

Сатубалдиев Азамат Исаевич, магистрант  
Оренбургский филиал РАНХиГС

## РЕГИОНАЛЬНАЯ ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

**Аннотация.** Статья посвящена вопросам реализации жилищной политики на региональном уровне, на примере Оренбургской области раскрываются проблемы, возникающие в этой сфере, и определяются возможные пути их разрешения

**Ключевые слова:** Жилищная политика, региональный уровень, Оренбургская область

В последние полтора десятилетия сфера жилищного строительства в Российской Федерации является одной из наиболее интенсивно развивающихся отраслей отечественного рынка недвижимости. Имеющий место неудовлетворенный спрос на рынке жилья является одним из главных факторов, обуславливающих активность субъектов строительной отрасли, ведь для каждого человека приобретение собственного жилья – одна из первых ступеней в лестнице потребностей. Уровень жизни граждан любого государства в большой мере зависит именно от состояния жилищной сферы. Именно поэтому органы управления должны создавать все условия для стимулирования жилищного строительства в целях реализации конституционного права граждан на жилище.

Жилищное строительство представляет собой сложную систему, которая включает в себя различные механизмы перераспределения объектов жилищного фонда и создаваемых жилищных услуг. Жилищный фонд как часть рынка жилья представляет собой совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые, специализированный жилищный фонд, квартиры, служебные, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания [1, с. 99].

Основными направлениями деятельности органов государственного управления в области жилищного строительства в настоящее время являются реализация национального проекта «Жилье и городская среда» и входящих в его состав федеральных проектов «Ипотека», «Жилье», «Формирование комфортной городской среды» и «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». На основе этих федеральных инициатив субъекты федерации разрабатывают собственные проекты в этой сфере. Так, в Оренбургской области разработаны и реализуются региональные проекты «Жилье», «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» и «Чистая вода». Кроме того, в Оренбуржье в настоящее время действует государственная программа «Стимулирование развития жилищного строительства в Оренбургской области».

Несмотря на сложившиеся в последнее время неблагоприятные условия, жилищное строительство в Оренбургской области продолжает развиваться – по итогам 2025 года за счет всех источников финансирования в регионе было введено в эксплуатацию 1206,0 тыс. кв.м. общей площади жилых домов, что составило 101,4% к уровню 2024 года. В 17 муниципальных образованиях области ввод жилья превысил уровень 2024 года. Всего построено 6700 жилых домов (12661 квартира). Индивидуальными застройщиками построено 860,0 тыс.кв.м., или 101,5% к уровню 2024 года. Показатели по областному центру за прошедший год несколько хуже – всего было введено 436,8 тыс.кв.м. общей площади жилых домов, в том числе построенных индивидуальными застройщиками – 184,9 тыс.кв.м., что составило 91,3% и 97,5% к уровню 2024 года соответственно. В целом Оренбургская область по объемам вводимого в эксплуатацию жилья занимает 4 место среди регионов Приволжского федерального округа [2].

При этом в сфере жилищного строительства существует немало проблем, затрудняющих реализацию жилищных прав граждан и снижающих темпы строительства жилья.



В частности, по-прежнему сложным остается вопрос переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. По данным министерства строительства, жилищно-коммунального, дорожного хозяйства и транспорта Оренбургской области, до сих пор переселения ждут около 5,3 тысяч человек [3]. Причина состоит в низкой заинтересованности застройщиков в строительстве нового жилья для этой категории граждан. Причем в дальнейшем эта проблема будет только усугубляться – запланированные областной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда Оренбургской области» темпы переселения ниже, чем темпы износа жилищного фонда.

Далее, у большинства граждан нет возможности для самостоятельного приобретения жилья по причине постоянного роста цен на квадратные метры и отсутствии соответствующего роста доходов населения. Сейчас для получения возможности покупки собственной жилой площади семья из трех человек на протяжении трех с лишним лет должна направлять все свои доходы на накопления для покупки, при этом не растрачивая финансы на текущие расходы. Ипотечное кредитование при этом осуществляется под возросший процент, что делает его недостижимым для большого количества граждан, нуждающихся в жилье.

Еще одним препятствием для дальнейшего развития жилищного строительства является земельный вопрос. Темпы строительства жилья растут, сокращая количество свободных участков для застройки. Участки земли в центрах городов давно распроданы и застроены. Поэтому строительным организациям остается возводить жилые площади на тех землях, где, как правило, отсутствует развитая инфраструктура – в основном это городские окраины. В свою очередь, проведение коммуникаций прямо влияет на стоимость жилой площади.

На основе анализа выделенных проблем, можно предложить несколько рекомендаций по совершенствованию деятельности органов государственной власти Оренбургской области в сфере жилищного строительства.

Прежде всего, необходимо направить деятельность строительной отрасли региона на стимулирование возведения действительно доступного жилья (эконом-класс), посредством использования более дешевых, но не менее качественных строительных материалов. Очевидно, что для самих производителей стройматериалов и строительных организаций строительство такого жилья не является выгодным, но задача региональных органов государственного управления как раз и состоит в том, чтобы заинтересовать их в производстве и строительстве такого жилья.

Следует усовершенствовать действующую систему ипотечного кредитования для создания максимально возможных оптимальных условий получения ипотечного кредита для большинства граждан, проживающих в Оренбургской области. Способствовать повышению возможностей населения использовать ипотечное кредитование для покупки или строительства жилья должны сниженные ставки процентов по кредитам. Также следует увеличить количество категорий граждан, имеющих право на ипотечное кредитование на льготных условиях. В настоящее время в Оренбургской области таким правом обладают многодетные и молодые семьи, а также получатели социальных выплат на улучшение жилищных условий. Можно было бы добавить в этот перечень работников бюджетных организаций, участников СВО и членов их семей и ряд других категорий.

Требуется ужесточить меры ответственности исполнителей по выполнению сроков возведения и сдачи жилых площадей в целях предотвращения отставания от реализации программ.

Наконец, целесообразным представляется пересмотр некоторых условий предоставления субсидий по государственным программам жилищного строительства в регионе.

Очевидно, что строительная сфера, как и любая система, имеет свои недочеты. Поэтому деятельность региональных органов власти должна быть направлена, в первую очередь, на устранение этих недочетов. Только в этом случае можно будет говорить об эффективной политике в сфере государственного регулирования жилищного строительства в регионе



**Список литературы:**

1. Бузулуцкий, М.И. Жилищная политика как инструмент пространственного развития регионов / М.И. Бузулуцкий // Вестник Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. – 2025. – Т. 22. – № 3 (141). – С. 98-105.
2. Жилищное строительство в 2025 году. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [https://56.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/1Пресс-релиз\\_строит\(4\).pdf](https://56.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/1Пресс-релиз_строит(4).pdf).
3. Отчет о ходе реализации областной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда Оренбургской области» за 2025 год. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://minstroyoren.orb.ru/activity/54398/?ysclid=mnwrsktdtw150155981>

