

ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА КАК ИНСТРУМЕНТ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ

М. И. Бузулуцкий

Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова,
Москва, Россия

В статье предпринята попытка разработать адаптивный сценарий реализации жилищной политики для различных типов регионов России, взяв за основу концепцию ранжирования факторов, определяющих пространственное развитие в соответствии с современными вызовами и условиями. Регионы России являются значительно дифференцированными, что осложняет реализацию единой жилищной политики. На основе изучения исследований жилищной политики различными авторами можно выделить несколько ее ключевых компонентов: социальную доступность жилья, регулирование рынка, развитие инфраструктуры и учет пространственного распределения населения. В статье представлена классификация факторов, которые оказывают влияние на реализацию жилищной политики с позиции пространственного развития: социально-демографические, экономические, инфраструктурные, экологические, государственно-правовые. Выделены такие типы регионов, как высокоурбанизированные, депопулирующие, промышленно развивающиеся, сельскохозяйственные и периферийные, курортные и туристские. Разработаны адаптивные сценарии жилищной политики для различных типов регионов и практические рекомендации для ее реализации. Предложены методологические подходы к оценке эффективности жилищной политики с учетом адаптивных сценариев и особенностей пространственного развития каждого типа региона. Исследование подчеркивает важность комплексного подхода к формированию жилищной политики как инструмента пространственного развития.

Ключевые слова: региональная жилищная политика, региональное развитие, факторы жилищной политики, классификация регионов.

HOUSING POLICY AS TOOL OF SPACE DEVELOPMENT OF REGIONS

Michael I. Buzulutsky

Plekhanov Russian Economic University,
Moscow, Russia

The article tries to develop an adaptive scenario for housing policy implementation in different types of Russian regions as a basis of the research the authors took the concept of grading factors that impact space development in accordance with current challenges and conditions. Russian regions are seriously differentiated and it can hinder realization of uniform housing policy. Study of housing policy by different authors demonstrates a number of its key components: social accessibility of housing, market regulation, infrastructure development and control over space distribution of the population. The article provides classification of factors that can influence housing policy realization in view of space development: social – demographic, economic, infrastructural, ecological and state-legal. The following types of regions were shown: highly-urbanized, de-populated, industrially developing, agricultural and remote, recreating and tourist. Adaptive scenarios of housing policy for different types of regions and practical recommendations were elaborated. Methodological approaches to estimating efficiency of housing policy realization were put forward with regard to adaptive scenarios and specific space development of each type of region. The research highlights the importance of comprehensive approach to elaboration of housing policy as a tool of space development.

Keywords: regional housing policy, regional development, factors of housing policy, region classification.

Жилищная политика является одной из ключевых составляющих социально-экономического развития регионов, влияя не только на качество жизни населения, но и на пространственные аспекты развития территории. В современных условиях, когда региональная дифференциация в России приобретает все более выраженный характер, жилищная политика выступает важным инструментом для выравнивания диспропорций в уровне и качестве жизни между регионами, создания условий для экономического роста и повышения инвестиционной привлекательности территорий. Актуальность исследования жилищной политики как инструмента пространственного развития регионов обусловлена необходимостью разработки комплексных подходов к формированию устойчивых пространственных структур, которые будут способствовать оптимальному распределению ресурсов, повышению мобильности населения и сбалансированному развитию территорий.

Существует большое количество исследований, посвященных жилищной политике и ее влиянию на региональное развитие. В работах отечественных исследователей А. К. Алмагамбетовой, Т. В. Троицкой [1], Е. А. Гайнутдиновой, А. К. Осипова, Д. В. Кондратьева [2], С. Н. Растворцевой, И. В. Манаевой [7], а также зарубежных [10] отмечается роль жилищного сектора в стимулировании экономического роста и улучшении социально-экономической ситуации на региональном уровне. При этом важным аспектом является связь между качеством жилищного фонда, доступностью жилья и миграционными процессами, что в свою очередь оказывает влияние на формирование эффективной структуры населения.

В исследовании М. М. Стариковой [8] показано, что качественная жилищная политика способствует притоку инвестиций в региональные экономики и улучшению региональной инфраструктуры, что создает дополнительные стимулы для привле-

чения населения и бизнеса в регионы с недостаточным развитием.

Изучение научной литературы позволило выделить несколько ключевых пробелов в исследовании жилищной политики как инструмента пространственного развития.

Во-первых, многие ученые сосредотачиваются на отдельных аспектах жилищной политики (доступности жилья, ипотечных программах, развитии инфраструктуры и др.), игнорируя их взаимосвязь с пространственными процессами на макроуровне.

Во-вторых, недостаточно проработаны механизмы взаимодействия жилищной политики с другими инструментами регионального развития (социально-экономическим планированием, региональными инвестиционными программами и т. д.).

В-третьих, в условиях современных вызовов автор акцентирует внимание на демографических изменениях, экономической стагнации, экологических проблемах, требующих фундаментальных исследований возможности построения адаптивных моделей жилищной политики, которые учитывали бы эти факторы и способствовали устойчивому и более равномерному пространственному развитию регионов страны.

По определению И. В. Пожиловой, жилищная политика представляет собой совокупность государственных мер, направленных на обеспечение населения жильем, улучшение жилищных условий и развитие жилищного фонда [4]. В этом контексте следует учитывать социальные функции жилищной политики, связанные с доступностью жилья и обеспечением минимальных стандартов проживания.

С. А. Коростин рассматривает жилищную политику как систему экономических и правовых отношений, способствующих регулированию рынка жилья и обеспечению его устойчивого функционирования [3]. Этот подход подчеркивает экономическую составляющую жилищной политики,

обращает внимание на управление спросом и предложением на рынке жилья.

В работе «Пространственное развитие современной России: тенденции, факторы, механизмы, институты» жилищная политика определяется как совокупность мер, регулирующих строительство, распределение и эксплуатацию жилого фонда, а также способствующих созданию условий для стабильного функционирования жилищного сектора [6]. В этом понимании учитываются как экономические, так и пространственные аспекты жилищной политики.

Согласно мнению К. Ю. Прокофьева, жилищная политика – это инструмент государственной региональной политики, который содействует комплексному развитию территорий и стимулированию экономического роста через оптимизацию расселения населения и развитие инфраструктуры [5].

Это определение подчеркивает взаимосвязь жилищной политики с пространственным развитием, что актуально с точки зрения анализа ее влияния на показатели развития регионов.

Е. С. Шомина рассматривает жилищную политику как процесс комплексного планирования, направленный на повышение доступности жилья для всех слоев населения с учетом экологических и социальных факторов [9].

Несмотря на то, что статья была опубликована в 2010 г., в ней уже тогда отмечалась необходимость интеграции жилищной политики с задачами устойчивого развития регионов, что особенно важно в современных условиях.

Эти определения позволяют выделить несколько ключевых компонентов жилищной политики, таких как социальная доступность жилья, регулирование рынка, развитие инфраструктуры и учет пространственного распределения населения.

Важно отметить, что эффективность жилищной политики должна оцениваться

в комплексе с учетом всех этих факторов и их влияния на пространственное развитие.

Сложность реализации жилищной политики сопряжена с тем, что регионы России значительно отличаются друг от друга по уровню экономического развития, плотности населения, степени урбанизации, климатическим и природным условиям, состоянию и степени развития инфраструктуры, миграционным потокам, демографической ситуации и др.

Более того, в современных условиях жилищная политика сталкивается с рядом вызовов. Во-первых, демографические изменения требуют гибкости в планировании жилья, особенно в крупных агломерациях и депопулирующих регионах. Во-вторых, экономическая нестабильность, вызванная как внутренними, так и внешними факторами, затрудняет прогнозирование и устойчивое финансирование жилищных программ.

Таким образом, для оценки эффективности жилищной политики необходимо учитывать не только количественные показатели (доступность жилья, темпы строительства, объемы ввода жилья), но и качественные аспекты (насколько реализуемые меры соответствуют текущим пространственным и социально-экономическим вызовам).

В рамках исследования были систематизированы и классифицированы факторы, определяющие эффективность реализации жилищной политики с точки зрения ее влияния на пространственное развитие регионов (табл. 1).

Пространственное развитие регионов России значительно различается в зависимости от их экономических, демографических и инфраструктурных характеристик.

Для более точного анализа, по нашему мнению, можно выделить несколько основных типов регионов, которые различаются по степени урбанизации, экономической активности, инфраструктурной развитости и демографической динамике (табл. 2).

Т а б л и ц а 1

Классификация факторов, влияющих на эффективность реализации жилищной политики с точки зрения пространственного развития регионов

Группа факторов	Фактор	Пояснение
Социально-демографические	Миграционные процессы	Влияние внутренней и внешней миграции на рынок жилья, спрос на жилье в зависимости от мобильности населения
	Возрастная структура населения	Преобладание определенных возрастных групп, определяющих потребности в различных типах жилья
	Уровень рождаемости и смертности	Оценка долгосрочных потребностей в жилье, рост или снижение численности населения
	Качество жизни	Уровень социальной стабильности, доступность медицинских, образовательных и социальных услуг
Экономические	Экономическая активность региона	Уровень развития отраслей, влияющий на спрос на жилье и возможности его приобретения
	Инвестиционная привлекательность	Приток капитала и инвестиции в жилищное строительство и инфраструктуру региона
	Уровень доходов и занятости населения	Возможности приобретения и аренды жилья, доступ к ипотечным программам
	Бюджетные возможности региона	Финансирование государственных программ по поддержке жилищной политики и строительству
Инфраструктурные	Транспортная инфраструктура	Доступность и развитость транспортных путей и общественного транспорта
	Коммунальная инфраструктура	Качество инженерных коммуникаций, доступность водоснабжения, канализации и энергоснабжения
	Доступ к социальным объектам	Наличие школ, больниц, детских садов, парков и мест общественного досуга
Градостроительные	Зонирование и планирование территорий	Комплексное градостроительное планирование для рационального использования земель и улучшения среды
	Уровень урбанизации	Степень плотности населения, влияющая на жилищные программы и инфраструктурное развитие
	Гибкость использования земель	Возможности реновации и освоения новых территорий
Экологические	Экологическая устойчивость	Внедрение зеленых технологий в строительстве для снижения экологической нагрузки
	Природные условия	Учет климатических особенностей и природных рисков при планировании строительства
Государственно-правовые	Государственная поддержка	Наличие программ субсидирования, ипотечных программ и налоговых льгот для стимулирования строительства
	Правовые механизмы регулирования	Земельное и градостроительное законодательство, гарантирующее реализацию жилищной политики
	Долгосрочные программы пространственного развития	Стратегии, направленные на устойчивое и равновесное развитие регионов

Т а б л и ц а 2

Типы регионов и приоритетные факторы эффективной реализации жилищной политики

Тип региона	Приоритетные факторы	Ключевые меры и акценты
Высокоурбанизированные регионы (Москва, Санкт-Петербург и др.)	Экономические факторы (высокий приоритет)	Контроль цен на жилье, поддержка среднего класса, строительство социального жилья
	Градостроительные факторы (высокий приоритет)	Комплексное зонирование, создание многофункциональных районов
	Инфраструктурные факторы	Развитие транспортной инфраструктуры и коммунальных объектов
Депопулирующие регионы (Забайкальский край, Дальневосточный федеральный округ и др.)	Социально-демографические факторы (высокий приоритет)	Программы по привлечению населения, льготные условия для молодых семей
	Инфраструктурные факторы (высокий приоритет)	Развитие транспортной и коммунальной инфраструктуры
	Экономические факторы	Привлечение инвестиций, создание рабочих мест
Промышленно развивающиеся регионы (Татарстан, Свердловская область и др.)	Экономические факторы (высокий приоритет)	Стимулирование инвестиционной привлекательности и условий для строительства
	Градостроительные факторы	Планирование урбанизации для поддержки промышленности
	Государственно-правовые факторы	Разработка региональных программ поддержки жилищного строительства
Сельскохозяйственные и периферийные регионы (Курская, Орловская области и др.)	Градостроительные факторы (высокий приоритет)	Стимулирование развития сельских населенных пунктов
	Экономические факторы	Субсидирование сельского строительства, поддержка сельхозпроизводства
	Социально-демографические факторы	Программы доступного жилья для молодых специалистов
Курортные и туристские регионы (Краснодарский край, Крым и др.)	Инфраструктурные факторы (высокий приоритет)	Развитие гостиничной и транспортной инфраструктуры
	Экологические факторы	Защита окружающей среды, создание зеленых зон
	Социально-демографические факторы	Привлечение квалифицированного персонала в туристскую отрасль

Высокоурбанизированные регионы (Москва, Санкт-Петербург и др.) характеризуются высокой плотностью населения, развитой инфраструктурой и значительным уровнем экономической активности. В частности, Москва и Санкт-Петербург в большей степени сталкиваются с проблемой перенасыщенности рынка жилья, высоким спросом на недвижимость. Эффективность пространственного развития в таких регионах в большей степени зависит:

- от дальнейшего комплексного зонирования и урбанизации, направленных на создание многофункциональных жилых и деловых районов;
- решения проблем транспортной и социальной инфраструктуры, чтобы уменьшить нагрузку на существующую систему и повысить доступность жилья;
- активной государственной поддержки с целью снижения стоимости жилья и

повышения его доступности для широких слоев населения.

Депопулирующие регионы (Забайкальский край, Дальний Восток и др.). Как показывает статистика за последние десятилетия, эти регионы страдают от значительного оттока населения, что усложняет их пространственное развитие. Снижение численности населения ведет к стагнации экономики и требует специальных мер по стимулированию притока мигрантов и поддержке местного населения, таких как:

- развитие социальной и транспортной инфраструктуры с целью улучшения условий жизни;
- привлечение инвестиций в жилищное строительство и создание новых рабочих мест для стабилизации экономической ситуации;
- государственная поддержка жилищного строительства, направленная на при-

влечение молодежи и профессионалов, включая льготные программы ипотечного кредитования и предоставление земельных участков.

Промышленно развивающиеся регионы (Свердловская область, Татарстан, Самарская область и др.). В этих регионах наблюдается активное развитие промышленных секторов, что влияет на спрос на жилье и инфраструктуру. Основные задачи пространственного развития в таких регионах связаны с поддержанием устойчивого роста и включают:

- планирование новых жилых районов в непосредственной близости к промышленным объектам и предприятиям;
- создание условий для урбанизации, включая развитие транспортной и социальной инфраструктуры;
- фокус на инвестициях в жилищное строительство с целью обеспечения роста численности населения и удержания профессиональных кадров в регионе.

Сельскохозяйственные и периферийные регионы (Курская область, Орловская область и др.) играют важную роль в сельском хозяйстве и продовольственной безопасности страны, но их пространственное развитие ограничено низкой плотностью населения и слаборазвитой инфраструктурой. По нашему мнению, жилищная политика здесь должна быть направлена:

- на развитие инфраструктуры в сельских районах, включая дороги, водоснабжение и социальные объекты с целью улучшения условий жизни и повышения привлекательности этих регионов для молодых специалистов;
- поддержку сельских населенных пунктов через государственные программы жилищного строительства и развитие малых агломераций;
- привлечение инвестиций в сельское хозяйство и создание рабочих мест, что будет способствовать улучшению пространственного развития и снижению оттока населения.

Курортные и туристские регионы (Краснодарский край, Крым и др.) сталкиваются

с сезонной нагрузкой на инфраструктуру и жилье. Пространственное развитие в таких регионах должно учитывать как туристские потоки, так и интересы постоянно проживающего населения. В связи с этим необходимы:

- инвестиции в развитие транспортной и туристской инфраструктуры, включая жилье для туристов и работников туристской отрасли;
- программы поддержки строительства жилья для привлечения постоянных работников, включая специалистов туристской сферы.

Разработанная классификация факторов и адаптивные сценарии для различных типов регионов России позволяют учитывать их специфические условия и потребности в жилищной политике. Ранжирование факторов в зависимости от приоритетов для каждого региона позволяет выработать дифференцированные подходы, способные улучшить пространственное развитие регионов с учетом их экономических, демографических и инфраструктурных особенностей.

В заключение следует отметить, что жилищная политика играет ключевую роль в пространственном развитии регионов, способствуя гармонизации экономических, демографических и инфраструктурных процессов.

Представленная классификация факторов, определяющих успешность жилищной политики в различных типах регионов России, позволяет адаптировать стратегии развития в зависимости от особенностей каждого региона. Высокоурбанизированные регионы, депопулирующие территории, промышленные кластеры, сельскохозяйственные и курортные регионы требуют дифференцированного подхода к планированию жилищного строительства и развитию инфраструктуры.

Предложенная систематизация факторов и адаптивные сценарии способствуют решению сложных пространственных задач, таких как обеспечение доступности жилья, стимулирование миграционных

процессов, развитие производственной базы и инфраструктуры. Регионы с разными уровнями урбанизации, экономической активности и демографической динамики требуют акцента на различных приоритетных факторах – от регулирования стоимости жилья в мегаполисах до стимулирования внутренней миграции и развития агломераций в депопулирующих зонах.

Проведенное исследование подчеркивает важность комплексного подхода к формированию жилищной политики как инструменту пространственного развития и указывает на необходимость дальнейших исследований в направлении количественной оценки влияния различных факторов на успешность реализуемых мер.

Список литературы

1. Алмагамбетова А. К., Троицкая Т. В. Некоторые аспекты демографической политики Российской Федерации // Мир закона. – 2023. – № 3-4 (251-252). – С. 13–22.
2. Гайнутдинова Е. А., Осипов А. К., Кондратьев Д. В. Совершенствование управления комплексным развитием сферы жилищно-коммунального хозяйства на муниципальном уровне // Фундаментальные исследования. – 2022. – № 12. – С. 148–152.
3. Коростин С. А. Стимулирование малоэтажного домостроения как способ реновации жилищной политики регионов России // Фундаментальные исследования. – 2015. – № 5-2. – С. 415–418.
4. Пожилова И. В. Современное развитие жилищного рынка и региональная жилищная политика // Экономические исследования и разработки. – 2017. – № 12. – С. 103–110.
5. Прокофьев К. Ю. Государственная жилищная политика: понятие, цели, задачи, принципы и проблемы формирования и реализации // Региональная экономика: теория и практика. – 2015. – № 43 (418). – С. 61–62.
6. Пространственное развитие современной России: тенденции, факторы, механизмы, институты / под ред. Е. А. Коломак. – Новосибирск : Изд-во ИЭОПП СО РАН, 2020.
7. Растворцева С. Н., Манаева И. В. Тенденции и факторы современного развития малых и средних городов // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2022. – Т. 15. – № 1. – С. 110–127.
8. Старикова М. М. Жилищное неравенство в городах как форма социального расслоения: критерии выделения жилищных классов и страт // Урбанистика. – 2018. – № 3. – С. 71–98.
9. Шомина Е. С. Квартиросъемщики – наше «жилищное меньшинство»: российский и зарубежный опыт развития арендного жилья. – М. : Изд. дом Гос. ун-та – Высшей школы экономики, 2010.
10. Qiu H. et al. Home Sweet Home: Impacts of Living Conditions on Worker Migration with Evidence from Randomized Resettlement in China // Journal of Economic Behavior & Organization. – 2024. – Vol. 220. – P. 558–583.

References

1. Almagambetova A. K., Troitskaya T. V. Nekotorye aspekty demograficheskoy politiki Rossiyskoy Federatsii [Some Aspects of Demographic Policy of the Russian Federation]. *Mir zakona* [World of Law], 2023, No. 3-4 (251-252), pp. 13–22. (In Russ.).
2. Gaynutdinova E. A., Osipov A. K., Kondratev D. V. Sovershenstvovanie upravleniya kompleksnym razvitiem sfery zhilishhno-kommunalnogo khozyaystva na munitsipalnom urovne [Improvement of Comprehensive Development Management of the Housing and

Utilities Sector at the Municipal Level]. *Fundamentalnye issledovaniya* [Fundamental Research], 2022, No. 12, pp. 148–152. (In Russ.).

3. Korostin S. A. Stimulirovanie maloetazhnogo domostroeniya kak sposob renovatsii zhilishhnoy politiki regionov Rossii [Stimulating Low-rise Housing Construction as a Way to Renovate the Housing Policy of Russian Regions]. *Fundamentalnye issledovaniya* [Fundamental Research], 2015, No. 5-2, pp. 415–418. (In Russ.).

4. Pozhilova I. V. Sovremennoe razvitie zhilishhnogo rynka i regionalnaya zhilishhnaya politika [Modern Development of the Housing Market and Regional Housing Policy]. *Ekonomicheskie issledovaniya i razrabotki* [Economic Research and Developments], 2017, No. 12, pp. 103–110. (In Russ.).

5. Prokofev K. Yu. Gosudarstvennaya zhilishhnaya politika: ponyatie, tseli, zadachi, printsipy i problemy formirovaniya i realizatsii [State Housing Policy: Concept, Goals, Objectives, Principles and Problems of Formation and Implementation]. *Regionalnaya ekonomika: teoriya i praktika* [Regional Economy: Theory and Practice], 2015, No. 43 (418), pp. 61–62. (In Russ.).

6. Prostranstvennoe razvitie sovremennoy Rossii: tendentsii, faktory, mekhanizmy, instituty [Spatial Development of Modern Russia: Trends, Factors, Mechanisms, Institutions], edited by E. A. Kolomak. Novosibirsk, Izd-vo IEOPPSO RAN, 2020. (In Russ.).

7. Rastvortseva S. N., Manaeva I. V. Tendentsii i faktory sovremennogo razvitiya malykh i srednikh gorodov [Trends and Factors of Modern Development of Small and Medium-Sized Cities]. *Ekonomicheskie i sotsialnye peremeny: fakty, tendentsii, prognoz* [Economic and Social Changes: Facts, Trends, Forecast], 2022, Vol. 15, No. 1, pp. 110–127. (In Russ.).

8. Starikova M. M. Zhilishhnoe neravenstvo v gorodakh kak forma sotsialnogo rassloeniya: kriterii vydeleniya zhilishhnykh klassov i strat [Housing Inequality in Cities as a Form of Social Stratification: Criteria for Identifying Housing Classes and Strata]. *Urbanistika*. [Urban Studies], 2018, No. 3, pp. 71–98. (In Russ.).

9. Shomina E. S. Kvartirosemshhiki – nashe «zhilishhnoe menshinstvo»: rossiyskiy i zarubezhniy opyt razvitiya arendnogo zhilya [Tenants – Our "Housing Minority": Russian and Foreign Experience in the Development of Rental Housing]. Moscow, Izd. dom Gos. un-ta – Vysshey shkoly ekonomiki, 2010. (In Russ.).

10. Qiu H. et al. Home Sweet Home: Impacts of Living Conditions on Worker Migration with Evidence from Randomized Resettlement in China. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 2024, Vol. 220, pp. 558–583.

Поступила: 03.10.2024

Принята к печати: 14.02.2025

Сведения об авторе

Михаил Игоревич Бузулуцкий

кандидат экономических наук, доцент
кафедры национальной и региональной
экономики РЭУ им. Г. В. Плеханова.

Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический
университет имени Г. В. Плеханова», 109992,
Москва, Стремянный пер., д. 36.

E-mail: mikhail.buzulutskiy@mail.ru

Information about the author

Michael I. Buzulutsky

PhD, Assistant Professor
of the Department for National and Regional
Economy of the PRUE.

Address: Plekhanov Russian University
of Economics, 36 Stremyanny Lane,
Moscow, 109992, Russian Federation.

E-mail: mikhail.buzulutskiy@mail.ru