

УДК 332.82: 316.334.56:338.46  
JEL classification: R21: R31

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/107/33>

## ВЛИЯНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ НА ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ

©Иманкулова С. Э., SPIN-код: 5512-9184, канд. пед. наук, Кыргызский государственный  
технический университет им. И. Раззакова, г. Бишкек, Кыргызстан

## THE IMPACT OF REGIONAL SOCIO-ECONOMIC POLICY ON HOUSING ACCESSIBILITY FOR DIFFERENT POPULATION GROUPS

©Imankulova S., SPIN-code: 5512-9184, Ph.D. I. Razzakov Kyrgyz State Technical University,  
Bishkek, Kyrgyzstan

*Аннотация.* В статье рассматривается влияние региональной социально-экономической политики на доступность жилья для различных групп населения. Анализируется, как экономические, социальные и политические факторы формируют жилищные условия в разных регионах. Особое внимание уделяется тому, как высокие цены на жилье и нехватка доступных жилищных предложений влияют на уровень жизни и социальную мобильность населения, а также на уязвимость определенных социальных групп, таких как молодые семьи, малообеспеченные и пенсионеры. Обсуждаются последствия ограниченной доступности жилья, включая рост социальной напряженности и неравенства. Предлагаются рекомендации по улучшению региональной политики. В статье акцентируется внимание на необходимости комплексного подхода для достижения устойчивого улучшения жилищных условий.

*Abstract.* The article examines the impact of regional socio-economic policy on housing accessibility for various population groups. It analyzes how economic, social, and political factors shape housing conditions in different regions. Special attention is given to how high housing prices and a shortage of affordable housing options affect the quality of life and social mobility of the population, as well as the vulnerability of specific social groups such as young families, low-income individuals, and retirees. The consequences of limited housing accessibility, including increased social tension and inequality, are discussed. Recommendations for improving regional policy are provided, with an emphasis on the need for a comprehensive approach to achieve sustainable improvements in housing conditions.

*Ключевые слова:* региональная политика, доступное жилье, социальная мобильность, жилищные условия, экономические факторы, социальные группы, жилищный рынок, инвестиции в строительство, инфраструктура, реновация, финансовая грамотность.

*Keywords:* regional policy, affordable housing, social mobility, housing conditions, economic factors, social groups, housing market, construction investment, infrastructure, renovation, financial literacy.

В Кыргызской Республике проблема доступности жилья стоит особенно остро в контексте быстрого роста городского населения, внутренней миграции и социально-экономических неравенств между регионами. В условиях, когда уровень доходов

значительной части населения не соответствует быстро растущим ценам на недвижимость, особенно в крупных городах, таких как Бишкек и Ош, многие граждане сталкиваются с трудностями в обеспечении собственным жильем. Это приводит к ухудшению качества жизни и социальной мобильности, особенно среди молодых семей, мигрантов и малообеспеченных слоев населения. Миграционные процессы, вызванные нехваткой рабочих мест, недостаточно развитой инфраструктурой и низким уровнем социальной поддержки в сельской местности, усиливают давление на рынок недвижимости в городах. В свою очередь, это порождает рост цен на аренду и покупку жилья, усугубляя дисбаланс между предложением и спросом. Государственные программы по поддержке жилищного строительства и ипотечного кредитования действуют, однако их объем и доступность ограничены, что делает проблему жилья актуальной для многих граждан. Отсутствие комплексной и эффективной региональной социально-экономической политики, направленной на развитие регионов, усиливает миграцию из сельских районов, в результате чего увеличивается разрыв в уровне жизни между различными группами населения и регионами страны. Это требует пересмотра государственной политики в области жилищного строительства, расширения программ субсидирования и доступного кредитования для улучшения ситуации [1].

Исследование доступности жилья в Кыргызстане актуально для разработки эффективных инструментов государственной поддержки, направленных на выравнивание жилищных условий по всей стране и обеспечение доступности жилья для всех социальных групп, что в долгосрочной перспективе приведет к повышению уровня жизни, социальной стабильности и экономическому росту.

Региональная социально-экономическая политика в сфере жилищного обеспечения представляет собой комплекс мер, направленных на создание условий для улучшения доступности жилья в зависимости от социально-экономических особенностей каждого региона. В Кыргызской Республике, где существует значительное неравенство между городскими и сельскими территориями, региональная политика играет решающую роль в сокращении разрыва в уровне жизни населения. Основная цель такой политики – обеспечить доступное жилье для всех социальных групп, учитывая демографические, экономические и географические особенности страны. Важную роль в формировании региональной политики в области жилищного обеспечения играет государство. Центральные и местные органы власти отвечают за разработку стратегий, направленных на улучшение жилищных условий и создание благоприятных условий для строительства. В Кыргызской Республике государственные программы по строительству социального жилья, льготному кредитованию и субсидированию малообеспеченных групп населения являются ключевыми инструментами для повышения доступности жилья. Также на региональном уровне власти должны способствовать развитию инфраструктуры, что включает строительство дорог, улучшение доступа к коммунальным услугам и создание благоприятной среды для инвестиций в строительство. Государство не только регулирует рынок жилья через законы и программы, но и активно сотрудничает с частным сектором для реализации проектов, направленных на увеличение жилищного фонда. Это важно, поскольку частные инвестиции и строительные компании играют ключевую роль в расширении предложения доступного жилья, особенно в условиях урбанизации и увеличивающегося спроса на жилье в крупных городах.

Одним из важнейших вопросов в рамках региональной жилищной политики является определение критериев доступности жилья. Это включает экономическую доступность, когда стоимость приобретения или аренды жилья соотносится с доходами населения; физическую доступность, обеспечивающую нахождение жилья вблизи рабочих мест, образовательных и

медицинских учреждений; а также юридическую доступность, которая касается обеспечения прав населения на владение и аренду жилья в рамках действующего законодательства. В Кыргызской Республике для различных социальных групп, таких как молодые семьи, мигранты, многодетные и малообеспеченные семьи, доступность жилья является острой проблемой. Успешная региональная социально-экономическая политика должна учитывать эти особенности и разрабатывать комплексные меры для их решения, что включает программы субсидирования, поддержку ипотечного кредитования и стимулирование строительства доступного жилья. Региональная социально-экономическая политика в сфере жилищного обеспечения должна быть направлена на решение проблем неравенства в доступе к жилью через развитие инфраструктуры, поддержку строительства и создание механизмов финансовой помощи для нуждающихся слоев населения.

Доступность жилья определяется целым комплексом факторов, среди которых экономические, социальные, а также политические и правовые аспекты играют важную роль. Экономические факторы, такие как уровень доходов населения, оказывают значительное влияние на возможность приобретения жилья. Чем выше доходы граждан, тем больше их шансов купить недвижимость, как на первичном, так и на вторичном рынке. Однако в странах с высоким уровнем экономического неравенства значительная часть населения сталкивается с трудностями при накоплении средств на покупку жилья, что усиливает спрос на государственную помощь или арендуемую недвижимость. Кроме того, важным фактором является возможность трудоустройства. В малых населенных пунктах, где нет заводов, фабрик или иных крупных предприятий, людям зачастую просто негде работать. Отсутствие рабочих мест делает невозможным стабильное заработка, что лишает их шанса на улучшение своего жилищного положения. В таких условиях люди вынуждены мигрировать в крупные города, где больше возможностей для трудоустройства и где заработанные средства можно направить на приобретение жилья, пусть даже по более высоким ценам. Этот процесс также усиливает урбанизацию, создавая дополнительное давление на городской рынок недвижимости и ещё больше увеличивая разрыв в доступности жилья между городами и сельской местностью. Инфляция также оказывает воздействие на доступность жилья, так как рост цен на строительные материалы, услуги и рабочую силу увеличивает себестоимость строительства. В регионе, где цены на жилье в основном формируются в зависимости от строительных затрат, возможность приобрести жилье тесно связана с уровнем жизни населения, включая его доходы и накопления [4].

В условиях инфляции цены на недвижимость могут расти быстрее, чем доходы населения, что ухудшает их шансы на приобретение собственного жилья. Важную роль здесь играют и ипотечные ставки: повышение процентных ставок по кредитам ведет к увеличению общей стоимости жилья для покупателя, что снижает его доступность. В то же время государственные программы с низкими процентными ставками способны облегчить ситуацию для широких слоев населения.

Социальные факторы также существенно влияют на рынок недвижимости. Демографические изменения, такие как рост численности населения и старение общества, приводят к увеличению спроса на жилье. В крупных городах, особенно за счет внутренней миграции, спрос на жилье возрастает, что вызывает рост цен. Урбанизация усиливает эту тенденцию, так как города предлагают больше возможностей для трудоустройства и получения образования. Однако быстрый рост городов приводит к дефициту доступного жилья и его удорожанию, что особенно затрагивает средние и низкодоходные группы населения [2].

Политические и правовые аспекты играют ключевую роль в регулировании рынка жилья. Государственные программы поддержки, такие как субсидии, на покупку или строительство жилья для социально уязвимых слоев населения, могут значительно улучшить ситуацию с доступностью жилья. Важными инструментами в этом вопросе являются субсидии и налоговые льготы, которые снижают финансовое бремя для граждан, особенно для молодых семей или малообеспеченных. В ряде случаев государства предлагают льготы на приобретение жилья в сельской местности или новостройках, что способствует равномерному распределению населения и снижению нагрузки на крупные города.

Анализ региональных дисбалансов на рынке жилья открывает новые перспективы для понимания не только доступности недвижимости, но и структурных причин, стоящих за этими различиями. На первый взгляд, кажется, что речь идет лишь о разнице в уровне доходов или ценах на жилье, однако глубинные процессы, такие как внутренняя миграция, культурные особенности, региональная политика и даже климат, играют здесь свою роль.

Региональные различия в доступности жилья можно рассматривать как результат уникальных комбинаций факторов, присущих каждому региону. Например, в одних регионах формируется высокий спрос на жилье за счет привлекательных природных условий и благоприятного климата. Ярким примером этого является регион Иссык-Куля в Кыргызстане. Этот район, с его уникальным озером и живописными пейзажами, давно привлекает туристов как изнутри страны, так и из-за рубежа, что делает его популярным туристическим центром и зоной для загородного отдыха. Спрос на землю и недвижимость в этом регионе стабильно растет, поскольку многие стремятся приобрести участки для строительства дач, пансионатов или гостиниц. В результате, цены на землю и жилье значительно увеличиваются, что делает покупку недвижимости практически недоступной для местного населения. Локальные жители Иссык-Куля, занятые преимущественно в сезонной туристической сфере и не имеющие стабильных доходов в течение года, зачастую оказываются в положении, когда жилье в их же родном регионе становится для них финансово недоступным. Это порождает своеобразный парадокс: несмотря на наличие жилья и земли, которые могли бы удовлетворить спрос местных, реальная доступность жилья остается низкой. Тем более, что многие объекты недвижимости приобретаются состоятельными жителями других регионов и стран, которые используют их исключительно в туристический сезон. Этот дисбаланс только усиливается в связи с нехваткой альтернативных источников заработка вне туристического сезона, что делает ситуацию еще более сложной для местных жителей. Иссык-Куль — яркий пример того, как привлекательные природные условия могут способствовать росту спроса на недвижимость, создавая парадокс «недоступности» жилья для коренных жителей региона на фоне высокого интереса со стороны туристов и инвесторов [3].

Также важным фактором дисбаланса является инфраструктурная изоляция. В некоторых отдаленных или труднодоступных регионах цены на жилье могут быть низкими, но реальная доступность жилья снижается из-за нехватки базовой инфраструктуры: дорог, общественного транспорта, качественной связи и медицинских услуг. В таких условиях даже относительно дешевое жилье оказывается «недоступным» в практическом смысле, так как его приобретение не решает проблем с качеством жизни.

Таким образом, доступность жилья — это результат сложного взаимодействия экономических, социальных и политических факторов. Для улучшения ситуации необходимы активные государственные меры, направленные на поддержку строительства, создание доступного жилья и адаптацию программ под реальные нужды граждан. Но и анализ дисбалансов на региональных рынках жилья требует взгляда шире, чем просто финансовые показатели или уровень доступности в традиционном понимании. Важно учитывать

природные, инфраструктурные, политические и социальные особенности каждого региона, которые в совокупности создают уникальный ландшафт доступности жилья.

Государство должен знать, что ограниченная доступность жилья оказывает значительное влияние на социальные аспекты жизни общества, вызывая серьезные последствия для уровня жизни, социальной мобильности и общественной стабильности.

Во-первых, нехватка доступного жилья напрямую сказывается на уровне жизни населения. Высокие цены на аренду или покупку жилья заставляют многие семьи тратить значительную часть своих доходов на оплату жилищных расходов, что снижает их возможности для удовлетворения других базовых потребностей – образования, здравоохранения и повседневных расходов. Люди, которые не могут позволить себе качественное жилье, зачастую вынуждены жить в перенаселенных и ветхих условиях, что приводит к ухудшению их физического и психического здоровья. Также ограниченная доступность жилья сдерживает социальную мобильность: люди не могут переехать в районы с лучшими условиями труда или образования, что замедляет их профессиональный рост и снижает шансы на улучшение экономического положения.

Во-вторых, существует ряд социальных групп, которые особенно уязвимы перед проблемой нехватки доступного жилья. Это, прежде всего, молодые семьи, пожилые люди, мигранты и малообеспеченные слои населения. К примеру, молодые семьи в Кыргызстане часто не могут накопить на первоначальный взнос для ипотеки или аренды, что сужает их возможности для самостоятельной жизни. Одной из причин этого является то, что молодые люди, находящиеся в начале своей профессиональной карьеры, получают более низкую оплату труда из-за трудового стажа, что усложняет их финансовую ситуацию. Дополнительно к этому, значительная часть их зарплаты уходит на текущие расходы, включая обеспечение детей и поддержку семьи. В условиях, когда обе стороны молодого семейного бюджета должны покрывать расходы на аренду жилья, питание, медицинское обслуживание и образование, накопление на первоначальный взнос становится особенно сложным. Еще более усугубляет ситуацию тот факт, что в большинстве случаев женщины в молодом возрасте могут получать меньшую зарплату из-за временного ухода в декретный отпуск по уходу за ребенком. Этот период снижает общий семейный доход, так как одна из опорных статей бюджета остается неактивной, и семья вынуждена полагаться только на доход одного работающего члена семьи. Это создает дополнительное финансовое давление на молодые семьи, затрудняя их возможность накопления средств на жилье и достижение финансовой независимости. Таким образом, недостаточный трудовой стаж, низкая зарплата, дополнительные семейные расходы и временная потеря дохода из-за декретного отпуска создают комплекс преград для молодых семей, которые стремятся улучшить свои жилищные условия и обрести самостоятельность. Что касается пожилых людей, живущих на фиксированные пенсии, также сталкиваются с трудностями в поиске доступного жилья, особенно если они нуждаются в улучшении жилищных условий по состоянию здоровья. Мигранты, приехавшие в крупные города в поисках работы, часто сталкиваются с высокими ценами на жилье и вынуждены селиться в непригодных для жизни районах, что ухудшает их интеграцию в общество. Ф. Энгельс связывал решение жилищной проблемы, особенно для рабочих, чьи условия жизни он описывал как крайне неблагоприятные, с сущностью политического и общественного строя. Он отмечал, что жилищный вопрос может быть решен только после устранения социального вопроса, то есть после уничтожения капиталистического способа производства [3].

Наконец, проблема ограниченной доступности жилья может вызвать рост социальной напряженности и неравенства. Когда значительная часть населения сталкивается с

трудностями в приобретении или аренде жилья, это приводит к усилению социального недовольства и отчуждению между различными социальными группами. Люди с низкими доходами часто оказываются в изоляции, проживая в неблагополучных районах, где уровень преступности выше, а доступ к качественным образовательным и медицинским услугам ограничен. Такое территориальное и социальное разделение увеличивает неравенство и усугубляет общественные противоречия. Кроме того, если рынок жилья контролируется узкой группой застройщиков или владельцев недвижимости, это усиливает экономическое неравенство, когда богатые получают выгоду от увеличения цен, а бедные оказываются еще в худшем положении. Социальные последствия ограниченной доступности жилья многогранны: от ухудшения уровня жизни и снижения социальной мобильности до усиления неравенства и напряженности в обществе. Решение этих проблем требует комплексного подхода, включающего государственные программы, направленные на создание доступного жилья, и меры по поддержке уязвимых групп населения [5].

— Для улучшения региональной политики в сфере жилищного обеспечения и развития доступного жилья необходимо принять комплексные меры, адаптированные к уникальным особенностям каждого региона. Во-первых, важно разработать и внедрить региональные стратегии по строительству доступного жилья, основываясь на тщательном анализе текущего состояния рынка, демографических тенденциях и потребностях местного населения. Эти стратегии должны учитывать специфические условия каждого региона и направлять усилия на удовлетворение реального спроса на жилье.

— Для стимулирования частных инвестиций в сектор жилищного строительства следует внедрить налоговые льготы и субсидии для застройщиков, которые занимаются строительством доступного жилья. Создание совместных государственных и частных инициатив для финансирования жилищных проектов может способствовать реализации крупных программ, направленных на улучшение жилищных условий. Также важно поддерживать малообеспеченные и уязвимые группы населения через программы социальной ипотеки и субсидий на аренду жилья. Эти меры помогут снизить финансовую нагрузку на такие категории граждан, как молодые семьи, пенсионеры и инвалиды, улучшая их доступ к качественному жилью.

— Развитие инфраструктуры в новых жилых районах является еще одним ключевым аспектом. Обеспечение комплексного подхода к строительству, включая развитие социальной и транспортной инфраструктуры, таких как школы, больницы и общественный транспорт, сделает новые жилые районы более привлекательными для населения. Также следует обновить градостроительные нормы и стандарты, учитывая современные требования к энергоэффективности и устойчивости зданий, что не только повысит качество жилья, но и сократит эксплуатационные расходы для жильцов.

— Поддержка программ реновации и модернизации старого жилищного фонда поможет улучшить условия проживания и увеличить предложение качественного жилья на рынке. Важным элементом также является активное сотрудничество с общественными и неправительственными организациями, которые могут выявлять проблемы в жилищной сфере и разрабатывать эффективные решения, а также выполнять роль посредников между населением и государственными органами.

— Разработка программ по повышению финансовой грамотности населения, включая понимание ипотечных программ и субсидий, поможет людям более эффективно планировать свои финансовые ресурсы и принимать обоснованные решения при приобретении жилья. Внедрение пилотных проектов в различных регионах для тестирования новых моделей жилищного строительства и финансирования позволит адаптировать решения под

специфические потребности и условия, что, в свою очередь, поможет масштабировать успешные практики.

Таким образом, перспективы развития доступного жилья зависят от способности регионов адаптировать свои политики и программы к реальным потребностям населения и экономическим условиям. Эффективная региональная политика в сфере жилищного обеспечения должна быть гибкой и многогранной, учитывая как текущие, так и долгосрочные тенденции и вызовы.

*Список литературы:*

1. Гарипова З. Л. Роль ипотечного жилищного кредита в обеспечении экономического роста // Наука Красноярья. 2014. №2 (13). С. 23-39.
2. Жилищная проблема и спрос на жилье в России. М., 2022.
3. Маркс К., Энгельс Ф. Избранные произведения: в 3-х тт. М., 1979. Т. 2.
4. Масик С. А. Анализ факторов, определяющих доступность жилья // Научный аспект. 2012. №4. С. 19-23.
5. Пивоварова Г. Б., Третьяченко Т. В. Доступность жилья в современных реалиях развития первичного рынка жилой недвижимости // Вестник Ростовского государственного экономического университета (РИНХ). 2020. №1(69). С. 167- 175.

*References:*

1. Garipova, Z. L. (2014). Rol' ipotechnogo zhilishchnogo kredita v obespechenii ekonomicheskogo rosta. *Nauka Krasnoyar'ya*, (2 (13)), 23-39. (in Russian).
2. Zhilishchnaya problema i spros na zhil'e v Rossii (2022). Moscow. (in Russian).
3. Marks, K., & Engel's, F. (1979). Izbrannye proizvedeniya: v 3-kh tt. Moscow. (in Russian).
4. Masik, S. A. (2012). Analiz faktorov, opredelyayushchikh dostupnost' zhil'ya. *Nauchnyi aspekt*, (4-1), 19-23. (in Russian).
5. Pivovarova, G. B., & Tret'yachenko, T. V. (2020). Dostupnost' zhil'ya v sovremennykh realiyakh razvitiya pervichnogo rynka zhiloi nedvizhimosti. *Vestnik Rostovskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta (RINKh)*, (1 (69)), 167-175. (in Russian).

*Работа поступила  
в редакцию 15.09.2024 г.*

*Принята к публикации  
23.09.2024 г.*

*Ссылка для цитирования:*

Иманкулова С. Э. Влияние региональной социально-экономической политики на доступность жилья для различных групп населения // Бюллетень науки и практики. 2024. Т. 10. №10. С. 272-278. <https://doi.org/10.33619/2414-2948/107/33>

*Cite as (APA):*

Imankulova, S. (2024). The Impact of Regional Socio-Economic Policy on Housing Accessibility for Different Population Groups. *Bulletin of Science and Practice*, 10(10), 272-278. (in Russian). <https://doi.org/10.33619/2414-2948/107/33>