

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 332.055

УРОВЕНЬ ЖИЛИЩНОЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

М.Н. Андрезян, В.В. Рокотянская

Российский государственный аграрный университет РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева, Москва,
email: andrezyan@gmail.com, rokotyanskaya@rgau-msha.ru

Аннотация. В настоящее время особо остро встает вопрос мониторинга индикаторов обеспеченности населения жильем во всех регионах России, в том числе и на территории Рязанской области. Рязанская область имеет выгодное экономико-географическое положение, что создает возможность эффективного развития региона в различных сферах, в том числе и в области жилищного обеспечения населения. В регионе разработаны и действуют целевые программы, направленные на обеспечение нуждающихся граждан жильем, а также создание улучшенных условий для жилищного строительства. Однако их наличие не уменьшает дальнейшей необходимости исследования в данной области и формулирования предложений, направленных на повышение уровня жилищной обеспеченности населения Рязанской области.

Ключевые слова: жилищная обеспеченность, статистические показатели, целевые программы, жилищная политика.

LEVEL OF HOUSING SECURITY OF THE POPULATION OF THE RYAZAN REGION

M.N. Andrezyan, V.V. Rokotyanskaya

Russian State Agrarian University – Moscow Agricultural Academy named after K.A. Timiryazev, Moscow,
email: andrezyan@gmail.com, rokotyanskaya@rgau-msha.ru

Abstract. Currently, monitoring housing indicators is a particularly pressing issue in all regions of Russia, including the Ryazan Region. The Ryazan Region enjoys a favorable economic and geographical location, creating opportunities for effective development in various areas, including housing provision. Targeted programs have been developed and implemented in the region to provide housing in need and to create improved conditions for housing construction. However, their existence does not diminish the need for further research in this area and the development of proposals aimed at improving housing provision for the Ryazan Region's population.

Keywords: housing provision, statistical indicators, target programs, housing policy.

Дата поступления статьи в редакцию: 09.11.2025

Дата принятия статьи в печать: 11.12.2025

Введение

В соответствии с положениями Конституции Российской Федерации (далее – РФ) следует, что одной из основных обязанностей государства является «признание, соблюдение и защита прав и свобод гражданина» [1]. Кроме того, согласно положениям ст. 40 Конституции РФ установлено, что одной из основных потребностей любого человека является жилище.

В настоящее время в рамках действующей рыночной экономики и экономико-политического положения страны на международном уровне важным вопросом остается сохранение и улучшение благосостояния народа. Проблемы, связанные с необходимостью обеспечения населения жильем, берут свое начало еще с советских времен, в связи с чем, проведение государством жилищной политики является достаточно важным вопросом и требует постоянного изучения на теоретическом уровне с целью дальнейшего практического усовершенствования. Основной причиной, подтверждающей актуальность проведения научных исследований в данной области, является то, что уровень обеспеченности жильем в государстве показывает, на каком уровне происходит развитие жизни населения в регионе, в том числе и в Рязанской области.

Именно поэтому со стороны государства разрабатывается долгосрочный план действий, который направлен на повышение эффективности в определенной сфере и достижение конкретного результата.

Так, на территории РФ в настоящее время действуют: Стратегия развития жилищной сферы на период до 2025 года [2], которая предусматривает увеличение объемов строительства жилья до 120 млн. кв.м. в год, в первую очередь, с помощью развития рынка ипотечного кредитования; Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года [3], которая направлена на создание условий для устойчивого развития строительного комплекса и модернизации жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающих повышение качества жизни населения и экономический рост. Из целей вышеуказанных Стратегий становится очевидным, что их важным аспектом является обеспечение доступности жилья через развитие ипотечного кредитования и программ поддержки, включая льготную ипотеку и программы реновации жилищного фонда.

Актуальность темы исследования предопределена необходимостью комплексного теоретического и практического исследования проблем, складывающихся в области уровня жилищного обеспечения населения в Рязанской области. В настоящее время важно создать сбалансированную систему управления, в которой будет уделяться внимание к интересам каждой конкретной территории, исходя из ее потребностей, что поможет решить проблемы в исследуемой области.

Цель исследования

Целью настоящего исследования выступает анализ уровня жилищной обеспеченности населения на территории Рязанской области, а также разработка рекомендаций, направленных на повышение уровня жилищной обеспеченности населения региона.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи: провести анализ социально-экономических показателей Рязанской области, а также формирования и реализации государственной жилищной политики в регионе; провести анализ обеспеченности жильем в Рязанской области и качества жилья; исследовать мероприятия, направленные на повышение уровня жилищной обеспеченности населения Рязанской области; сформулировать рекомендации, направленные на повышение уровня жилищной обеспеченности населения Рязанской области.

Материал и методы исследования

Теоретической основой исследования послужили положения Конституции РФ, Градостроительный кодекс РФ (далее – ГрК РФ) [4], Жилищный кодекс РФ (далее – ЖК РФ) [5], а также иные нормативно-правовые положения законодательства, регулирующие жилищное строительство на территории РФ и в Рязанской области. Основой для написания настоящей статьи также послужили труды видных ученых в исследуемой области, использовались материалы периодической печати, а также Интернет-ресурсы.

Методической основой исследования является диалектический подход к научному познанию. В процессе исследования были использованы такие методы, как: исторический, логический, сравнительно-правовой и системно-структурный, а также метод обобщения, статистическая обработка данных и др.

Результаты исследования

В соответствии с п.6 раздела III Основ государственной политики регионального развития РФ на период до 2025 года следует, что «целями государственной политики регионального развития являются обеспечение равных возможностей для реализации установленных Конституцией Российской Федерации и федеральными законами экономических, политических и социальных прав граждан Российской Федерации на всей территории страны, повышение качества их жизни, обеспечение устойчивого экономического роста и научно-технологического развития регионов, повышение конкурентоспособности экономики Российской Федерации на мировых рынках на основе сбалансированного и устойчивого социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, а также максимального привлечения населения к решению региональных и местных задач» [6]. Так, стоит согласиться с мнением Л.А. Ружинской, Е.И. Мишиной о том, что «под устойчивым социально-экономическим развитием регионов авторы понимают эффективную организацию воспроизводства и внутреннего экономического оборота, направленную на обеспечение положительной динамики уровня и качества жизни населения и удовлетворение его общественных потребностей» [7].

В связи с чем, формирование системы, позволяющей в перспективе обеспечить высокий уровень качества жизни граждан, в том числе, и путем обеспечения населения жильем, выступает одним из приоритетных направлений социально-экономического развития любого региона страны, в том числе и в Рязанской области.

Рязанская область выступает одним из российских регионов, входящих в Центральный Федеральный округ (далее — ЦФО), и занимает выгодное экономико-географическое положение на территории страны. Данное обстоятельство объясняется тем, что регион расположен в ста пятидесяти километрах от Московской агломерации. В состав Рязанской области входит двенадцать городов: Касимов, Кораблино, Михайлов, Новомичуринск, Рыбное, Ряжск, Рязань, Сасово, Скопин, Спас-Клепики, Спасск-Рязанский, Шацк. Площадь территории 36 600 км². Численность населения Рязанской области на 1 января 2024 года составляет 1 082 200 человек.

В качестве документа стратегического планирования в области социально-экономического развития региона на сегодняшний день выступает Стратегия социально-экономического развития Рязанской области до 2030 года [8].

Реализация жилищной политики на территории Рязанской области предполагает осуществление органами власти полномочий, направленных на формирование и совершенствование инструментов ее реализации. Уполномоченными органами по созданию нормативно-правовых актов в рамках жилищного обеспечения населения являются: Губернатор — высшее должностное лицо, осуществляющее руководство исполнительной властью; Правительство — высший исполнительный орган, который формируется губернатором; исполнительные органы власти в лице: министерств, комитетов, главных управлений и государственных инспекций; Рязанская областная Дума — постоянно действующий единственный законодательный орган государственной власти. В структуру органов местного самоуправления городов Рязанской области входят следующие органы: представительный орган в лице городской Думы; глава муниципального образования в лице председателя городской Думы; исполнительно-распорядительный орган в лице Администрации города, возглавляемой главой Администрации; контрольно-счетная палата города.

При изучении уровня обеспеченности рязанского населения жилищем, а также исполнения обязанностей в данной области со стороны органов исполнительной власти, автором были проанализированы официальные статистические данные Росстата, согласно которым следует, что на территории Рязанской области активно увеличивается объем работ, выполняемых в области экономической деятельности «строительство», что четко прослеживается в ретроспективе за период с 2019 года по 2024 год [9; 10] (табл. 1).

Таблица 1

Социально-экономическая характеристика Рязанской области в области «строительство» в 2019-2024 гг.

	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» (в фактически действовавших ценах), млн руб.	54 701,8	50 453,6	54 902,3	61 564,4	74586,5	93,7
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв.м. общей площади жилых помещений	667	647	757	805	788	602,8
Число построенных квартир (включая квартиры в общежитиях)	8 166	8960	10 694	10 320	10 050	7897
Удельный вес жилых домов, построенных населением за счет собственных и привлеченных средств, в общем вводе жилья, %	41,5	41,3	41,7	47,9	54,3	66,1

Источник: составлено авторами на материалах [9, 456 с.; 10, 460 с.].

Основным индикатором, позволяющим оценить финансово-экономическую устойчивость исследуемого субъекта, является ВРП (внутренний региональный продукт). В исследуемый период с 2019 года по 2024 год заметно увеличение размера ВРП, что отображено в таблице 2.

Таблица 2

Динамика развития ВРП в Рязанской области в 2019-2024 гг.

Показатель	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Валовый региональный продукт:						
– всего, млн. руб.	436 417,7	461 214, 6	531 962, 1	576 683, 1	692 700	616 200
– на душу населения, руб.	392 641, 3	417 936, 5	487 276, 4	529 601, 5	638 100	561 756

Источник: составлено авторами на материалах [9, 456 с.; 10, 460 с.].

Приведенные статистические показатели в ретроспективе демонстрируют динамику ВРП, то есть подтверждают доводы о стабильности развития экономики региона. Согласно индексу физического объема ВРП в Рязанской области, просматривается его стабильное состояние: в 2019 году индекс соста-

вил 98,5%, в 2020 году – 75,7%, в 2021 году – 118,7%, в 2022 году – 105,4%, в 2023 году – 106,8%. Приведенные показатели подтверждают доводы о том, что в течение пяти лет Рязанская область активно развивается в области строительства, в том числе активно происходит строительство жилых домов самим населением.

Из статистических данных следует, что на 2023 год жилой фонд в Рязанской области составляет 39 миллионов метров квадратных. Из них 95% частной собственности, из которых 93,6% в собственности у граждан. Государственных – 1,4%, муниципальных – 3,2%. Общая площадь жилых помещений на одного человека составляет 35,5 кв.м.

Основные показатели жилищных условий Рязанской области также продолжили свой рост с 2019 по 2023 год, что следует из данных, приведенных в таблице 3.

Таблица 3

Основные показатели жилищных условий населения Рязанской области

	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.
Жилищный фонд, млн кв. метров общей площади жилых помещений (на конец года) – всего	36,3	37,5	38,2	38,6	39,4	39,8
в том числе:						
в городской местности	23,8	25,0	25,1	25,3	26,0	26,2
в сельской местности	12,5	12,5	13,0	13,3	13,4	13,6
Число квартир – всего, тыс. ед.	663,7	672,3	678,4	684,8	695,3	700,9
в том числе:						
однокомнатных	202,7	204,5	208,4	210,8	215,5	220,7
двухкомнатных	264,4	267,2	269,0	271,6	275,5	277,1
трехкомнатных	157,8	159,5	160,9	161,6	163,2	164,1
четырёхкомнатных и более	36,2	36,4	37,5	38,0	38,6	39,0
Средний размер одной квартиры, кв. метров общей площади жилых помещений	53,9	54,7	55,6	55,8	56,2	56,4
в том числе:						
однокомнатной	36,2	36,9	37,8	38,0	38,1	38,5
двухкомнатной	48,8	49,1	50,3	50,6	51,0	51,3
трехкомнатной	68,8	70,8	71,8	72,9	73,6	73,5
четырёхкомнатной и более	119,7	112,9	115,4	117,1	119,3	120,8
Приватизировано квартир (с начала приватизации, по состоянию на конец года):						270,3
всего, тыс.	268,0	268,0	268,3	268,9	269,5	
в процентах от общего числа квартир, подлежащих приватизации	88,9	89,5	89,4	89,6	89,8	89,8

Источник: составлено авторами на материалах данных статистики Росстата по Рязанской области <https://62.rosstat.gov.ru>.

Таблица 4

Динамика ввода жилых домов в Рязанской области, включая жилые дома, построенные населением

	Всего	Янв.	Янв.-фев.	Янв.-март	Янв.-апр.	Янв.-май	Янв.-июнь
тыс. квадратных метров общей площади							
2024г.	602,8	45,9	74,3	96,6	137,2	200,3	266,3
2025г.		84,4	166,7	227,3	268,9	299,2	356,4
в % к соответствующему периоду предыдущего года							
2024г.	76,5	44,7	48,8	38,4	47,0	58,4	70,3
2025г.		184,0	в 2,2 р.	в 2,4 р.	196,0	149,4	133,8
	Всего	Янв.-июль	Янв.-август	Янв.-сент.	Янв.-окт.	Янв.-ноябрь	Янв.-дек.
тыс. квадратных метров общей площади							
2024г.	602,8	309,6	413,3	478,2	493,4	522,5	602,8
2025г.		391,7	425,9				
в % к соответствующему периоду предыдущего года							
2024г.	76,5	69,0	85,1	90,5	78,0	75,7	76,5
2025г.		126,5	103,0				

Источник: составлено авторами на материалах данных статистики Росстата по Рязанской области <https://62.rosstat.gov.ru>.

Согласно докладу Губернатора Рязанской области П.В. Малкова следует, что в 2023 году 30 тысяч семей улучшили свои жилищные условия, а регион является одним из лидеров по средней площади жилья на человека. Так, Губернатор указал на то, что «в среднем сейчас по стране 28 квадратных метров на человека, у нас — 36 «квадратов». По этому показателю входим в топ-20 по стране» [11]. Несмотря на достаточно высокий показатель кв.м. на человека, регион занял в 2023 году 27 место в рейтинге российских регионов по уровню доступности жилья. В мае 2023 года рязанской семье требовалось минимум 6,6 лет, чтобы накопить на типовую двухкомнатную квартиру площадью 60 кв.м., однако в мае 2024 года показатель снизился до 4,6 лет.

Важно обратить внимание на то, что в настоящее время в Рязанской области предусмотрена возможность для граждан улучшить свои жилищные условия, что также подтверждается динамикой ввода жилых домов в Рязанской области, демонстрирующей достаточно серьезный рост показателей с 2024 по настоящее время (табл. 4).

В 2024 году в Рязанской области было введено на 25% меньше кв.м. жилья, нежели в 2023 году. Данное падение показателя связано с тем, что в регионе усматривается дефицит новых проектов, в виду увеличения ставок по кредитам и инфляции в стране. Так, согласно данным СберИндекса [12] следует, что средняя цена кв.м. на первичном рынке Рязанской области по состоянию на август 2025 года составляет 121 084 руб. в то время, как в августе 2023 года составляла 99 356 руб.

Очевидно, что Рязанская область обладает достаточно высоким потенциалом для социально-экономического развития, в том числе и в области обеспечения доступности жилья для населения. Однако необходимо продолжать его развитие не только в центральных городах, но и в других субъектах.

К основным мероприятиям, направленным на обеспечение доступности жилья на территории Рязанской области, реализуемым в настоящее время, относятся: финансовые и экономические меры; стимулирование строительства и увеличения предложения на рынке недвижимости; социальная поддержка; развитие рынка арендного жилья. Более подробно перечень мероприятий, реализуемых на территории Рязанской области, приведён авторами в таблице 5.

Таблица 5

Мероприятия, направленные на повышение уровня жилищной обеспеченности населения Рязанской области

Название мероприятия	Суть мероприятия
Региональная программа льготной ипотеки	Возможность приобретения жилья в новостройках, а также строительство индивидуального жилого дома (далее – ИЖС)
Региональная программа «Развитие жилищного строительства»	Получение социальной выплаты при строительстве ИЖС отдельным категориям населения (семьи с детьми, молодые семьи и специалисты)
Подпрограмма «Обеспечение жильем молодых семей Рязанской области»	Предоставление возможности молодым семьям: получить социальную выплату на приобретение жилого помещения либо строительство жилого дома; использовать социальную выплату для уплаты паевого взноса в кооперативе; оплатить цену договора уступки прав требования по ДДУ
Программа «Комплексное развитие сельских территорий»	Преобразование сельских территорий с целью обеспечения доступности жилья для населения
Программа по расселению аварийного жилья в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни»	Устранение непригодных для проживания зданий и обеспечения граждан комфортным жильем, что способствует развитию застроенных территорий

Источник: составлено авторами.

Существующие мероприятия направлены на повышение уровня жилищной обеспеченности населения Рязанской области, достаточно разнообразны и отвечают складывающейся в государстве социально-экономической и политической обстановке, однако все-таки наблюдается неравномерное развитие уровня жилищной обеспеченности населения Рязанской области. Несмотря на то, что регион является одним из развитых в ЦФО, все же существует разрыв в уровне благоустройства жилья между городскими и сельскими территориями. На территории региона стало активно развиваться ИЖС, его доля в общем объеме по итогам 2024 года превысила долю жилья на вторичном рынке и достигла 20% от общей суммы предоставленных кредитов. Указанные данные демонстрируют, что территориальное расположение Рязанской области, позволяет активно возводить ИЖС. На наш взгляд, властям региона необходимо обратить особое внимание в рамках усовершенствования механизма, направленного на повышение уровня жилищной обеспеченности населения исследуемого региона, на развитие государственно-частного партнерства (далее – ГЧП) в области малоэтажного строительства. В связи с чем,

необходимо дополнить Приоритет 6. Повышение инвестиционного потенциала Стратегии социально-экономического развития Рязанской области до 2030 года также задачей в виде создания базовых условий для стимулирования применения государственно-частного партнерства в сфере жилищного обеспечения населения, в том числе в малоэтажном строительстве.

Для решения вопроса с жилищным обеспечением необходимо пересмотреть и устанавливаемый прожиточный минимум, в том числе и в Рязанской области. Так, например, согласно Постановлению Правительства Рязанской области от 09.07.2024 года №209 «Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения» следует, что в Рязанской области установлена величина прожиточного минимума на 2025 год в следующих размерах: на душу населения — 15 782 руб., для трудоспособного населения — 17 202 руб., для пенсионеров — 13 573 руб., для детей — 15 309 руб. Подобные суммы не включают в себя затраты, связанные с покупкой или арендой жилища гражданами. Складывается ситуация, что жилищная обеспеченность не входит в установленный государством уровень жизни. В связи с чем, необходимо и дальше разрабатывать федеральные и региональные программы, которые будут способствовать увеличению финансовой возможности у граждан улучшать жилищные условия. Именно единая политика, проводимая государством и его регионами в области жилищного обеспечения граждан, способна сделать жилье доступным и поддержать жилищное строительство на территории страны.

Выводы

Проведенное исследование позволяет прийти к выводу о том, что на территории Рязанской области активно реализуется государственная политика в области обеспечения жильем населения, в том числе активно происходит строительство жилых домов самими гражданами. В настоящее время в регионе предусмотрена возможность для граждан улучшить свои жилищные условия, что также подтверждается динамикой ввода жилых домов в Рязанской области, демонстрирующей достаточно серьезный рост показателей с 2024 по настоящее время. Поскольку Рязанская область является перспективным регионом по различным показателям, обладает высокими численными характеристиками в области жилищной обеспеченности, необходимо и дальше продолжать работу, направленную на повышение эффективности используемых инструментов для их реализации. Анализ статистических показателей региона, а также складывающаяся социально-экономическая ситуация в нем, позволили автору сформулировать рекомендации, которые позволят повысить уровень жилищной обеспеченности населения Рязанской области.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020). [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения 22.10.2025).
2. «Стратегия развития жилищной сферы на период до 2025 года», утвержденная Правительством РФ. [Электронный ресурс]. <https://www.garant.ru/files/3/7/1334573/strategiya-razvitiya-zhilishchnoy-sfery-rossiyskoy-federacii-na-period-do-2025-goda.pdf?ysclid=m2u808ziyv401887988> (дата обращения 22.10.2025).
3. Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 года №3268-о (ред. от 23.10.2025) «Об утверждении Стратегии развития строительной области и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2025 года». Собрание законодательства РФ. 07.11.2022. №45. ст.7815.
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года №190-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Российская газета. №290. 30.12.2004. с изм. от 31.07.2025 № 353-ФЗ.
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №188-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 01.01.2005. №1. Ст.14. с изм. от 31.07.2025 № 353-ФЗ.
6. Указ Президента РФ от 16 января 2017 года №13 «Об утверждении Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года» // Собрание законодательства РФ. 23.01.2017. №4. Ст.637.
7. Ружинская Л.А., Мишнина Е.И. «Оценка социально-экономических факторов устойчивого развития Рязанской области // Вестник Рязанского государственного университета им. С.А. Есенина. 2015. № 2 (47). С. 116-132.
8. Постановление Правительства Рязанской области от 25.12.2018 года №418 (ред. от 16.08.2022) «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Рязанской области до 2030 года». [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/550304077> (дата обращения 21.09.2025).
9. Регионы России. Основные социально-экономические показатели Р32 городов. 2020: Стат. сб. / Росстат. М., 2020. 456 с.

10. Регионы России. Основные социально-экономические показатели Р32 городов. 2022: Стат. сб. / Росстат. М., 2022. 460 с.

11. «Малков: жилищные условия за год улучшили 30 тысяч семей в Рязанской области». [Электронный ресурс]. URL <https://ria.ru/20240215/zhilusloviya-1927649378.html> (дата обращения 21.09.2025).

12. «Динамика цен по фактическим сделкам, первичный рынок». [Электронный ресурс]. URL https://sberindex.ru/ru/dashboards/real_estate_deals_primary_market?ysclid=mg1wm1lrs45965 (дата обращения 24.09.2025).