



Формирование рынка жилья на региональном уровне: проблемы и перспективы комплексного развития территорий

В.А. Кудрявцева^{1✉}, О.В. Никишина²

^{1,2}Иркутский национальный исследовательский технический университет, Иркутск, Россия

Аннотация. Статья посвящена вопросам формирования рынка доступного и комфортного жилья на региональном уровне, акцентируя внимание на проблемах старения жилого фонда и недостаточности темпов обновления и строительства жилья, что создает дополнительные нагрузки на инфраструктуру и снижает качество повседневных городских сервисов и комфортность городского пространства, участвующего в жизни населения. Рассматриваются ключевые аспекты градостроительной политики, необходимые для создания благоприятных условий жизни населения. Авторы подчеркивают значимость комплексной градостроительной политики как современного механизма планомерного развития территорий городов, нацеленного на соблюдение баланса между интересами населения, органов власти, бизнеса и основанного на интеграции экономических, инфраструктурных, экологических и социально-демографических факторов. Современная градостроительная политика ориентирована на формирование благоприятного инвестиционного климата и по-настоящему удобной и привлекательной для жизни территории. Отмечается роль национальных целей развития Российской Федерации, направленных на обеспечение комфортным жильем и экологически чистой средой. Предлагается ряд практических шагов для улучшения ситуации, включая усиление взаимодействия государства, бизнеса и местных сообществ. Формирование эффективного регионального строительного комплекса рассматривается как основа для комплексного освоения территорий и устойчивого развития городского пространства. Синхронизация инвестиционных, градостроительных, жилищных и социальных программ обеспечит эффективное комплексное развитие территории, что в совокупности позволит нивелировать разрывы между отдельными жилищными проектами и поспособствует формированию единого подхода к развитию не только городов, но и регионов в целом.

Ключевые слова: доступное жилье, градостроительная политика, комплексное развитие территории, устойчивое развитие, территориальное планирование

Для цитирования: Кудрявцева В.А., Никишина О.В. Формирование рынка жилья на региональном уровне: проблемы и перспективы комплексного развития территорий // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2026. Т. 16. № 1. С. 32–43. <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2026-1-32-43>. EDN: EFHNMK.

Original article

Formation of the housing market at the regional level: problems and prospects of integrated development of territories

Vera A. Kudryavtseva^{1✉}, Olga V. Nikishina²

^{1,2}Irkutsk National Research Technical University, Irkutsk, Russia

Abstract. The article is devoted to the formation of a market for affordable and comfortable housing at the regional level, focusing on the problems of aging housing stock and insufficient rates of renovation and construction of housing, which creates additional pressures on the infrastructure and reduces the quality of everyday urban services and the comfort of urban space involved in the lives of citizens. The key aspects of urban planning policy necessary to create favorable living conditions for the population are considered. The authors emphasize the importance of integrated urban planning policy as a modern

mechanism for the systematic development of urban areas, aimed at maintaining a balance between the interests of the population, authorities, and business and based on the integration of economic, structural, environmental, and socio-demographic factors. Modern urban construction policy is focused on the formation of a favorable investment climate, and the formation of a truly convenient and attractive area for living. The role of the national development goals of the Russian Federation aimed at providing comfortable housing and an environmentally friendly environment is highlighted, and a number of practical steps are proposed to improve the situation, including strengthening cooperation between the state, business and local communities. The formation of an effective regional construction complex is considered as the basis for the integrated development of territories and the sustainable development of urban space. Synchronization of investment, urban planning, housing and social programs will ensure effective integrated development of the territory, which together will make it possible to bridge gaps between individual housing projects and contribute to the formation of a unified approach to the development of not only cities, but also regions as a whole.

Keywords: affordable housing, urban planning policy, integrated development of territories, sustainable development, territorial planning

For citation: Kudryavtseva V.A., Nikishina O.V. Formation of the housing market at the regional level: problems and prospects of integrated development of territories. *Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate*. 2026;16(1):32-43. (In Russ.). <https://doi.org/10.21285/2227-2917-2026-1-32-43>. EDN: EFHHMK.

ВВЕДЕНИЕ

Современные российские города сталкиваются с рядом серьезных вызовов, связанных с проблемами деградации жилого фонда, дефицитом качественного жилья и недостаточностью инфраструктуры. Решение этих проблем невозможно без четкого понимания роли регионального строительного комплекса и грамотной градостроительной политики.

Жилищное строительство представляет собой ядро регионального строительного комплекса. Оно имеет огромное значение для социальной и экономической устойчивости городов, так как влияет на самые разные аспекты жизни населения.

Формирование рынка доступного и комфортного жилья на региональном уровне является базовой задачей государства на протяжении уже длительного промежутка времени [1–3]. При этом нельзя не отметить, что, несмотря на усилия властей и реализацию множества программ, в том числе и с государственной поддержкой, проблема доступности жилья продолжает оставаться острой, а в некоторых регионах даже усугубляется с течением времени из-за большого числа устаревающего жилого фонда, требующего или капитального ремонта или полной замены. Все это требует скоординированных усилий государства, бизнеса и местного населения для улучшения ситуации и повышения качества жизни людей в регионах [4]. Так, например, в указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2024 г. № 309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 г. и на перспективу

до 2036 г.» установлены семь национальных целей развития Российской Федерации на соответствующие периоды:

1. Сохранение населения, укрепление здоровья и повышение благополучия людей, поддержка семьи.
2. Реализация потенциала каждого человека, развитие его талантов, воспитание патриотичной и социально ответственной личности.
3. Комфортная и безопасная среда для жизни.
4. Экологическое благополучие.
5. Устойчивая и динамичная экономика.
6. Технологическое лидерство.
7. Цифровая трансформация государственного и муниципального управления, экономики и социальной сферы [5].

Все обозначенные цели взаимосвязаны с концепцией устойчивого развития городов, причем реализация двух из них (третьей и четвертой) в существенной степени зависит от градостроительной политики.

В связи с этим, целью исследования является выявление основных направлений формирования градостроительной политики на региональном уровне таким образом, чтобы обеспечить население качественным жильем и доступной городской средой [4].

МЕТОДЫ

Проблема старения жилого фонда является одной из наиболее острых социально-экономических проблем современной России, особенно актуальной для регионов, где реальные потребности в обновленном жилом фонде

не соответствует фактическим темпам обновления и ввода в эксплуатацию жилья.

Несмотря на планомерную работу правительства с регионами по увеличению объемов ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, активную градостроительную политику и реализацию федеральных программ реновации жилого фонда, количество ветхого и аварийного жилья продолжает расти, создавая серьезные угрозы безопасности жителей и инфра-

структуры городов. Это также приводит к стагнации определенных районов или даже целых городов, что, безусловно, отразится и на региональном позиционировании и перспективах регионального развития [6]. Стагнация отдельных районов, городов или областей способна вызвать серьезные негативные изменения во всем регионе, затрагивая экономические показатели, социальную стабильность и качество окружающей среды (рис. 1).

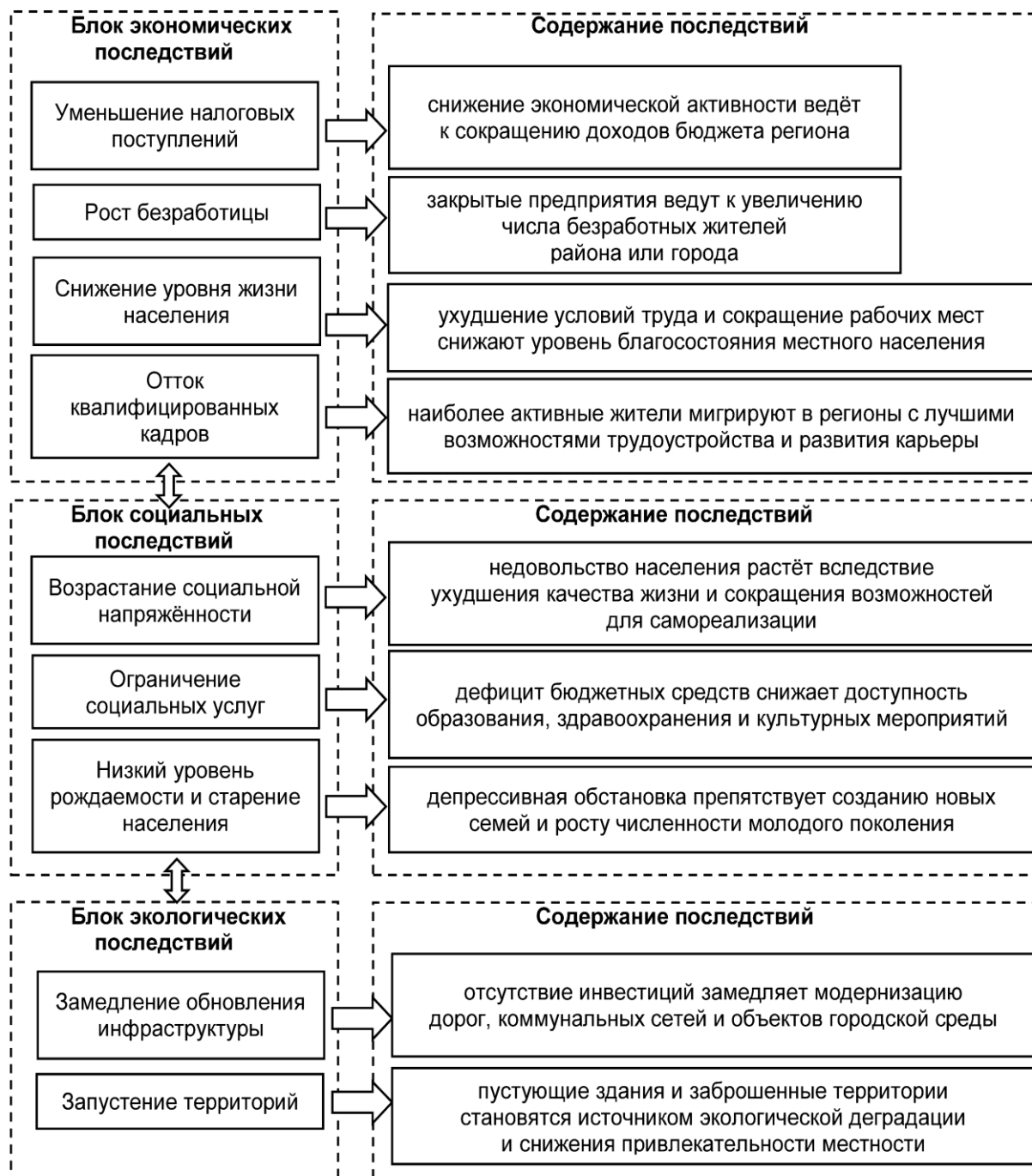


Рис. 1. Влияние стагнации определенных районов или городов на регион в целом (авторы Кудрявцева В.А., Никушина О.В.)

Fig. 1. The impact of stagnation of certain districts or cities on the region as a whole (authors Kudryavtseva V.A., Nikishina O.V.)

С целью снижения результатов негативных последствий и своевременного предотвращения развития наихудших сценариев принципиально необходимым средством сглаживания проблем и кризисных проявлений является точность информации о наличии проблемных точек и разработка системы мер, ориентированных на стимулирование развития строительного комплекса в целом, так и улучшение жизни населения в частности, в том числе за счет повышения привлекательности жилья.

Стоит выделить отдельно параметры привлекательных для жизни территорий. К ним

можно отнести доступное, комфортное жилье, безопасная среда, модернизированная инфраструктура, интересы бизнеса и др. Если действительность не соответствует предпочтениям и ожиданиям населения, то формируется комплекс негативных последствий, которые напрямую сказываются на темпах развития региона. Это может привести к оттоку населения, снижению инвестиционной привлекательности и, как следствие, ухудшению социальной стабильности. На рис. 2 представлена блок-схема анализа эффективности градостроительной политики города.

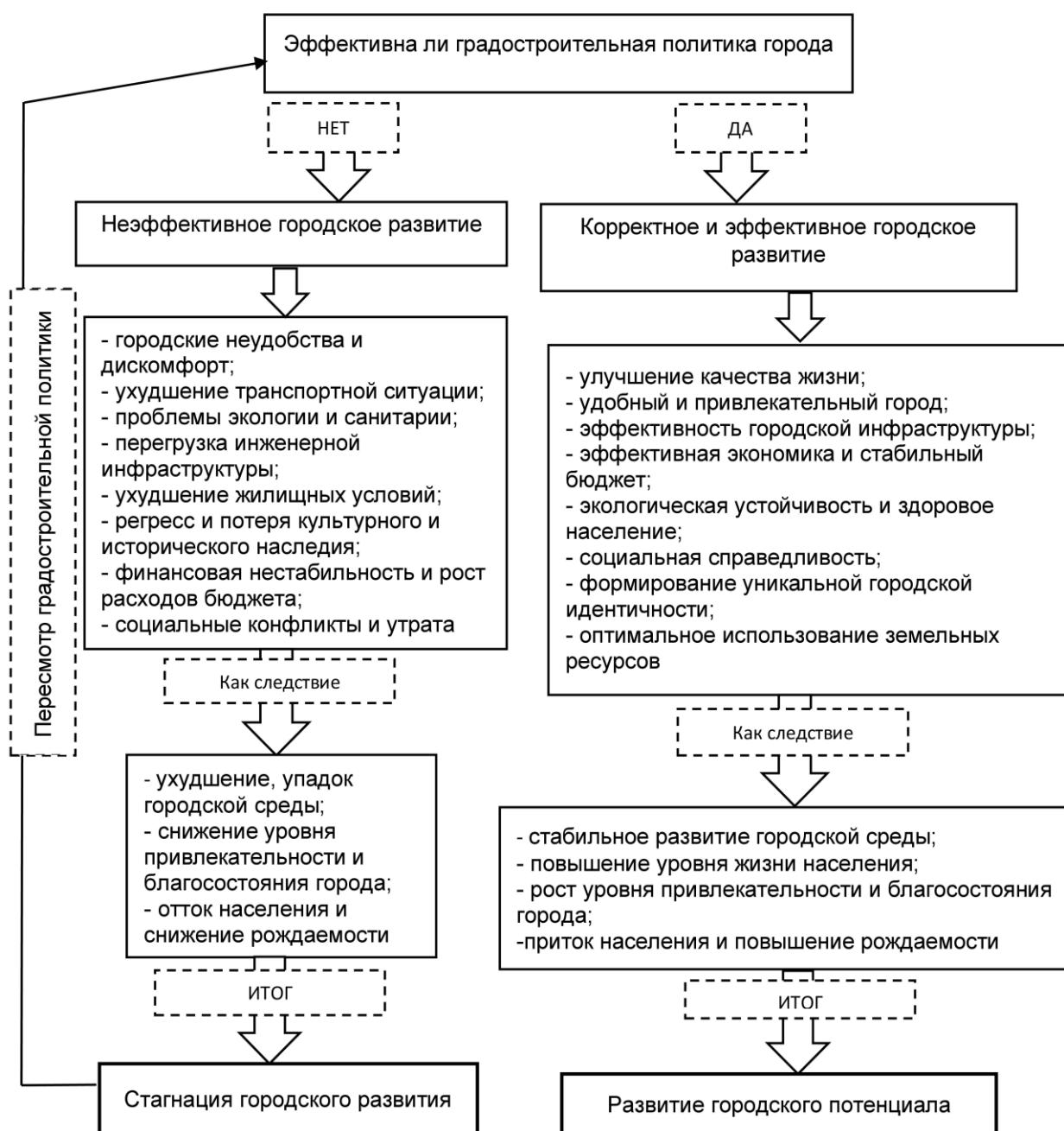


Рис. 2. Блок-схема анализа эффективности градостроительной политики города
Fig. 2. Flow chart of the analysis of the effectiveness of urban planning policy of the city

Всесторонний подход к градостроительству, учитывающий экономические, инфраструктурные, экологические и социально-демографические факторы, позволит создать комфортную среду и обеспечить прогрессивное развитие регионов. В основе создания комфортной городской среды лежит эффективная градостроительная политика субъекта, поскольку именно она определяет условия жизни горожан и состояние градостроительного пространства [7].

Одним из основополагающих принципов российского законодательства в области градостроительной политики выступает принцип обеспечения комплексного и устойчивого развития территории посредством территориального планирования, градостроительного зонирования и разработки планировки территории (п. 1 ст. 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации) [8].

Рациональная организация застройки может рассматриваться исключительно в сочетании двух важных элементов системы – пространства и деятельности, что, в конечном итоге, позволяет избежать хаотичного расширения городов, способствует формированию удобных и функциональных зон для проживания, отдыха и работы [9].

К основным принципам организации застройки можно отнести:

1. Территориальная сбалансированность жилых и промышленных объектов.

Данный принцип направлен на четкое разделение функций объектов с целью снижения негативного воздействия промышленности на зону жилой застройки и повышения качества жизни населения. Вместе с тем, необходимо учитывать новые реалии глобализации, современные тенденции развития бизнеса и изменение экономической структуры, что приводит к появлению гибких функциональных зон, позволяющих совмещать различные виды активности или смешивать зоны: например, жилье, офисы, производство, или технопарки и бизнес-парки, которые включают в себя жилые комплексы, рабочие пространства и инфраструктуру обслуживания.

2. Создание зеленых зон – насаждение и обустройство зеленых зон отдыха способствует улучшению экологического баланса, повышает привлекательность городских территорий и качество жизни населения, становится местом социальной интеграции, в том числе за счет обустройства общественных пространств, создания «зеленых коридоров» – непрерывных зеленых сетей внутри городов, соединяющих парки, сады, скверы между собой [10].

3. Учет особенностей рельефа местности – правильное использование естественных преимуществ территории позволит получить выгоду от эффективного использования земельных ресурсов, сэкономить пространство, разработать уникальную и разнообразную городскую среду. В целом, можно отметить, что грамотное зонирование городских территорий обеспечивает баланс между жилыми и промышленными кварталами, а также зелеными пространствами, сохраняя природное наследие [11]. Немаловажную роль играет и эффективная транспортная система, позволяющая эффективно функционировать всем городским объектам, снижая нагрузку на экологию и здоровье населения в целом.

Предложенная блок-схема дает наглядное представление степени влияния грамотно выстроенной градостроительной политики на будущее городской среды и территории в целом.

Последствия указанных проблем для города могут привести к целому ряду негативных эффектов:

1. Городские неудобства и дискомфорт выражается через снижение качества жизни: жители испытывают постоянный стресс из-за некачественных или переполненных дорог, нехватки зон отдыха или низкого уровня благоустройства, высокого уровня шума и загрязненности воздуха, социальных проблемам, общего дискомфорта городской среды. Также через потерю привлекательности: город становится менее привлекательным для туристов, инвесторов и бизнес-проектов, вместе с тем снижается приток новых жителей, потеря территорией уникального потенциала, который имеет оценочную стоимость и который позволил дать прирост ВРП.

2. Ухудшение транспортной ситуации заключается в повышенной загруженности улично-дорожной сети: транспортный коллапс существенно повышает продолжительность ежедневных перемещений жителей параллельно способствуя концентрации загрязняющих атмосферу веществ вследствие интенсивного функционирования автомобилей.

С этим связаны проблемы общественного транспорта: недостаток развитой сети маршрутов общественного транспорта, как и его недостаточное количество, а также низкий уровень обслуживания, снижают мобильность городского населения и доступность свободного передвижения по городу.

3. Проблемы экологии и санитарии проявляются через загрязнение окружающей среды: концентрация выбросов от функционирования промышленных предприятий, транспортных

средств и недостаточное количество озелененных пространств приводит к ухудшению экологического состояния территории. С этим связано негативное влияние на здоровье населения: плохое качество воды, воздуха и высокий уровень загрязнения негативно влияют на физическое состояние населения.

4. Перегрузка инженерной инфраструктуры состоит в ограниченности ресурсообеспечения: дефицит чистой питьевой воды, систематические перебои с электро-, водо-, теплоснабжением, что формирует устойчивые предпосылки для роста недовольства среди горожан. Данная проблема также связана с износом коммуникаций: устаревшие сети водоснабжения, канализации и электроснабжения требуют значительных финансовых вложений на ремонтные работы и модернизацию.

5. Ухудшение жилищных условий определяется такими аспектами, как дефицит жилья (высокая стоимость квадратного метра в новостройках, отсутствие льготных ипотечных программ, недостаточность вариантов поддержки семей провоцируют социальное напряжение и миграционные процессы среди населения) и недостаточным развитием жилых массивов (эксплуатация аварийного и ветхого жилья на территории района отрицательно сказывается на комфорте и безопасности всей территории в целом, что подтверждается данными официальной статистики (рис. 3)). На конец 2024 г. в России насчитывалось 256,9 млн м² жилья со степенью износа более 66 % (6 % от всего жилищного фонда страны). В последние годы доля жилья с высокой степенью износа немного снижается в общем объеме жи-

лищного фонда благодаря рекордным объемам ввода нового жилья, а также реализации государственных программ по расселению аварийного жилья (таковым комиссией признается жилье, как правило, со степенью износа более 70 %) [12].

6. Регресс и потеря культурного и исторического наследия характеризуются следующими факторами: утрата памятников архитектуры и объектов историко-культурного наследия (ограниченное финансирование реставрационно-восстановительных процессов влечет постепенное разрушение памятников архитектуры, что нарушает уникальный облик территории) и исчезновение традиций (сокращение числа объектов культурного наследия приводит к утрате местным населением с исторической памятью регионального характера [13]).

7. Финансовая нестабильность и рост расходов бюджета отражается в увеличении налоговой нагрузки (необходимость покрывать расходы на поддержание существующей инфраструктуры вынуждает региональные органы власти повышать налоговые ставки для хозяйствующих субъектов и население) и в формировании бюджетного дефицита (наращивание долговой нагрузки муниципального образования осложняет исполнение возложенных социальных обязательств перед гражданами).

Выявленные проблемы свидетельствуют о глубоких системных недостатках в функционировании градостроительной политики, следствием чего является формирование комплекса негативных социально-экономических и отраслевых проявлений, препятствуя развитию территорий.



Рис. 3. Состояние жилищного фонда Российской Федерации [18]
 Fig. 3. The state of the housing stock of the Russian Federation [18]

Инертность в реагировании на возникающие вызовы мультиплицируют следующий спектр угроз:

- рост социальной напряженности и неудовлетворенности условиями проживания;
- территория теряет инвестиционную привлекательность для инвесторов и жителей, что приводит к замедлению темпов экономического роста или усилению депрессивных тенденций в региональной экономике;
- ухудшение экологической составляющей негативно сказывается не только на окружающей среде, но и на здоровье населения и его будущем;
- высокий удельный вес ветхого и аварийного жилья создает прямую угрозу безопасности для населения при этом снижая качество их жизни и формирует при этом негативный облик территории замедляя социально-экономическое развитие;
- утрата уникальных объектов историко-культурного наследия препятствует сохранению локальной идентичности населения;
- рост бюджетных расходов связан с затратами на постоянное поддержание работоспособного состояния или/и устранение проблемных направлений, что снижает предпринимательскую инициативу и инвестиционную активность.

Необходимы срочные и комплексные меры по устранению перечисленных недостатков, включающие реконструкцию инфраструктуры, создание удобной и безопасной городской среды, охрану культурно-исторического наследия, развитие туризма и стимулирование малого предпринимательства. Это станет базой для устойчивого развития территории и обеспечит достойный уровень жизни ее жителей.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Указанные негативные факторы способствуют тому, что городская территория становится неконкурентоспособной, снижается общий уровень благосостояния и привлекательности города для потенциальных бизнес-проектов и жителей [11]. В качестве инструмента для преодоления вышеуказанных негативных тенденций авторами предлагается модель устойчивого развития городской среды (рис. 4).

Вследствие указанных обстоятельств возникают существенные препятствия для осуществления любых видов деятельности и жизнедеятельности на соответствующей территории, приводящие к постепенной деградации инфраструктуры, снижению инвестиционной привлекательности и массовой миграции населения.

Для предотвращения таких последствий важно комплексно подходить к управлению городским пространством, своевременно инвестировать средства в развитие инфраструктуры, в том числе модернизацию коммунальных сетей, оптимизацию экологической обстановки и повышение качества предоставления населению муниципальных и региональных услуг, а также разрабатывать и внедрять целевые программы поддержки для определенных категорий граждан, достигая баланс между градостроительными решениями и их эффективностью между всеми участниками [7].

Немаловажными становятся подходы к управлению земельно-имущественными комплексами, которые опираются на базовые принципы управления, которые обеспечат устойчивое развитие территории, эффективное использование ресурсов и позволит повысить качество жизни горожан.

Управление земельно-имущественными комплексами должно базироваться на тесной взаимосвязи элементов городской среды: земельных участках, зданиях, инфраструктуры, а также социальных, правовых, экономических, экологических факторах.

Несмотря на все различия, города должны быть комфортными для жизни. И речь не только о благоустройстве – важно состояние жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, наличие спортивных и культурных объектов, безопасность дорожного движения, доступность объектов для маломобильных граждан, уровень вовлеченности жителей в процесс развития городской среды [14].

Для всех нас необходимо, чтобы города развивались гармонично, общественные пространства были безопасными, инфраструктура – удобной и разнообразной строящееся жилье – комфортным и доступным, поскольку жилищные условия – один из базовых аспектов качества жизни в городе.

Доступность качественного жилья способствует повышению безопасности и здоровья, уровня удовлетворенности населения, стимулирует экономическое развитие и инвестиционную привлекательность городов [15].

Одна из главных задач в повышении качества городской среды – состоит именно в понимании, чего не хватает городам и в каком направлении им необходимо развиваться.

Для этого необходим ключевой инструмент — индекс качества городской среды. До сих пор ни в одной стране мира не существует аналогичной системы, которая имела бы подобный масштаб и охват [14].

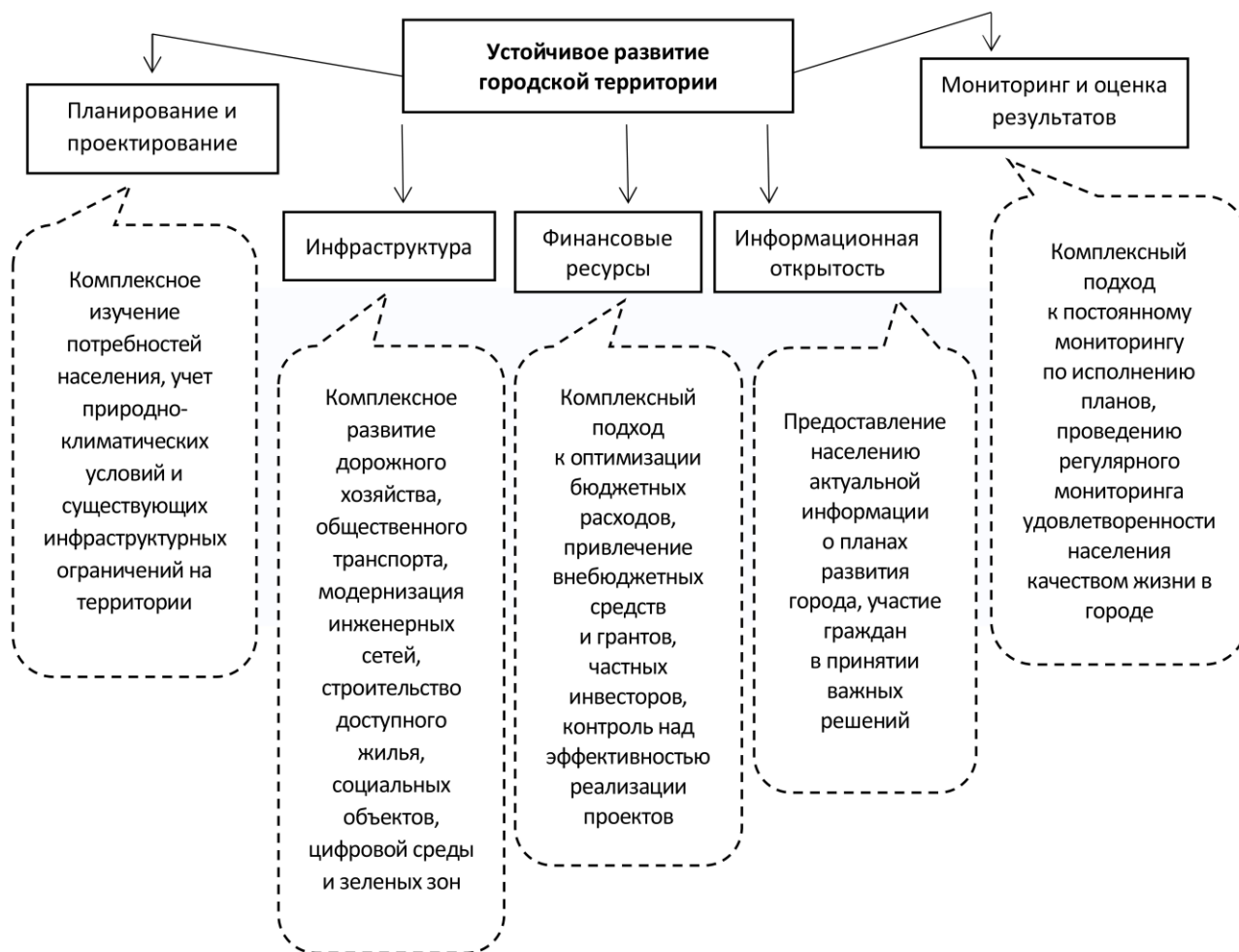


Рис. 4. Модель устойчивого развития городской среды
 (авторы Кудрявцева В.А., Никишина О.В.)
Fig. 4. Model of sustainable urban environment development
 (authors Kudryavtseva V.A., Nikishina O.V.)

Индекс качества городской среды (ИКГС) служит инструментом оценки качества материальной составляющей городской среды, а также условий ее формирования. Он составляется Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Его применение позволяет органам государственной власти распределять размеры субсидий из федерального бюджета по субъектам Российской Федерации на поддержку программ формирования комфортной городской среды, при этом учитываются два важных условия группировки городов – тип климатических условий и размер города (по численности населения) [16]. Структура индекса становится более сбалансированной – наибольший прогресс достигнут по тем типам пространств, которые характеризовались одними из самых низких значений показателей (рис. 5). Для стабильного функционирования

городских территорий его опорной точкой развития должен выступать региональный строительный комплекс, стабильное функционирование которого во многом определяет качество жизни населения, способность территории городов адаптироваться к внешним изменениям, способствовать экономическому росту, формируя основы долгосрочного устойчивого развития городской среды [17].

Жилищное строительство занимает центральное место в структуре строительной отрасли региона, выступая катализатором социально-экономического развития.

Выступает многофакторным индикатором уровня жизни, поскольку тесно связано с экономическими возможностями, социальными приоритетами, личным благополучием и бюджетными ограничениями, а также индивидуальными потребностями и стратегиями правительства [18].

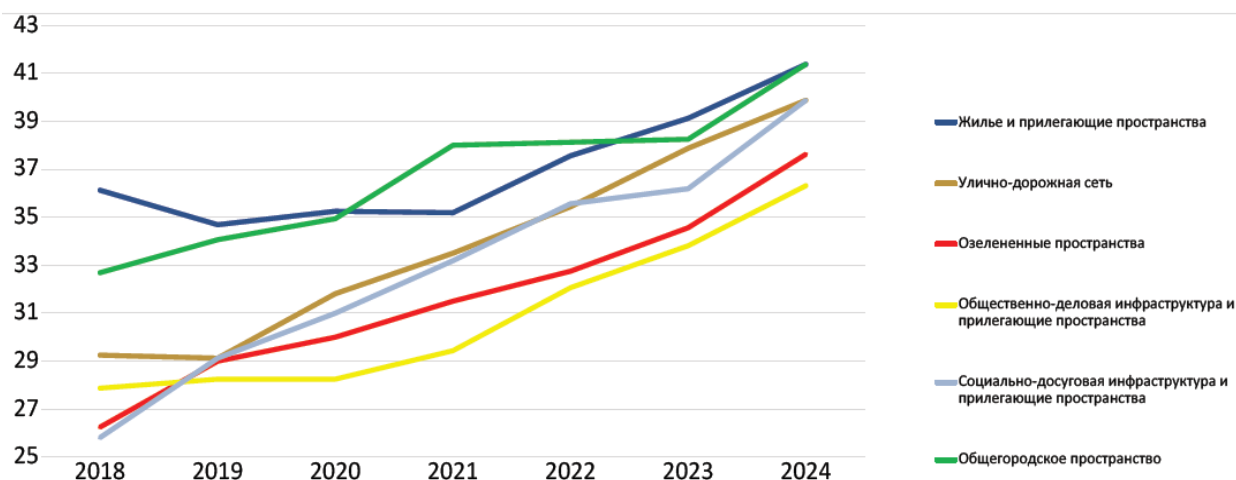


Рис. 5. Значения субиндексов в рамках индекса качества городской среды, характеризующих типы городских пространств, в среднем по группе крупнейших городов, 2018–2024 гг. (баллы) [4, 6]

Fig. 5. Values of sub-indexes within the urban environment quality index, characterizing the types of urban spaces, on average for the group of largest cities, 2018–2024 (points) [4, 6]

Реализация приоритетных направлений в области жилищного строительства направлена на удовлетворение потребностей населения в качественном и доступном жилье, ликвидацию дефицита жилого фонда, минимизацию территориальной изоляции отдельных групп населения и устранение диспропорций в распределении материальных благ. Эффективная организация региональной строительной деятельности способствует созданию условий для комплексного развития существующих районов городов, что и является основной целью грамотной градостроительной политики. Подход, при котором качественное жилье рассматривается как основа развития, оправдан, поскольку его формирование неразрывно связано с целым рядом задач. Это и создание комфортной городской среды, и обеспечение жильем всех слоев населения, и предотвращение социального неравенства, и укрепление региональной экономики. Более того, жилищное строительство тесно переплетается с развитием инженерных сетей, улучшением санитарных условий, повышением энергоэффективности зданий и формированием эстетически привлекательного облика населенных пунктов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Следовательно, эффективное стратегическое планирование и реализация проектов по

возведению объектов капитального строительства является ключевым элементом для обеспечения сбалансированного и всестороннего развития региональных систем.

Таким образом, развитие регионального строительного комплекса является неотъемлемой частью стратегии комплексного развития территории, направленной на повышение комфортности и привлекательности территорий за счет преодоления технологического, организационного и инфраструктурного отставания и формирования целостной, обоснованной и привлекательной градостроительной политике на региональном уровне.

Следовательно, комплексный подход строительного комплекса и органов власти к вопросам развития территории выступает базовой предпосылкой устойчивого развития города и служит ключевым инструментом улучшения жизни населения на территории, при этом гарантируя достижение социально-экономических обязательств. Учет в градостроительной политике интересов населения, а не только бизнес-структур, применение современных стратегий и механизмов развития создаст предпосылки для будущих инвестиционных вливаний, что позволит обеспечить устойчивого городского среды на долгосрочную перспективу.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Саенко И.А. Проблемы управления и развития сферы жилищного строительства как фактора формирования комфортной среды проживания // Инвестиции, строительство, недвижимость как драйверы

- социально-экономического развития территории и повышения качества жизни населения. Материалы IX Междунар. науч.-практ. конф. (г. Томск, 12–15 марта 2019 г.). Томск, 2019. С. 61–69. EDN: EUTRTD.
2. Антонюк В.С., Погонин В.В., Кремер Д.В. Рынок жилой недвижимости в городах-миллионниках РФ: состояние и механизмы реализации жилищной политики // Российские регионы в фокусе перемен: сб. докладов XII Междунар. конф. (г. Екатеринбург, 16–18 ноября 2017 г.). Екатеринбург, 2018. С. 289–302. EDN: YZGHOH.
3. Ключкова Е.Н., Толстякова М.А. Рынок жилой недвижимости: тенденции и перспективы // Статистика и экономика. 2019. Т. 16. № 3. С. 24–33. <https://doi.org/10.21686/2500-3925-2019-3-24-33>. EDN: OQDMQO.
4. Крелина Е.В., Саенко И.А., Пухова В.В., Кашина Е.В. Исследование удовлетворенности населения жилищными условиями как основа для развития жилищного строительства (на примере крупного сибирского города) // Инновации и инвестиции. 2021. № 10. С. 110–120. EDN: TVDNXF.
5. Илюхин А.Г. Городское планирование и концепция комфортной городской среды // Символ науки. 2022. № 1-2. С. 52–54. EDN: LGJSRA.
6. Коршунов И.В. Устойчивое развитие в стратегиях регионов: выбираемые подходы и решения // Экономика региона. 2023. Т. 19. № 1. С. 15–28. <https://doi.org/10.17059/ekon.reg.2023-1-2>. EDN: VEVEGF.
7. Папенков К.В., Никоноров С.М., Ситкина К.С. Устойчивое развитие городов: коллективная монография. М.: Экономический факультет МГУ им. М.В. Ломоносова, 2019. 288 с. EDN: GASCBS.
8. Говоров С.В., Петрова З.К. Функциональная роль малых и средних городов в национальной системе расселения и размещения производительных сил Российской Федерации // Градостроительство. 2018. № 4. С. 29–35. EDN: XUZGCT.
9. Цыпкин Ю.А., Коростелев С.П., Шарипов С.А. Проблемы территориального планирования и землеустройства на современном этапе и пути их решения // Международный сельскохозяйственный журнал. 2025. № 7. С. 847–851. https://doi.org/10.55186/25876740_2025_68_7_847. EDN: FEKJDQ.
10. Бобылев С.Н., Завалеев И.С., Завалеева А.И., Ховакко И.Ю. Развитие «зеленой» инфраструктуры в городах // Научные исследования экономического факультета. 2022. Т. 14. № 3. С. 48–61. <https://doi.org/10.38050/2078-3809-2022-14-3-48-61>. EDN: YLQHME.
11. Дворядкина Е.Б., Кайбичева Е.И., Гончарова Н.И. Управление пространственным развитием региона: опыт, наследие и задачи на будущее // Вестник Астраханского государственного технического университета. Серия: Экономика. 2017. № 4. С. 60–67. <https://doi.org/10.24143/2073-5537-2017-4-60-67>. EDN: ZXFFKB.
12. Михеева О.М. Анализ текущего состояния жилищного фонда в Российской Федерации // Международная научная школа-семинар имени академика С.С. Шаталина (г. Минск, 07–11 октября 2025 г.). Минск, 2025. С. 1–10.
13. Гусева Г.В. Проблемы реализации «Всероссийской реновации»: экономико-правовой аспект // Социально-правовые регуляторы общественных отношений и вызовы современности. Материалы Междунар. науч.-практ. конф., посвященной 100-летию со дня рождения доктора юридических наук, профессора, заслуженного юриста РФ Владимира Ильича Нижечека (г. Иркутск, 23 сентября 2021 г.). Иркутск, 2021. С. 24–29. EDN: AFEEUU.
14. Дворядкина Е.Б., Кайбичева Е.И. Новый индустриальный город как категория региональной науки и градостроения: теоретическое обоснование // Вестник НГИЭИ. 2018. № 5. С. 86–97. EDN: XNDGCD.
15. Марков Д. ВЭБ.РФ представил «Индекс качества жизни в городах России» // Ведомости. 2021. Режим доступа: <https://www.vedomosti.ru/gorod/ourcity/articles/vebrf-predstavil-indeks-kachestva-zhizni-v-gorodah-rossii> (дата обращения: 19.12.2025).
16. Нечаев Д.В., Брыкова С.С. Анализ действующих в России федеральных программ и проектов, направленных на формирование комфортной городской среды // Скиф. Вопросы студенческой науки. 2022. № 10. С. 18–23. EDN: SSDHAA.
17. Воронин А.В., Йетишкин В. Развитие строительного комплекса в контексте задач региональной экономики // Экономика и предпринимательство. 2021. № 3. С. 406–409. <https://doi.org/10.34925/EIP.2021.128.3.077>. EDN: VFPBMR.
18. Киселева Е.Н., Губанова Е.В., Жахов Н.В. Системный анализ современного состояния и перспективы развития жилищного строительства в регионах Российской Федерации // Вестник Алтайской академии экономики и права. 2021. № 12-2. С. 285–291. <https://doi.org/10.17513/vaael.1996>. EDN: TDQMXD.

REFERENCES

1. Saenko I.A. Problems of Management and Development of Housing Construction as a Factor in the Formation of a Comfortable Living Environment. In: *Investitsii, stroitelstvo, nedvizhimost kak draivery sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya territorii i povysheniya kachestva zhizni naseleniya. Materialy IX Mezhdunarodnoi*

nauchno-prakticheskoi konferentsii = Investments, Construction, and Real Estate as Drivers of Socioeconomic Development of the Territory and Improving the Quality of Life of the Population. Proceedings of the IX International Scientific and Practical Conference. 12–15 March 2019, Tomsk. Tomsk; 2019. P. 61–69. (In Russ.). EDN: EUTRTD.

2. Antonyuk V.S., Pogonin V.V., Kremer D.V. Residential Real Estate Market in the Megacities of Russia: Condition and Implementation Mechanisms of Housing Policy. In: *Rossiiskie regiony v fokuse peremen: sbornik dokladov XII Mezhdunarodnoi konferentsii = Russian Regions in the Focus of Change: Proceedings of the XII International Conference.* 16–18 November 2017, Yekaterinburg. Yekaterinburg; 2018. P. 289–302. (In Russ.). EDN: YZGHOH.

3. Klochko E.N., Tolstyakova M.A. Market of the Residential Real Estate: Trends and Prospects. *Statistics and Economics.* 2019;16(3):24-33. (In Russ.). <https://doi.org/10.21686/2500-3925-2019-3-24-33>. EDN: OQDMQO.

4. Krelina E.V., Saenko I.A., Pukhova V.V., Kashina E.V. Housing Conditions Satisfaction Research as a Basis for the Housing Construction Development (With a Large Siberian City as an Example). *Innovation & Investment.* 2021;10:110-120. (In Russ.). EDN: TVDHXF.

5. Ilyukhin A.G. Urban Planning and the Concept of a Comfortable Urban Environment. *Simvol nauki.* 2022;1-2:52-54. (In Russ.). EDN: LGJSRA.

6. Korshunov I.V. Sustainable Development in Regional Strategies: Approaches and Solutions. *Economy of Regions.* 2023;19(1):15-28. (In Russ.). <https://doi.org/10.17059/ekon.reg.2023-1-2>. EDN: VEVEGF.

7. Papenov K.V., Nikonov S.M., Sitkina K.S. *Sustainable Urban Development: A Collective Monograph.* Moscow: Faculty of Economics, Lomonosov Moscow State University, 2019. 288 p. (In Russ.). EDN: GASCBS.

8. Govorov S.V., Petrova Z.K. Functional Role of Small and Medium Cities in the National System of Association and Placement of the Productive Forces of the Russian Federation. *Gradostroitelstvo.* 2018;4:29-35. (In Russ.). EDN: XUZGCT.

9. Tsyppin Yu.A., Korostev S.P., Sharipov S.A. Problems of Territorial Planning and Land Management at the Present Stage and Ways to Solve Them. *International Agricultural Journal.* 2025;7:847-851. (In Russ.). https://doi.org/10.55186/25876740_2025_68_7_847. EDN: FEKJDQ.

10. Bobylev S.N., Zavaleev I.S., Zavaleeva A.I., Khovavko I.Yu. Development of “Green” Infrastructure in Cities (Economic Analysis of a Project in Kazan). *Scientific Research of Faculty of Economics.* 2022;14(3):48-61. (In Russ.). <https://doi.org/10.38050/2078-3809-2022-14-3-48-61>. EDN: YLQHME.

11. Dvoryadkina E.B., Kaibicheva E.I., Goncharova N.I. Management of the Regional Spatial Development: Experience, Heritage and Objectives for the Future. *Vestnik of Astrakhan State Technical University. Series: Economics.* 2017;4:60-67. (In Russ.). <https://doi.org/10.24143/2073-5537-2017-4-60-67>. EDN: ZXFFKB.

12. Mikheeva O.M. Analysis of the Current State of the Housing Stock in the Russian Federation. In: *Mezhdunarodnaya nauchnaya shkola-seminar imeni akademika S.S. Shatalina = International Scientific School-Seminar Named After Academician S.S. Shatalin.* 07–11 October 2025, Minsk. Minsk; 2025. P. 1–10. (In Russ.).

13. Guseva G.V. Problems of the Implementation of the “All-Russian Renovation”: The Economic and Legal Aspect. In: *Sotsialno-pravovye regulatory obshchestvennykh otnoshenii i vyzovy sovremennosti. Materialy Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, posvyashchennoi 100-letiyu so dnya rozhdeniya doktora yuridicheskikh nauk, professora, zaslužennogo yurista RF Vladimira Il'icha Nizhecheka = Social and Legal Regulators of Public Relations and Contemporary Challenges. Proceedings of the International Scientific and Practical Conference Dedicated to the 100th Anniversary of the Birth of Doctor of Law, Professor, Honored Lawyer of the Russian Federation Vladimir Ilyich Nizhechek.* 23 September 2021, Irkutsk. Irkutsk; 2021. P. 24–29. (In Russ.). EDN: AFEEUU.

14. Dvoryadkina E.B., Kaibicheva E.I. New Industrial City as a Concept of Regional Science and Urbanistics: Theoretical Substantiation. *Bulletin NGIEI.* 2018;5:86-97. (In Russ.). EDN: XNDGCD.

15. Markov D. VEB.RF Presented the “Quality of Life Index in Russian Cities”. *Vedomosti.* 2021. Available from: <https://www.vedomosti.ru/gorod/ourcity/articles/vebrf-predstavil-indeks-kachestva-zhizni-v-gorodah-rossii> [Accessed 19 December 2025]. (In Russ.).

16. Nechaev D.V., Brykova S.S. The Analysis of the Federal Programs and Projects Aimed at Creating a Comfortable Urban Environment in Russia. *Skif. Voprosy studentcheskoi nauki.* 2022;10:18-23. (In Russ.). EDN: SSDHAA.

17. Voronin A.V., Yetishkin V. Development of Building Complex in a Task Context of Region's Economy. *Ekonomika i predprinimatelstvo.* 2021;3:406-409. (In Russ.). <https://doi.org/10.34925/EIP.2021.128.3.077>. EDN: VFPBMR.

18. Kiseleva E.N., Gubanova E.V., Zhakhov N.V. System Analysis of the Current State and Prospects for the Development of Housing Construction in the Regions of the Russian Federation. *Vestnik Altaiskoi akademii ekonomiki i prava.* 2021;12-2:285-291. (In Russ.). <https://doi.org/10.17513/vaael.1996>. EDN: TDQMXD.

Информация об авторах

Кудрявцева Вера Александровна,
к.э.н., доцент,
доцент кафедры экспертизы и управления
недвижимостью,
Иркутский национальный исследовательский
технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,
✉e-mail: kudravera1@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0002-0071-6602>
Author ID: 1027497

Никишина Ольга Валерьевна,
старший преподаватель кафедры
экспертизы и управления недвижимостью,
Иркутский национальный исследовательский
технический университет,
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, Россия,
e-mail: nikishinaov@ex.istu.edu
<https://orcid.org/0000-0002-8485-1229>
Author ID: 504169

Information about the authors

Vera A. Kudryavtseva,
Cand. Sci. (Econ.), Associate Professor,
Associate Professor of the Department
of Real Estate Expertise and Management,
Irkutsk National Research
Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk 664074, Russia,
✉e-mail: kudravera1@mail.ru
<https://orcid.org/0000-0002-0071-6602>
AuthorID: 1027497

Olga V. Nikishina,
Senior teacher of the Department
of Real Estate Expertise and Management,
Irkutsk National Research
Technical University,
83 Lermontov St., Irkutsk 664074, Russia,
e-mail: nikishinaov@ex.istu.edu
<https://orcid.org/0000-0002-8485-1229>
Author ID: 504169

Вклад авторов

Все авторы сделали эквивалентный вклад
в подготовку публикации.

Contribution of the authors

The authors contributed equally to this article.

Конфликт интересов

Авторы заявляют об отсутствии конфликта
интересов.

Все авторы прочитали и одобрили
окончательный вариант рукописи.

Conflict of interests

The authors declare no conflict of interests
regarding the publication of this article.

The final manuscript has been read and ap-proved
by all the co-authors.

Информация о статье

Статья поступила в редакцию 22.12.2025.
Одобрена после рецензирования 14.01.2026.
Принята к публикации 23.01.2026.

Information about the article

The article was submitted 22.12.2025.
Approved after reviewing 14.01.2026.
Accepted for publication 23.01.2026.