строительства способна решить остро стоящие вопросы улучшения жилищных условий граждан и способствовать обеспечению жильем нуждающихся, сохранить привлекательность вложения денежных средств в данную отрасль, как со стороны застройщиков так и инвесторов, обеспечить сохранение культурно-исторических, архитектурных особенностей планирования территории, обеспечить отрасли жилищного строительства эффективное состояние при влиянии внешних и внутренних воздействий и в целом способствовать устойчивому социально-экономическому развитию регионов.

Ключевые слова: социально-экономическое развитие, жилищное строительство, устойчивое развитие, региональная экономика.

THE IMPACT OF THE DEVELOPMENT OF THE HOUSING CONSTRUCTION INDUSTRY ON THE IMPROVEMENT OF THE SOCIO-ECONOMIC SITUATION OF THE REGIONS OF RUSSIA

E. N. Kiseleva¹, N. V. Zhakhov¹, N. M. Suray², M. V. Shatokhin³

¹Southwestern State University (Kursk, Russia)

²Plekhanov Russian University of Economics (Moscow, Russia)

³Financial University under the Government of the Russian Federation (Moscow, Russia)

The article is devoted to the analysis of the development of housing construction in modern conditions and its impact on socio-economic development. The reasons are identified that contribute to a decrease in the dynamics of the commissioning of residential buildings, in particular, a slowdown in the use of mortgage lending, geopolitical changes, an increase in the key interest rate by the central bank, a reduction in the provision of preferential loans in the budget housing segment and an increase in rates for them, rising housing prices.

The authors substantiate that during the prolongation of the development program, support for housing construction for the next period, it should be based on the current principles given in the work. The key negative features of the current model of housing construction development are highlighted.

It is concluded that a well-built, well-developed system of housing construction development is able to solve acute issues of improving the living conditions of citizens and contribute to the provision of housing for those in need, to maintain the attractiveness of investing money in this industry, both from developers and investors, to ensure the preservation of cultural and historical, architectural features of territory planning, ensure the housing

construction industry an effective state under the influence of external and internal influences and, in general, contribute to the sustainable socio-economic development of the regions.

Keywords: socio-economic development, housing construction, sustainable development, regional economy.

Вопрос обеспечения граждан доступным жильем, отвечающим современным требованиям и действующим стандартам, создание условий для жизнедеятельности человека всегда был одним из актуальных в социально-экономической политике государства, развитии его территорий.

Современный период развития жилищного строительства происходит в условиях рыночной экономики, когда наблюдаются достаточно высокие объемы ввода жилья, благодаря реализации различных целевых программ. Начало 2000-х гг. обозначено экономическим подъемом и стабилизацией экономической ситуации в РФ, что способствовало возросшему интересу первоначально к обсуждению проектов улучшения жизни граждан, а в дальнейшем к формализации в федеральные проекты, что в конечном итоге почти через два десятилетия привело к принятию Национальных проектов.

В 2018 г. был подписан Указ Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» [1], в котором закреплены национальные проекты России, имеющие общероссийский масштаб, сконцентрированные на трех направлениях развития — человеческий капитал, комфортная среда для жизни и экономический рост. Также в этом же году принято Постановление Правительства РФ от 31.10.2018 № 1288 «Об организации проектной деятельности в Правительстве Российской Федерации» [2].

Приоритетный национальный проект «Жилье» (2006–2018 гг.) и национальный проект «Жилье и городская среда» (2019–2024 гг.) направлены на повышение доступности жилья для семей со средним достатком; увеличение комфортности городской среды при сокращении количества городов с неблагоприятной экологией; разработку механизмов непосредственного участия граждан в формировании, развитии комфортной городской среды; нацеленность на сокращение аварийного жилья, не пригодного для проживания. Сектором экономики, в котором осуществляется создание и эксплуатация жилищного фонда, включающим часть сферы производства и обслуживания жилищного фонда, выступает жилищная сфера. Отметим, что сфера производства в жилищном строительстве многогранна и содержит проектирование, строительство, капитальный, текущий ремонт и ликвидацию жилья. Все вышеперечисленное определяет

строительную отрасль как неотъемлемую частью жилищной сферы.

В исследовании использован широкий спектр методов, среди которых в первую очередь необходимо выделить статистический, логический, аналитический и монографический методы. На основе применения статистического метода в работе происходит формирование релевантной информационной базы, которая используется для проведения оценки влияния жилищного строительства на социально-экономическое развитие территорий.

В целях проработки теоретической базы исследования, в частности, влияния развития жилищного строительства на экономику региона, особенностей социально-экономического развития жилищного строительства, рассмотрены научные труды G. Aye, W. C. Matthew, R. Gupta [3], Sen Wang, Yanni Zeng, Jiaying Yao, Hao Zhang [4], Н. А. Ушакова [5], Е. Е. Смирнова [6], Е. В. Соловьевой [7], В. С. Кривошлыкова [8], Д. С. Крымского [9] и В. Н. Бердникова [10]. Анализ результатов исследований данных авторов позволил детально рассмотреть вопрос влияния жилищного строительства на социально-экономическое развитие и сделать вывод, о том, что данное развитие в обозначенной сфере направлено на поддержание социальной стабильности населения как на уровне страны в целом, так и ее территорий.

Поддержка, оказываемая населению через различные механизмы кредитования и государственных программы, играет важную роль в создании условий, обеспечивающих доступность жилья в России. Существенным отличием строительной отрасли, придающей ей инвестиционный интерес на фоне социально-экономических особенностей, является то, что она не только выступает как капиталоемкая отрасль в связи с существенным вложением оборотных средств, но и капиталобразующей. Основопологающей целью приобретения жилья у большей части населения является улучшение жилищных условий, однако некоторые рассматривают недвижимость в целях направления финансового вложения средств как стабильного и надежного механизма инвестирования. Это, в свою очередь, подталкивает темп роста жилой недвижимости в сторону увеличения.

Сфера жилищного строительства, в которой так и не были достигнуты декларируемые индикативные цели, заложенные еще в 2002 г. в рамках Федеральной целевой программы «Жилище» («Доступ-

ное и комфортное жилье — гражданам России») [11], и на сегодняшний день имеет сложно выполнимые цели развития, обозначенные стагнацией в связи со значительным влиянием экономических последствий коронавируса, замедлением, обусловленным специальной военной операцией, частичной мобилизацией и эмиграционными процессами.

При пролонгации программы развития, поддержки жилищного строительства на очередной срок, с нашей точки зрения, в основу совершенствования актуальной государственной экономической политики в сфере жилищного строительства предлагается заложить нижеследующие принципы, представленные на рисунке.

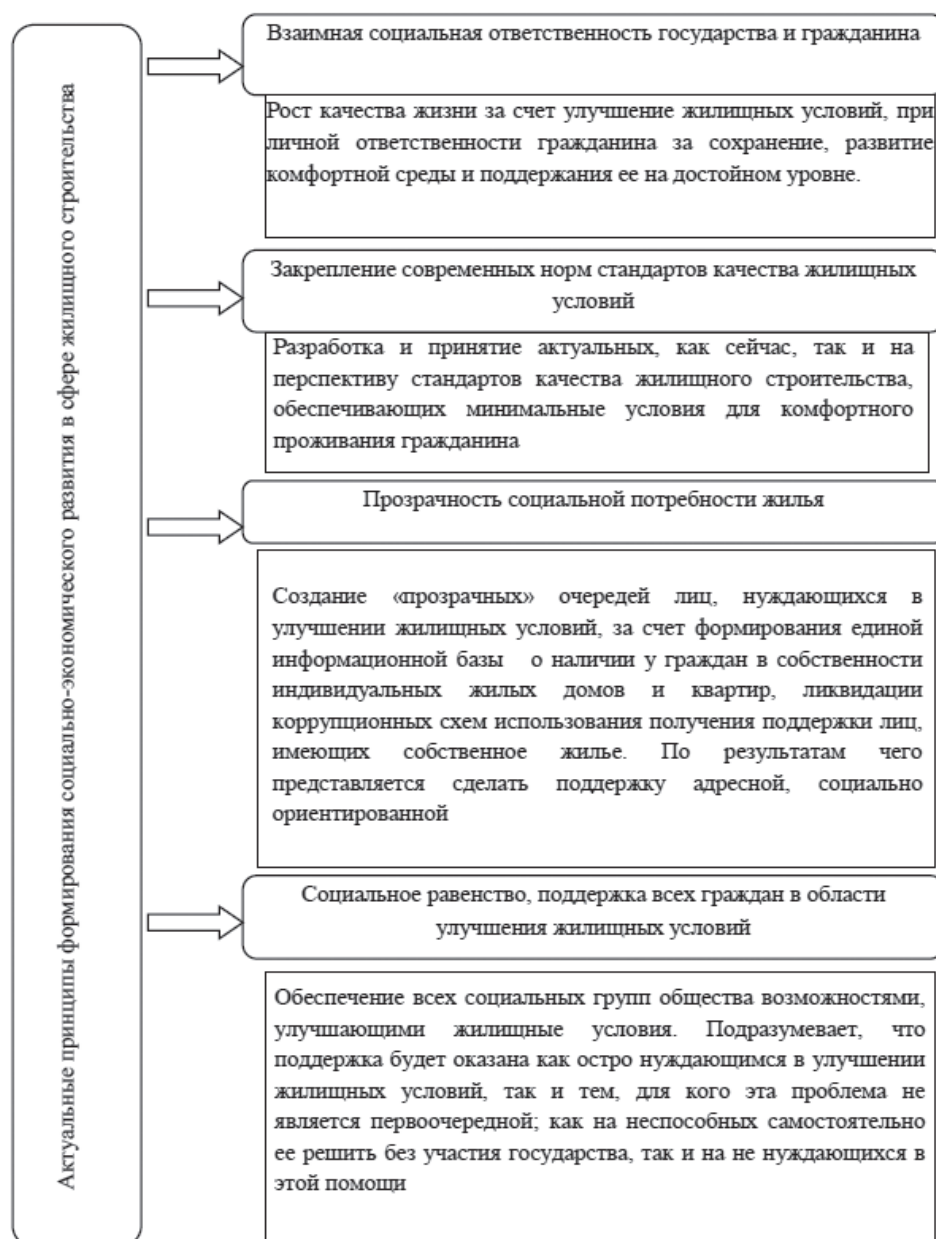


Рис. 1. Актуальные принципы формирования социально-экономического развития в сфере жилищного строительства

В целях более детальной проработки данного вопроса рассмотрим показатели изменения жилищных условий населения, которые во многом определяются вводом жилых помещений в эксплуатацию.

Ввод в действие жилых домов существенно увеличивается с 2000 по 2008 г., с 2012 по 2015 г., с 2018 по 2021 г.; периодом стагнации стал период времени с 2009 по 2011 г., спад был отмечен с 2015 по 2018 г.

Выбытие жилищного фонда в 2000–2014 гг. происходило скачкообразно, с 2015 г. отмечена позитивная плавная тенденция увеличения данного показателя.

Анализ индексов ввода в действие жилых домов в Российской Федерации населением за счет собственных и привлеченных средств при условии принятия 1990 г., равного 100, свидетельствует об увеличении практически в 5,5 раза данного показателя при общем увеличении индекса всего в 2,2 раза.

Анализ динамики ввода в действие жилых домов в к среднемесячному значению 2019 г. в Российской Федерации демонстрирует восходящий тренд, с замедлением с апреля 2022 г., что обусловлено ухудшением динамики использования ипотечно-кредитования, геополитическими изменениями, наложенными на кризисные явления, начавшиеся еще в 2020 г.; повышение ключевой процентной ставки Центральным банком; сокращением предоставления льготных кредитов в сегменте бюджетного жилья и ростом ставок по ним; ростом цен на жилье, который достиг самого высокого уровня с начала действия Национального проекта «Жилье и городская среда».

Увеличение активности в строительной сфере Российской Федерации в течение последних лет способствовало росту жилой площади в среднем на одного жителя страны. Данный показатель вырос в 2021 г. в сравнении с 2008 г. в среднем на 27,5%, или на 6 кв. м на одного жителя.

В период до рыночных отношений ключевым источником пополнения жилищного фонда было строительство общественного жилья, которое осуществлялось государственными и негосударственными учреждениями и организациями. На сегодняшний день в рыночных реалиях основным источником средств для приобретения жилья являются собственные и заемные средства населения.

В 2021 г. темпы прироста площади жилых помещений, приходящейся в среднем на одного жителя в сельской местности, составили 23,6% к 2008 г., в городской местности — 29% (табл. 1).

На общем позитивном фоне увеличения большинства показателей заслуживает отдельного внимания все же увеличение, но самое незначительное в сопоставлении с прочими показателями — средний размер одной квартиры (кв. м), то есть общей площади жилых помещений, на 9,8% за 14 лет.

На основании представленного анализа можно выделить ключевые негативные особенности функционирования текущей модели жилищного строительства на социально-экономическое развитие территорий:

- динамика роста этажности возводимых зданий жилой застройки негативно сказывается

на однородности территориальной застраиваемости, что особенно актуально для Российской Федерации. Каждый третий жилой дом, введенный в эксплуатацию в 2019 г., имеет более 17 этажей;

- существенная плотность жилищной застройки в погоне за территориальной близостью к историческому центру городов в целях увеличения стоимости жилья, его престижности, минимизации затрат на приобретение новых земельных участков приводит к существенному снижению комфортности проживания в крупнейших городах и мегаполисах;
- формируемый на сегодняшний день жилищный фонд в России состоит в основном из однокомнатных, двухкомнатных квартир (удельный вес их в 2020 г. в жилищном фонде Российской Федерации составлял 75,3%). Следует подчеркнуть, что указанная структура жилья не рассчитана на удовлетворение имеющихся потребностей населения. Во введенных в действие в 2020 г. жилых домах доля однокомнатных квартир — 45,4%, удельный вес двух- и трехкомнатных квартир — 44,4%, квартир с четырьмя комнатами и более — всего 10,2%;
- значительное сокращение площади квартир в новостройках всех сегментов (средний размер общей площади построенных квартир снизился с 84,5 кв. м в 2005 г. до 73,2 кв. м в 2020 г.) при формировании, увеличении тренда строительства апартаментов, квартир-студий с малым объемом жилой площади. Снижение реальных доходов населения заставляет приобретать квартиры общей площадью до 20 кв. м. Строительство и реализация подобного жилья на данный момент способствует решению жилищного вопроса семей с невысоким уровнем доходов, однако со временем приведет к росту социальной напряженности, демографическому тупику в связи с абсолютной непригодностью небольших квартир для семей с детьми, что вызовет острую нехватку жилой площади для комфортного развития таких семей в будущем;
- не решена проблема удовлетворения имеющейся у разных групп населения (а это, как правило, семьи с детьми, молодые семьи и т.д.), потребности в разных формах жилых объектов. Достаточно часто приобретение жилья для таких групп населения либо вообще невозможно, либо довольно проблематично;

Таблица 1

Динамика жилищного фонда Российской Федерации в 2008–2021 гг. [18]

| Наименование показателя | 2008 г. | 2009 г. | 2010 г. | 2011 г. | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. | Темп роста, % |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------|
| Общая площадь жилых помещений, приходящая в среднем на одного жителя, всего, кв. м. | 21,8 | 22,2 | 22,6 | 23 | 23,4 | 23,4 | 23,7 | 24,4 | 24,9 | 25,2 | 25,8 | 26,3 | 26,9 | 27,8 | 127,5 |
| в т. ч. в городской местности | 21,4 | 21,8 | 22,1 | 22,5 | 22,9 | 22,9 | 23,3 | 24 | 24,5 | 24,8 | 25,4 | 25,9 | 26,7 | 27,6 | 129,0 |
| в сельской местности | 22,9 | 23,4 | 24 | 24,5 | 24,8 | 24,7 | 25 | 25,6 | 26,1 | 26,6 | 26,9 | 27,3 | 27,4 | 28,3 | 123,6 |
| Число квартир, млн | 59 | 59,5 | 60,1 | 60,8 | 61,5 | 61,3 | 62,9 | 64 | 64,9 | 65,9 | 66,9 | 67,5 | 69 | 70,2 | 119,0 |
| в т. ч. однокомнатных | 13,7 | 13,9 | 14,1 | 14,3 | 14,6 | 14,5 | 14,5 | 15,4 | 15,8 | 16,2 | 16,6 | 17 | 17,5 | 18 | 131,4 |
| двухкомнатных | 23,6 | 23,7 | 23,9 | 24,1 | 24,3 | 24 | 23,9 | 24,9 | 25,2 | 25,5 | 25,7 | 25,8 | 26,3 | 26,7 | 113,1 |
| трехкомнатных | 17,2 | 17,3 | 17,4 | 17,6 | 17,7 | 17,6 | 17,5 | 18,2 | 18,4 | 18,6 | 18,7 | 18,8 | 19,1 | 19,4 | 112,8 |
| четырёхкомнатных и более | 4,5 | 4,6 | 4,7 | 4,8 | 4,9 | 4,9 | 4,9 | 5,2 | 5,3 | 5,3 | 5,4 | 5,6 | 5,7 | 5,8 | 128,9 |
| Средний размер одной квартиры, кв. м. общей площади жилых помещений | 51,8 | 52,4 | 52,8 | 53,3 | 53,6 | 54,1 | 54 | 54,6 | 54,9 | 55,3 | 55,7 | 56,2 | 56,3 | 56,9 | 109,8 |
| однокомнатной | 32,9 | 33,3 | 33,4 | 33,6 | 33,8 | 34,6 | 34,4 | 35 | 35,2 | 35,7 | 35,8 | 36,2 | 36,4 | 36,7 | 111,6 |
| двухкомнатной | 46,5 | 46,9 | 47,1 | 47,3 | 47,5 | 48,1 | 47,6 | 48,3 | 48,6 | 48,9 | 49,1 | 49,4 | 49,3 | 50 | 107,5 |
| трехкомнатной | 62,3 | 62,8 | 63,2 | 63,6 | 64 | 64,4 | 64,3 | 65,2 | 65,6 | 66,1 | 66,4 | 66,9 | 67 | 67,8 | 108,8 |
| четырёхкомнатной и более | 97,5 | 100 | 101,8 | 103,7 | 105,4 | 102,8 | 102,5 | 104,5 | 105,6 | 106,9 | 107,9 | 110,2 | 109,8 | 112 | 114,9 |

- проблематичность улучшения жилищных условий жителей за счет строительства частных домов, строительства индивидуального жилья. В США в индивидуальных домах живет почти 70% семей, в Германии — более 80%, в Финляндии — почти 90%, в России — около 30%, при том что различные социальные исследования выявляют желание жить в своем частном современном доме у 65% семей. Наиболее популярным видом индивидуальных жилых домов в Российской Федерации является усадьба и коттедж;
- формы возводимого жилья эконом-класса ограничивают человеческие возможности, а предлагаемые стандарты доступного жилья не удовлетворяют имеющиеся запросы;
- до кризиса, вызванного геополитической нестабильностью, основа решения жилищного вопроса с жильем обеспечивалась за счет использования ипотеки, которая и ранее была доступна лишь 35% населения. К тому же существенное число ипотечных кредитов выдавалось на приобретение одно- и двухкомнатных квартир, поскольку условия предоставления ипотеки (иногда даже льготные) были таковы, что заемщики не могли позволить себе купить квартиру большей площади;
- строительство жилья в России — процесс, в значительной мере регулируемый государством. При этом следует особо подчеркнуть, что существенная часть административных процедур не соответствует федеральному законодательству;
- при возведении жилья имеют место случаи непрозрачного распределения участков под строительство, нет одинаковых условий подключения к инженерной инфраструктуре, нарушения действующего законодательства, регламентирующего организацию и проведение аукционов;
- жилищная застройка вносит дисбаланс за счет непродуманной, несогласованной системы расселения, в транспортные потоки. Что обусловлено также рабочей миграцией граждан. Градостроительная политика в области жилищного строительства недостаточно полно в долгосрочной перспективе учитывает объемы застройки, имеющуюся транспортную инфраструктуру, способную обеспечить пропускную способность граждан. В последние годы значительная часть жилья строится на городских окраинах, далеко от объектов инфраструктуры, центров социальной и де-

ловой активности. Одна из причин этого в том, что формирование городской среды с определенным уровнем комфорта уменьшает доступность жилья. Другая причина — реализуемая в России модель расселения, которая предусматривает сосредоточение населения в нескольких крупных городах и низкую плотность его в других территориальных образованиях.

Паспортом национального проекта «Жилье и городская среда» предусмотрено существенное увеличение объемов возведения жилья, так к 2030 г. планируется рост ввода жилья на уровне 120 млн кв. м в год, из которых 80 млн кв. м будет приходиться на многоэтажное жилье. Многие ученые высказываются за пересмотр возведения многоэтажного строительства в пользу малоэтажной застройки [12]. Такого же мнения придерживается и академик Международной академии архитектуры А. Кривов [13], который уточняет причины такого пересмотра, в частности, как дорогого, опасного и ресурсоемкого актива.

В зарубежных странах (Европы и США) по целому ряду причин уже давно приоритет отдан малоэтажной застройке [14]. Практически не возводятся железобетонные многоэтажные жилые дома в силу ряда их недостатков: для домов выше 17 этажей необходимо наличие современных противопожарных средств; дороговизна таких домов, начиная от этапа планирования до строительства и эксплуатации. Наличие и поддержание в многоэтажных домах незадымляемых лестниц, лифтов шахт, коридоров, мест для коммуникаций и эксплуатации; существенные сложности в случае техногенных, природных катаклизмов и даже технические перебои в поставке электроэнергии, воды вызывают существенные проблемы: дороговизна обслуживания, низкая ремонтно-пригодность и существенные трудности при сносе многоэтажных жилых домов. Капитальный ремонт современных железобетонных многоэтажных домов выше 25 этажей выполнять практически невозможно при сроке эксплуатации такого дома в 50 лет, затем возникнет необходимость его сноса и расселения большого количества жильцов.

Единственный способ сноса их — взрыв. Тогда необходимо отселить (вопрос — куда?) жителей стоящих рядом домов, измельчить то, что осталось после взрыва, перевезти, в заводских условиях отделить бетон от металла. Или же осуществить складирование строительного мусора, что не может не сказаться на загрязнении окружающей среды.

Технология разделения железобетона на фракции применяется, но при небольших его объемах, а при сносе современного высотного железобетонного жилого дома останется более сотни миллионов тонн [15]. Что ставит вопрос в необходимости

разработки эффективной технологии переработки или утилизации железобетонных конструкций, которой в настоящее время нет. Стоимость строительства высотного многоэтажного железобетонного дома сопоставима со стоимостью его утилизации [16]. Как уже было сказано выше, массовая реконструкция таких домов затруднительна, при этом вызывает ряд экологических, финансовых вопросов, а также проблему утилизации строительного мусора.

На сегодняшний день строительство высотных многоэтажных железобетонных домов — это наилучшая модель на жилищном рынке получения дохода для строительных организаций, инвесторов, а для граждан решить свои жилищные проблемы — покупать то, что строят. Однако при выстраивании регулирования со стороны государства в области жилищного строительства необходимо помнить, что игнорируемые проблемы в данный момент необходимо будет решать позже, следующим поколениям граждан [17].

Современный жилищный рынок характеризуется применением устаревших способов проектирования и строительства, использованием ограниченного набора типологий, практически отсутствием возможности учета потребностей, желаний граждан, стремящихся улучшить условия проживания [18]. В большинстве городов России остаются недостаточно благоустроены общественные территории — скверы, парки, пригородные леса и т. п. Практика показывает, что для комфортной городской среды площадь, свободная от застройки, должна составлять порядка 60% от территории района. Для жителей становятся важны условия создания удобной, безопасной среды проживания, требования пространственной гармонии, архитектурные особенности планирования территории, что представляется выполнить очень сложно при соотношении незастроенной территории к застроенной как 1 к 5, то есть максимум 20% от общей площади района отводится под общественные территории, а остальное место занимают «каменные джунгли».

Еще на этапе планирования, что и должно быть закреплено в нормативных правовых актах, принимаемых органами власти в рамках государственной политики жилищного строительства, структура жилой зоны должна предполагать социально комфортную среду проживания. Вызывает ряд вопросов некорректно применяющаяся уплотняющая застройка, при которой не учитывается мнение и согласие людей, проживающих в данном районе.

Таким образом, каждый участник отношений в сфере жилищного строительства стремится при комплексной застройке районов к максимизации получаемой выгоды. Граждане, приобретая

дешевые квартиры, соглашаются на плотную застройку территории и не уделяют внимание формируемой инфраструктуре. Девелоперы, как и любые бизнесмены, нацелены на получение максимальной прибыли от инвестиций [19].

Выполнение различных целевых показателей в рамках реализации проектов и программ о вводимых квадратных метрах, обеспеченности населения доступным жильем, сбора налогов и формирования бюджетов заставляют государственные и муниципальные органы управления не учитывать негативные факторы плотности застройки. Только качественно выстроенная, проработанная система социально-экономического развития жилищного строительства способна создать условия, способствующие решить остро стоящие вопросы улучшения жилищных условий граждан и способствовать обеспечению жильем нуждающихся, сохранить привлекательность вложения денежных средств в данную отрасль как со стороны застройщиков, так и инвесторов, обеспечить сохранение культурно-исторических, архитектурных особенностей планирования территории, гарантировать отрасли жилищного строительства эффективное состояние при влиянии внешних и внутренних воздействий.

При всем спектре нерешенных проблем важно отметить последовательность, приемлемость реализации политики жилищного строительства. В рамках ее совершенствования в целях улучшения социально-экономического развития территорий хотелось бы выделить следующие ключевые направления:

- развитие поддержки, кроме приобретения жилья в собственность, других жилищных форм (коммерческий и некоммерческий найм жилья, предоставление его государством, муниципальными органами власти). Развитие жилищной кооперации с обязательным участием, поддержкой государства, в рамках включения или принятия специальных государственных программ;
- развитие программ, мер поддержки, нацеленных на увеличение количества индивидуальной застройки, способствующей улучшению жилищных условий населения. В частности, нормативная правовая проработка стандартов малоэтажной застройки; использование ипотечных кредитов на строительство такого жилья; применение льгот или же снижение стоимости приобретаемой земли под строительство индивидуальных домов; реальное сокращение сроков и стоимости подведения коммуникаций; популяризация, поощрение применения и повсеместное внедрение современных, передовых строительных технологий;

- развитие сегмента ипотечных облигаций как инструмента увеличения количества ипотечных кредитов, при сдерживании роста ставок на них;
 - более эффективное использование застроенных территорий, применение принципа компактности в проектировании и развитии районов и городов. Использование уже зарекомендовавшего себя метода планирования городской застройки в зарубежных странах, когда центр города имеет высокую плотность застройки, плотность населения и постепенное снижение данных показателей к окраине города;
 - эффективная разработка стратегии градостроительного планирования и зонирования территорий, учитывающая мнения граждан, бизнеса и власти;
 - неукоснительное соблюдение нормативных показателей плотности застройки и доли общедоступных территорий; площади, свободной от застройки.
- Таким образом, при осуществлении политики жилищного строительства в целях социально-экономического развития территорий со стороны государства важен комплексный подход, основанный на современной градостроительной политике, взаимного диалога с гражданами по вопросам формирования комфортной городской среды и архитектурного облика, формирования транспортной инфраструктуры согласующейся с перспективным жилищным строительством.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Указ Президента РФ от 07.05.2018 № 204 (ред. от 21.07.2020) «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_297432/ (дата обращения: 24.02.2023).
2. Постановление Правительства РФ от 31.10.2018 № 1288 (ред. от 28.06.2022) «Об организации проектной деятельности в Правительстве Российской Федерации» (вместе с «Положением об организации проектной деятельности в Правительстве Российской Федерации»). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_310151/ (дата обращения: 25.02.2023).
3. Aye G., Matthew W. C., Gupta R. The Effect of Economic Uncertainty on the Housing Market Cycle // *Journal of Real Estate Portfolio Management*. 2019. Vol. 25. Iss. 1. Pp. 67–75.
4. Sen W., Zeng Ya., Yao J., Zhang H. Economic policy uncertainty, monetary policy, and housing price in China // *Journal of Applied Economics*. 2020. Vol. 23. Iss. 1. Pp. 235–252.
5. Ушакова Н. А., Хурматуллина Н. М. Тенденции развития рынка недвижимости России в условиях экономического кризиса // *Актуальные вопросы экономических наук*. 2015. № 43. С. 191–196.
6. Смирнова Е. Е. Актуальные вопросы налогового стимулирования жилищного строительства // *Проблемы экономики и юридической практики*. 2022. Т. 18. № 2. С. 276–279.
7. Соловьева Е. В., Бердникова В. Н. Ценовой пузырь на рынке жилья: идентификация и масштабы развития // *Известия Юго-Западного государственного университета*. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент. 2022. Т. 12. № 1. С. 137–149. DOI 10.21869/2223–1552–2022–12–1–137–149.
8. Медведев Д. В., Кривошлыков В. С. Роль социального предпринимательства в современной экономике // *Цифровизация процессов управления: стартовые условия и приоритеты: сборник материалов Международной научно-практической конференции*. Курск, 2022. С. 424–428.
9. Крымский Д. С., Крымский Д. С., Кривошлыков В. С. Перспективы применения блокчейна в строительной отрасли // *Управление предприятиями и отраслями строительного комплекса в эпоху цифровой трансформации: материалы Международной научно-практической конференции*. Воронеж, 2022. С. 63–68.
10. Бердникова В. Н. О влиянии строительства на экономику региона // *Проблемы экономики и управления строительством в условиях экологически ориентированного развития: материалы Шестой Международной научно-практической онлайн-конференции*. Братск, 2019. С. 93–100.
11. Направления, основные мероприятия и параметры приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» (утв. президиумом Совета при Президенте РФ по реализации приоритетных национальных проектов (протокол № 2 от 21 декабря 2005 г.)). URL: <https://base.garant.ru/2307742/#friends/> (дата обращения: 26.02.2023).
12. Зенкина М. В., Семянникова О. Г., Митрофанов Н. Г. Проблемные аспекты реализуемой в России градостроительной политики // *Экономика и предпринимательство*. 2021. № 1 (126). С. 363–365.
13. Академик А. С. Кривов: «Всякое наглядное — отражение глубинного». URL: <https://cniipminstroy.ru/press/news/akademik-krivov-interview/> (дата обращения: 24.03.2023).

14. Иванова А. Г. Проблемы жилищного строительства в России // Современные технологии в образовании: актуальные проблемы и тенденции: материалы всероссийской научно-теоретической конференции. Ижевск, 2021. С. 100–106.

15. Сотникова Ю. И., Чеботарева З. В. Особенности экономического развития отрасли жилищного строительства в Липецкой области // Вестник ГУУ. 2015. № 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-ekonomicheskogo-razvitiya-otrasli-zhilischnogo-stroitelstva-v-lipetskoj-oblasti/> (дата обращения: 24.03.2023).

16. Киселева Е. Н. Социально-экономические проблемы развития жилищного строительства // Исторические, философские, методологические проблемы современной науки: сборник статей 5-й Международной научной конференции молодых ученых. Курск, 2022. С. 368–372.

17. Движение жилищного фонда в Российской Федерации. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458/> (дата обращения: 24.03.2023).

18. Динамика жилищного фонд Российской Федерации в 2008–2021 гг. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706/> (дата обращения: 24.03.2023).

19. Фасенко Т. Е., Князева О. М., Сурай Н. М. Инновационное развитие региональных экономических систем. Саратов, 2014. 146 с.

REFERENCES

1. Decree of the President of the Russian Federation of May 7, 2018 No. 204 (as amended on July 21, 2020) “On the national goals and strategic objectives of the development of the Russian Federation for the period up to 2024”. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_297432/ (date of access: 24.02.2023).

2. Decree of the Government of the Russian Federation of October 31, 2018 No. 1288 (as amended on June 28, 2022) “On the organization of project activities in the Government of the Russian Federation” (together with the “Regulations on the organization of project activities in the Government of the Russian Federation”). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_310151/ (date of access: 25.02.2023).

3. Aye G., Matthew W. C., Gupta R. The Effect of Economic Uncertainty on the Housing Market Cycle. *Journal of Real Estate Portfolio Management*. 2019. Vol. 25. Iss. 1. Pp. 67–75.

4. Sen W., Zeng Ya., Yao J., Zhang H. Economic policy uncertainty, monetary policy, and housing price in China. *Journal of Applied Economics*. 2020. Vol. 23. Iss. 1. Pp. 235–252.

5. Ushakova N. A., Khurmatullina N. M. Trends in the development of the Russian real estate market in the context of the economic crisis. *Actual issues of economic sciences*. 2015. No. 43. Pp. 191–196.

6. Smirnova E. E. Topical issues of tax incentives for housing construction. *Problems of economics and legal practice*. 2022. T. 18. No. 2. Pp. 276–279.

7. Solovieva E. V., Berdnikova V. N. Price bubble in the housing market: identification and scale of development. *Proceedings of the South-Western State University. Series: Economy. Sociology. Management*. 2022. T. 12. No. 1. Pp. 137–149. DOI 10.21869/2223–1552–2022–12–1–137–149.

8. Medvedev D. V., Krivoshlykov V. S. The role of social entrepreneurship in the modern economy. Digitalization of management processes: starting conditions and priorities: collection of materials of the International Scientific and Practical Conference. Kursk, 2022. Pp. 424–428.

9. Krymsky D. S., Krymsky D. S., Krivoshlykov V. S. Prospects for the use of blockchain in the construction industry. Management of enterprises and industries of the construction complex in the era of digital transformation: materials of the International scientific and practical conference. Voronezh, 2022. Pp. 63–68.

10. Berdnikova V. N. On the impact of construction on the regional economy. *Problems of economics and construction management in conditions of environmentally oriented development: materials of the Sixth Intern. scientific-practical. online conf. Bratsk*, 2019. Pp. 93–100.

11. Directions, main activities and parameters of the priority national project “Affordable and comfortable housing for the citizens of Russia” (approved by the Presidium of the Council under the President of the Russian Federation for the implementation of priority national projects (minutes No. 2 of December 21, 2005)). URL: <https://base.garant.ru/2307742/#friends> (date of access: 26.02.2023).

12. Zenkina M. V., Semyannikova O. G., Mitrofanov N. G. Problematic aspects of the urban policy implemented in Russia. *Economics and Entrepreneurship*. 2021. No. 1 (126). Pp. 363–365.

13. Academician A. S. Krivov: “Every visual is a reflection of the deep”. URL: <https://cniipminstroy.ru/press/news/akademik-krivov-interview> (date of access: 24.03.2023).

14. Ivanova A. G. Problems of housing construction in Russia. Modern technologies in education: current problems and trends: Proceedings of the All-Russian scientific and theoretical conference. Izhevsk, 2021. Pp. 100–106.

15. Sotnikova Yu. I., Chebotareva Z. V. Peculiarities of economic development of the housing construction industry in the Lipetsk region. Vestnik GUU. 2015. № 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-ekonomicheskogo-razvitiya-otrasli-zhilischnogo-stroitelstva-v-lipetskoy-oblasti> (date of access: 24.03.2023).

16. Kiseleva E. N. Socio-economic problems of housing construction development. Historical, philosophical, methodological problems of modern science: collection of articles of the 5th International Scientific Conference of Young Scientists. Kursk, 2022. Pp. 368–372.

17. The movement of the housing stock in the Russian Federation. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/14458> (date of access: 24.03.2023).

18. Dynamics of the housing stock of the Russian Federation in 2008–2021 URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13706> (date of access: 24.03.2023).

19. Fassenko T. E., Knyazeva O. M., Suray N. M. Innovative development of regional economic systems. Saratov, 2014. 146 p.

Поступила в редакцию: 29.05.2023

Принята к печати: 22.09.2023.
