

С.А. Кожевников, С.С. Патракова

Эффективность программно-целевого и проектного подходов в решении жилищной проблемы в России¹

УДК 338.2 / 365

Аннотация. В статье анализируется эффективность государственного управления в сфере решения жилищной проблемы в России. Показано, что активно применяемые программно-целевой и проектный подходы характеризуются целым рядом воспроизводящихся рисков и проблем, таких как снижение доступности жилья вследствие роста цен на него и стагнации реальных доходов населения, неразвитость рынка индивидуального жилищного строительства и низкая доступность ипотечного кредитования для данного сегмента рынка и иные. Установлено, что в настоящее время фактически отсутствуют альтернативные ипотеке инструменты решения жилищных проблем, в том числе адаптированные для людей с низкими доходами, проживающих в небольших населенных пунктах, молодых семей. Авторы предлагают ряд мер для решения обозначенных проблем.

Ключевые слова: жилье; жилищная проблема; аварийный жилищный фонд; доступность жилья; государственные программы; национальные проекты

Введение

Жилищное строительство – одна из ключевых сфер деятельности, устойчивое развитие которой выступает драйвером роста инвестиционного и потребительского спроса в экономике страны, обеспечивает позитивные мультипликативные социально-экономические эффекты [Ясин, 2006; Kaufmann et al., 2007; Березовская, Подшивалова, 2021]. Состояние отрасли жилищного строительства и рынка жилья оказывает непосредственное влияние на миграционные установки населения [Гришанов и др., 2017], рынок труда [Бессонова, 2010] и развитие человеческого потенциала территории [Королькова, 2018]. Доказано, что недоступность жилья для широких категорий населения зачастую выступает фактором, существенно ограничивающим рождаемость в стране [Makszin, Bohle, 2020; Ansell, 2019].

¹ Статья подготовлена в соответствии с государственным заданием для ФГБУН ВолНЦ РАН по теме НИР № FMGZ-2022-0012 «Факторы и методы устойчивого социально-экономического развития территориальных систем в изменяющихся условиях внешней и внутренней среды».

Актуальность жилищной проблемы в России остается высокой на протяжении многих десятилетий. Так, недоступность и дороговизна жилья, согласно результатам социологических опросов Фонда «Общественное Мнение»², входят в число наиболее острых проблем для населения. При этом почти для 60% жителей сохраняется потребность в улучшении жилищных условий.

Действительно:

- реальная средняя обеспеченность населения жильем составляет 24,2 м²/чел., что на 10% ниже показателя Росстата (26,9 м²/чел.), в котором учитывается пустующий и выморочный фонд;
- 3,2 млн семей, по самооценке, живут в аварийном жилье, что в 3,5 раза превышает официальные данные (0,9 млн);
- 43% семей (9,7 из 22,7 млн ед.), у которых есть потребность улучшить свои жилищные условия, не видят возможности ее реализовать³.

В настоящее время жилищная проблема обостряется в связи с низкими темпами ввода нового жилья, несопоставимыми с темпами старения и обветшания имеющегося фонда. Так, после периода бурного роста объемов строительства в 2000–2015 гг., когда этот показатель вырос почти в 2,5 раза (с 34,6 до 85,3 млн м²; рис. 1), в дальнейшем темпы ввода жилья снижались. В то же время низкие темпы капитального ремонта привели к опережающему росту площади аварийного фонда (например, в 2019–2020 гг. темп прироста площади жилых помещений составил лишь 0,2%, а площади аварийного фонда – 11,4%), а также росту цен на жилье на фоне стагнации реальных доходов населения⁴.

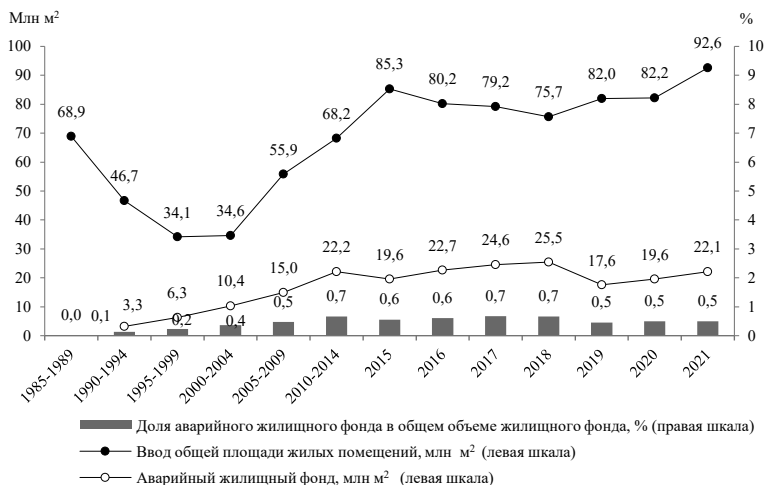
Значительное негативное влияние на развитие строительной отрасли оказывает также усиление санкционного давления на Россию со стороны стран коллективного Запада и введение новых ограничений на экспорт товаров и технологий в РФ, поскольку зависимость производства половины всех видов

² Сайт Фонда «Общественное Мнение». URL: <https://fom.ru/Obraz-zhizni/14346>; <https://fom.ru/Rabota-i-dom/14434> (дата обращения: 02.05.2023).

³ Сайт «ДОМ.РФ». URL: <https://xn--dlaqf.xn--plai/analytics/> (дата обращения: 02.05.2023).

⁴ С 2018 г. (год перед началом реализации национального проекта «Жилье и городская среда»; взят за 100%) по 2022 г. реальные доходы россиян возросли на 1,3%, а цены на рынке первичной и вторичной недвижимости в 1,9 и 1,7 раза соответственно. Между тем в 2014–2022 гг. доходы населения снизились на 5,4% (2014 г. взят за 100%). Источник: Сайты Росстата. URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/13397#>; <https://www.fedstat.ru/indicator/31452> (дата обращения: 02.05.2023).

стройматериалов (плитки, сантехнической керамики, саморезов, газобетона и др.) от импортного оборудования составляет 70% и более⁵.



Источник. Сайты Росстата. URL: <https://rosstat.gov.ru/>; <https://www.fedstat.ru/>; Сайт «Исторические материалы». URL: <https://istmat.org/>; Сайт Государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. URL: <https://www.reformmagkh.ru/> (дата обращения: 02.02.2023).

Рис. 1. Ключевые показатели развития жилищной сферы России в 1985–2021 гг.

Существенно ухудшилась в последние три года и кадровая обеспеченности отрасли вследствие введения ограничений на въезд трудовых мигрантов в период пандемии Covid-19, переезда некоторых специалистов за рубеж и частичной мобилизации населения РФ в период проведения специальной военной операции и других причин. В настоящий момент кадровый центр Минстроя России фиксирует потребность в трудовых ресурсах в строительстве – около 171 тыс. чел., в ЖКХ – 91 тыс. чел⁶.

⁵ Выпуск части стройматериалов оказался на 100% зависим от западных станков // РБК. URL: <https://www.rbc.ru/business/15/06/2022/62a325689a7947f6223811e2> (дата обращения: 02.05.2023).

⁶ В Минстрое ответили на заявления о нехватке 5 млн рабочих на стройках // РБК. URL: <https://www.rbc.ru/rbcfreeneews/63e0e31b9a79473bdb997ad1> (дата обращения: 06.05.2023).

При этом важно, что отъезд в 2022 г. части населения за рубеж не только обострил кадровый вопрос, но и ограничил объем платежеспособного спроса на рынке жилой недвижимости и ипотеки, способствовал росту предложения недвижимости (вследствие «экстренной» продажи жилья частью граждан).

Для активизации развития жилищной сферы России на федеральном и региональном уровнях в последние два десятилетия был реализован целый ряд государственных программ и проектов. В связи с этим сохранение и даже обострение жилищной проблемы обуславливают необходимость объективной оценки эффективности применяемых форм, методов и инструментов управления в данной сфере. Эти обстоятельства и предопределили *актуальность* настоящего исследования.

Цель статьи – анализ эффективности реализации программно-целевого и проектного подходов к решению жилищной проблемы в России с учетом вызовов и рисков 2020–2022 гг.

Информационной базой исследования являются официальные данные Росстата, ведомственная статистика и отчеты о реализации государственных программ и национальных проектов России, а также экспертные оценки, представленные в научной и научно-публицистической литературе.

Эффективность реализуемых в РФ подходов к развитию жилищной сферы

Решение жилищной проблемы в современной России осуществляется в рамках программно-целевого и проектного подходов. Так, еще в 2002 г. на федеральном уровне была принята федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилище» на период 2002–2010 гг., в дальнейшем пролонгированная до 2017 г. В 2006–2010 гг. параллельно ей реализовывался приоритетный национальный проект (ПНП) «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

С 2019 г. магистральным инструментом решения жилищной проблемы является национальный проект «Жилье и городская среда» (далее – нацпроект), который совместно с рядом стратегических инициатив и федеральных проектов госпрограмм является инструментом достижения национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни» (рис. 2).



Источник. Составлено авторами.

Примечание. ФП – федеральный проект.

Рис. 2. Место нацпроекта «Жилье и городская среда» в достижении национальной цели развития РФ до 2030 года «Комфортная и безопасная среда для жизни»

В ходе реализации нацпроекта объем его финансового обеспечения на 2019–2024 гг. по сравнению с первоначальным паспортом *в номинальных ценах был увеличен на 22,7%* (на 242,2 млрд руб.; табл. 1). Связано это с включением

в состав нацпроекта ФП «Чистая вода» (ранее входил в нацпроект «Экология») и ростом финансирования проектов «Формирование комфортной городской среды», «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда». Однако *резкий рост инфляции в 2020–2022 гг. полностью нивелировал это увеличение*: бюджет в сопоставимых ценах был сокращен на 6,4%, а без учета ФП «Чистая вода» – на 20,7%.

Таблица 1. Объем финансового обеспечения нацпроекта на 2019–2024 гг., млрд руб.

Федеральный проект	24.12.2018 (Паспорт проекта)	16.04.2023 (Портал «Электронный бюджет»)		Изменение, %	
	В текущих ценах	В текущих ценах	В ценах 2018 г.	В текущих ценах	В ценах 2018 г.
Жилье	271,12	209,11	159,4	77,1	58,8
Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда	507,2	576,87	439,8	113,7	86,7
Формирование комфортной городской среды	287,8	322,62	246,0	112,1	85,5
Ипотека	0,0	0,0	0,0	-	-
Чистая вода	-	199,74	152,3	-	-
Итого без ФП «Чистая вода»	1066,2	1108,61	845,2	104,0	79,3
Итого по нацпроекту	1066,2	1308,35	997,5	122,7	93,6

Источник. Сайт Правительства РФ. URL: <http://government.ru/info/35560/>; Единый портал бюджетной системы РФ «Электронный бюджет». URL: <http://budget.gov.ru/> (дата обращения: 16. 04.2023).

Важно, что в отношении и текущего, и предшествующих проектов и программ развития жилищной сферы эксперты (см., например [Кошман и др., 2006]) отмечают *проблему недофинансирования* мероприятий по строительству жилья и соответствующей инфраструктуры. В современных условиях, на наш взгляд, она обостряется на фоне ускорения инфляции и высокой степени неопределенности в экономике.

При этом результаты реализации нацпроекта в 2019–2022 гг., часть которых представлена в таблице 2, не позволяют однозначно судить об улучшении или ухудшении состояния жилищной сферы РФ.

Таблица 2. Показатели реализации национального проекта «Жилье и городская среда» в 2019–2022 гг.

Показатель	2019		2020		2021		2022	
	План	Факт +/- п.п.	План	Факт +/- п.п.	План	Факт +/- п.п.	План	Факт +/- п.п.
Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту, %	8,9	9,87 +0,97 п.п.	8,7	7,68 -1,02 п.п.	8,5	7,49 -1,01 п.п.	8,4/ 6,9*	7,16 +0,26 п.п.
Количество предоставленных ипотечных кредитов, млн ед.	1,6	1,3 81,3	1,6	1,8 112,5	1,6	1,9 118,8	1,77	1,3 73,4
Объем жилищного строительства, млн м ²	88	82,0 93,2	98/ 77*	82,2 106,8	94/ 78*	92,6 118,7	104/ 80*	98,8/ 128,4
Количество квадратных метров расселенного непригодного для проживания жилищного фонда, тыс. м ² **	0,14	0,83 в 5,9 раза	1,14	2,215 194,3	2,14	4,6 в 2,1 раза	3,44/ 5,67*	в 2,3 раза/ 137,8
Количество граждан, расселенных из непригодного для проживания жилищного фонда, тыс. чел. **	8,2	49,58 в 6,0 раза	62,8	136,4 в 2,2 раза	117,4	268,96 в 2,3 раза	189,5/ 319,73*	в 2,5 раза/ 145,3

Примечание. * – Плановое значение показателя скорректировано (см., например, доклады о реализации плана деятельности Минстроя РФ за 2020 г., 2021 г.); ** – нарастающим итогом.

Источник. Сайт ЕМИСС. URL: <https://www.fedstat.ru/>; сайт ЦБ РФ. URL: <https://www.cbr.ru/>; сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. URL: <https://minstroy.gov.ru/> (дата обращения: 02.05.2023); Паспорт нацпроекта «Жилье и городская среда», утв. президентом Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам (протокол от 24.12.2018 г. № 16); Единый план по достижению национальных целей развития РФ на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года.

В целом на рынке жилья в указанный период произошли следующие изменения.

Во-первых, *средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту снизился на 2,71 п.п.: с 9,87 до 7,16%* (табл. 2), что несколько повысило доступность заемных средств на покупку жилья для населения. Однако ряд участников рынка недвижимости⁷ полагает, что снижение ставки в условиях нестабильности мировой экономики и геополитики, роста цен и кризиса реальных доходов населения, неопределенности на рынке жилья, связанной в том числе с изменениями условий по программам господдержки⁸, *не обеспечит ощутимого для населения роста доступности жилья*. Более того, стимулируемый льготной ипотекой рост выдачи кредитов может привести к формированию «ипотечного пузыря».

Во-вторых, *численность ежегодно переселяемых из непригодного для проживания жилья граждан выросла в четыре раза* (с 49,58 до 195,6 тыс. чел.; *при этом увеличилась и площадь такого жилищного фонда* (с 0,83 до 3,2 тыс. м²). Напомним, в рамках реализации программ ликвидации аварийного жилищного фонда РФ ежегодно с 2008 по 2021 гг. *расселялось 0,08–2,74 млн м², т.е. менее 15% его общей площади* (табл. 3). Учитывая, что в среднем аварийным признается около 2 млн м² жилья в год⁹, а «естественный» срок жизни многоквартирных домов стандартного индустриального домостроения времен СССР подходит к концу [Макаров, 2021], *переломить тенденцию роста площади аварийного жилья в стране до 2024 г. или 2030 г. при ежегодном расселении 1–3,05 млн м² (согласно плановым значениям нацпроекта) представляется трудновыполнимой задачей*.

⁷ См., например: Доступность ипотеки после снижения ключевой ставки ЦБ заметно не вырастет // Интерфакс-Недвижимость. URL: <https://realty.interfax.ru/ru/analytics/comments/139366/> (дата обращения: 30.04.2023); Заруцкая Н., Кузнецов М. ЦБ связал снижение доступности жилья с льготной ипотекой на новостройки // Ведомости. URL: <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2023/03/29/968523-tsb-svuazal-snizhenie-dostupnosti-zhilya-s-lgotnoi-ipotekoi> (дата обращения: 30.04.2023).

⁸ Например, в рамках программы «Льготная ипотека» условия кредитования пересматривались четыре раза.

⁹ Башкатова А. Проблема аварийного жилья не решится еще 10 лет // Независимая газета. URL: https://www.ng.ru/economics/2021-10-03/1_4_8267_lodging.html (дата обращения: 02.02.2023).

Таблица 3. Динамика расселения аварийного жилищного фонда РФ
в 2008–2021 гг.

Показатель	2008	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2021 к 2008
Расселено аварийного жилищного фонда, млн м ²	0,08	0,75	2,68	2,49	2,41	0,63	0,95	1,84	2,74	в 34,3 раз
% от его общей площади	0,5	3,7	13,7	11,0	9,8	2,5	5,4	9,4	12,4	+ 11,9 п.п.

Источник. Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно – коммунального хозяйства. URL: <https://www.reformagkh.ru/relocation-about> (дата обращения: 02.05.2023).

В-третьих, произошел *переход на проектное финансирование долевого строительства*, нацеленное на защиту прав граждан-участников такого строительства.

Таким образом, несмотря на выполнение мероприятий и достижение ряда плановых показателей проекта (например, по уровню ипотечной ставки), *кардинальных изменений в жилищной сфере, к сожалению, так и не произошло*. На начало 2023 г. нерешенным остался ряд наиболее острых проблем. В их числе:

– *низкие темпы жилищного строительства*: в 2019 г. объем строительства составил 82 млн м², что на 6 млн (или 6,8%) ниже запланированного целевого уровня. При этом достижение плановых значений в предыдущие годы было обусловлено их снижением с 98 до 77 млн м² в 2020 г. и с 94 до 78 млн м² в 2021 г. *Аналогичная ситуация наблюдалась ранее при реализации ФЦП «Жилище» на 2002–2010 гг.* Так, в 2009 г. из-за финансово-экономического кризиса было введено жилья на 26% меньше запланированного объема. Вместо того, чтобы предпринять меры по оживлению рынка, Правительство РФ утвердило поправки к ФЦП, снизив планируемые показатели ввода жилья [Михеева, 2011];

– *увеличение площади аварийного жилья при сохранении его удельного веса в жилищном фонде страны* на уровне 0,5% (рис. 1).

Проведенный анализ степени достижения целевых показателей и освоения бюджета нацпроекта не позволяет сделать однозначный вывод об улучшении или ухудшении состояния жилищной сферы. В связи с этим, на наш взгляд, целесообразно оценить динамику показателей, не учтенных в проекте, но комплексно отражающих ситуацию в жилищной сфере (таких как цена на жилье, коэффициент его доступности и т.п.).

Как свидетельствуют данные статистики, для рынка недвижимости в 2018–2022 гг. был характерен существенный рост цен, который усложнил решение жилищного вопроса для многих россиян (рис. 3). В этот период ежегодный прирост цен на первичном рынке варьировал в пределах 3–28%, на вторичном – 7–29%, тогда как в 2015–2018 гг. он не превышал 7 и 2% соответственно.



Источник. ЕМИСС. URL: <https://www.fedstat.ru/> (дата обращения: 02.05.2023).

Рис. 3. Средняя цена 1 м² общей площади квартир на первичном и вторичном рынке жилья в России в 2015–2022 гг., тыс. руб.

Ключевыми факторами роста цен в разные годы являлись:

– *ограниченное предложение*, обусловленное довольно низкими темпами жилищного строительства и ввода (объем жилищного строительства в 2019–2020 гг. возрос на 0,2%: с 82,0 до 82,2 млн м²);

– *повышенный спрос на жилье*, связанный со снижением рыночных ипотечных ставок и действием льготных ипотечных программ. Так, в 2020–2021 гг. количество выданных ипотечных кредитов возросло на 7,2% (с 1780 до 1909 тыс. ед.), а их объем – на 28,2% (с 4445 до 5700 млрд руб.)¹⁰;

¹⁰ Сайт ДОМ.РФ. URL: <https://xn--d1aqf.xn--plai/upload/iblock/3ec/khhrcrf6wzzbu157urm5vwk5b8oj1jo1.pdf> (дата обращения: 02.05.2023).

– *рост издержек строительных компаний*, обусловленный увеличением цен на ряд основных стройматериалов (за 2022 г. щебень подорожал в среднем на 18,1%, бетонные смеси – на 19,3%, керамический кирпич – на 11,7% и т.д.¹¹), дефицитом рабочей силы и пр.

Напомним, что резкий рост цен на квартиры на первичном и вторичном рынках был отмечен сразу же после объявления о начале реализации ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» 5 сентября 2005 г.: к концу 2006 г. цена квадратного метра в Москве увеличилась вдвое, а в среднем по РФ – на 25–30%. Ряд экспертов объясняли этот рост значительным отставанием предложения на рынке недвижимости от активно стимулируемого государством спроса [Гонтмахер, 2006].

Результатом ускорения темпов роста цен на рынках недвижимости при стагнации реальных доходов населения стало *снижение доступности жилья в целом по России и в большинстве ее регионов*, о чем свидетельствует рост коэффициента доступности жилья с 2020 г. (рис. 4). Так, если в 2019 г. этот показатель составлял 3,2 года (свидетельствует о низкой степени доступности жилья), то в 2022 г. он превысил отметку в 4 года, что означает «приобретение жилья серьезно осложнено».

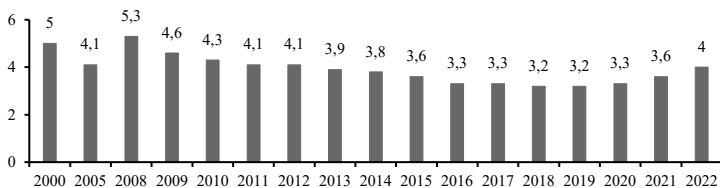


Рис. 4. Коэффициент доступности жилья в России
в 2000–2022 гг., лет

Источник. Данные за 2000–2021 гг. с сайта Фонда «Институт экономики города». URL: <https://www.urbanecomics.ru/research/project/monitoring-dostupnosti-zhilya-v-rossii-takzhe-v-razreze-regionov-i-krupneyshih> (дата обращения: 02.05.2023); данные за 2022 г. («Впервые за 10 лет коэффициент доступности жилья в 2022 году превысил четыре года». Круглов Е. В Счетной палате отметили рост коэффициента доступности жилья // Парламентская газета. URL: <https://www.rnp.ru/economics/v-schetnoy-palate-otmetili-rost-koefficienta-dostupnosti-zhilya.html> (дата обращения: 02.05.2023).

¹¹ Трубилина М. Взлет цен на стройматериалы приостановился // Российская газета. URL: <https://rg.ru/2023/01/16/legko-otdelalis.html> (дата обращения: 10.05.2023).

При этом гендиректор ДОМ.РФ В. Мутко отмечает, что рост цен на жилье в России в 2022 г. начал останавливаться. Эта тенденция, по его мнению, продолжится и в следующем (2023) году, и, соответственно, доступность жилья больше не будет снижаться¹². Однако с ним согласны далеко не все участники рынка недвижимости. Например, директор группы рейтингов финансовых институтов АКРА И. Носова отмечает наличие риска снижения доступности жилья вследствие роста цен на новостройки в случае введения в России всеобщей льготной ипотеки под 5%¹³.

Таким образом, несмотря на достижение ряда целевых показателей нацпроекта, *говорить о наличии качественных позитивных изменений в жилищной сфере за 2019–2022 гг. довольно сложно*. Нерешенными остаются такие проблемы, как увеличение фонда аварийного жилья и рост цен на жилую недвижимость при стагнации реальных доходов населения, приводящий к снижению (препятствующий росту) доступности жилья для населения, особенно для молодых семей.

Эти и ряд других *проблем носят системный характер, поскольку сохраняются с начала реализации программ и проектов развития жилищной сферы России в 2000-е гг.* Так, по итогам реализации ФЦП «Жилище», ПНП «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и нацпроекта «Жилье и городская среда» отмечались факты корректировок *целевых показателей, роста цен на недвижимость, отсутствия альтернативных ипотеке инструментов* улучшения жилищных условий широких слоев населения, *нехватки в муниципалитетах свободных и обеспеченных инфраструктурой участков* для строительства жилья и др.

Таким образом, наличие проблем и рисков реализации современного нацпроекта обусловлено не только и не столько кризисным состоянием экономики в период усиления мировой экономической и геополитической нестабильности, распространения пандемии, сколько несовершенством механизмов

¹² Источник: сайт АО «Телекомпания НТВ». URL: <https://www.ntv.ru/novosti/2736973/> (дата обращения: 10.05.2023).

¹³ Эксперт: всеобщая льготная ипотека под 5% снизит доступность жилья в России // РИА Новости. URL: <https://realty.ria.ru/20230215/ipoteka-1852116182.html> (дата обращения: 10.05.2023).

реализации госпрограмм и проектов и иными проблемами государственного управления в жилищной сфере, сохраняющимися еще с 2000-х годов.

Ключевые проблемы и риски реализации национального проекта «Жилье и городская среда»

Исходя из анализа текущей ситуации на рынках недвижимости и ипотечного кредитования, публично высказанных мнений экспертов, аудиторов Счетной палаты РФ, можно сделать вывод, что *ключевыми проблемами и рисками реализации нацпроекта «Жилье и городская среда» по итогам 2019–2022 гг. и на перспективу являются следующие.*

1. Риск снижения доступности жилья вследствие роста цен на него, опережающего рост реальных доходов населения. Так, в 2018–2022 гг. реальные доходы россиян возросли на 1,3%, а цены на первичном рынке недвижимости – в 1,9 раза, на вторичном – в 1,7 раза. При этом в условиях сохранения и даже усиления диспаритета между доходами населения и ценами (не только на недвижимость, но и прочие товары и услуги, работы), реализации программ льготной ипотеки, эксперты говорят о наличии риска относительно *не только снижения доступности жилья, но и возникновения «ипотечного пузыря»*¹⁴.

Отметим, что в ответ на эти негативные тенденции Правительством РФ была пролонгирована программа льготной ипотеки со ставкой в 7% (Постановление от 20 июня 2022 г. № 1109). Однако, на наш взгляд, решить проблему только «заливанием» рынка дешевыми средствами вряд ли удастся.

2. Отсутствие альтернативных ипотеке инструментов улучшения жилищных условий населения и специальных вариантов решения жилищных проблем населения с низким уровнем доходов, жителей небольших населённых пунктов, молодых семей и др. Ипотека в рамках нацпроекта остается основным инструментом решения жилищных проблем

¹⁴ Вице-президент Фонда «Институт экономики города» Т. Полиди отмечает рост числа заемщиков, «у которых после расчетов с банком даже по льготным ставкам остается сумма, эквивалентная только двум прожиточным минимумам, что увеличивает риск неплатежей». Источник: Жилье копилка // Коммерсантъ. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/5038727> (дата обращения: 02.05.2023).

населения, однако ее эффективность в ближайшей перспективе может снизиться. Высокие темпы инфляции, нестабильность экономики, стагнация номинальных и снижение реальных доходов вызывают волнение у людей, в связи с чем «они менее склонны к тому, чтобы брать на себя долгосрочные финансовые обязательства»¹⁵. В таких условиях *спрос на ипотечный инструмент (даже при льготных условиях) будет неизбежно снижаться*. А поскольку альтернативных, доступных широким массам инструментов решения жилищных проблем в нацпроекте не представлено, то под вопрос ставится уже достижимость его целей к 2024 / 2030 гг.

3. Наличие институциональных и инструментальных барьеров развития рынка индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Несмотря на рост объемов и доли ввода индивидуального жилья (в 2019 г. было введено 38,5 млн м², или 47% общего объема, а в 2022 г. – 57,2 млн м², или 55,7%¹⁶), имеющийся потенциал рынка индивидуального строительства используется не в полной мере. Препятствует этому комплекс проблем, в числе которых: сохраняющиеся непрозрачность и нестандартизованность рынка ИЖС, которые не позволяют активнее использовать индивидуальные дома для залога по ипотечным кредитам; отсутствие на территориях некоторых муниципальных образований свободных земельных участков, обеспеченных инфраструктурой для строительства такого жилья и т.д.¹⁷

4. Растущие риски сокращения числа строительных компаний и монополизации региональных рынков недвижимости. С середины 2019 г. участники жилищного рынка начали адаптироваться к системе эскроу-счетов и проектного финансирования, предназначенной для повышения степени безопасности

¹⁵ Сайт Фонда «Институт экономики города». URL: <https://urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/ipoteka-vne-zony-dostupa-t-d-polidi-o-prichinah-snizheniya-sprosa> (дата обращения: 02.02.2023).

¹⁶ Сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/zhilishnaya-politika/8/> (дата обращения: 02.02.2023).

¹⁷ В «Дом.РФ» сообщили о рекорде индивидуального строительства жилья // РБК. URL: <https://realty.rbc.ru/news/60f6b8089a7947f738604bca> (дата обращения: 02.05.2023). Сайт Счетной палаты Российской Федерации URL: <https://ach.gov.ru/audit/grbs-2020>; URL: https://ach.gov.ru/audit/grbs-2020_ispolnenie (дата обращения: 02.05.2023).

расчетов между застройщиком и покупателями. Между тем, как отмечают эксперты, высока вероятность того, что после завершения перехода на новый механизм финансирования отрасль будет консолидироваться на фоне прекращения деятельности мелких застройщиков, которые не смогут соответствовать ужесточившимся требованиям¹⁸. Это создает потенциальную угрозу конкурентной среде в строительной отрасли. Так, по данным Росстата, в 2019–2022 гг. число организаций, относящихся к виду экономической деятельности «строительство», снизилось на 10,0% (с 438,96 до 395,00 тыс. ед.), а по данным компании ЦИАН, в 1 квартале 2023 г. монополизация рынка жилой недвижимости возросла в 22 регионах РФ из 77, участвовавших в исследовании¹⁹.

Кроме того, как отмечает руководитель аналитического центра ДОМ.РФ М. Гольдберг, в случае дальнейшего снижения спроса для проектов с низкой стройготовностью и распроданностью возникают риски снижения темпов наполняемости счетов эскроу, роста ставок по проектному финансированию и ухудшения финансового состояния. Так, к началу 2023 г. покрытие задолженности по кредитам застройщиков средствами на счетах эскроу снизилось до 84% (на 01 января 2022 г. составляло 110%, 2021 г. – 105%)²⁰.

5. Риск роста количества аварийных домов, не вошедших в нацпроект «Жилье и городская среда». Несмотря на перевыполнение плановых показателей проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда», существует вероятность, что объем аварийного жилья в стране будет сохраняться и даже расти. Обусловлено это тем, что: во-первых, к концу подходит «естественный» срок жизни многоквартирных домов времен СССР, в то время как объемы капитального ремонта, который может продлить срок их эксплуатации, слишком малы; во-вторых, ввод нового жилья в боль-

¹⁸ Сайт рейтингового агентства «Эксперт РА». URL: https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2019 (дата обращения: 02.05.2023).

¹⁹ «Монополизация не менее опасна для рынка, чем спад продаж». Эксперт // Деловой квартал. 02.05.2023. URL: <https://nsk.dk.ru/news/237183327> (дата обращения: 02.05.2023).

²⁰ Сайт «ДОМ.РФ». URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/media/news/dom-rf-predlozhi-subsidirovat-proektnoe-finansirovanie-dlya-zastroyshchikov/>; <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/upload/iblock/8a2/hboqccub5re4hmoac9c9s3206f1p5pq1.pdf> (дата обращения: 02.05.2023).

шинстве регионов долгое время не превышал прироста ветхого и аварийного [Макаров, 2021].

6. Риски снижения темпов строительства и отсрочек запуска новых проектов в строительной отрасли. Их усиление обусловлено, с одной стороны, ростом себестоимости строительства жилья за счет увеличения цен на материалы, оборудование и пр. из-за санкционного давления на страну, роста логистических издержек и нестабильности мировой экономики. С другой – снижением совокупного спроса на жилье со стороны населения, вызванным довольно низкими темпами роста реальных доходов граждан, их склонностью к сбережению средств в условиях растущей неопределенности, отъездом части потенциальных покупателей из страны и др.

Отметим, что большинство из вышеозначенных проблем и рисков не являются новыми, а сохраняются (и даже усугубляются) с начала реализации нацпроекта, хотя есть и такие, остроту которых удалось снизить (табл. 4).

Устранение указанных проблем и минимизация рисков будут способствовать не только своевременному и полному достижению главной цели нацпроекта – повышению уровня и качества жизни населения, но и преодолению рецессии в российской экономике, поскольку развитие жилищного строительства имеет значительные мультипликативные эффекты.

Таблица 4. Ключевые риски и проблемы реализации национального проекта «Жилье и городская среда»

Федеральный проект	Ключевые риски реализации	Состояние
Ипотека	- проблема снижения доступности жилья и ипотечного кредитования для граждан вследствие роста цен на жилье и снижения реальных доходов;	<i>Сохраняется с начала реализации нацпроекта; обострилась на фоне активного роста цен на недвижимость, по темпам опережающего роста реальных доходов населения, усиления мировой экономической и геополитической нестабильности и других факторов.</i>
	- риск возникновения «пузыря» на рынке ипотечного кредитования;	<i>Новый; обостряется под влиянием продления программы льготной ипотеки в стране, активного роста цен на недвижимость, по темпам опережающего роста реальных доходов населения, и др.</i>

Федеральный проект	Ключевые риски реализации	Состояние
Жилье	- проблема слабой развитости рынка индивидуального жилищного строительства;	<i>Проблема частично устранена*</i> . В 2022 г. Правительство РФ запустило льготную ипотечную программу на строительство частных жилых домов своими силами. В рамках ФП «Жилье» предусматривается создание условий для распространения проектного финансирования жилищного строительства с использованием эскроу-счетов для малоэтажного строительства (соответствующий законопроект документ размещен на официальном портале правовых актов ²⁰).
	- риск сокращения числа строительных компаний и монополизации региональных рынков недвижимости;	<i>Сохраняется с начала реализации нацпроекта.</i> В 2019–2022 гг. число строительных организаций снизилось на 10,0% (с 438,96 до 395,00 тыс. ед.).
	- отсутствие специальных вариантов решения жилищных проблем населения с низким уровнем доходов, жителей небольших населённых пунктов, молодых семей;	<i>Проблема частично устранена.*</i> В рамках федеральных проектов и стратегических инициатив, обозначенных в Едином плане, предусматривается поддержка отдельных категорий граждан в приобретении / строительстве жилья (ФП «Содействие субъектам Российской Федерации в реализации полномочий по оказанию государственной поддержки гражданам в обеспечении жильем и оплате жилищно-коммунальных услуг» и др.).
	- отсутствие в нацпроекте новых механизмов улучшения жилищных условий населения (социальное, арендное жильё и т.п.);	<i>Проблема частично устранена*</i> В Едином плане отмечено, что в рамках реализации ФП «Жилье» будут реализованы мероприятия по развитию рынка найма жилищного фонда коммерческого использования, созданию механизмов поддержки низкомаржинальных проектов жилищного строительства и другие.
	- не разработаны инструменты государственной поддержки коммунального комплекса и модернизации инженерных сетей	<i>Проблема частично устранена*</i> . В рамках ФП «Новый ритм строительства», инициативы «Инфраструктурное меню» предусмотрены мероприятия по софинансированию региональных проектов в сфере ЖКХ, синхронизации работ по строительству и выполнения работ по переносу (перестройке) инженерных коммуникаций и т.п.
Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда	- риск роста количества домов, признанных аварийными, но не вошедших в нацпроект; – риск отставания темпов улучшения жилищных условий граждан от темпов нарастания ветхости и аварийности жилищного фонда.	<i>Риски частично устранены.</i> Осенью 2022 г. Правительством РФ была запущена новая программа по расселению домов, которые стали непригодными для жизни за последние пять лет (с 1 января 2017 г. по 1 января 2022 г.).

Примечание. *Отсутствие обновленного паспорта нацпроекта «Жилье и городская среда», паспортов стратегических инициатив не позволяет говорить о полном решении проблемы, не дает возможности оценить эффективность заявленных мероприятий.

Источник. Составлено авторами.

²¹ Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <https://regulation.gov.ru/projects#npa=122649> (дата обращения: 02.05.2023).

Предложения и рекомендации

На наш взгляд, для решения накопившихся проблем целесообразно сформировать новую модель развития отрасли, которая позволила бы обеспечить потребности в жилье всех категорий населения. Очевидно, что такая модель должна представлять собой синтез рыночных и государственных методов управления, быть ориентированной на увеличение объемов строительства жилья, а также повышение платежеспособного спроса населения за счет роста его доходов, повышения доступности кредитования и бюджетного дотирования покупки жилья [Бессонова, 2010; Куликов, 2014].

Первоочередной комплекс мероприятий должен включать следующее.

1. Совершенствование действующего законодательства в сфере жилищного строительства в части согласования интересов застройщиков, банков и населения в условиях развития проектного финансирования в отрасли. Эта мера касается прежде всего ФЗ № 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022) от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и развития проектного финансирования в сфере строительства жилья. Предлагается внесение изменений в данный закон, согласно которым банки могли бы выступать не только как кредиторы проектов строительства, но и как их соинвесторы; кроме того, необходимо создание стимулов для привлечения институциональных инвесторов к проектам комплексного освоения территорий, развития такого инструмента, как закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости, которые ориентированы на привлечение частного финансирования в девелоперские проекты. Все это позволит обеспечить баланс интересов сторон (для застройщика – снижение издержек по обслуживанию проектного финансирования; для населения – снижение цены на объект; возможность получения дисконта при инвестировании; для банка – снижение риска возникновения недостроенных объектов и возможность получения альтернативного инвестиционного дохода).

Важным видится разработка льготного ипотечного продукта и для вторичного рынка жилья, а также инструментов поддержки малых и средних строительных компаний, которые оказались

фактически «вымывты» с рынка последними поправками в действующее законодательство.

2. Разработка альтернативных ипотеке инструментов улучшения жилищных условий населения и специальных вариантов решения жилищных проблем граждан с низким уровнем доходов, жителей небольших населённых пунктов, молодых семей и др. Целесообразна проработка на законодательном уровне и создание благоприятной институциональной среды для развития альтернативных форм жилищного кредитования, например, развитие рынка ипотечных облигаций [Зенкина, Щербакова, 2020], стройсберкасс и жилищно-строительных кооперативов, зарекомендовавших себя в развитых странах мира. Это позволит снизить издержки населения на покупку жилья, а также повысить конкуренцию на рынке финансирования жилищного строительства.

Кроме того, на наш взгляд, значительный потенциал в России имеет институт арендного жилья. Около 26 млн семей в нашей стране желают улучшить свои жилищные условия, и 20% из них не против аренды нового качественного жилья²². В связи с этим интересным видится развитие и тиражирование реализуемого ДОМ.РФ проекта по созданию современного арендного жилья в российских городах (в разных форматах аренды, включая коммерческую, корпоративную, студенческую и льготную).

Целесообразно также поддерживать развитие сектора корпоративного (нового ведомственного) жилищного фонда: крупные предприятия могут участвовать в строительстве жилья для своих сотрудников, работающих на многолетних контрактах.

Наряду с этим необходима реализация специальных федеральных и региональных жилищных программ для регионов Севера и Арктики [Емельянова, Чапаргина, 2020], малых и средних городов.

3. Поддержка индивидуального жилищного строительства. Первые шаги в этом направлении уже сделаны: с 2022 г. ИЖС было включено в нацпроект «Жилье и городская среда». Дома блокированной застройки (таунхаусы, лейнхаусы, дуплексы)

²² Сайт «ДОМ.РФ». URL: <https://xn--d1aqf.xn--plai/media/smi/proekt-dom-rf-po-stroitelstvu-arendnogo-zhilya-v-15-rossiyskikh-regionakh-sut-i-ozhidaniya/> (дата обращения: 02.05.2023).

получили правовой статус²³. Однако для активизации строительства частного жилья важно провести стандартизацию данного сегмента, сформировать реестр типовых проектов. Мощными драйверами могут стать также развитие ипотечного продукта для ИЖС (в настоящее время около 70% граждан строят индивидуальные дома собственными силами, а доля сделок с ипотекой в этом сегменте рынка не превышает 2%); субсидирование строительства инфраструктуры для частного домостроения и повышения прозрачности рынка за счет цифровизации; упрощение процесса подключения частного жилья к инженерным сетям и др.

4. Активизация темпов расселения из аварийного жилья.

Например, путем разработки программ, направленных на поддержку застройщиков, готовых участвовать в таком расселении. В качестве возможных мер поддержки можно предложить снижение для них налоговой нагрузки, субсидирование процентов по кредитам, взятым на строительство домов для переселенцев. Достижению целей нацпроекта будет также способствовать предоставление субсидий и беспроцентных займов на приобретение жилья для переселенцев²⁴.

5. Разработка новых и / или усовершенствование действующих мер по нивелированию негативных последствий пандемии и санкционного давления для населения и бизнеса. Продолжающаяся с 2014 г. стагнация реальных доходов граждан свидетельствует о недостаточной эффективности реализуемых мер по поддержке населения. На фоне пандемии, турбулентности экономики эта проблема только усугубилась. На наш взгляд, для преодоления негативной тенденции целесообразно усовершенствовать механизм предоставления ипотечных каникул, разработать дополнительные (в том числе нефинансовые, альтернативные) меры поддержки тех граждан, которые потеряли работу или доходы которых сократились в связи с пандемией и санкциями. В то же время в отношении банков, которым пришлось или придется столкнуться со снижением качества практически всех видов активов, важно предусмотреть, например, механизм отсрочки

²³ Законы об ИЖС в 2022: что изменилось // Домклик. URL: <https://blog.domclick.ru/post/zakony-ob-izhs-v-2022-izmeneniya-i-novovvedeniya-v-zakonodatelstve-ob-individualnom-zhilishnom-stroitelstve> (дата обращения: 02.05.2023).

²⁴ Сайт Общероссийского народного фронта. URL: <https://onf.ru/2019/12/16/onf-vidit-riski-v-lgotnoy-ipoteke-dlya-vladelcev-kvartir-v-avariynyh-domah/> (дата обращения: 02.02.2023).

формирования резервов по ссудам заемщиков, чье финансовое положение ухудшилось.

В целом по результатам проведенного исследования необходимо отметить, что перспективы развития жилищной сферы в России в настоящее время весьма неоднозначны. С одной стороны, имеют место определенные предпосылки для ее поступательного развития, в том числе благодаря расширению мер государственной поддержки населения и бизнеса, стремления людей сохранить свои сбережения от обесценения и др. С другой – имеется ряд факторов, обуславливающих риск стагнации. Это усиление действия внешних вызовов и угроз (пандемия, санкционное давление и т.д.); существенное исчерпание потенциала ипотечного инструмента стимулирования рынка; снижение спроса на жилье вследствие отъезда значительной части платежеспособного населения; выбор гражданами «выжидательной позиции» при покупке недвижимости и пр.

Поэтому перспективы развития, на наш взгляд, напрямую зависят от того, насколько своевременно и эффективно государство сможет минимизировать негативное влияние данных вызовов за счет совершенствования институциональной и инструментальной основ развития жилищной сферы России.

Литература

Березовская А.Э., Подшивалова М.В. Основные тенденции развития жилищного строительства в России // Корпоративная экономика. 2021. № 4 (28). С. 4–15.

Бессонова О.Э. Новая жилищная модель как антикризисная мера // Регион: экономика и социология. 2010. № 2. С. 203–222.

Гонтмахер Е.Ш. Приоритетные национальные проекты (попытка политико-экономического осмысления) // Неприкосновенный запас. 2006. № 6. URL: <https://magazines.gorky.media/nz/2006/6/prioritetnye-nacjonalnye-proekty.html> (дата обращения: 02.05.2023).

Гришинов В.И., Ноздрин Н.Н., Шнейдерман И.М. Роль жилья в миграционных процессах в России // Народонаселение. 2017. № 4 (78). С. 91–104.

Емельянова Е.Е., Чапаргина А.Н. Оценка развития регионального рынка жилья в северных и арктических субъектах РФ // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2020. Т. 13. № 5. С. 105–120. DOI: 10.15838/esc.2020.5.71.6

Зенкина М.В., Щербакова Е.Н. Реализация текущей модели жилищной политики в России // Modern Economy Success. 2020. № 2. С. 132–137.

Королькова Д.И. Повышение доступности жилья как фактор развития человеческого потенциала региона // Управление городом: теория и практика. 2018. № 3 (30). С. 65–70.

Кошман Н.П., Пономарев В.Н., Глинский К.К. Проблемы реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 2006. № 1–2 (26–27). URL: https://dpr.ru/journal/journal_27_15.htm (дата обращения: 02.05.2023).

Куликов А.Г. Концептуальные вопросы развития жилищной сферы и ипотеки в Российской Федерации // Деньги и кредит. 2014. № 8. С. 43–51.

Макаров А.В. Реновация аварийного и ветхого жилья – проблемы и риски законодательного регулирования и правоприменения // ЭКО. 2021. № 12. С. 58–77.

Михеева З.А. К вопросу о реализации Федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы // Вопросы государственного и муниципального управления. 2011. № 4. С. 168–175.

Ясин Е.Г. Политическая экономия реформы ЖКХ. М.: Либеральная миссия, 2006. 52 с.

Kaufmann D., Kraay A., Mastruzzi M. Growth and Governance: A Reply // The Journal of Politics. 2007. Vol. 69, no. 2. Pp. 555–562. DOI: 10.1111/j.1468–2508.2007.00550.x

Ansell B.W. The Politics of Housing // Annual Review of Political Science. 2019. Vol. 22. Pp. 165–185. DOI: 10.1146/annurev-polisci-050317-071146

Makszin K., Bohle D. Housing as a fertility trap: The inability of states, markets, or families to provide adequate housing in East Central Europe // East European Politics and Societies. 2020. Vol. 34. No. 4. Pp. 937–961. DOI: 10.1177/0888325419897748

Статья поступила 14.03.2023

Статья принята к публикации 15.04.2023

Для цитирования: *Кожевников С.А., Патракова С.С.* Эффективность программно-целевого и проектного подходов в решении жилищной проблемы в России // ЭКО. 2023. № 7. С. 71–94. DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2023-7-71-94

Информация об авторах

Кожевников Сергей Александрович (Вологда) – кандидат экономических наук, заведующий Центром исследования пространственного развития социально-экономических систем отдела проблем социально-экономического развития и управления в территориальных системах, ФГБУН Вологодский научный центр РАН.

E-mail: kozhevnikov_sa@bk.ru; ORCID ID: 0000–0001–9063–6587

Патракова Светлана Сергеевна (Вологда) – научный сотрудник, Центр исследования пространственного развития социально-экономических систем отдела проблем социально-экономического развития и управления в территориальных системах, ФГБУН Вологодский научный центр РАН.

E-mail: sspatrakova@bk.ru; ORCID: 0000–0002–4834–3083

Summary

S.A. Kozhevnikov, S.S. Patrakova

The Effectiveness of Program-Targeted and Project-Based Approaches to Solving the Housing Problem in Russia

Abstract. The paper analyzes the effectiveness of public administration in solving the housing problem in Russia. It is shown that the actively used program-target and project approaches are characterized by a number of reproduced risks and problems, such as the reduction of housing affordability due to rising prices and stagnation of real incomes, underdevelopment of individual housing construction market and the low availability of mortgage lending for this market segment and others. It has been established that at the present time there are actually no alternative tools to mortgage solutions to housing problems, including those adapted to the population with low incomes, living in small localities, young families. The authors propose a number of measures to solve the problems outlined.

Keywords: *housing; housing problem; emergency housing stock; housing affordability; state programs; national projects*

References

- Ansell, B.W. (2019). The Politics of Housing. *Annual Review of Political Science*. Vol. 22. Pp. 165–185. DOI: 10.1146/annurev-polisci-050317-071146
- Berezovskaya, A.E., Podshivalova, M.V. (2021). The main trends in the development of housing construction in Russia. *Korporativnaya ekonomika*. No. 4 (28). Pp. 4–15. (In Russ.).
- Bessonova, O.E. (2010). The new housing model as an anti-crisis measure. *Region: Economics and Sociology*. No. 2. Pp. 203–222. (In Russ.).
- Emel'yanova, E.E., Chapargina, A.N. (2020). Assessment of the development of the regional housing market in the northern and Arctic regions of the Russian Federation. *Economic and social changes: facts, trends, forecast*. Vol. 13. No. 5. Pp. 105–120. (In Russ.). DOI: 10.15838/esc.2020.5.71.6
- Gontmakher, E. Sh. (2006). Priority national projects (an attempt at political economic understanding). *Neprikosnovennyyi zapas*. No. 6. Available at: <https://magazines.gorky.media/nz/2006/6/prioritetnye-nacionalnye-proekty.html> (accessed 02.05.2023). (In Russ.).
- Grishanov, V.I., Nozdrina, N.N., Shneiderman, I.M. (2017). The role of housing in migration processes in Russia. *Population*. No. 4 (78). Pp. 91–104. (In Russ.).
- Kaufmann, D., Kraay, A., Mastruzzi, M. (2007). Growth and Governance: A Reply. *The Journal of Politics*. Vol. 69, no. 2. Pp. 555–562. DOI: 10.1111/j.1468–2508.2007.00550.x
- Korol'kova, D.I. (2018). Increasing housing affordability as a factor of human potential development in the region. *Upravlenie gorodom: teoriya i praktika*. No. 3 (30). Pp. 65–70. (In Russ.).
- Koshman, N.P., Ponomarev, V.N., Glinskii, K.K. (2006). Problems of implementation of the priority national project “Affordable and comfortable housing for citizens of Russia”. *Nedvizhimost' i investitsii. Pravovoe regulirovanie*. № 1–2 (26–27). Available at: https://dpr.ru/journal/journal_27_15.htm (accessed 02.05.2023). (In Russ.).

Kulikov, A.G. (2014). Conceptual issues of housing and mortgage development in the Russian Federation. *Russian Journal of Money and Finance*. No. 8. Pp. 43–51. (In Russ.).

Makarov, A.V. (2021). Renovation of emergency and dilapidated housing – problems and risks of legislative regulation and law enforcement. *ECO*. No. 12. Pp. 58–77. (In Russ.).

Makszin, K., Bohle, D. (2020). Housing as a fertility trap: The inability of states, markets, or families to provide adequate housing in East Central Europe. *East European Politics and Societies*. Vol. 34. No. 4. Pp. 937–961. DOI: 10.1177/0888325419897748

Mikheeva, Z.A. (2011). On the question of the implementation of the Federal target program “Housing” for 2002–2010. *Public administration issues*. No. 4. Pp. 168–175. (In Russ.).

Yasin, E.G. (2006). *Political economy of housing and communal services reform*. Moscow, Liberal Mission. 52 p. (In Russ.).

Zenkina, M.V., Shcherbakova, E.N. (2020). Implementation of the current model of housing policy in Russia. *Modern Economy Success*. No. 2. Pp. 132–137. (In Russ.).

For citation: Kozhevnikov, S.A., Patrakova, S.S. (2023). The Effectiveness of Program-Targeted and Project-Based Approaches to Solving the Housing Problem in Russia. *ECO*. No. 7. Pp. 71–94. (In Russ.). DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2023-7-71-94

Information about the authors

Kozhevnikov, Sergey Aleksandrovich (Vologda) – Candidate of Economic Sciences, Head of the Laboratory of Spatial Development and Distribution of Productive Forces of the Vologda Research Center of the RAS.

E-mail: kozhevnikov_sa@bk.ru; ORCID ID: 0000–0001–9063–6587

Patrakova, Svetlana Sergeevna (Vologda) – researcher of the Laboratory of Spatial Development and Distribution of Productive Forces of the Vologda Research Center of the RAS.

E-mail: sspatrakova@bk.ru; ORCID: 0000–0002–4834–3083