

Abstract. The article presents the results of a study of conceptual principles and published empirical data on the impact of technology transfer on the activities of enterprises in the agro-industrial sector in the context of foreign trade protectionism, market imperfections, and different levels of intellectual property rights protection. The aim is to identify certain theoretical principles and practical recommendations for technology transfer in the agri-food sector. In particular, the positive and negative effects of subsidies for innovation and technology transfer are highlighted. It is established that government intellectual property policy can also have a positive impact on foreign trade in goods, although certain limitations exist. Particular attention is paid to theoretical approaches to the problem of establishing the benefits and costs of technology transfer for buyers and sellers of agri-food products in perfect and imperfect markets (the latter is especially relevant for many developing countries), as well as under various models of cooperation between suppliers and food processors. The final section presents the author's conclusions and recommendations for the practical application of the research results.

Keywords: technology transfer; agri-food sector; market imperfections; innovative development; intellectual property protection.

UDC 339.5+338.439

*Статья поступила
в редакцию 07. 12. 2025 г.*

М.М. ЕРЁМЕНКО

ВЛИЯНИЕ ТРАНСФОРМАЦИИ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ПРЕДПОЧТЕНИЙ НА РАЗВИТИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ

В данной статье представлено исследование влияния трансформации потребительских предпочтений на развитие государственной жилищной политики в Республике Беларусь. Целью данного исследования является определение перспективных направлений трансформации государственной жилищной политики в сфере обеспечения граждан жильем под влиянием меняющихся запросов новых поколений. Методология работы основана на ретроспективном анализе этапов развития жилищной политики в Республике Беларусь и проверке гипотезы о ее взаимосвязи с циклами технологических укладов и волнами теории поколений. В результате исследования подтверждена устойчивая взаимосвязь между технологическими циклами, сменой поколений и эволюцией жилищной политики. Выявлено, что предпочтения поколений Y и Z смещаются от владения жильем к аренде, с растущим спросом на качество, функциональность, технологичность, экологичность и развитую инфраструктуру. Это выражается в популярности коlivingов, коворкингов, жилья с отделкой и умными системами. На основе анализа выделен новый этап политики — «цифровая

Марина Михайловна ЕРЁМЕНКО (myaromenka@gmail.com), Республиканское унитарное предприятие «Институт жилища - НИИПТИС им. Атаева С.С.» (г. Минск, Беларусь).

трансформация и качественное обновление жилищного фонда». Результаты могут быть использованы органами власти для формирования долгосрочной стратегии, отвечающей вызовам цифровизации и запросам новых поколений.

Ключевые слова: трансформация; государственная жилищная политика; теория эволюции технологических укладов; теория поколений; миллениалы; поколения x, y, z; цифровизация; коворкинг; коливинг; апартаменты.

УДК 332.14

Введение. Цикличность технологического развития и закономерная смена поколений, оказывая системное влияние на потребительские требования к жилью, выступают ключевыми факторами, детерминирующими трансформацию государственной жилищной политики.

Целью данной работы является определение направлений трансформации государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем на долгосрочную перспективу под влиянием потребительских требований новых поколений к жилью и жилой среде.

Для достижения поставленной цели рассмотрим историю развития государственной жилищной политики, попытаемся выявить закономерности ее развития.

Основная часть. Изучение истории государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем на территории Республики Беларусь показало, что в ее развитии прослеживается ряд этапов:

- вынужденного государственного вмешательства в условиях жилищного кризиса (конец XIX века - 1941 г.);
- восстановления жилищного фонда в послевоенный период (1945-1955 гг.);
- массового типового индустриального жилищного строительства (1950-1970 гг.);
- развития жилищно-строительной кооперации (1970-1990 гг.);
- формирования правовых основ национальной жилищной и перехода к рыночным отношениям (1991-2000 гг.);
- роста объемов жилищного строительства (2001-2011 гг.);
- сокращения государственной поддержки и развития внебюджетного финансирования (2012 г.-н.в.)» [1, с. 206-211].

Данные этапы были выделены на основе комплексного критерия, включающего следующие взаимосвязанные элементы: целевая установка или основная, приоритетная цель государства в жилищной сфере на том или ином этапе, ключевые инструменты и механизмы, с помощью которых реализовывалась поставленная цель, а также социально-экономический контекст: внешние условия, обусловившие смену парадигмы.

Проверим гипотезу о том, что развитие сферы обеспечения граждан жильем гармонирует с теориями цикличности, например, теорией эволюции технологических укладов, основанной на концепциях Кондратьева Н. Д., Шумпетера Й, Менша Г. [2, с. 3] и теорией поколений У. Штрауса и Н. Хау [3, с. 94]. Данные теории были выбраны, поскольку они являются одними из наиболее распространенных в настоящее время, разносторонне позволяют оценить развитие жилищной сферы: первые — под влиянием научно-технического и экономического прогресса, вторые — под одновременным

влиянием прогресса в экономике, истории, технологиях, политологии и культурологии.

Рассмотрение индустриальных технологических укладов (далее — ИТУ) начнем с третьего уклада, в течение которого произошло зарождение государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем.

Третий ИТУ (1890-1940 гг.) базируется на использовании электрической энергии, развитии промышленности [4, с. 122]. На базе использования электроэнергии получило развитие поточное производство, наблюдался подъем материального, культурного и жилищно-бытового уровня при острой нехватке жилой площади.

Четвертый ИТУ (1940-1990 гг.) «базируется на использовании энергии углеводородов, на изобретении и применении двигателя внутреннего сгорания» [5, с. 14]. Достижением уклада является «массовое и серийное производство» [6, с. 26].

Технологии, способствующие индустриализации домостроения, позволили массово возводить типовое жилье. Жилища приобретают новый дизайн, в обиходе появилась отвечающая технологическому укладу бытовая техника, что потребовало изменение планировок квартир в сторону увеличения кухонь, нежилых площадей. Развитие транспорта позволило поселаться в удалении от работы.

Пятый ИТУ (1990-2040 гг.) опирается на инновации в развитии «информационно-коммуникационный сектора» [7, с.138]. Достижение уклада — индивидуализация производства и потребления. «Глобализация экономики стала возможной в результате технической революции на основе освоения изобретений пятого технологического уклада: резко возросла скорость перемещения по миру продукции и капитала» [8, с. 241].

Информационные технологии привели к цифровизации всех сфер жизни [9, с. 70], [10, с. 35-37]. Так, появился вариант удаленной занятости для представителей многих профессий, что в сочетании с развитием электронной торговли и средств доставки, электронных платежей позволило снизить требования к месту размещения жилища, перспективы развития и привлекательность получили удаленные спальные районы и даже удаленные населенные пункты. Получила развитие шеринг-экономика [11, с. 3, 9-11; 12; 13]. Изменение образа жизни повлияло на потребительские требования к планировкам квартир, инфраструктуре и благоустройству: появился спрос на коворкинги, апартаменты а также места для работы в жилище, помещения общего пользования жильцов дома (постирочные, спортзалы и бассейны, игровые комнаты, актовые залы, зоны для хранения велосипедов, колясок, самокатов). Развитие электронной коммерции требует создания в жилых районах мест, оборудованных для современных способов доставки товаров.

Для выявления характерных особенностей последовательно-временных изменений сферы обеспечения граждан жильем также используем теорию поколений Нейла Хоува и Уильяма Штрауса.

Авторы теории поколений расписали характеристики поколений людей, которые рождались с начала прошлого столетия по настоящее время:

- величайшее поколение (1901 — 1925 гг.р.);
- молчаливое поколение (1925 — 1944 гг.р.);
- бэби-бумеры (1944 — 1967 гг.р.);
- поколение X (1967 — 1984 гг.р.);
- поколение Y — миллениалы (1984 — 2000 гг.р.);
- поколение Z — хоумлендеры (2000 — 2011 гг.р.);

- поколение А (альфа) (с 2011 по н.в.) [3, с. 94] [13, с. 86].

Особый интерес для данного исследования представляет часть населения, которая будет потенциальными приобретателями жилья в ближайшее десятилетие. Приобретают жилье чаще всего люди среднего, трудоспособного возраста, что подтверждается исследованиями, согласно которым 74 % приобретателей жилья — это люди возраста от 25 до 44 лет [14].

Исходя из указанных параметров, в начале 2020-х гг. на рынке жилья граждане поколения бэби-бумеров сведут свою активность к минимуму в силу преклонного возраста. В ближайшее десятилетие основными приобретателями жилья будут представители поколения X, Y и Z.

Кратко охарактеризуем предпочтения и особенности поведения каждого из указанных поколений при решении жилищных проблем на основе анализа публикаций различных авторов И. Тебенева [15], Е.М. Ожигановой [3], С. Велесевича [16], В. Санникова [17], С. Шлома [18], иных источников [19; 20].

Бэби-бумеры рождались в условиях послевоенной разрухи и росли в условиях недостаточной обеспеченности жилой площадью. Широко распространены были бараки, общежития и коммуналки [15]. Бэби-бумеры и до настоящего времени считают мерилом успеха свое отдельное благоустроенное жилье, аренда является неприемлемым способом решения жилищной проблемы.

Поколение X росли в послевоенный период, стабильность считают приоритетными ценностями. Жилищные условия их также являлись стесненными [18]. Государственное жилье, которое распределялось через очередь, не могло решить проблему нехватки отдельного жилья для каждой семьи. Однако в конце периода у поколения X появилась возможность решать жилищную проблему строительством квартир в кооперативных домах за счет собственных средств [15].

Поколение Y (миллениалы) родились в эпоху перемен, поэтому для них привычной является частая смена места работы и жительства. Вследствие этого положительно воспринимают проживание в арендном жилье и не стремятся к обладанию жильем большой площади [3], при этом предпочитают качественный функционал [19]. Рационалисты ценят временной ресурс, вследствие этого не готовы тратить много лет на приобретение и последующее обустройство собственного жилья. Предпочтение отдают жилью с отделкой [19]. Арендовать предпочитают полностью готовое для жизни жилье, укомплектованное всем необходимым [15]. Проводят значительную часть жизни в виртуальном мире, имеет мало друзей. В трудовой деятельности миллениалов появляется фриланс и удаленная работа, что оказало влияние на обустройство жилища, поскольку у них появилась необходимость в доме рабочего места. Поэтому начали получать распространение новые форматы жизни и работы: жилье со встроенными коворкингами и апартаменты. Также поколение Y позже предыдущих поколений вступают в брак и заводят детей, что также оказывает влияние на их требования к жилищу. Постепенно смещают акцент с приобретения предметов в собственность к их шерингу, получил развитие спрос на коливинги.

Также относительно жилья поколение Y предъявляет спрос на безопасность.

Поколение Y, наблюдая мировые тенденции удешевления жилья, снижения его ликвидности и осознавая необходимость расходов на содержание, перестает воспринимать жилье как непреходящую ценность [18].

Поколение Z родились уже в век развития цифровых технологий, предпочитают получать данные не в текстовом, а в изобразительном и видео форматах [17]. Это распространяется и на поиск жилья. Предпочитают бюрократические процедуры при оформлении прав пользования, владения и распоряжения жильем оформлять в электронном виде.

У зетов будет востребовано передовое инженерное обеспечение жилых помещений: системы умного дома [16; 20]. Представители данного поколения считают экологические проблемы одними из самых важных [17]. Особое предпочтение будут отдавать жилью, построенному из экологичных материалов с использованием энергосберегающих технологий. Расширение использования экологичного электротранспорта потребует оборудования электрозарядок в придомовых зонах.

Также ценят в инфраструктуре наличие поблизости транспорта, торговых и развлекательных объектов, поликлиник, школ и садов и готовы выбирать жилье с развитой инфраструктурой, даже если оно расположено не в центре населенных пунктов [16; 20]. Вопросы функционального оборудования жилой среды у зетов приобретают первостепенное значение. Все больше акцент потенциальных пользователей жилья поколения Z будет смещаться с требований к квартирам к требованиям к жилому дому и жилой среде [16].

Данное поколение испытывает дефицит живого общения [20], поэтому настроено на коллаборацию с соседями, готово жертвовать жилой площадью в пользу общедомовых помещений общего пользования. Вместо мест в квартирах, предназначенных для крупногабаритных вещей, воспользуются общими местами для хранения. В этой же связи не потеряют своей актуальности коливинги. А в силу дальнейшего развития удаленной работы спросом продолжат пользоваться апартаменты и встроенные в жилую среду коворкинги [16].

Наиболее обеспеченные представители поколения Z, будут отказываться от проживания в больших квартирах в многоквартирных домах и предпочтут проживание в индивидуальных жилых домах [2].

Представители поколения Z при строительстве предпочитают иметь возможность при необходимости вносить индивидуальные поправки в планировку жилья, заказывать отделку под ключ [16]. Также, как и поколение Y, с удовольствием арендуют жилье, максимально готовое к проживанию [19].

Результаты сопоставления указанных выше теорий приведем на рисунке 1.

Графическая интерпретация различных теорий позволяет выявить взаимосвязь между ними, которую можно использовать при определении концептуальных направлений государственной жилищной политики. Следующим ее этапом может стать этап цифровой трансформации и качественного обновления жилищного фонда, который сможет удовлетворить запросы новых поколений потребителей в условиях индивидуализации производства и потребления и цифровизации всех сфер экономики. Целью данного этапа будет комплексное обновление жилищного фонда и жилой среды, а также цифровизация взаимодействия органов власти и населения при решении жилищных проблем.

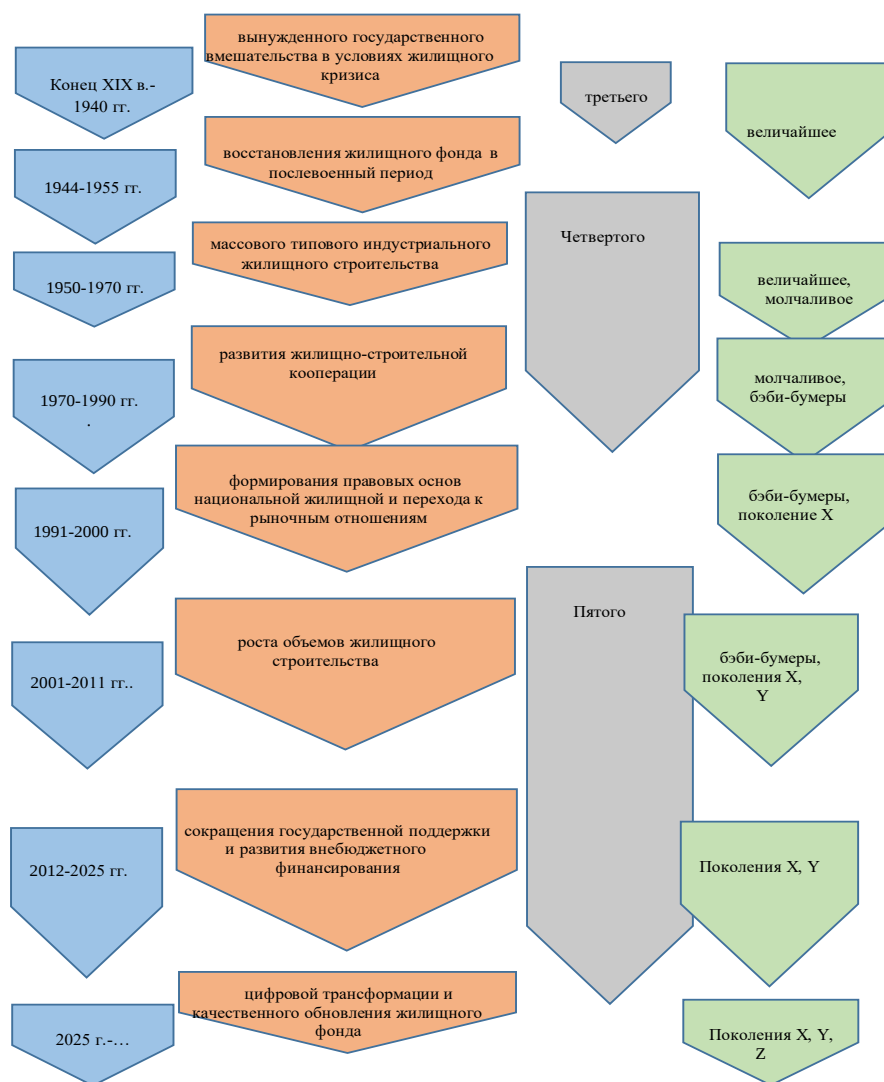


Рисунок 1. Модель соответствия технологических укладов и поколений, преобладающих среди основных приобретателей жилья, этапам трансформации государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем в Республике Беларусь

Примечание: собственная разработка на основе [1, с. 206-211]

Закключение. Таким образом, проведенное исследование подтвердило наличие устойчивой взаимосвязи между циклами технологических укладов, сменой поколений и трансформацией государственной жилищной политики. Эта зависимость дает научную основу для прогнозирования развития жилищной сферы и заблаговременного формулирования целей и инструментов будущих этапов государственной жилищной политики.

Результаты анализа показывают, что запрос новых поколений смещается от владения недвижимостью как таковой к качеству, функциональности, технологичности и экологичности жилой среды, что и определяет выявленные направления трансформации. Результатом такого прогнозного подхода стало

выделение нового, зарождающегося этапа — «цифровой трансформации и качественного обновления жилищного фонда».

Сопоставление вышеназванных теорий позволили сделать вывод, что трансформация государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем обусловлена цикличностью развития экономики и общества, а также выявить направления развития сферы обеспечения граждан жильем, которые будут актуальными на долгосрочную перспективу:

- остается востребованным арендное жилье;
- повышается привлекательность проживания в удаленных районах, сельской местности;
- повышается популярность наличия в многоквартирных домах мест общего пользования: для хранения велосипедов, колясок, для отдыха, проведения общественных мероприятий, игровых комнат для детей, спортивных залов, лаунжзон и др.;
- повышается популярность коворкингов, оборудования рабочих мест в квартирах, коворкингов в жилой среде;
- растет значимость энергоэффективного и зеленого строительства, оборудования зарядных станций для электромобилей;
- растет популярность наличия в жилой среде спортивных объектов;
- повышается значимость безопасности жилой среды;
- становится неприемлемым пользование жильем без основных удобств;
- растет спрос на жилье с отделкой, а иногда укомплектованное мебелью, бытовой техникой и предметами обихода;
- растет использование цифровых технологий при поиске жилья, взаимодействии с органами государственной власти при решении жилищных проблем;
- повышается спрос на оснащение жилья системами умного дома;
- появляется потребность в оснащении жилых домов, комплексов и кварталов местами для развития передовых и перспективных способов доставки товаров, приобретаемых посредством электронной торговли.

Результаты представленного исследования могут быть использованы республиканскими органами государственного управления Республики Беларусь при подготовке управленческих решений в области государственной жилищной политики.

Литература и электронные публикации

1. *Еременко, М. М.* Генезис и трансформация государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем в республике Беларусь / М.М. Еременко // Жилищные стратегии. — 2025. — Том 12. — № 2. — С. 203-220. — URL: <https://1economic.ru/journals/zhs/archive/122690> (дата обращения 05.07.2025).

Eremenko, M. M. Genezis i transformatsiya gosudarstvennoy zhilishchnoy politiki v oblasti obespecheniya grazhdan zhilyem v respublike Belarus' [The genesis and transformation of state housing policy in the field of providing citizens with housing in the Republic of Belarus] / М.М. Eremenko // Zhilishchnye strategii. — 2025. — Том 12. — № 2. — С. 203-220. — URL: <https://1economic.ru/journals/zhs/archive/122690> (data obrashcheniya 05.07.2025).

2. Энергоэффективные технологии как ядро нового технологического уклада в строительстве / К.Н. Гуреев, А.С. Казимирова, В.А. Аввакумов [и др.]. // Концепт.

— 2014. — № 5. — С. 1-8. — URL: file:///C:/Users/user/Downloads/energoeffektivnye-tehnologii-kak-yadro-novogo-tehnologicheskogo-uklada-v-stroitelstve.pdf (дата обращения 06.07.2025).

Energoeffektivnye tekhnologii kak yadro novogo tekhnologicheskogo uklada v stroitel'stve [Energy-efficient technologies as the core of the new technological paradigm in construction] / K.N. Gureev, A.S. Kazimirova, V.A. Avvakumov [i dr.] // Kontsept. — 2014. — № 5. — С. 1-8. — URL: file:///C:/Users/user/Downloads/energoeffektivnye-tehnologii-kak-yadro-novogo-tehnologicheskogo-uklada-v-stroitelstve.pdf (data obrashcheniya 06.07.2025).

3. Ожиганова, Е. М. Теория поколений Н. Хоува и В. Штрауса. Возможности практического применения / Е.М. Ожиганова // Бизнес-образование в экономике знаний. — 2015. — № 1 (1). — С. 94-97. — URL: file:///C:/Users/user/Downloads/teoriya-pokoleniy-n-houva-i-v-shtrausa-vozmozhnosti-prakticheskogo-primeneniya.pdf (дата обращения 06.07.2025).

Ozhiganova, E. M. Teoriya pokoleniy N. Khouva i V. Shtrausa. Vozmozhnosti prakticheskogo primeneniya [The theory of generations by N. Howe and W. Strauss: possibilities for practical application] / E.M. Ozhiganova // Biznes-obrazovanie v ekonomike znaniy. — 2015. — № 1 (1). — С. 94-97. — URL: file:///C:/Users/user/Downloads/teoriya-pokoleniy-n-houva-i-v-shtrausa-vozmozhnosti-prakticheskogo-primeneniya.pdf (data obrashcheniya 06.07.2025).

4. Быков, А.А. Технологические уклады и пространственная составляющая экономического развития / А.А. Быков // Белорусский экономический журнал. — 2014. — № 1. — с. 114 — 126. — URL: <http://bem.bseu.by/rus/archive/1.14/2014-Bykov.pdf> (дата обращения 06.07.2025).

Bykov, A.A. Tekhnologicheskie układy i prostranstvennaya sostavlyayushchaya ekonomicheskogo razvitiya [Technological paradigms and the spatial component of economic development] / A.A. Bykov // Belaruskij ekonomicheskij zhurnal. — 2014. — № 1. — с. 114 — 126. — URL: <http://bem.bseu.by/rus/archive/1.14/2014-Bykov.pdf> (data obrashcheniya 06.07.2025).

5. Балабанова, Н.В. Использование концепции технологических укладов в разрешении экономических кризисов / Н.В. Балабанова // Вісник Маріупольського державного університету. Сер.: Економіка. — 2011. — № 2. — С. 12-19. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ispolzovanie-kontseptsii-tehnologicheskikh-ukladov-v-razreshenii-ekonomicheskikh-krizisov> (дата обращения: 07.07.2025).

Balabanova, N. V. Ispol'zovanie kontseptsii tekhnologicheskikh ukladov v razreshenii ekonomicheskikh krizisov [The use of technological paradigms in resolving economic crises] / N.V. Balabanova // Visnik Mariupol's'kogo derzhavnogo universitetu. Ser.: Ekonomika. — 2011. — № 2. — С. 12-19. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ispolzovanie-kontseptsii-tehnologicheskikh-ukladov-v-razreshenii-ekonomicheskikh-krizisov> (data obrashcheniya: 07.07.2025).

6. Бабий, Д. И. Развитие организации в контексте концепции технологических укладов / Д.И. Бабий, Е.В. Колганова // Финансовые рынки и банки. — 2021. — № 12. — С. 24-30. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-organizatsii-v-kontekste-kontseptsii-tehnologicheskikh-ukladov> (дата обращения: 07.07.2025).

Babiy, D. I. Razvitie organizatsii v kontekste kontseptsii tekhnologicheskikh ukladov [Organizational Development in the Context of Technological Paradigms] / D.I. Babiy, E.V. Kolganova // Finansovye rynki i banki. — 2021. — № 12. — С. 24-30. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-organizatsii-v-kontekste-kontseptsii-tehnologicheskikh-ukladov> (data obrashcheniya: 07.07.2025).

7. Нехорошева, Л. Н. Экономические проблемы и новые стратегии технологического и инновационного развития в условиях глобального кризиса / Л. Н. Нехорошева //

Социально-экономическое развитие организаций и регионов Беларуси: инновации, социальные ориентиры, глобализации: материалы докл. междунар. науч.-практ. конф. Витебск, 2009. С. 136–142. — URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_26434446_62221810.pdf (дата обращения 06.07.2025).

Nekhorosheva, L. N. Ekonomicheskie problemy i novye strategii tekhnologicheskogo i innovatsionnogo razvitiya v usloviyakh global'nogo krizisa [Economic challenges and new strategies for technological and innovative development in the context of the global crisis] / L. N. Nekhorosheva // Sotsial'no-ekonomicheskoe razvitie organizatsiy i regionov Belarusi: innovatsii, sotsial'nye orientiry, globalizatsii: materialy dokl. mezh-dunar. nauch.-prakt. konf. Vitebsk, 2009. S. 136–142. — URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_26434446_62221810.pdf (data obrashcheniya 06.07.2025).

8. *Борисова, В.Д.* Взгляд в будущее российской модернизации / В.Д. Борисова, С.В. Тарасов // Известия ПГУ им. В.Г. Белинского. — 2011. — № 24. — С. 239–243. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vzglyad-v-budushee-rossiyskoy-modernizatsii-1> (дата обращения: 07.07.2025).

Borisova, V.D. Vzglyad v budushchee rossiyskoy modernizatsii [Perspectives on the future of russian modernization] / V.D. Borisova, S.V. Tarasov // Izvestiya PGU im. V.G. Belinskogo. — 2011. — № 24. — S. 239–243. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/vzglyad-v-budushee-rossiyskoy-modernizatsii-1> (data obrashcheniya: 07.07.2025).

9. *Глазьев, С.Ю.* Информационно-цифровая революция / С.Ю. Глазьев // Евразийская интеграция: экономика, право, политика. — 2018. — № 1. — С. 70–83. — URL: https://www.ejournal.ru/jour/article/view/145/130?locale=ru_RU (дата обращения 06.07.2025).

Glaz'ev, S.Yu. Informatsionno-tsifrovaya revolyutsiya [Information and digital revolution] / S.Yu. Glaz'ev // Evraziyskaya integratsiya: ekonomika, pravo, politika. — 2018. — № 1. — S. 70–83. — URL: https://www.ejournal.ru/jour/article/view/145/130?locale=ru_RU (data obrashcheniya 06.07.2025).

10. *Воеводкин, Н. Ю.* Особенности функционирования сферы жилищно-коммунального хозяйства в условиях цифровизации / Н. Ю. Воеводкин, Е. Е. Десятерикова // Экономика и бизнес: теория и практика. — 2019. — № 3-1. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-funktsionirovaniya-sfery-zhilishchno-kommunalnogo-hozyaystva-v-usloviyah-tsifrovizatsii> (дата обращения 06.07.2025).

Voevodkin, N. Yu. Osobennosti funktsionirovaniya sfery zhilishchno-kommunal'no-go khozyaystva v usloviyakh tsifrovizatsii [Features of the functioning of the housing and communal services sector under the conditions of digitalization] / N. Yu. Voevodkin, E. E. Devyaterikova // Ekonomika i biznes: teoriya i praktika. — 2019. — № 3-1. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-funktsionirovaniya-sfery-zhilishchno-kommunalnogo-hozyaystva-v-usloviyah-tsifrovizatsii> (data obrashcheniya 06.07.2025).

11. *Авдокушин, Е. Ф.* Шеринг как результат цифровизации сферы услуг. поиск новой модели экономического развития / Е. Ф. Авдокушин, Е. Г. Кузнецова // Вестник РГГУ. Серия «Экономика. Управление. Право». — 2021. — № 1. — С. 28–44 — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/shering-kak-rezultat-tsifrovizatsii-sfery-uslug-poisk-novoy-modeli-ekonomicheskogo-razvitiya> (дата обращения: 06.07.2025).

Avdokushin, E. F. Shering kak rezultat tsifrovizatsii sfery uslug. poisk novoy modeli ekonomicheskogo razvitiya [Sharing as a result of digitalization in the service sector: exploring new models of economic development] / E. F. Avdokushin, E. G. Kuznetsova // Vestnik RGGU. Seriya «Ekonomika. Upravlenie. Pravo». — 2021. — № 1. — S. 28–44 — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/shering-kak-rezultat-tsifrovizatsii-sfery-uslug-poisk-novoy-modeli-ekonomicheskogo-razvitiya> (data obrashcheniya: 06.07.2025).

12. *Артамонова, Е.* Поколение шеринга и жильё. Как мы пришли от коммуналок к коlivingам. И как застройщику сегодня использовать приемы шеринга / Е. Артамонова // Портал ГМК. — 16.09.2025. — URL: <https://gmk.ru/blog/pokolenie-sheringa-i-zhilyo-kak-my-prishli-ot-kommunalok-k-kolivingam-i-kak-zastrojshhiku-segodnya-ispolzovat-priemy-sheringa> (дата обращения: 06.07.2025).

Artamonova, E. Pokolenie sheringa i zhil'yo. Kak my prishli ot kommunalok k kolivingam. I kak zastroyschiku segodnya ispol'zovat' priemy sheringa [The sharing generation and housing: how we moved from communal apartments to co-living spaces. And how developers today can utilize sharing concepts] / E. Artamonova // Portal GMK. — 16.09.2025. — URL: <https://gmk.ru/blog/pokolenie-sheringa-i-zhilyo-kak-my-prishli-ot-kommunalok-k-kolivingam-i-kak-zastrojshhiku-segodnya-ispolzovat-priemy-sheringa> (data obrashcheniya: 06.07.2025).

13. *Суханов, П. В.* Проблемы подготовки современного специалиста и пути их решения / П.В. Суханов // Russian Journal of Education and Psychology. — 2020. — Т. 11. — № 5. — С. 80-92. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-podgotovki-sovremennogo-spetsialista-i-puti-ih-resheniya> (дата обращения: 06.07.2025).

Sukhanov, P. V. Problemy podgotovki sovremennogo spetsialista i puti ikh resheniya [Problems in training modern specialists and their solutions] / P.V. Sukhanov // Russian Journal of Education and Psychology. — 2020. — Т. 11. — № 5. — С. 80-92. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-podgotovki-sovremennogo-spetsialista-i-puti-ih-resheniya> (data obrashcheniya: 06.07.2025).

14. Разумная Недвижимость выяснила люди какого возраста покупают жилье // Деловой Петербург : [сайт]. — 2018. — 15 января. — URL: https://www.dp.ru/a/2018/01/15/Razumnaja_Nedvizhimost_v (дата обращения 06.07.2025).

Razumnaya Nedvizhimost' vyясnila lyudi kakogo vozrasta pokupayut zhil'ye [Reasonable Real Estate found out what age people buy housing] // Delovoy Peterburg : [sayt]. — 2018. — 15 yanvarya. — URL: https://www.dp.ru/a/2018/01/15/Razumnaja_Nedvizhimost_v (data obrashcheniya 06.07.2025).

15. *Тебенева, И.* «Даже не предлагайте им самим арендовать квартиру»: как вы и ваши дети относятся к собственной недвижимости / И. Тебенева // E1.ru : [сайт]. — 2020. — 5 декабря. — URL: <https://www.e1.ru/text/realty/2020/12/05/69598821/> (дата доступа 06.07.2025).

Tebeneva, I. «Dazhe ne predlagayte im samim arendovat' kvartiru»: kak vy i vashi deti odnosyatsya k sobstvennoy nedvizhimosti [«Don't even suggest they rent an apartment themselves»: how you and your children feel about owning property] / I. Tebeneva // E1.ru : [sayt]. — 2020. — 5 dekabrya. — URL: <https://www.e1.ru/text/realty/2020/12/05/69598821/> (data dostupa 06.07.2025).

16. *Велесевич, С.* Идеальный дом для зумеров: какие требования они предъявляют к жилью / С. Велесевич // Недвижимость : [сайт]. — 2021. — 11 июня. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/60c34a029a794743e44ff9ad> (дата доступа 06.07.2025).

Velesevich, S. Ideal'nyy dom dlya zumerov: kakie trebovaniya oni pred'yavlyayut k zhil'yu [The ideal home for Generation Z: what requirements they have for housing] / S. Velesevich // Nedvizhimost' : [sayt]. — 2021. — 11 iyunya. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/60c34a029a794743e44ff9ad> (data dostupa 06.07.2025).

17. *Санников, В.* Одинокие, продвинутые и богатые: как поколение Z меняет рынок жилья / В. Санников // РИА Новости : [сайт]. — 2019. — 09 августа. — URL: <https://realty.ria.ru/20190809/1557329089.html> (дата доступа 06.07.2025).

Sannikov, V. Odinokie, prodvinutye i bogatye: kak pokolenie Z menyayet rynek zhil'ya [Lonely, progressive, and wealthy: how Generation Z is transforming the housing market] / V. Sannikov // RIA Novosti : [sayt]. — 2019. — 09 avgusta. — URL:

<https://realty.ria.ru/20190809/1557329089.html> (data dostupa 06.07.2025).

18. Шлома, С. Как поколения Y и Z меняют рынок жилья России / С. Шлома // Недвижимость : [сайт]. — 2017. — 19 октября. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/59e750f59a79476b789dcc73> (дата доступа 06.07.2025).

Shloma, S. Kak pokoleniya Y i Z menyayut rynek zhil'ya Rossii [How Generations Y and Z are transforming the housing market in Russia] / S. Shloma // Nedvizhimost' : [sayt]. — 2017. — 19 oktyabrya. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/59e750f59a79476b789dcc73> (data dostupa 06.07.2025).

19. Густова, Н. Антирейтинг квартир 2021: какое жилье может потерять популярность / Н. Густова // Недвижимость : [сайт]. — 2020 г. — 04 декабря. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/5fca074c9a794761bf549c7d> (дата доступа 06.07.2025).

Gustova, N. Antireyting kvartir 2021: kakoe zhil'ye mozhet poteryat' populyarnost' [Anti-ratings of apartments in 2021: which types of housing may lose popularity] / N. Gustova // Nedvizhimost' : [sayt]. — 2020 g. — 04 dekabrya. — URL: <https://realty.rbc.ru/news/5fca074c9a794761bf549c7d> (data dostupa 06.07.2025).

20. Какое жилье выбирает Поколение Z // Яндекс Дзен : [сайт]. — 2019. — 20 апреля. — URL: https://zen.yandex.ru/media/arendatica/kakoe-jile-vybiraet-pokolenie-z-5cbb552e8bcaaa00b3d71816?utm_source=serp (дата доступа 06.07.2025).

Kakoe zhil'e vybiraet Pokolenie Z [What housing does Generation Z choose] // Yandeks Dzen : [sait]. — 2019. — 20 aprelya. — URL: https://zen.yandex.ru/media/arendatica/kakoe-jile-vybiraet-pokolenie-z-5cbb552e8bcaaa00b3d71816?utm_source=serp (data dostupa 06.07.2025).

MARYNA YAROMENKA

THE INFLUENCE OF CHANGING CONSUMER PREFERENCES ON THE DEVELOPMENT OF NATIONAL HOUSING POLICY

Author affiliation. *Maryna YAROMENKA, Republican Unitary Enterprise «Institute of Housing - NIPTIS named after Atayev S.S.» (Minsk, Belarus).*

Abstract. This article presents a study on the impact of transforming consumer preferences on the development of state housing policy in the Republic of Belarus. The aim of this research is to identify promising directions for the transformation of state housing policy in the provision of housing for citizens, influenced by the changing demands of new generations. The methodology is based on a retrospective analysis of the stages of housing policy development in Belarus and testing the hypothesis of its interconnection with technological paradigm cycles and generational theory waves. The study confirms a stable relationship between technological cycles, generational change, and the evolution of housing policy. It reveals that the preferences of Generations Y

and Z are shifting from homeownership to renting, with growing demand for quality, functionality, technological integration, environmental sustainability, and developed infrastructure. This is reflected in the popularity of co-living spaces, coworking areas, finished housing, and smart home systems. Based on the analysis, a new policy stage has been identified: «digital transformation and qualitative renewal of the housing stock.» The results can be used by government authorities to formulate a long-term strategy that addresses the challenges of digitalization and meets the demands of new generations.

Keywords: transformation; government housing policy; theory of technological paradigms evolution; generational theory; Millennials; generations X, Y, Z; digitalization; coworking; coliving; apartments.

UDC 332.14

*Статья поступила
в редакцию 07. 12. 2025 г.*

Л. С. КЛИМЧЕНЯ

О ТРАНСФОРМАЦИИ МОДЕЛИ ТОРГОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

Торговое обслуживание, выполняя социальную функцию, адаптируется к новым технологическим вызовам, применяя новые технологии. Трансформационные преобразования, затрагивающие технологические аспекты обслуживания потребителей, проявляются в применении новых подходов и моделей торгового обслуживания. Целью настоящей статьи является исследование сущности и разработка модели торгового обслуживания потребителей в условиях цифровизации экономики. Для достижения поставленной цели автор провел исследование подходов к осмыслению сущности торгового обслуживания и его организации, обосновал переход от плоскостного подхода к организации торгового обслуживания к объемному подходу, выделил признаки локальной сети торговых объектов и интегральной сети торгового обслуживания. По результатам исследования автором разработана интегральная модель торгового обслуживания потребителей.

Ключевые слова: розничная торговля; торговое обслуживание; модель торгового обслуживания; трансформация торгового обслуживания; интегральная модель обслуживания; локальная модель обслуживания; удовлетворенность потребителей; ценность торгового обслуживания; торговое пространство.

Людмила Сергеевна КЛИМЧЕНЯ (klimchenia@bseu.by), кандидат экономических наук, доцент, докторант кафедры коммерческой деятельности и рынка недвижимости Учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (г. Минск, Беларусь).