

Горшкова Марина Викторовна

студентка

Научный руководитель

Бачина Татьяна Валерьевна

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Рязанский государственный радиотехнический
университет имени В.Ф. Уткина»

г. Рязань, Рязанская область

ПЛАНИРОВАНИЕ И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИЛЬЕМ НАСЕЛЕНИЯ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

***Аннотация:** в статье рассматривается динамика жилищного строительства в Рязанской области за 2015–2024 гг. Анализируется его взаимосвязь с демографическими процессами, дается прогноз объемов ввода жилья на период до 2035 года и предлагается план мероприятий по стимулированию строительной отрасли с учетом демографического развития.*

***Ключевые слова:** жилищное строительство, демография, прогнозирование, обеспеченность жильем, Рязанская область, дефицит жилья, планирование.*

В данной работе рассматривается проблема обеспеченности населения жильем.

Доступное и удобное жилье для граждан – это показатель благополучия региона и важный фактор, влияющий на то, как люди решают заводить детей, хотя ли они переезжать в этот регион и остаются ли там молодые специалисты.

Рязанская область, как и другие регионы Центральной России, испытывает серьезные демографические трудности. Недостаток жилья перестал быть просто социальной проблемой и теперь тормозит как экономический рост, так и увеличение численности населения.

Требуется создать научно обоснованный план, который предскажет, насколько обеспечено будет население Рязанской области жильем в ближайшие

годы. На основе этого плана нужно разработать комплекс мер для улучшения жилищной политики, учитывая демографические проблемы.

Целью данного исследования является анализ динамики жилищного строительства и демографических процессов, разработка прогноза обеспеченности жильём населения Рязанской области до 2035 года и формирования плана мероприятий по оптимизации жилищной политики региона.

За последнее 10 лет динамика жилищного строительства в Рязанской области отличалась выраженной нестабильностью, чередованием периодов роста и резкого сокращения объемов [1]. Максимальный ввод жилья был зафиксирован в 2022 году, который составил 805 тыс. кв. м, после чего последовало значительное снижение – до 602 тыс. кв. м в 2024 году, что оказалось ниже уровня 2015 года. Такие значительные колебания свидетельствуют о высокой зависимости отрасли от внешних конъюнктурных факторов: действия государственных ипотечных программ, макроэкономической стабильности, стоимости кредитных ресурсов и платежеспособного спроса населения.

За анализируемый период численность населения Рязанской области сократилась на 57 992 человека, или на 5,1% [2]. Убыль наблюдается как в городской, так и в сельской местности. Основными причинами являются естественная убыль и миграционный отток, в том числе молодежи, в более экономически развитые регионы. Доля городского населения стабилизировалась на уровне около 71,4%.

Для оценки масштаба жилищной проблемы был проведен расчет дефицита жилья на основе социальной нормы площади жилого помещения, установленной законодательством Рязанской области (33 кв. м на человека) [3]. Сравнение с фактическим годовым вводом показывает, что ежегодное строительство покрывает лишь 1,7–2,2% от текущей совокупной потребности. Накопленный за десятилетие дефицит к 2024 году превысил 36 млн кв. м. Этот дефицит является не только социальной проблемой, но и серьезным демографическим тормозом. Недоступность жилья для молодых семей напрямую сдерживает рождаемость, а

для квалифицированных специалистов снижает миграционную привлекательность региона.

Для количественной оценки взаимосвязи между объемом строительства и численностью населения был проведен корреляционный анализ. Полученный коэффициент корреляции $-0,88$ указывает на сильную обратную связь. Это не означает, что строительство ведет к сокращению населения, а подтверждает, что существующие объемы ввода жилья недостаточны для того, чтобы стать драйвером демографического роста и компенсировать сложившиеся негативные тенденции.

Прогнозирование выполнено с применением статистического прогноза и метода экспертных оценок (метод Дельфи).

Статистический прогноз, основанный на экстраполяции данных 2015–2024 гг., показывает слабовыраженную восходящую тенденцию. Согласно этому методу, прогнозируемый объем ввода жилья к 2035 году составит 748 тыс. м².

Метод Дельфи с участием 5 экспертов позволил получить средневзвешенную оценку объема ввода жилья на 2035 год в размере 795 тыс. кв. м. Коэффициент вариации 3,5% свидетельствует о высокой степени согласованности мнений экспертов.

Для формирования комплексного прогноза применяется методика корректировки статистического прогноза на основе экспертных оценок через коэффициент корректировки (табл.1). Коэффициент корректировки равен 4273 кв. м/год.

Таблица 1

Комплексный прогноз объема строительства жилья на 2025–2035 гг., кв. м

Год	Статистический прогноз, кв.м	Корректировка, кв.м	Комплексный прогноз, кв.м
2025	733964	4273	738237
2026	735366	8545	743911
2027	736767	12818	749585
2028	738168	17091	755259
2029	739570	21364	760933
2030	740971	25636	766607
2031	742372	29909	772282

2032	743774	34182	777956
2033	745175	38455	783630
2034	746576	42727	789304
2035	747978	47000	794978

Показатель прогнозной обеспеченности жильем характеризует количество квадратных метров нового жилья, которое планируется ввести в эксплуатацию в расчете на одного человека в течение года. Согласно прогнозу, к 2035 году население Рязанской области составит 1013860 человек. При запланированном объеме строительства в 794978 кв. м, обеспеченность жильем на одного человека составит 0,784 кв. м. Это означает, что для достижения нормативной потребности в 33 кв. м нового жилья на каждого жителя потребуется 42 года. Полученный результат указывает на то, что дефицит жилья сохранится, однако при условии внедрения мер государственной поддержки существует потенциал для некоторого улучшения ситуации.

Для достижения прогнозных значений на 2025–2035 гг. представлен план мероприятий, направленный на повышение доступности жилья для ключевых демографических групп и создание условий для устойчивого социально-экономического развития региона. Реализация программы потребует консолидации усилий федеральных, региональных и муниципальных органов власти.

Основные направления программы включают:

- стимулирование спроса через расширение программ льготной ипотеки, регионального семейного капитала и субсидирования первоначального взноса для молодых специалистов;
- развитие арендного жилищного фонда и расселение аварийного жилья;
- упрощение административных процедур в строительстве и развитие механизмов государственно-частного партнерства;
- обеспечение инженерной и социальной инфраструктурой новых жилых районов.

Проведенное исследование выявило системные проблемы в жилищной сфере Рязанской области: накопленный дефицит жилья и его негативное влияние на демографическую ситуацию. Прогноз указывает на сохранение дефицита в среднесрочной перспективе даже при умеренном росте объемов строительства.

Реализация предложенного комплекса мероприятий, на наш взгляд, позволит повысить доступность жилья для населения, стимулировать строительную отрасль и создать условия для улучшения демографических показателей региона.

Список литературы

1. Ввод строительства жилья в Рязанской области // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Рязанской области: сайт. – URL: <https://62.rosstat.gov.ru/folder/30463> (дата обращения: 11.11.2025).

2. Численность населения по Рязанской области // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Рязанской области: сайт. – URL: <https://62.rosstat.gov.ru/folder/30448> (дата обращения: 11.11.2025).

3. Закон Рязанской области от 21.12.2006 №91-ОЗ (ред. от 07.11.2024). – URL: https://rgk1rzn.gosuslugi.ru/netcat_files/8/9/Zakon_Ryazanskoy_oblasti_ot_21.12.2016_N_91_OZ_red._ot_07.11.pdf (дата обращения: 11.11.2025).