

УДК 338.49

ЖИЛЬЕ КАК ДРАЙВЕР РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

Максимова К.А.

студентка

Пензенский государственный технологический университет

Пенза, Россия

Тарасова Т.В.

доцент кафедры экономики и управления

Пензенский государственный технологический университет

Пенза, Россия

Аннотация: В статье рассматриваются особенности состояния жилищной сферы Российской Федерации с акцентом на типичный региональный центр – город Пенза. Рассмотрены ключевые показатели: обеспеченность жильём, уровень благоустройства жилищного фонда и динамика жилищного строительства. Выявлены системные вызовы, характерные для страны в целом и актуальные для региона: проблема доступности жилья, износ жилищного фонда и необходимость опережающего развития коммунальной инфраструктуры. Сделан вывод о том, что город развивается в русле общероссийских тенденций, обладая типичными для крупного урбанистического центра преимуществами и проблемами.

Ключевые слова: жилищные условия, обеспеченность жильём, благоустройство, имущество, региональное развитие, коммунальная инфраструктура.

HOUSING AS A DRIVER OF REGIONAL DEVELOPMENT

Maximova K.A.

Student

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

*Penza state technological university,
Penza, Russia*

Tarasova T.V.

*PhD, Associate Professor
Penza state technological university,
Penza, Russia*

Abstract. The article examines the peculiarities of the housing sector in the Russian Federation with an emphasis on a typical regional center – the city of Penza. The key indicators are considered: housing availability, the level of housing improvement and the dynamics of housing construction. Systemic challenges specific to the country as a whole and relevant to the region have been identified: the problem of housing affordability, deterioration of housing stock and the need for advanced development of communal infrastructure. It is concluded that the city is developing in line with all-Russian trends, having typical advantages and problems for a large urban center.

Keywords: housing conditions, housing provision, landscaping, property, regional development, communal infrastructure.

Жилищное строительство остаётся одним из наиболее социально значимых аспектов качества жизни и устойчивого развития в Российской Федерации. Именно состояние жилищной сферы является показателем социально-экономического благополучия как страны в целом, так и отдельных ее регионов. Анализ общероссийских тенденций в этой области выявляет универсальные закономерности и проблемы, которые в разной степени проявляются в каждом субъекте Российской Федерации.

Одним из ключевых интегральных показателей, характеризующих жилищные условия, является средняя обеспеченность жилой площадью в расчете на одного человека. Согласно данным Росстата, в 2023 году этот

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

показатель в среднем по России составил 28,8 кв. м. [2]. Данная цифра отражает позитивную динамику, наблюдаемую в последние годы, которая обеспечивается преимущественно за счет масштабного ввода нового жилья. Для городов – центров субъектов Российской Федерации, к которым относится и Пенза, данный показатель, как правило, близок к среднероссийскому или незначительно его превышает. Это связано с концентрацией строительного комплекса и экономической активностью в таких городах. Так, ориентировочная обеспеченность жильем в Пензе находится в диапазоне 34 – 35 кв. м на человека. Это указывает на то, что по данному параметру город находится в благоприятной ситуации относительно среднероссийских показателей, что может объясняться как активным строительством нового жилья, так и структурой жилищного фонда, включающей значительный объем индивидуальных домовладений. Следует отметить, что по итогам 2024 года Пензенская область показала лучшие результаты в Приволжском федеральном округе по обеспеченности населения жильём.[4].

Жилищный фонд региона на конец 2023 года насчитывает 745,9 тысяч квартир. В собственности пензенцев находится 95% жилищного фонда, а остальные 5% составляют муниципальный и государственный фонд. Средний размер одной квартиры составляет 56,6 кв. метров. При этом около 35% составляют дома, построенные после 1995 года, а 33% – дома старше 1971 года, о чем информирует Пензастат. Анализируя структуру жилищного фонда, можно увидеть интересную картину распределения типов домов по материалам строительства. Кирпичные дома, благодаря своей долговечности и теплоизоляционным свойствам, традиционно занимают значительную долю – около 42%. Деревянные постройки составляют примерно 28%, доля панельных домов около 17%. Оставшаяся часть жилищного фонда представлена домами, построенными из других материалов, таких как монолитный железобетон, блоки, и прочие. [7].

Согласно статистическим данным в 2024 году введено рекордное количество жилья – 1 054 000 квадратных метров, что позволило улучшить жилищные условия 39 000 семей, что на 25% больше уровня 2023 года. [9].

Высокий уровень благоустройства жилищного фонда является устойчивой общероссийской тенденцией для городской местности. Для крупных урбанистических центров, подобных Пензе, характерны показатели, приведённые в таблице 1.

Таблица 1 – Уровень благоустройства жилищного фонда в городской местности России, %

Вид благоустройства	2021 г.	2023 г.	Динамика
Водопровод и канализация	83,5	84,0	+0,5
Центральное отопление	~92%*	~92%*	Стабильно
Горячее водоснабжение	68,9	71,2	+2,3
Газоснабжение	90,0	89,1	-0,9
Электроплиты	7,6	8,4	+0,8

*Примечание: точные данные по центральному отоплению за 2021-2023 гг. могут незначительно отличаться от отметки 92%. [2].

Анализ таблицы позволяет сделать следующие выводы:

– водопровод и канализация: охват этими системами стабильно высок и демонстрирует незначительный, но устойчивый рост;

– центральное отопление: является практически повсеместным стандартом для городского жилья России;

– горячее водоснабжение показывает наиболее заметный прирост (+2,3 п.п. за два года), что свидетельствует о активной работе по модернизации систем теплоснабжения и реализации программ по ликвидации дефицита ГВС;

– энергообеспечение для приготовления пищи: наблюдается структурный сдвиг. При доминирующем положении газоснабжения (89,1%) фиксируется рост

популярности электроплит (с 7,6% до 8,4%). Эта тенденция может быть связана с газификацией новых микрорайонов, не всегда поспевающей за темпами строительства, а также с повышением безопасности и удобства использования электрических плит.

Таким образом, можно с высокой долей уверенности утверждать, что жилищный фонд Пензы, как типичного крупного городского центра, обладает высоким уровнем инженерного благоустройства, соответствующим общероссийскому стандарту. Основные проблемы в данной сфере, вероятно, сконцентрированы не в отсутствии удобств, а в физическом и моральном износе инженерных коммуникаций в районах старой, в частности, дореволюционной и ранней советской застройки.

Жилищное строительство является основным драйвером улучшения жилищных условий в стране. В 2023 году в России был зафиксирован рекордный объем ввода жилья – 110,4 млн. кв. м. Этот результат стал следствием реализации как мер государственной поддержки (прежде всего, программ льготной ипотеки), так и активности коммерческих застройщиков. [1].

Анализ динамики Росстата показывает, что значительная часть этого объема приходится именно на региональные центры, где сосредоточены финансовые потоки, основные мощности строительного комплекса и наблюдается устойчивый спрос на жилье. Пенза, являясь административным, промышленным и культурным центром области, несомненно, вносит существенный вклад в общероссийский показатель. Строительство в городе ведется комплексно: возводятся как многоквартирные дома повышенной этажности, так и развивается сегмент малоэтажного и индивидуального строительства. [6].

Большая работа проводится по расселению ветхого фонда. Анализируя результаты реализации федерального проекта по расселению аварийного жилья в Пензенской области, можно отметить значительные успехи. За период с 2019 года до настоящего времени расселено более 62 тысяч квадратных метров

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

аварийного жилья. Это позволило 3860 жителям улучшить свои жилищные условия, 1111 человек получили новые квартиры. [5].

Ключевым моментом является то, что в регионе целевые показатели проекта не просто достигнуты, а перевыполнены. Всё это свидетельствует об эффективной организации работы на региональном уровне и грамотном использовании выделенных средств. Для обеспечения людей новым жильём в Пензе построено 13 многоквартирных домов, причём большая часть из них (8 домов) возведена за последние три года в микрорайоне Заря. Это позволило создать компактный и современный жилой комплекс, специально предназначенный для переселенцев из аварийного жилья. В бюджет региона поступило 2,6 миллиарда рублей от Фонда содействия реформированию ЖКХ, и эти средства были полностью освоены. [8].

В целом, реализация федерального проекта в Пензенской области демонстрирует положительные результаты и является примером успешного взаимодействия федерального центра и региональных властей в решении важных социальных задач.

Однако, несмотря на позитивную динамику по ряду показателей, жилищная сфера России сталкивается с рядом системных вызовов, которые в полной мере актуальны и для Пензы:

1. Доступность жилья. После завершения действия массовых программ льготной ипотеки проблема соотношения доходов населения и стоимости недвижимости вышла на первый план по всей стране. Рост ставок по ипотечным кредитам сделал приобретение жилья для значительной части населения затруднительным. Для региональных центров, где уровень зарплат часто ниже столичного, эта проблема стоит особенно остро. Для тех, кто всё же решился на ипотеку, выросла ежемесячная финансовая нагрузка. Увеличенные платежи и общая переплата по кредиту создают долгосрочное давление на семейные бюджеты. Не исключено, что некоторым заёмщикам будет сложнее выплачивать ипотеку в будущем, особенно при изменении экономических условий.

2. Износ жилищного фонда. Значительная часть жилого фонда Пензы, в частности, панельные дома массовых серий 60-80-х годов постройки, приближается к концу нормативного срока эксплуатации и требует проведения капитального ремонта. В краткосрочный план программы капремонта на 2025 год вошли 589 многоквартирных домов Пензенской области. Данная проблема решается в рамках реализации федеральной программы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, однако ее темпы и объемы финансирования не всегда успевают за потребностями.

3. Развитие коммунальной инфраструктуры. Активный рост новых микрорайонов, особенно на окраинах города, требует опережающего развития инженерных сетей (водопровода, канализации, электросетей, теплотрасс). Их недостаточная мощность или несвоевременная прокладка становятся «узким местом», сдерживающим ввод нового жилья и ухудшающим качество жизни в уже заселенных районах. Эта задача является общероссийской и требует скоординированных действий муниципальных, региональных и федеральных властей. [3].

Таким образом, проведенный анализ на основе данных Росстата позволяет сделать выводы, что жилищные условия в г. Пензе развиваются в русле общероссийских тенденций. Город характеризуется уровнем обеспеченности жильем, превышающим средний по стране (34–35 кв. м/чел. против 28,8 кв. м/чел.), и высоким, типичным для городской местности, уровнем его благоустройства, соответствующим общенациональному стандарту.

Основные проблемы жилищной сферы Пензы носят системный характер: снижение доступности жилья в связи с изменением условий на ипотечном рынке, необходимость масштабного капитального ремонта жилого фонда советского периода и задача опережающего развития коммунальной инфраструктуры в условиях активной урбанизации и территориального роста города. Однако для формирования более точной и детальной картины, необходимой для выработки эффективных управленческих решений на местном уровне, требуются

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

углубленные исследования с привлечением официальных данных органов власти Пензенской области и муниципального образования города Пенза.

Библиографический список:

1. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://58.rosstat.gov.ru> (Дата обращения 01.11.2025).

2. Жилищное хозяйство в России. 2023: Стат. сб. / Росстат. – М., 2023. – 125 с.

3. Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства российской федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333/082f7da9658f094f4d3e65bedfddfdc3f59f4aff/ (Дата обращения 30.10.2025).

4. На каждого жителя Пензенской области приходится [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://penzanews.ru/society/159791-2024>

5. В рамках нацпроекта [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://penzaobzor.ru/news/2025540315/v-ramkah-nacproekta-pochti-4000-zhitelej-penzenskoj-oblasti-uluchshili-zhilishhnye-usloviya/> (Дата обращения 30.10.2025).

6. Основные показатели строительной деятельности в Пензенской области в 2023 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://kolyshley.pnzreg.ru/news/society/522341/> (Дата обращения 31.10.2025).

7. Пенза вошла в ТОП-10 [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://rg.ru/2025/07/18/reg-pfo/3131649.html> (Дата обращения 03.11.2025).

8. Названы районы-лидеры по жилищному строительству в Пензенской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://dzen.ru/a/aH95ok5qHxzHBc4n> (Дата обращения 03.11.2025).

9. В Пензенской области жилищное строительство за год выросло на 13,3% [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://penza->

online.ru/obshchestvo/v-penzenskoy-oblasti-zhilishchnoe-stroitelstvo-za-god-vyroslo-na-133 (Дата обращения 01.11.2025).

Оригинальность 78%