

DOI: <https://doi.org/10.15688/re.volsu.2023.2.10>UDC 332.14
LBC 65.04Submitted: 03.03.2023
Accepted: 13.04.2023

WAYS TO IMPROVE RUSSIA'S HOUSING POLICY

Sergey A. Korostin

Volgograd State University, Volgograd, Russian Federation

Abstract. The article provides a brief overview of the situation in the Russian economy one year after the imposition of sanctions by the United States, European countries, and their allies because the special military operation was launched in Ukraine. The assessment of the difficult situation of the housing construction industry for 2023 is given. This evaluation became possible due to an imbalance of supply and demand, because of high real estate prices and a large number of unsold flats, and because of decreases in demand due to purchases in 2021 of flats for the future, uncertainty about the future, and reduced purchasing power of citizens. Assuming a long period of sanctions, the author's vision of ways to improve housing policy is presented, which can become one of the main drivers of social and economic development of Russia under sanctions. The key proposal is to change the emphasis in housing policy from high-rise to low-rise individual housing construction. This fact will help to maintain production by companies that are connected with housing construction industry. Low-rise housing construction will contribute to the inclusion of urban districts in the agglomeration. It is suggested to stimulate the development of the market of individual low-rise housing by expanding the list of preferential mortgage programs, increasing funding, using public-private and municipal-private partnerships, founding construction savings banks, using digital technologies and ecosystems. To set the strategic goals of housing policy and to monitor the effectiveness of its further implementation, the author's methodology for calculating a generalized integral indicator is proposed. It takes into account the development in the economic, housing, and digital spheres.

Key words: sanctions, housing policy, anti-crisis solutions, low-rise housing, digitalization, ecosystems, public-private partnership, construction savings banks.

Citation. Korostin S.A., 2023. Ways to Improve Russia's Housing Policy. *Regionalnaya ekonomika. Yug Rossii* [Regional Economy. South of Russia], vol. 11, no. 2, pp. 104-112. (in Russian). DOI: <https://doi.org/10.15688/re.volsu.2023.2.10>

УДК 332.14
ББК 65.04Дата поступления статьи: 03.03.2023
Дата принятия статьи: 13.04.2023

ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В РОССИИ

Сергей Анатольевич Коростин

Волгоградский государственный университет, г. Волгоград, Российская Федерация

Аннотация. В статье представлен краткий обзор ситуации в экономике России по итогам одного года нахождения под санкциями США, ЕС и их союзников после начала специальной военной операции на Украине. Дана оценка сложного состояния отрасли жилищного строительства на 2023 г. из-за его нахождения в дисбалансе спроса и предложения по причине высокой цены на недвижимость и большого количества нераспроданной недвижимости и сниженного спроса из-за удовлетворения спроса будущих периодов в 2021 г., неуверенности в завтрашнем дне и снижения платежеспособности населения. Предполагая длительный период действия санкций, представлено авторское видение путей совершенствования жилищной политики, которая может стать одним из основных драйверов социально-экономического развития России в условиях санкций. Ключевым предложением является изменение акцента в жилищной политике с многоэтажного на малоэтажное индивидуальное жилищное строительство. Это позволит сохранить объемы выпускаемой продукции компаниями, которые завязаны на отрасль жилищного строительства. Малоэтажное жилищное строительство будет способствовать сращиванию городских округов в агломерации. Стимулировать развитие рынка индивидуальных малоэтажных домов предложено с помощью расширения перечня программ льготного ипотечного кредитования и наполнения их деньгами, применения государственно-частного и муниципально-частного партнерства, создания строительного сберега-

© Коростин С.А., 2023

тельных касс, использования цифровых технологий и создания экосистем. Для формирования стратегических целей жилищной политики и дальнейшего мониторинга эффективности ее реализации предложена авторская методика расчета обобщенного интегрального показателя, учитывающая развитие в экономической, жилищной и цифровой сферах.

Ключевые слова: санкции, жилищная политика, антикризисные решения, малоэтажное жилье, цифровизация, экосистемы, государственно-частное партнерство, строительные сберегательные кассы.

Цитирование. Коростин С. А., 2023. Пути совершенствования жилищной политики в России // Региональная экономика. Юг России. Т. 11, № 2. С. 104–112. DOI: <https://doi.org/10.15688/re.volsu.2023.2.10>

Введение

Прошел год с 24 февраля 2022 г., когда Российская Федерация начала специальную военную операцию (СВО) на Украине. Целый год экономика России подвергалась беспрецедентным испытаниям на прочность, которые продолжаются. 7 марта 2022 г. Россия стала первой страной в мире по количеству наложенных на нее санкций [Russia is Now ... , 2022]. США и страны Евросоюза продолжают вводить политические и экономические санкции против отраслей экономики России, против юридических и физических лиц. В годовщину СВО Соединенные Штаты Америки и Великобритания объявили о новом крупном пакете санкций в отношении России [Санкции против России в годовщину ... , 2023], где фокус сделан на предотвращении обхода существующих ограничений и усилении экспортного контроля, а Европейский союз ввел 10-й пакет санкций против России. По итогам десяти пакетов санкций ЕС в черном списке оказались 1 275 россиян, 425 мер ввели против юридических лиц (конструкторские бюро, заводы, предприятия, научно-исследовательские институты, госорганы, банки, СМИ и пр.) [10 пакетов ... , 2023]. США и их союзники за 2022 г. заморозили активов россиян, которые попали под санкции, на сумму более 58 млрд долл. США, также 19 млрд евро были заморожены ЕС, и около 300 млрд евро активов ЦБ РФ [США и их союзники ... , 2023].

Помимо введения санкций, весь год Европейский союз уменьшал зависимость России от энергоресурсов, чтобы нанести финансовый урон, учитывая существенную зависимость бюджета России от экспортных доходов от природных ресурсов в Европу по существующей инфраструктуре. По данным аналитического центра «Европейский совет по международным отношениям» (ECFR), в 2021 г. страны ЕС получили 155 млрд кубометров российского газа (45 % от общего импорта газа в ЕС), а в 2022 г. поставки российского трубопроводного газа снизились почти вдвое – до 80 млрд кубометров [Российский нефтегаз ... , 2023].

ЕС ввел эмбарго на морские поставки российской нефти третьим странам и установил потолок цен на нефть в размере 60 долл. США за баррель (с 5 декабря 2022 г.), потолок цен для дизельного топлива и других нефтепродуктов, торгующихся с премией, в размере 100 долл. США за баррель и 45 долл. США за баррель для торгующихся с дисконтом (с 5 февраля 2023 г.), а также потолок цен на газ (с 15 февраля 2023 г.).

Введенные ограничения на поставки российских энергоресурсов вначале вызывали сомнения о способности ЕС реализовать их и перенести зиму без поставок газа. Однако Европа быстро нашла замену российскому газу по более высокой цене, так как цена не была определяющим фактором, в том числе за счет импорта сжиженного природного газа, а также потому, что страны ЕС снизили потребление газа. Снижение потребления газа произошло из-за сокращения потребления на промышленных производствах, в первую очередь на производствах алюминия и азотных удобрений, также за счет снижения температуры в помещениях, и из-за теплой осени и зимы (на 10–12 %) [Российский нефтегаз ... , 2023].

Несмотря на то что последний год Россия находилась под беспрецедентно большим количеством санкций, от которых ранее не страдала ни одна страна мира, экономика России смогла адаптироваться и минимизировать уровень падения ВВП до 2,5 % (в 2022 г.) [Банк России ... , 2023]. Это стало возможным благодаря грамотным действиям Правительства РФ и Центрального банка, устойчивости экономической системы России и наличию стран, которые не поддерживают санкции США, ЕС и их союзников против России и продолжают сотрудничество с Россией напрямую или через третьи страны.

В своем Послании Федеральному собранию Президент РФ В.В. Путин 21 февраля 2023 г. обозначил, что Россия готова к миру, но он не видит возможности его заключения ни в настоящий момент, ни в краткосрочной перспективе, и будет продолжать специальную военную операцию

до достижения поставленных ранее целей. После Послания Президента РФ Путина США и ЕС ввели новые пакеты санкций против России. Когда с обеих сторон предпринимаются шаги, направленные на продолжение военных действий, ждать, что ситуация изменится кардинальным образом, что требования России по ее безопасности будут услышаны и приняты, а военные действия прекратятся и с России будут сняты все наложенные на нее ограничения или их часть – не стоит.

Следовательно, существенно возрастает актуальность и необходимость структурных изменений в экономике России, нацеленных на достижение роста экономики в условиях продолжающихся санкционных ограничений и предотвращения технологического отставания от развитых стран.

Состояние отрасли жилищного строительства в 2023 году

Правительство РФ и Банк России хорошо справились со стабилизацией ситуации на рынках, с ростом курса валюты и со сдерживанием инфляции путем резкого поднятия ключевой ставки до 20 % и поэтапного ее снижения, ограничениями на операции с валютой внутри страны, с поддержкой строительной и других отраслей упрощением согласовательных процедур, субсидированием кредитов, продлением льготных ипотечных программ, точечным регулированием цен и введением параллельного импорта.

Санкции США, ЕС и их союзников затронули практически все отрасли экономики России. Они были введены против крупнейших государственных компаний и корпораций, которых ограничили технологически (запрет на поставки товаров и технологий) и финансово (запрет на инвестиции и финансовую помощь). Крупнейшие банки были отключены от системы SWIFT, ограничены в возможностях заимствования на рынках США и Европы, а также в финансировании операций с долговыми обязательствами [Санкции против России, 2023]. Введены ограничения на морские перевозки, полеты. Россию «навсегда» покинули или временно приостановили свою деятельность многие иностранные корпорации, которые уходя продавали свои активы российским партнерам или менеджменту.

Несмотря на то что прямые санкции против компаний, работающих на рынке жилищного строительства, не вводились, в течение 2022 г.

отрасль жилищного строительства находилась в стрессовых условиях по следующим причинам: высокая цена на первичную недвижимость вследствие ажиотажного спроса, снижение покупательской способности из-за удовлетворения спроса будущего периода по льготным ипотечным программам в 2020–2021 гг. и из-за кратковременного роста ставок по ипотеке; отъезд трудовых мигрантов после роста курса валют и возникновения сложностей с денежными переводами за рубеж; инфляционный рост на строительные материалы и комплектующие, транспортные расходы; физическое отсутствие строительных или отделочных материалов, которые производились или импортировались иностранными компаниями (9 % компаний рынка строительных материалов покинули страну) [Россию покинули менее ... , 2023].

Комплекс мер по совершенствованию жилищной политики, который представлен в данной статье, позволяет сделать драйвером развития экономики России индивидуальное жилищное строительство в условиях санкционных ограничений, их возможного усиления, предполагая экономический спад в краткосрочной перспективе (прогноз ЦБ на 2023 г. – от минус 1 % до плюс 1 %; прогноз Международного валютного фонда – от минус 2,3 % (предыдущий) до плюс 0,3 % ВВП) [Банк России ... , 2023].

В 2022 г. в России, по данным Росстата, объем ввода жилья вырос до рекордных 102,7 млн кв. м, что на 11 % выше показателя по 2021 г., из них многоквартирных домов – 45,5 млн кв. м (рост 4,7 % к показателю за 2021 г.), индивидуальное жилищное строительство – 57,2 млн кв. м (рост 16,5 % к показателю за 2021 г.) [Наконец построили, 2023]. Данный рост был осуществлен в основном за счет строительства жилья в крупнейших, крупных и больших городах, численность населения которых продолжает увеличиваться (плюс 4 млн человек) за счет миграции населения из сельских поселений, поселков городского типа, малых и средних городов, что положительно отразилось на спросе на построенное жилье [Федеральная служба ... , 2023].

Всероссийская перепись населения 2021 г. подтвердила продолжение процесса укрупнения российских городов (74,8 % населения проживают в городах) и наличие в России уже 16 городов-миллионников (Волгоград, Воронеж, Екатеринбург, Казань, Краснодар, Красноярск, Москва, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск, Пермь, Ростов-на-Дону, Самара, Санкт-Петербург).

бург, Челябинск, Уфа), в которых суммарно проживает почти четверть населения страны – 35,7 млн из 146,98 млн человек [Наконец построили, 2023].

Урбанистический путь развития России, его мотивы и принципы формирования, подробно рассматривался в работах В.В. Покшишевского [Покшишевский, 1978], Г.М. Лаппо и В.Я. Любобного [Лаппо, Любовный, 1977], Е. Н. Перцика [Перцик, 1991], Ю.Л. Пивоварова [Пивоваров, 1976], Б.С. Хорева [Хорев, 1975]. Процесс цифровизации городов, который делает их более комфортными для проживания и безопасными, является одним из ускорителей данных урбанизационных процессов в последние годы [Доля городского населения ... , 2023].

Результаты жилищного строительства в 2022 г. в целом положительные. Однако необходимо учитывать, что столь существенный рост объемов ввода жилья был обеспечен в том числе и за счет постановки на кадастровый учет ранее построенного индивидуального жилья с целью его газификации. Этим можно объяснить существенный рост объемов ввода к концу 2022 г. и сильное падение объемов ввода в ноябре (в 3 раза ниже показателей ноября 2021 г.).

По мнению вице-премьера М. Хуснуллина, объем ввода жилья на 2023 г. планируется сохранить в тех же пределах – 100 млн кв. м. Учитывая продолжительность инвестиционно-строительного цикла по многоквартирным домам в 3–5 лет, ввод жилья и его реализация в 2023 г. не вызывает опасений, даже учитывая снижение выдачи ипотеки в два раза из-за роста ставок по ипотечным кредитам и снижения платежеспособности населения, в отличие от ввода жилья и его продажи в последующие годы. В 2022 г. не удалось выполнить план по наращиванию ипотечного портфеля – из запланированных 2,5 трлн 0,5 трлн руб. в строительство жилья не пришло, что начнет себя проявлять с первого полугодия 2024 года. Более того, наблюдается сокращение спроса на первичном рынке жилья и отрицательная динамика прироста средств на эскроу-счетах, что, вероятнее всего, приведет к удорожанию проектного финансирования для застройщиков [Наконец построили, 2023]. При этом рост ипотеки в новостройках приближается к своему пределу – 70 % сделок с первичным жильем осуществляется за счет ипотеки, из которых 90 % по льготным программам [Ипотека, 2023].

Более высокая ставка по льготному ипотечному кредитованию, в сравнении с исторически

самым низким уровнем, который был в 2020–2021 гг. и при котором большая часть населения успела удовлетворить спрос будущих периодов, приводит к снижению интереса к приобретению жилья в новостройках и переходу части населения, не остро нуждающихся в улучшении жилищных условий, или у которых снизилась платежеспособность и уверенность в завтрашнем дне, в режим ожидания лучшей экономической ситуации и более низких ставок по ипотеке.

Пути совершенствования жилищной политики

Рынок многоэтажной жилой недвижимости находится в «перегретом состоянии» – существенный рост цен на жилье, который произошел в период повышенного спроса из-за льготных ставок по ипотеке, из-за спекулятивного и инвестиционного спроса, который возрос после введения санкций и вывода на рынок максимального количества жилья, с одной стороны, и снижение платежеспособности населения и уверенности в завтрашнем дне, повышение ставок по ипотечным кредитам и удовлетворение спроса будущих периодов ранее, с другой стороны.

Балансировка спроса и предложения путем сжатия рынка новостроек нанесет ущерб смежным отраслям, которые усилили свою производительность под увеличенные объемы строительства жилья, а также повысит риск банкротства малых застройщиков, без финансовой подушки безопасности.

В сложившейся ситуации занятость российских застройщиков и производителей строительных материалов на восстановлении жилья на территории 4 вошедших в состав России регионов (Донецкая Народная Республика, Луганская Народная Республика, Запорожская область и Херсонская область) позволяет снизить темпы строительства многоэтажного жилья в тех регионах, где рынок разбалансирован, где предложение существенно превышает спрос, что позволит не обанкротиться этим компаниям.

1. Время, пока будет происходить балансировка на рынке жилья, необходимо использовать для изменения жилищной политики, смещения акцента в ней на развитие индивидуального жилищного строительства, которое имеет огромный потенциал.

Необходимо также снизить концентрацию платежеспособного спроса на жилье только в мегаполисах, так как это создает дисбаланс и не

учитывает задач устойчивого развития территорий и стимулирует избыточную миграцию в крупнейшие, крупные и большие города из малых городов и сельской местности, где объем жилищного строительства сокращается.

Строительство индивидуального малоэтажного жилья рядом и в сочетании с многоэтажными домами в городах и пригородах интересно застройщикам из-за наличия неудовлетворенного спроса на собственное малоэтажное жилье, возможности строить их с меньшими согласованиями, быстрее и без использования механизма «эскроу-счетов», что удешевляет процесс.

2. В 2022 г. произошел рост объемов выданных ипотечных кредитов из-за распространения ипотечных программ для покупки и строительства индивидуальных жилых домов на льготных условиях (33 тыс. кредитов в 2022 г. против 10 тыс. кредитов в 2021 г.) [Ипотека, 2023]. Необходимо расширить перечень программ льготного ипотечного кредитования для приобретения и строительства индивидуального малоэтажного жилья (на приобретение земельных участков под строительство индивидуального жилого дома, на подведение и подключение к инженерным коммуникациям, кроме того, на газификацию) по столь же низким ставкам, как были на многоэтажное жилье в 2020–2021 гг., и обеспечить равный доступ к ним жителей всей России, в том числе из малых городов и сельской местности, увеличить лимиты по ним и наполнить данные программы достаточным количеством денег.

Сегодня Сбербанк, например, предлагает следующие специализированные программы ипотечного жилищного кредитования, которые предусматривают льготные процентные ставки – «Семейная ипотека» (ставка – от 5,3 % сроком до 30 лет, первоначальный взнос – от 15 %), «Ипотека с господдержкой» для покупки или постройки дома (ставка – от 7,3 % сроком до 30 лет, первоначальный взнос – от 15 %), «Ипотека для IT» на покупку или строительство дома (ставка – от 4,7 % сроком до 30 лет, первоначальный взнос – от 15 %), «Сельская ипотека» (ставка – от 2,7 % сроком до 25 лет, первоначальный взнос – от 15 %), «Дальневосточная ипотека» (ставка – от 1,5 % сроком до 30 лет, первоначальный взнос – от 15 %), «Строительство дома» (ставка – от 5 % сроком до 30 лет, первоначальный взнос – от 25 %), «Военная ипотека» (ставка – от 10,3 % сроком до 25 лет, первоначальный взнос – от 15 %) [СберБанк ... , 2023].

3. Но льготная ипотека не должна и не может быть единственным и самым эффективным способом обеспечения граждан доступным жильем для всех слоев населения. Помимо введения льготных программ по ипотечному кредитованию для индивидуального жилищного строительства, следует расширять механизмы строительства и финансирования приобретения в готовом виде индивидуального малоэтажного жилья, в том числе и за счет механизма строительных сберегательных касс (ССК).

Создание ССК (специализированных банков) с ограниченным объемом операций (привлечение целевых (строительных сберегательных) вкладов, открытие и ведение счетов вкладчиков, выдача банковских гарантий; предоставление вкладчикам целевых кредитов на улучшение жилищных условий и капремонт общего имущества) и замкнутость финансовых потоков внутри ССК позволит устанавливать относительно низкие ставки по вкладам и кредитам, которые не сильно будут зависеть от колебаний на финансовых рынках. Отличие ССК от универсальных банков, которые выдают ипотечные кредиты, в их узкой специализации и независимости от рынков капитала и замкнутости системы, когда все денежные средства обращаются внутри системы. Это позволяет снизить процентные ставки по выдаваемым ССК жилищным кредитам до уровня, близкого к уровню процентных ставок в экономически развитых странах, а также стать надежным инструментом сбережения денежных средств в период санкционных ограничений и улучшения жилищных условий.

Проект закона «О строительных сберегательных кассах» ранее неоднократно вносился на рассмотрение Государственной Думы (Проект федерального закона № 246390-3 «О строительных сберегательных кассах», который был внесен 2 октября 2002 г.; Проект федерального закона № 13246-4 «О строительных сберегательных кассах», который был внесен 4 февраля 2004 г.; Проект федерального закона № 454760-4 «О строительных сберегательных кассах (в части обеспечения правового регулирования деятельности строительных сберегательных касс)», который был внесен 16 июля 2007 г.; Проект федерального закона № 28346-6 «О строительных сберегательных кассах», который был внесен 28 февраля 2012 г.; Проект федерального закона № 1070471-6 «О строительных сберегательных кассах (о накоплении средств на улучшение жилищных условий и капитальный ремонт общего

имущества многоквартирных домов)», который был внесен на рассмотрение 13 мая 2016 г.) [Система обеспечения ... , 2023].

Новое внесение законопроекта в Государственную Думу РФ было инициировано 4 апреля 2021 года. За два года после этого законопроект не одобрен и находится на стадии рассмотрения в первом чтении [Законопроект № 1144687-7 ... , 2021].

4. Помимо концентрации усилий на снижении размера ставки по льготным программам ипотеки и расширении механизмов доступности жилья за счет строительно-сберегательных касс, действенным механизмом развития индивидуального жилищного строительства является использование государственно-частного и муниципально-частного партнерства в процессе предоставления новых участков под застройку жильем, подключения их к коммуникациям и для стимулирования спроса на индивидуальное малоэтажное жилье и высвобождаемое многоэтажное. Частно-государственное партнерство было бы эффективно использовать для предоставления земельных участков под строительство индивидуального малоэтажного жилья с подведенными коммуникациями. Муниципально-частное партнерство целесообразно было бы использовать при внедрении специальных программ жилищной политики для стимулирования приобретения индивидуального малоэтажного жилья населением в городе или пригороде, а городское жилье использовать в счет частичной оплаты.

5. В условиях санкций, когда задачи США, ЕС и их союзников – ограничить технологическое развитие России в долгосрочной перспективе за счет запрета на импорт в РФ высокотехнологического оборудования и программного обеспечения, Россия должна максимально сосредоточиться не столько на предотвращении технологического отставания, сколько на его сокращении.

Для развития жилищного строительства необходимо активно использовать цифровые технологии и создавать экосистемы, которые будут объединять застройщиков, перевозчиков, производителей строительных материалов, проектировщиков, банки, страховые компании, риелторов, отделочников и других участников данного инвестиционно-строительного процесса, что позволит достичь большей открытости процесса строительства жилья, сокращать финансовые и временные затраты, использовать базу данных типовых проектов, снизить себестоимость строительства и др.

6. Цифровизация процесса сбора и обработки большого массива данных, объединение баз данных позволят также снизить издержки финансовых компаний и снизить процент по ипотеке для граждан, чья финансовая история понятна, а доходная часть прогнозируема. Отслеживая доходы и расходы граждан, их покупки и предпочтения, интересы и активность, зная об располагаемых ими активах, что имеется в распоряжении Федеральной налоговой службы и банков, в которых открыты счета, и предоставив, с согласия гражданина, доступ к базам данных финансовым организациям, можно снизить ставки по кредитам, в которых заложен риск на невозврат кредита заемщиками, а также эффективнее подбирать механизм для улучшения жилищных условий.

7. Запущенные программы цифровизации городов с численностью больше 100 000 человек должны непременно продолжаться, а цифровая составляющая в региональной жилищной политике не снижаться. Строительство нового жилья в этих городах должно определяться степенью соответствия пространственного развития городских округов ориентирам стратегического развития регионов и параметрам трансформации социально-экономической среды.

Постановка стратегических целей региональной жилищной политики и мониторинг эффективности ее реализации должны осуществляться органами федеральной или региональной власти. Для осуществления данной деятельности предлагается авторская четырехуровневая методика с использованием интегральных индикаторов, которая применяет в качестве трех равнозначных комплексных показателей 2-го уровня – цифровой, жилищный и экономический показатели [Коростин, 2022]:

$$K_{\text{int}} = \sqrt{K_{\text{ec}}^2 + K_{\text{hs}}^2 + K_{\text{dg}}^2}, \quad (1)$$

где K_{ec} – комплексный экономический показатель; K_{hs} – комплексный жилищный показатель; K_{dg} – комплексный цифровой показатель.

Обобщенный показатель эффективности региональной жилищной политики рассчитывается при помощи комплексных показателей 2-го уровня, каждый из которых представляет собой произведение индикаторов 3-го уровня, отражающих параметры развития экономической, жилищной и цифровой сфер, учитывая их весовые коэффициенты, которые определяют силу влияния каждого из показателей (индикаторов) 3-го уровня.

Комплексный показатель считается по следующей формуле:

$$K = \omega_1 x_1 + \omega_2 x_2 + \omega_3 x_3 + \dots + \omega_n x_n, \quad (2)$$

где x_1, x_2, x_3, x_n – относительные показатели (индикаторы 3-го уровня); $\omega_1, \omega_2, \omega_3, \omega_n$ – весовые коэффициенты, где сумма всех весовых коэффициентов одного комплексного показателя равна 1 ($\sum_{i=1}^n \omega_i = 1$).

В основе авторской методики расчета обобщенного показателя эффективности региональной жилищной политики лежит методологический подход С.А. Айвазяна [Айвазян, 2001] по построению интегральных индикаторов качества жизни населения и совместная методика Минстроя России и МГУ им. Ломоносова по расчету индекса цифровизации городских округов [Презентация индекса IQ ... , 2018]. Прощедшая апробацию авторская методика позволяет использовать для расчета интегральных показателей 3-го уровня от 3 до 10 индикаторов, экономическое содержание которых раскрывается при их расчете с использованием абсолютных и относительных базовых показателей 4-го уровня [Коростин, 2022].

Совершенствование жилищной политики в условиях санкционных ограничений с акцентом на дальнейшее развитие цифровизации городских округов является необходимым для построения фундамента для социально-экономического роста, что определяет выбор целевых показателей 4-го уровня.

Заключение и выводы

Санкции США, ЕС и их союзников против России, уход «навсегда» или на время иностранных компаний, которые работали здесь, негативно повлияли на экономику нашей страны. Но экономика России адаптировалась и смогла снизить уровень падения в 2022 г. до 2,5 % ВВП благодаря слаженным и правильным действиям Правительства РФ и Банка России, устойчивости экономики.

Отрасль жилищного строительства и связанные с ней также оказались под давлением, что усугубилось кризисом на рынке жилищного строительства, на котором было введено в эксплуатацию в 2022 г. рекордное количество жилья, большая часть из которого еще не распродана, при снижении спроса из-за повышенной ставки по ипотеке, неуверенности в завтрашнем дне многих граждан и снижения их платежеспособ-

ности. На полностью локализованных сегментах рынка строительных материалов санкции практически не отразились, а вот с технологическим оборудованием сложности есть, что пока решается за счет параллельного импорта.

Беря во внимание тот факт, что санкции против России, вероятнее всего, будут действовать долгие годы, необходимо развивать технологический суверенитет и выходить на устойчивый рост экономики. Следует проводить новую индустриализацию, перестраивать свой импорт и экспорт и искать новые драйверы роста. Одним из таких драйверов социально-экономического развития в условиях санкций может стать индивидуальное малоэтажное жилищное строительство, обладающее высоким мультипликативным эффектом, и цифровизация городов и экономики. Новая реальность требует изменений в жилищной политике по смене акцента со строительства многоэтажного жилья преимущественно в крупнейших, крупных и больших городах на строительство индивидуального малоэтажного жилья в пригородах крупных городов, в малых городах, городских поселках и сельских поселениях, для чего необходимо внедрение предложенного в данной статье комплекса мер по совершенствованию жилищной политики.

Россия может и должна выйти из сложившейся ситуации более суверенной и экономической сильной страной.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

- Айвазян С. А., 2001. Сравнительный анализ интегральных характеристик качества жизни населения субъектов Российской Федерации. М. : ЦЭМИ РАН. 65 с.
- Банк России улучшил прогноз по ВВП на 2023 год, 2023 // Интерфакс. Экономика. URL: <https://www.interfax.ru/business/885638>
- 10 пакетов санкций ЕС, 2023 // ТАСС. URL: <https://tass.ru/ekonomika/17142747?ysclid=lf58bogmxb415127946>
- Доля городского населения в общей численности населения на 1 января. Витрина статистических данных, 2023 // Федеральная служба государственной статистики. URL: <https://showdata.gks.ru/report/278932/>
- Законопроект № 1144687-7 «О строительных сберегательных кассах», 2021. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1144687-7?ysclid=lf8a3zvpzs285974907>
- Ипотека, 2023 // Дом.рф. URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/>
- Коростин С. А., 2022. Совершенствование региональной жилищной политики и ее влияние на соци-

- ально-экономическое развитие городских округов в условиях цифровизации. Волгоград : Изд-во ВолГУ. 370 с.
- Лаппо Г. М., Любовный В. Я., 1977. Городские агломерации в СССР и за рубежом. М. : Знание. 48 с.
- Наконец построили, 2023 // Коммерсантъ. Недвижимость. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5786019?ysclid=lf9xelkz7d765005715>
- Перцик Е. Н., 1991. Геоурбанистика (география городов). М. : Высш. шк. 320 с.
- Пивоваров Ю. Л., 1976. Современная урбанизация : Основные тенденции расселения. М. : Статистика. 191 с.
- Покшишевский В. В., 1978. Население и география. М. : Мысль. 320 с.
- Презентация индекса IQ городов, 2018 // Минстрой России. URL: <https://minstroyf.gov.ru/docs/57570/>
- Российский нефтегаз через год после начала «спецоперации»: что дальше, 2023. URL: <https://www.forbes.ru/biznes/485246-rossijskij-neftegaz-cherez-god-posle-nacala-sпецoperacii-cto-dal-se?ysclid=lf59160le8309098793>
- Россию покинули менее 10 % зарубежных производителей стройматериалов, 2023 // Интерфакс. Недвижимость. URL: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/143201/>
- Санкции против России, 2023. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкции_против_России_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкции_против_России_(2022))
- Санкции против России в годовщину спецоперации, 2023. URL: <https://www.rbc.ru/economics/25/02/2023/63f8f7419a794715f8fca56f?ysclid=lf58b2x0f4688623756>
- СберБанк. Ипотека, 2023. URL: <http://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew>
- Система обеспечения законодательной деятельности, 2023. URL: <https://sozd.duma.gov.ru>
- США и их союзники за год заморозили более \$58 млрд активов россиян, 2023 // Известия. URL: <https://iz.ru/1481040/2023-03-09/ssha-i-ikh-soiuzniki-zagod-zamorozili-bolee-58-mlrd-aktivov-rossii>
- Федеральная служба государственной статистики : [офиц. сайт], 2023. URL: www.rosstat.gov.ru
- Хорев Б. С., 1975. Проблемы городов : (Урбанизация и единая система расселения в СССР). М. : Мысль. 428 с.
- Russia is Now the World's Most-Sanctioned Nation, 2022 // SWI Swissinfo.ch. URL: <https://www.swissinfo.ch/eng/bloomberg/russia-is-now-the-world-s-most-sanctioned-nation/47410978>
- Quality of Life of the Population of the Constituent Entities of the Russian Federation]. Moscow, TsEMI RAN Publ. 65 p.
- Bank Rossii uluchshil prognoz po VVP na 2023 god [The Bank of Russia Has Improved Its GDP Forecast for 2023], 2023. *Interfaks. Ekonomika* [Interfax. Economics]. URL: <https://www.interfax.ru/business/885638>
- 10 paketov sankcij ES [10 Packages of EU Sanctions], 2023. *TASS*. URL: <https://tass.ru/ekonomika/17142747?ysclid=lf58b0gmx415127946>
- Dolja gorodskogo naselenija v obshhej chislennosti naselenija na 1 janvarja. Vitrina statisticheskikh dannyh [The Share of the Urban Population in the Total Population on January 1. A Showcase of Statistical Data], 2023. *Federalnaja sluzhba gosudarstvennoj statistiki* [Federal State Statistics Service]. URL: <https://showdata.gks.ru/report/278932/>
- Zakonoproekt № 1144687-7 «O stroitelnyh sberegatelnyh kassah» [Bill No. 1144687-7 “On Construction Savings Banks”], 2021. URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1144687-7>
- Ipoteka [Mortgage], 2023. *Dom.rf*. URL: <https://дом.рф/analytics/mortgage/>
- Korostin S.A., 2022. *Sovershenstvovanie regionalnoj zhilishhnoj politiki i ee vlijanie na socialno-ekonomicheskoe razvitie gorodskih okrugov v uslovijah cifrovizacii* [Improvement of Regional Housing Policy and Its Impact on the Socio-Economic Development of Urban Districts in the Context of Digitalization]. Volgograd, Izd-vo VolGU. 370 p.
- Lappo G.M., Ljubovnyj V.Ja., 1977. *Gorodskie aglomeracii v SSSR i za rubezhom* [Urban Agglomerations in the USSR and Abroad]. Moscow, Znaniye Publ. 48 p.
- Nakonec postroili [Finally Built], 2023. *Kommersant. Nedvizhimost* [Kommersant. Realty]. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5786019?ysclid=lf9xelkz7d765005715>
- Percik E.N., 1991. *Geourbanistika (geografija gorodov)* [Geourbanistics (Geography of Cities)]. Moscow, Vyssh. shk. Publ. 320 p.
- Pivovarov Ju.L., 1976. *Sovremennaja urbanizacija: Osnovnye tendencii rasselenija* [Modern Urbanization: The Main Trends of Settlement]. Moscow, Statistika Publ. 191 p.
- Pokshishevskij V.V., 1978. *Naselenie i geografija* [Population and Geography]. Moscow, Mysl Publ. 320 p.
- Prezentacija indeksa IQ gorodov [Presentation of the Index “IQ of Cities”], 2018. *Minstroj Rossii* [Ministry of Construction of Russia]. URL: <https://minstroyf.gov.ru/docs/57570/>
- Rossijskij neftegaz cherez god posle nachala «specoperacii»: chto dalshe [Russian Oil and Gas a Year After the Start of the “Special Military Operation”: What Is Next?], 2023. URL: <https://www.>

REFERENCES

Ayvasyan S.A., 2001. *Sravnitelnyj analiz integralnyh karakteristik kachestva zhizni naselenija subyektov Rossijskoj Federacii* [Comparative Analysis of the Integral Characteristics of the

- forbes.ru/biznes/485246-rossijskij-neftegaz-cerez-god-posle-nacala-specoperacii-cto-dal-se?ysclid=lf59160le8309098793
- Rossiju pokinuli menee 10 % zarubezhnyh proizvoditelej strojmaterialov [Less Than 10% of Foreign Manufacturers of Building Materials Have Left Russia], 2023. *Interfaks. Nedvizhimost* [Interfax. Realty]. URL: <https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/143201/>
- Sankcii protiv Rossii* [Sanctions Against Russia], 2023. URL: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкции_против_России_\(2022\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Санкции_против_России_(2022))
- Sankcii protiv Rossii v godovshhinu specoperacii* [Sanctions Against Russia on the Anniversary of the Special Military Operation], 2023. URL: <https://www.rbc.ru/economics/25/02/2023/63f8f7419a794715f8fca56f?ysclid=lf58b2x0f4688623756>
- SberBank. Ipoteka* [SberBank. Mortgage], 2023. URL: <https://www.sberbank.ru/ru/person/credits/homenew>
- Sistema obespechenija zakonodatelnoj dejatelnosti* [Legislative Support System], 2023. URL: <https://sozd.duma.gov.ru>
- SShA i ih sojuzniki za god zamorozili bolee \$58 mlrd aktivov rossijan [The United States and Its Allies Have Frozen More Than \$58 Billion of Russian Assets in a Year], 2023. *Izvestija* [The News]. URL: <https://iz.ru/1481040/2023-03-09/ssha-i-ikh-sojuzniki-za-god-zamorozili-bolee-58-mlrd-aktivov-rossiian>
- Federalnaja sluzhba gosudarstvennoj statistiki* [Federal State Statistics Service], 2023. URL: www.rosstat.gov.ru
- Horev B.S., 1975. *Problemy gorodov: (Urbanizacija i edinaja sistema rasselenija v SSSR)* [Problems of Cities: (Urbanization and the Unified Settlement System in the USSR)]. Moscow, Mysl Publ. 428 p.
- Russia Is Now the World's Most-Sanctioned Nation, 2022. *SWI Swissinfo.ch*. URL: <https://www.swissinfo.ch/eng/bloomberg/russia-is-now-the-world-s-most-sanctioned-nation/47410978>

Information About the Author

Sergey A. Korostin, Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Department of Management and Marketing, Volgograd State University, Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation, s.a.korostin@yandex.ru, <https://orcid.org/0000-0001-9018-3194>

Информация об авторе

Сергей Анатольевич Коростин, кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента и маркетинга, Волгоградский государственный университет, просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация, s.a.korostin@yandex.ru, <https://orcid.org/0000-0001-9018-3194>