

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ФОРМИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

М. И. Бузулцкий

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

В статье проведен анализ российской практики формирования региональной жилищной политики и выявлены ключевые тенденции ее развития. Актуальность исследования обусловлена значимостью жилищной сферы для демографического и социально-экономического развития регионов, а также недостаточной изученностью механизмов формирования региональной жилищной политики в современных российских условиях. В качестве методологической основы использован анализ нормативно-правовых и программных документов федерального и регионального уровней, а также данных органов государственной статистики и институтов развития. В работе показано, что региональные меры в значительной степени реализуются исходя из федеральных программ и национальных проектов, что связано с декомпозицией федеральных целей и механизмами бюджетного софинансирования. Раскрывается связь жилищной политики с демографическими инструментами поддержки семей, а также с программами привлечения и закрепления трудовых ресурсов в условиях существующего кадрового дефицита. Отдельно в статье рассматривается влияние Стратегии пространственного развития Российской Федерации через приоритеты поддержки Дальнего Востока и развитие городских агломераций. В качестве отдельной тенденции показано формирование собственных моделей жилищной политики в экономически развитых регионах России при сохранении их зависимости от федеральных механизмов регулирования и финансирования. Делается вывод о том, что эффективность жилищной политики во многом определяется степенью ее согласованности с демографическими, трудовыми и пространственными приоритетами развития региона.

Ключевые слова: социально-экономическая политика, регионы России, жилищная сфера, пространственное развитие, национальные проекты, городские агломерации.

KEY TRENDS IN DESIGNING REGIONAL HOUSING POLICY IN TODAY'S RUSSIA

Mikhail I. Buzulutskiy

Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russia

The article analyzes Russian practice of designing regional housing policy and identified key trends in its development. Topicality of the research is envisaged by the importance of housing sphere for demographic and social and economic development of regions, as well as insufficient study of mechanisms of elaboration of regional housing policy in today's Russian conditions. As a methodological basis the authors used analysis of regulatory-legal and program documents of federal and regional levels and data of bodies of state statistics and institutes of development. The research showed that regional measures mainly are implemented on the basis of federal programs and national projects, which is connected with decomposition of federal targets and mechanisms of budget co-financing. The coordination between housing policy and demographic tools of family support is revealed, programs of attracting and retaining labour resources in conditions of current personnel shortage are also mentioned here. At the same time the article studies the impact of the Strategy of spatial development of the Russian Federation through priorities of the Far East support and the development of city agglomerations. As a special trend the article showed elaboration of their own models of housing policy in economically developed regions of Russia in case of their dependence on federal mechanisms of regulation and financing. A conclusion was made that efficiency of housing policy is determined mainly by the degree of its coordination with demographic, labour and spatial priorities of the region development.

Keywords: social and economic policy, regions of Russia, housing sphere, spatial development, national projects, city agglomerations.

Введение

Одной из важнейших составляющих социально-экономической политики любого российского региона является решение вопросов в области жилищной сферы. Жилищные условия непосредственно влияют на демографические процессы, производительность труда, а жилищное строительство и инвестиции в сектор жилья вносят значимый вклад в региональную экономику и обладают существенными мультипликативными эффектами в смежных отраслях. В то же время каждый регион Российской Федерации обладает собственным жилищным фондом и системой жилищно-коммунального хозяйства, которая включает комплекс услуг, коммунальную инфраструктуру и организации, обеспечивающие эксплуатацию и содержание жилья. При этом уровень их развития и степень износа в значительной степени различаются в зависимости от региона. Таким образом, жилищная политика представляет собой систему целей, принципов, задач, инструментов, направленных на управление жилищным фондом и жилищными условиями населения, и должна учитывать текущее состояние и особенности жилищной сферы. В данной статье представлены результаты анализа российской практики формирования жилищной политики в различных регионах России. Проведенное исследование позволило выявить ключевые тенденции развития данного направления социально-экономической политики, а также факторы, обуславливающие их формирование.

Характеристика ключевых тенденций региональной жилищной политики

Анализ экономической политики регионов в жилищной сфере за последние годы показал, что в российской практике реализации региональной жилищной политики можно выделить пять ключевых тенденций, среди которых:

- высокая степень влияния федеральных программ и целей;
- взаимосвязь с демографической политикой;

- взаимосвязь с политикой в области трудовых ресурсов;

- высокая степень влияния стратегии пространственного развития и определенных в ней приоритетов пространственного развития;

- наличие собственных моделей жилищной политики у регионов с высоким уровнем валового регионального продукта (ВРП) и доходов.

В настоящее время одной из наиболее ярко выраженных тенденций является *сильное влияние федеральных программ и целей на региональную жилищную политику*. В 2018–2024 гг. политика в жилищной сфере в российских регионах во многом формировалась в составе национального проекта «Жилье и городская среда» и входящих в него федеральных проектов. Это связано с декомпозицией федеральных проектов на региональные проекты, что заложено в основах проектного подхода в государственном управлении в Российской Федерации. Так, согласно Положению об организации проектной деятельности в Правительстве Российской Федерации¹, планирование национальных и федеральных проектов предполагает формирование показателей и мероприятий на региональном уровне. На практике это должно достигаться за счет заключения между органами исполнительной власти на федеральном и региональном уровне соглашения о реализации на территории субъекта Российской Федерации регионального проекта, который должен обеспечить реализацию мероприятий федерального проекта на территории региона с выделением финансирования из федерального бюджета. Таким образом, федеральные проекты декомпозируются на региональные проекты путем каскадирования показателей и целевых ориентиров, вследствие чего социально-экономическая политика в регионах фактически становится производной

¹ См.: Постановление Правительства Российской Федерации от 31 октября 2018 г. № 1288 «Об организации проектной деятельности в Правительстве Российской Федерации».

от общенациональных приоритетов и федеральной повестки.

В жилищной сфере в 2018–2024 гг. в рамках реализации национального проекта «Жилье и городская среда» в субъектах Российской Федерации были утверждены региональные проекты, направленные на строительство жилья, расселение аварийного жилищного фонда, формирование комфортной городской среды, модернизацию объектов водоснабжения и водоподготовки, которые фактически являлись декомпозицией аналогичных федеральных проектов. При этом для каждого регионального проекта по единому шаблону утверждался паспорт, который также имел структуру, аналогичную соответствующему федеральному проекту.

Преобладание федеральной повестки в региональной политике во многом объясняется высокой долей федерального бюджета в финансировании инициатив в области развития жилищной сферы. Для субъектов Российской Федерации именно соглашение о реализации регионального проекта стало основным способом привлечения федеральных средств в развитие данной сферы. Например, согласно паспортам региональных проектов «Жилье», плановая доля средств из федерального бюджета в источниках финансирования региональных проектов суммарно на период 2018–2024 гг. в Новосибирской области составляла 60%, в Рязанской области – 82%. Вместе с тем в ряде регионов реализуются свои собственные инициативы, не предусмотренные федеральными проектами, однако они, как правило, не финансируются из средств федерального бюджета [2]. Например, программа реновации в Москве или льготная ипотека на индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) в Хабаровском крае финансируются исключительно за счет средств регионального бюджета. Подобные инструменты не содержатся в региональных проектах, реализуемых в логике федеральных инициатив, а закреплены в самостоятельных региональных программах развития жилищно-

го строительства. Таким образом, не всегда достигается полное соответствие федеральных проектов и региональной жилищной политики.

Жилищная политика на период 2025–2030 гг. в целом сохраняет логику подхода, описанного выше. При этом региональная жилищная политика во многом реализуется в рамках мероприятий национального проекта «Инфраструктура для жизни», включающего следующие федеральные проекты – «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Развитие инфраструктуры в населенных пунктах» и др., которые далее декомпозируются на региональные проекты. Например, новые региональные проекты на период 2025–2030 гг. уже утверждены в Республике Башкортостан, Республике Алтай, Курской, Оренбургской, Ростовской и Тюменской областях. В отличие от проектов предыдущего цикла (2018–2024 гг.) основным инструментом финансирования станут инфраструктурные бюджетные кредиты и специальные казначейские кредиты, которые были запущены в 2021 и 2023 гг. соответственно и выдаются регионам под 3% годовых на срок до 15 лет на реализацию.

Еще одной тенденцией в региональной жилищной политике является *высокая взаимосвязь с демографической политикой*. В настоящее время для улучшения демографической ситуации принимается большое количество мер поддержки, которые непосредственно связаны с улучшением жилищных условий (прежде всего молодых семей и семей с детьми). Во многом это объясняется достаточно низким уровнем обеспеченности жильем в России. Так, по данным Росстата, общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя страны, в 2024 г. составляла 29,4 м². Для сравнения, в Германии и Франции этот показатель составляет 39 м², в США – 70 м², в Канаде – 76 м² [1]. По оценкам «Дом.РФ» (институт развития в жилищной сфере) на основе стандартов Организации экономического сотрудниче-

ства и развития, доля семей, у которых недостаточно комнат для комфортного проживания, составляет около 45%, а среди семей с детьми показатель еще выше – 60%. Семьи с детьми являются особенно уязвимой частью населения, поскольку рождение каждого ребенка снижает как показатель обеспеченности жильем, так и доступность нового жилья, а в семьях с детьми, появившимися до льготных программ (материнский капитал, семейная ипотека), уязвимость, как показывают исследования, была выражена еще сильнее [4]. Это также подтверждают результаты проведенного в июле 2025 г. опроса Всероссийского центра изучения общественного мнения¹, согласно которому каждый четвертый респондент (24%) считает жилищный вопрос причиной неготовности молодежи к браку, а 44% респондентов полагают, что нельзя создать семью и родить детей без своего жилья. В таблице представлено общее количество региональных жилищных программ или мер поддержки, которые непосредственно связаны с демографической политикой.

Общее количество связанных с демографической политикой региональных жилищных программ или мер поддержки*

Вид программы / мера поддержки	Общее количество, шт.
Предоставление земельных участков многодетным семьям для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства	48
Компенсация расходов на обслуживание ипотеки	38
Региональный материнский капитал	45
Региональные единовременные выплаты многодетным семьям или молодым семьям на погашение ипотеки	59

* Составлено по данным финансового института развития в жилищной сфере России «Дом.РФ».

В настоящее время в российских регионах реализуются следующие меры под-

держки, которые непосредственно связаны с демографической политикой:

- *предоставление земельных участков многодетным семьям для ИЖС или ведения личного подсобного хозяйства*. Например, подобные меры поддержки есть в Нижегородской, Калининградской, Курской, Курганской областях и многих других регионах;

- *компенсация расходов на обслуживание ипотеки*. В большинстве случаев она предоставляется многодетным семьям в виде регулярной (ежемесячной или ежегодной) выплаты для компенсации оплаченных процентов по ипотеке. Например, такие меры поддержки есть в Волгоградской и Калужской областях, а также в Красноярском крае;

- *региональный материнский капитал* (выделяется отдельно от федерального капитала). В каждом субъекте Российской Федерации устанавливаются разные условия предоставления данной меры поддержки. Например, подобные меры реализуются в Амурской, Воронежской, Владимирской, Брянской, Костромской, Нижегородской и Кемеровской областях, Красноярском, Краснодарском и Забайкальском краях и многих других регионах;

- *региональные единовременные выплаты многодетным семьям или молодым семьям на погашение ипотеки*. Например, подобные меры поддержки есть в Удмуртской Республике, Карачаево-Черкесской Республике, Приморском крае.

Жилищная политика субъектов Российской Федерации также формируется под влиянием *региональных программ, направленных на привлечение и сохранение трудовых ресурсов*. Это обусловлено тем, что в настоящее время кадровый дефицит является одной из наиболее острых проблем для многих территорий, затрагивает широкий круг отраслей экономики (в том числе здравоохранение и образование) и особенно сильно проявляется в малых населенных пунктах. В результате в России действуют 22 региональные программы по улучшению жилищных условий для медицинских работников (например, в Ка-

¹ URL: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskiy-obzor/kvartirnyi-otvet-na-demograficheskii-vopros> (дата обращения: 23.02.2026).

лининградской области и Пермском крае), 14 программ для педагогических работников (например, в Камчатском крае) и 1 региональная программа для ИТ-специалистов (в Ульяновской области, причем еще 9 программ для ИТ-специалистов в других регионах были завершены в 2023–2025 гг.)¹. Программы направлены на привлечение трудовых ресурсов либо в определенные малонаселенные территории, либо в определенные бюджетные организации. В рамках этих региональных программ предоставляются такие адресные меры поддержки, как льготная ипотека, единовременная денежная выплата для покупки жилья, предоставление земельных участков и др.

Еще одной значимой тенденцией является то, что практика региональной политики управления и развития жилищной сферы также формируется под влиянием государственных стратегических документов в области *пространственного развития и определенных в них приоритетов пространственного развития*, среди которых можно выделить развитие Дальнего Востока и агломераций (крупных городов).

Исходя из этого в жилищной сфере на Дальнем Востоке в настоящее время действуют такие широкомасштабные федеральные программы, как «Дальневосточный гектар», «Дальневосточная ипотека» и «Дальневосточный квартал», которые задают общие тенденции и оказывают существенное влияние на развитие жилищной сферы в данном макрорегионе. Например, по данным АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики», в 2025 г. было выдано 46,6 тыс. ипотечных кредитов (рисунок). Это, вероятно, объясняется почти полным отсутствием собственных значимых региональных программ развития жилищной сферы, из которых можно только отметить инициативы по повышению сейсмоустойчивости жилых домов в Камчатском крае и Сахалинской области (однако эти инициативы получают феде-

ральное финансирование), а также возмещение расходов по доставке стройматериалов для строительства индивидуальных жилых домов в Республике Саха (Якутия).

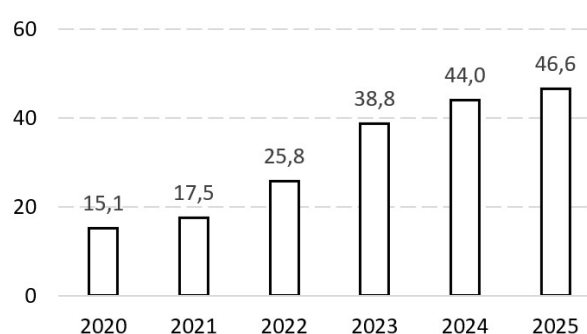


Рис. Динамика количества выдач дальневосточной и арктической ипотеки в 2020–2025 гг. (в тыс. ед.)

Составлено по данным АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики».

Кроме того, в Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2036 года одним из ключевых приоритетов является раскрытие экономического потенциала агломераций и крупных городов. Стратегии пространственного развития России, которые были утверждены как в 2019, так и в 2024 г., выстроены вокруг формирования перечня опорных населенных пунктов, в первую очередь с городами-ядрами городских агломераций с численностью населения не менее 250 тыс. человек [3]. Это связано с тем, что население России продолжает концентрироваться в крупных городах и агломерациях, в то время как доля жителей малых городов и сельских территорий неуклонно сокращается. В связи с этим требуется проведение отдельной жилищной политики для ядра городской агломерации и прилегающих территорий, а также развитие необходимой транспортной, энергетической и социальной инфраструктуры. Для этого для крупных городов на федеральном уровне планируется внедрение мастер-планов как единого документа территориального планирования и градостроительного зо-

¹ URL: <https://спроси.дом.рф/catalog> (дата обращения: 23.02.2026).

нирования, который станет основой для распределения земельных участков, градостроительных регламентов и зонирования городских территорий. Предполагается, что для регионов и муниципалитетов мастер-план станет комплексным документом стратегического территориального планирования, который объединит генеральный план и стратегию развития строительного комплекса. В этой связи ожидается, что жилищная политика и мастер-планы будут очень сильно взаимосвязаны.

При этом в ряде городов и агломераций уже созданы мастер-планы. В частности, мастер-план Казанской агломерации предполагает увеличение к 2050 г. жилищного фонда агломерации более чем в 2 раза – до 103,1 млн м², из которых 26,6 млн м² будет построено непосредственно в Казани¹. В 2025–2026 гг. в целом ведется разработка мастер-планов для 200 городов и агломераций. На федеральном уровне разработан национальный стандарт², который должен стать основой при формировании мастер-планов российских городов и агломераций. В части жилищной политики, например, национальный стандарт рекомендует в качестве одной из ключевых задач в мастер-плане города обозначить следующую задачу: «Обеспечить жителей комфортным жильем» с такими показателями развития, как жилищная обеспеченность (м² на человека) и доля ветхого и аварийного жилья, что связано с выполнением национальных целей развития Российской Федерации на период до 2030 г. и на перспективу до 2036 г.³

Еще одной тенденцией является наличие собственных моделей жилищной политики у

регионов с высоким уровнем ВРП и доходов. Несмотря на преобладание федеральной повестки в сфере региональной жилищной политики, отдельные субъекты Российской Федерации реализуют собственные модели жилищной политики, которые отличаются специфическими особенностями и приоритетами. Ярким примером является Москва. Это во многом объясняется тем, что столица стабильно входит в число лидеров по объему ВРП и доходам бюджета (так, по уровню ВРП в 2024 г. (28,5 трлн руб.) Москва находилась на 1-м месте в России), что обеспечивает ей некоторую самостоятельность при формировании региональной политики и возможность реализации собственных инициатив. Например, с 2017 г. действует программа реновации жилья, направленная на улучшение жилищных условий жителей, снос малоэтажного жилого фонда, построенного в 1957–1968 гг. В настоящее время программа распространяется на более чем 5 тыс. домов, которые будут снесены. На их территории будут построены многоквартирные дома современного образца. При этом в данную программу включается не только ветхое и аварийное жилье, как во многих других регионах, а практически все малоэтажные дома. За 2017–2025 гг. программа выполнена на четверть, и было построено 7,9 млн м² жилья, из которых 2,3 млн м² сдано в 2025 г.⁴

Апробированный в столице подход был масштабирован на национальный уровень, став методологическим фундаментом для создания механизма комплексного развития территорий (КРТ) и ускоренного расселения ветхого и аварийного жилья по всей России [5].

В 2020 г. был принят Федеральный закон Российской Федерации № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий», который

¹ См.: Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 12 апреля 2025 г. № 224 «Об утверждении Комплексной схемы социально-экономического и пространственного развития Казанской агломерации».

² URL: <https://взб.пф/natsionalnyy-standart-master-planov/> (дата обращения: 23.02.2026).

³ См.: Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года».

⁴ URL: <https://www.mos.ru/mayor/themes/14187050> (дата обращения: 23.02.2026).

позволяет проводить реновацию целых кварталов посредством сноса по решению региональных властей не только аварийного, но и ветхого жилья, а также вовлечение неэффективно используемых участков в современную застройку. Сейчас механизм КРТ применяется практически во всех регионах: по данным правительства Российской Федерации, по состоянию на начало 2026 г. в 81 регионе в активной стадии реализации находилось 1,3 тыс. проектов с применением данного инструмента.

Заключение

Проведенный анализ ключевых тенденций позволил систематизировать сложившуюся практику формирования региональной жилищной политики, выделить ее основные структурные элементы и показать взаимосвязи с другими направлениями социально-экономической политики субъекта Российской Федерации. Полученные результаты могут быть использованы при проектировании жилищной политики на будущие периоды с учетом накопленного опыта для выявления актуальных проблем и институциональных разрывов, а также постановки и эмпирической проверки новых исследовательских гипотез.

Вместе с тем анализ тенденций показал, что, с одной стороны, в настоящее время необходимо отметить низкую самостоятельность российских регионов при фор-

мировании жилищной политики, которая в большинстве случаев сильно взаимосвязана с национальными и федеральными проектами, что в первую очередь объясняется предоставлением финансирования из федерального бюджета. В таких условиях развитие дифференцированного подхода к управлению жилищной сферой с учетом географических, демографических и других особенностей достаточно ограничено. С другой стороны, подобная взаимосвязь с национальными и федеральными проектами может обеспечить однородность развития и отсутствие противоречий с общегосударственными приоритетами и целями. При этом следует подчеркнуть, что региональная жилищная политика формируется под существенным воздействием других направлений социально-экономической политики субъектов Российской Федерации (прежде всего в области демографии, управления и привлечения трудовых ресурсов, пространственного развития и др.).

Таким образом, эффективность инструментов государственной политики в области жилищной сферы во многом определяется их согласованностью с указанными приоритетами: только при их синхронизации возможно обеспечить комплексное развитие территорий и устойчивую траекторию роста региональной экономики.

Список литературы

1. Ахметов А., Карлова Н., Морозов А., Чернядьев Д. Проблемы и риски кредитного финансирования жилищного строительства : аналитическая записка / Центральный банк Российской Федерации. Июль 2019. – URL: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/73070/analytic_note_20190711_dip.pdf (дата обращения: 23.02.2026).
2. Иванов О. Б., Бухвальд Е. М. Национальные проекты России: региональное измерение // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. – 2019. – № 1. – С. 37–53.
3. Кузнецова О. В. Стратегия пространственного развития России – 2030: новации и перспективные направления исследований // Вестник Российской академии наук. – 2025. – Т. 95. – № 2. – С. 12–21.
4. Одинцова Е. В., Чащина Т. В., Козлова М. Б., Мочалов Д. М. Качество жилищных условий домохозяйств с детьми: двадцатилетняя ретроспектива // Уровень жизни населения регионов России. – 2024. – Т. 20. – № 4. – С. 543–554.

5. Стерник С. Г. Комплексное развитие территорий и экономика регионов // Проблемы прогнозирования. – 2023. – № 2 (197). – С. 57–75.

References

1. Akhmetov A., Karlova N., Morozov A., Chernyadev D. Problemy i riski kreditnogo finansirovaniya zhilishchnogo stroitelstva: analiticheskaya zapiska [Problems and Risks of Credit Financing of Housing Construction. Analytical note]. Tsentralnyy bank Rossiyskoy Federatsii. Iyul 2019. (In Russ.). Available at: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/73070/analytic_note_20190711_dip.pdf (accessed 23.02.2026).
2. Ivanov O. B., Bukhvald E. M. Natsionalnye proekty Rossii: regionalnoe izmerenie [National Projects of Russia: Regional Dimension]. ETAP: ekonomicheskaya teoriya, analiz, praktika [ETAP: Economic Theory, Analysis, Practice], 2019, No. 1, pp. 37–53. (In Russ.).
3. Kuznetsova O. V. Strategiya prostranstvennogo razvitiya Rossii – 2030: novatsii i perspektivnye napravleniya issledovaniy [Spatial Development Strategy of Russia – 2030: Novations and Promising Research Areas]. Vestnik Rossiyskoy akademii nauk [Herald of the Russian Academy of Sciences], 2025, Vol. 95, No. 2, pp. 12–21. (In Russ.).
4. Odintsova E. V., Chashchina T. V., Kozlova M. B., Mochalov D. M. Kachestvo zhilishchnykh usloviy domokhozyaystv s detmi: dvadtsatiletnyaya retrospektiva [Conditions for Households with Children: A Twenty-year Retrospective]. Uroven zhizni naseleniya regionov Rossii [Living Standards of the Population in the Regions of Russia], 2024, Vol. 20, No. 4, pp. 543–554. (In Russ.).
5. Sternik S. G. Kompleksnoe razvitie territoriy i ekonomika regionov [Integrated Urban Development and Regional Economies]. Problemy prognozirovaniya [Forecasting Problems], 2023, No. 2 (197), pp. 57–75. (In Russ.).

Поступила: 05.03.2026

Принята к печати: 02.06.2026

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: buzulutsky.mi@rea.ru

Information about the author

Mikhail I. Buzulutskiy
PhD, Associate Professor
of the Department
for National and Regional Economics
of the PRUE.
Address: Plekhanov Russian University
of Economics, 36 Stremyanny Lane,
Moscow, 109992,
Russian Federation.
E-mail: buzulutsky.mi@rea.ru