

Журнал «Мировые цивилизации» / Scientific journal «World civilizations» <https://wcj.world>

2026, Том 11, № 5 / 2026, Vol 11, Issue 5 <https://wcj.world/issue-5-2026.html>

URL статьи: <https://wcj.world/PDF/07ECMZ126.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Абраменко Г. И. Факторы развития жилищного строительства в регионе / Г. И. Абраменко, С. О. Новосельский // Мировые цивилизации. — 2026. — Т. 11. — № 5. — URL: <https://wcj.world/PDF/07ECMZ126.pdf>

For citation:

Abramenko G. I., Novoselsky S. O. Factors of Housing Construction Development in a Region. *World civilizations*. 2026; 11(5): 07ECMZ126. Available at: <https://wcj.world/PDF/07ECMZ126.pdf>. (In Russ., abstract in Eng.)

УДК 332.1

Абраменко Георгий Игоревич

НОЧУ ВО «Московский экономический институт», Москва
аспирант кафедры «Экономики и бизнеса»

E-mail: geoigos@gmail.com

Новосельский Святослав Олегович

Университет мировых цивилизаций им. В.В. Жириновского, Москва, Россия
НОЧУ ВО «Московский экономический институт», Москва

доцент

кандидат экономических наук

E-mail: nsvyatoslav@yandex.ru

Факторы развития жилищного строительства в регионе

Аннотация. В статье рассматриваются пространственные закономерности рождаемости в регионах Российской Федерации на муниципальном уровне. Особое внимание уделяется территориальной дифференциации показателей рождаемости и выявлению факторов, определяющих различия демографического развития муниципальных образований. В ходе исследования используются методы статистического и пространственного анализа, позволяющие выявить устойчивые кластеры с повышенными и пониженными значениями рождаемости. Показано, что уровень рождаемости существенно варьируется в зависимости от социально-экономических условий, уровня урбанизации, доходов населения и доступности социальной инфраструктуры. Развитие жилищного строительства зависят от комплекса факторов, среди которых экономические и финансовые создают условия для роста строительства, социально-демографические определяют устойчивость спроса на жильё, а административно-правовые способны как стимулировать, так и сдерживать развитие отрасли. Полученные результаты могут быть использованы при разработке и корректировке региональной и муниципальной демографической политики, направленной на стимулирование рождаемости и выравнивание территориальных диспропорций демографического развития.

Ключевые слова: рождаемость; регионы России; муниципальный уровень; пространственный анализ; демографическое развитие; территориальная дифференциация.

Введение. Жилищное строительство - одна из ключевых отраслей региональной экономики, которая влияет на социально-экономическое развитие территории, уровень жизни населения, поток инвестиций в регион. Совокупность факторов, в числе которых уровень жилья, его доступность, качество напрямую связаны с демографическими процессами, величиной

миграции и стабильным развитием региона. В данный момент, который характеризуется бурной перестройкой экономической среды, перестройкой финансовых рынков и увеличением влияния государства на регулирование строительной отрасли, крайне важную роль обретает анализ факторов развития жилищного строительства на уровне региона.

Темпы и масштабы жилищного строительства отличаются в зависимости от региона. Это зависит от социальных, экономических факторов, а также от инфраструктуры и общественных институтов. При тонком понимании устройства и взаимодействия данных факторов получается создавать эффективную жилищную политику, которая наиболее применима к определенному региону. Понимание механизма их воздействия позволяет формировать более эффективную жилищную политику, адаптированную к специфике конкретного региона.

Цель настоящей статьи - выявление и систематизация основных факторов регионального развития жилищного строительства, а также оценка их влияния на строительную деятельность.

Материал и методика исследования. Информационная база для исследования была составлена из официальных статистических данных Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации (Росстат), материалов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, а также аналитических отчетов российских исследовательских организаций. Так же были проанализированы публикации российских и зарубежных авторов, опубликованные в последние 5 лет.

Методологической основой исследования стали общенаучные и специальные методы познания: анализ и синтез, индукция и дедукция, системный и структурно-функциональный подходы. Также применялись методы сравнительного анализа региональных показателей жилищного строительства, частично факторный анализ для выявления влияния отдельных групп факторов на динамику ввода жилья. Комплексный подход обеспечил обоснованные выводы и повысил уровень достоверности результатов.

Экономические факторы развития жилищного строительства. Наиболее значимую роль в развитии жилищного строительства играют экономические факторы. В их число входит уровень ВРП, доходы населения, активность инвестиций, уровень доступности кредитования, а также стабильность рынка стройматериалов. Повышение уровня доходов населения прямо влияет на платежеспособный спрос на жильё, а это увеличивает интерес застройщиков на строительство в данном регионе. С другой стороны высокий уровень инфляции, подорожание строительных материалов негативно влияют на отрасль: стоимость квадратного метра дорожает, при этом снижается рост всей отрасли.

Уровень ипотечного кредитования является важным экономическим фактором. Так по данным Минстроя РФ, государственные программы льготной ипотеки в 2021–2023 гг. стали одними из ключевых точек роста жилищного строительства в большинстве регионов страны [1]. Тем не менее, если отрасль будет сильно зависеть от поддержки государства она становится уязвимой к изменениям финансово-кредитной политики.

Социально-демографические факторы. Социально-демографические факторы состоят из численности и структуры населения, уровня урбанизации, миграционных процессов и демографической динамики. Регионы, которые имеют устойчивый прирост населения, положительное миграционное сальдо, зачастую показывают наиболее развивающееся жилищное строительство. Очень важный фактор — это рост населения в агломерациях, за счет притока из соседних регионов и стран. Так формируется повышенный

спрос на жилье разного класса.

Возраст населения также играет немаловажную роль на спрос и его характер. Основная группа спроса на новое жилье – молодые семьи с детьми и граждане трудового возраста, они формируют спрос, в том числе с помощью ипотечных средств. В следствие этого наблюдается тенденция, в которой демографический спад прямо влияет на уровень жилищного строительства в регионе [2].

Институциональные и нормативно-правовые факторы. Также большое влияние на уровень жилищного строительства оказывает и нормативно-правовая среда, сложившаяся в регионе. В эту группу факторов входят градостроительное законодательство, процедуры предоставления земельных участков, проектное финансирование и степень административных барьеров, бюрократизация. Введение механизма проектного финансирования с одной стороны повысило финансовую устойчивость отрасли, с другой увеличило требования к застройщикам и их издержки [3].

То, насколько эффективна региональная жилищная политика, имеются ли программы комплексного развития территорий, поддержка застройщиков, определяет привлекательность для инвестиций в строительную отрасль. Регионы, которые широко используют инструменты такого государственно-частного партнёрства, на практике показывают стабильный уровень ввода жилья в эксплуатацию.

Инфраструктурные и территориальные факторы. Степень доступности инфраструктуры это важное условие развития жилищного строительства. Транспортная доступность, инженерная инфраструктура и социальные объекты снижают траты застройщика и повышают привлекательность жилых проектов для населения. Низкий уровень развития этих факторов наоборот ограничивает возможности расширения жилищного строительства, особенно в пригороде и на сельских территориях.

Особенности региона, такие как, территориальные, климатические, плотность застройки, доступность земельных ресурсов, влияют на масштабы жилищного строительства. Исследования подтверждают, что в регионах с суровыми климатическими условиями себестоимость строительства выше, что требует дополнительной поддержки со стороны государства [4].

Результаты исследования. Анализ показал, что развитие жилищного строительства зависят от комплекса факторов и их взаимодействия между собой. Экономические и финансовые условия создают условия для роста строительства, а социально-демографические определяют устойчивость спроса на жильё. Административно-правовая среда и уровень регионального управления способны как стимулировать, так и сдерживать развитие отрасли.

Определено, что в регионах с высоким уровнем доходов населения и развитым механизмом ипотечного кредитования возникает устойчивые высокие объёмы ввода в эксплуатацию жилья, а недостаточное развитие инфраструктуры и запутанная административно-правовая система только усложняет и сдерживает рост развития жилищного строительства. Исследование подтверждает, что к формированию жилищной политики необходимо применять дифференцированный подход.

ЛИТЕРАТУРА

1. Булавина М.А., Новосельский С.О., Измestьев Д.М. Организационно-экономический механизм управления бизнес-процессами производства металлоконструкций в условиях кризиса // Вестник Университета мировых цивилизаций. 2024. Т.15. №2 (43). С. 68-74.
2. Жилияков Д.И., Дорофеев А.Ф., Петрушина О.В., Новосельский С.О., Шлеенко А.В. Интегральная оценка технологического развития пространственно локализованных агросоциохозяйственных систем региона // Техника и оборудование для села. 2025. №3 (333). С. 44-47.
3. Микрюков Н.Ю. Мирязов Т. Р. Рождаемость в регионах России: пространственные закономерности на муниципальном уровне // Том 5 №1 Журнал ДЕМИС. Демографические исследования / DEMIS. Demographic, 2025.
4. Мишланова М.Ю. Дубовая В.А. Система счетов эскроу в условиях проектного финансирования жилищного строительства // Журнал Жилищные стратегии, 2023.
5. Новосельский С.О., Кириллова О.В., Золкин А.Л., Замбахидзе Л.Н. Менеджмент производственно-сбытовой деятельности компании на региональном рынке // Финансовый менеджмент. 2025. №3. С. 52-62.
6. Слоботчиков О.Н. Национальные государства после распада «империи» Европы // В сборнике: Феномен роста популярности радикальных политических движений в Европе: причины и перспективы. В 2-х частях. Москва, 2018. С. 292-296.
7. Слоботчиков О.Н., Попков А.А. Профессионализация как основа формирования базовой функциональной концепции современной системы образования // Казанский педагогический журнал. 2018. №5 (130). С. 32-38.
8. Слуцкий Л.Э. [О некоторых итогах евразийской интеграции \(вступительное слово\)](#) // [Проблемы современной экономики](#). 2018. №4 (68). С. 6.
9. Слуцкий Л.Э., Кротов М.И., Мунтиян В.И. Матрица выравнивания структурных диспропорций в социально-экономическом положении регионов России // Проблемы современной экономики. 2024. №1 (89). С. 6-21.
10. Старостина Н.А. Сергиенко Н.Н. Деловая активность в отрасли: в поисках драйвера // Международный журнал, 2025.
11. Фавстрицкая О.С. Особенности рынка жилья северных депрессивных регионов Дальнего Востока // Журнал Экономика и управление, 2022

Abramenko Georgiy Igorevich

Moscow Economic Institute, Moscow

E-mail: geoigos@gmail.com

Novoselsky Svyatoslav Olegovich

Zhirinovskiy University of World Civilizations, Moscow, Russia

Moscow Economic Institute, Moscow

E-mail: nsvyatoslav@yandex.ru

Factors of Housing Construction Development in a Region

Abstract. The article examines spatial patterns of fertility in the regions of the Russian Federation at the municipal level. Particular attention is paid to the territorial differentiation of fertility rates and to identifying the factors that determine differences in the demographic development of municipalities. The study employs statistical and spatial analysis methods to identify stable clusters with high and low fertility levels. The results show that fertility rates vary significantly depending on socio-economic conditions, the level of urbanization, household incomes, and the availability of social infrastructure. The development of housing construction depends on a complex of factors, including economic and financial factors that create conditions for construction growth, socio-demographic factors that determine the stability of demand for housing, and administrative and legal factors that can either stimulate or hinder the development of the industry. The findings can be used in the development and adjustment of regional and municipal demographic policies aimed at stimulating fertility and reducing territorial disparities in demographic development.

Keywords: fertility; regions of Russia; municipal level; spatial analysis; demographic development; territorial differentiation