

ВЫЗОВЫ XXI ВЕКА И СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

М. М. ЕРЁМЕНКО

СИСТЕМАТИЗАЦИЯ ДЕТЕРМИНАНТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В УСЛОВИЯХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Представлена авторская систематизация детерминант трансформации государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем. Цель исследования — разработка системной классификации указанных детерминант, создающей основу для диагностики исчерпания потенциала действующей парадигмы. Показано, что существующие научные подходы (финансово-бюджетный, институционально-управленческий, социальный) распыляют представление о факторах изменений, а попытки их объединения наталкиваются на отсутствие общего системообразующего критерия. В результате анализа установлено, что выявленные факторы действуют не изолированно, а образуют систему «давления изменений»: экономические и финансовые вызовы формируют внешние ограничения, социально-демографические изменения обнажают кризис ресурсной модели, институциональные барьеры блокируют адаптацию, а технологические и экологические императивы задают новые требования к качеству жилья. Сделан вывод, что совокупное действие данных факторов делает качественную трансформацию государственной жилищной политики объективной необходимостью. Результаты исследования могут быть использованы при разработке стратегических документов в жилищной сфере и в дальнейших эмпирических исследованиях.

Ключевые слова: государственная жилищная политика; трансформация; детерминанты; факторы; системный подход; институциональные изменения; обеспечение граждан жильем; жилищная система.

УДК 332.8:351(476)

Марина Михайловна ЕРЁМЕНКО (myaromenka@gmail.com), *кандидат экономических наук, доцент, заведующая отделом жилищной политики и сопровождения информационных систем Республиканского унитарного предприятия «Институт жилища — НИПТИС им. Атаева С. С.» (г. Минск, Беларусь).*

Введение. Трансформация любой государственной политики, в том числе жилищной, не является самоцелью, а представляет собой ответ на вызовы, порождаемые изменением внутренних и внешних условий функционирования сферы обеспечения граждан жильем как сложной социально-экономической системы. Выявление, классификация и оценка значимости факторов, детерминирующих необходимость изменений, являются исходным пунктом для разработки научно-обоснованной концепции трансформации. Историко-эволюционный анализ развития белорусской жилищной политики в области обеспечения граждан жильем свидетельствует об объективной цикличности, проявляющейся в смене этапов, на которых степень государственного вмешательства и используемые инструменты и механизмы обусловлены социально-экономическими условиями соответствующего периода [1]. Выявление данной закономерности обусловливает необходимость создания инструментария для своевременной диагностики моментов, когда сложившаяся модель исчерпывает свой потенциал. Решению этой задачи служит проводимый в данной работе анализ детерминант, вызванный необходимостью трансформации государственной жилищной политики.

Комплекс факторов, детерминирующих трансформацию государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем, системно не изучен, остается на периферии исследовательского поля, где доминирует анализ ее институтов (правил, структур, организаций), а также используемых инструментов и механизмов. Изучение приведенных ниже работ позволяет вычленить различные ракурсы рассмотрения политики: финансово-бюджетный – В. В. Бузырёв, С. А. Николихина [2], институционально-управленческий – А. С. Пузанов [3], К. Ю. Прокофьев [4], социальный – С. В. Шишкин [5], Т. В. Соколова [6], Дж. Ле Гранд, К. Проппер, С. Смит [7] и ориентированный на доступность – И. Эекхофф, Л. Г. Ходов [8–10], Л. Б. Леонова, Е. С. Алпатова, Р. А. Леонов [11]. Очевидно, что данные подходы, будучи ценными в рамках своих предметных полей, классифицируют представление о детерминантах изменений. Попытки объединить эти разнородные ракурсы (финансовый, институциональный, социальный) в единую классификацию факторов трансформации наталкиваются на отсутствие общего системообразующего критерия. В научном дискурсе отсутствует целостная и адекватная классификация факторов трансформации государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем.

Цель данной работы – разработка системной классификации детерминант трансформации государственной жилищной политики, которая в отличие от фрагментарных подходов создает основу для диагностики моментов исчерпания потенциала действующей парадигмы и наступления объективной необходимости ее смены.

Методологический подход к систематизации. Для преодоления выявленной фрагментарности и построения системного представления о детерминантах трансформации государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем предлагается классифицировать их по основным сферам общественной жизни. На основе данного критерия выделены пять ключевых групп факторов, охватывающих всю совокупность значимых обстоятельств – от макроэкономических условий до внутренних дисфункций системы: экономические, финансовые, социально-демографические, правовые (институциональные), технологические и экологические. В отличие от традиционного выделения экономической, социальной и политической сфер общественной жизни предложенный подход конкретизирует их применительно к жилищной политике. Политическая сфера редуцирована до значимого правового (институционального) измерения, из экономической сферы обоснованно выделена финансовая как самостоятельная группа в силу

определяющей роли механизмов финансирования, а технологические и экологические факторы, не сводимые к традиционным сферам, вынесены отдельно в связи с их возрастающим влиянием на стандарты проектирования, строительства и эксплуатации жилья. Такая структуризация обеспечивает целостное видение причинно-следственных связей, исключает смысловое дублирование и создает основу для диагностики необходимости трансформации государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем.

Основная часть. ***Экономические факторы.*** Данная группа факторов определяет экономические условия реализации государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем и охватывает динамику ВВП, уровень инфляции, валютный курс, доходы населения и цены на жилье. Анализ статистических данных с 2012 г. выявляет три взаимосвязанных тренда, определяющих необходимость корректировки сложившихся подходов.

Во-первых, структурное замедление роста ВВП [12] сужает фискальные возможности государства. Темпы экономического роста стабилизировались на уровне, существенно более низком, чем в начале 2000-х гг., что отражено в Программе социально-экономического развития на 2026–2030 годы [13] как базовое условие. Это формирует объективное ограничение для роста доходной части бюджета в целом.

Во-вторых, инфляционно-девальвационная нестабильность [12] разрушает базовые механизмы накопления и долгосрочного кредитования. Периоды высокой волатильности на фоне ослабления курса рубля обесценивают сбережения граждан и делают долгосрочные кредитные продукты чрезвычайно рискованными для финансовой системы, подрывая традиционные каналы улучшения жилищных условий.

В-третьих, существенный ценовой разрыв между доходами населения и стоимостью жилья. Покупательная способность зарплаты даже в сегменте жилья с господдержкой, хотя и выросла, остается низкой, требуя более 1,4 зарплат за кв. метр [12; 14 *с. 33*; 15, *с. 36*; 16, *с. 39*; 17, *с. 40*]. Это формирует обширный слой домохозяйств, исключенных как из коммерческого рынка, так и узких рамок государственных программ.

Финансовые факторы. Данная группа факторов охватывает механизмы финансирования приобретения и строительства жилья: льготное кредитование, бюджетные расходы на жилье, субсидии, налоговые льготы, частные инвестиции и банковское кредитование. Анализ статистических данных за последнее десятилетие демонстрирует, что традиционная финансовая архитектура, сформированная в иных условиях, исчерпала свой потенциал.

Коллапс системы льготного кредитования. Льготные кредиты, выступавшие историческим ядром господдержки, в 2012–2016 гг. составляли свыше 90 % в общем объеме жилищных кредитов банков, однако к 2019–2023 гг. их доля рухнула до 20–30 % [12; 14. *с. 11*, 12; 15, *с. 11, 12*; 16, *с. 11, 12*; 17, *с. 11,12*]. Государство было вынуждено резко сократить этот инструмент, что свидетельствует о его фискальной непосильности в новой реальности.

Перекладывание финансового бремени на население. Доминирование средств населения (60–65 %) в структуре инвестиций [12; 14, *с. 11*, *12*; 15, *с. 11, 12*; 16, *с. 11, 12*; 16, *с. 11, 12*; 17, *с. 11, 12*] означает перенос основного финансового бремени на домохозяйства при сохранении за государством ключевых системных функций (стратегическое планирование, распределение ресурсов, страхование рисков). Средства организаций остаются маргинальными (7–9 %) [12; 14, *с. 11, 12*; 15, *с. 11, 12*; 16, *с. 11, 12*; 17, *с. 11, 12*], что подтверждает недостаточную привлекательность сектора для частных инвестиций. Это не диверсификация, а консервация зависимости при смещении нагрузки на граждан.

Утрата приоритетности жилищных программ. На фоне растущих обязательств в социальной сфере и демографического старения финансирование жилья вынуждено конкурировать в условиях жестких бюджетных ограничений.

Социально-демографические факторы. Данная группа факторов охватывает демографические процессы и социальные изменения, влияющие на спрос и структуру потребностей в жилье: старение населения, урбанизацию, изменение структуры домохозяйств, смену поколенческих предпочтений. Анализ статистических данных за последнее десятилетие выявляет четыре ключевых тренда, определяющих необходимость корректировки жилищной политики.

Сокращение и старение населения. Устойчивая депопуляция снижает абсолютное число потенциальных приобретателей жилья, подрывая логику экстенсивного наращивания объемов строительства. Доля лиц старше трудоспособного возраста выросла с 13,7 % в 2012 г. до 16,8 % в 2023 г. [12], что переориентирует бюджетные расходы на социальные нужды, обостряя конкуренцию за финансирование и сужая ресурсную базу для масштабных жилищных программ.

Пространственная поляризация спроса. Активная урбанизация (рост коэффициента урбанизации за эти же годы вырос с 75,5 до 78,5 % [12]) концентрирует спрос в Минске и областных центрах, создавая там очаги высокой стоимости жилья. В малых городах и сельской местности усугубляются проблемы депопуляции и ветхости фонда, что требует принципиально иных региональных инструментов.

Изменение структуры домохозяйств. Демографические тенденции последних десятилетий (рост разводов, старение населения, изменение моделей семейных отношений) ведут к увеличению доли одиноких и малых семей. Это формирует спрос на малогабаритные, гибкие форматы жилья и арендные модели. Предложение, сфокусированное на стандартных многокомнатных квартирах, входит в противоречие с этой новой структурой спроса.

Смена поколенческих предпочтений. Поколения Y и Z предъявляют повышенные требования к комфорту, цифровизации и экологичности жилой среды [18]. Ориентация на устаревшие стандарты ведет к моральному устареванию нового жилья, снижая его ценность.

Правовые (институциональные) факторы. Данная группа факторов охватывает состояние институциональной среды и системы регулирования жилищной сферы: законы и нормативные акты, распределение полномочий между органами власти, административные процедуры, защиту прав собственности, а также наличие или отсутствие правовых механизмов для новых форм жилищного обеспечения. Анализ позволяет выделить ключевые институциональные противоречия, блокирующие адекватный ответ на новые вызовы.

Разрыв между стратегическими целями и оперативными инструментами. Система оказалась в парадигмальном разрыве: она провозглашает качественные цели (комфортная среда, благоустройство, энергоэффективность) [19], но не создала институты, которые превращали бы эти цели в работающие экономические стимулы. Отсутствуют механизмы, увязывающие льготное финансирование с реальными параметрами качества застройки, что концентрирует практику на административно управляемые количественные показатели (объем ввода, обеспеченность).

Институциональная инерция и сопротивление изменениям. Названные противоречия формируют системную инерцию, выражающуюся в сохранении сложных многоступенчатых процедур и неготовности к внедрению новых форматов. Так, отсутствие правового статуса операторов долгосрочной

аренды и стандартных правил взаимоотношений арендодателей с арендаторов консервирует «теневой» характер этого сегмента. Более того, арендные отношения не учитываются в официальной статистике жилищного фонда, что создает пробелы в мониторинге и оценке реальной обеспеченности граждан жильем, затрудняя выработку адекватных мер политики.

Технологические и экологические факторы. Данная группа охватывает изменения, влияющие на стандарты проектирования, строительства и эксплуатации жилья: энергоэффективность, цифровизацию, «зеленое» строительство. Проведенный анализ позволяет выделить ключевые направления, задающие новые требования к качеству жилья.

Энергетическая эффективность как нормативный императив. Законодательное закрепление запрета на проектирование неэнергоэффективных домов [20] перевело эту проблему в плоскость обязательного стандарта. Однако в условиях доминирования критерия минимизации первоначальной стоимости возникает дилемма: либо инвестировать в качественные технологии на этапе возведения, увеличивая цену, либо формально соблюдать нормы, перенося расходы на эксплуатацию. Существующая модель стимулирует второй вариант, замораживая этот разрыв.

Цифровая трансформация. Ожидания потребителей смещаются в сторону «умной» жилой среды. Параллельно растет запрос на цифровизацию взаимодействия с системой жилищного обеспечения. Отставание в этих сферах ведет к моральному устареванию нового жилья и снижает эффективность самой системы.

Экологический стандарт. Усиливается запрос на экологичность строительства: безопасность материалов, минимизация углеродного следа. Эти требования, пока слабо отраженные в нормах, уже влияют на предпочтения покупателей, создавая одновременно ограничения и возможности для конкурентных преимуществ.

Обобщающая динамика ключевых детерминант трансформации государственной жилищной политики за 2019–2025 гг. представлена в таблице.

Приведенные данные подтверждают сделанные в статье выводы: за 2019–2025 гг. покупательная способность стабилизировалась на уровне 0,70–0,74 (за исключением 2025 г., где данные отсутствуют), численность нуждающихся сократилась на 105 тыс. семей, а доля населения старше 65 лет выросла на 2,8 п.п. Доля средств населения в инвестициях увеличилась на 10 п.п., а доля льготных кредитов, несмотря на колебания, сохранилась в диапазоне 20–37 %, что свидетельствует о фискальной перегрузке данной меры поддержки. Прогноз на 2026 г. [13] предполагает дальнейшее сокращение льготного кредитования до 15–17 %.

Заключение. Выявленный комплекс взаимосвязанных факторов образует систему «давления изменений» на сложившуюся модель государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем. Экономические и финансовые вызовы формируют общий контекст и внешние ограничения. Социально-демографические изменения обнажают кризис ресурсной модели. Правовые (институциональные) факторы выявляют глубинные системные барьеры для адаптации. Технологические и экологические императивы задают новые требования к качеству результата. Предложенная классификация преодолевает фрагментарность существующих подходов и позволяет эмпирически оценить степень воздействия каждого выделенного фактора на жилищную систему. Совокупное и взаимоусиливающее действие выделенных факторов делает качественную трансформацию государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем объективной необходимостью для сохранения ее результативности и социальной приемлемости в долгосрочной перспективе.

Динамика ключевых показателей государственной жилищной политики Республики Беларусь в 2019–2025 гг.

Год	Покупательная способность как отношение номинальной начисленной среднемесячной заработной платы к средней стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, коэффициент	Количество граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, на начало периода, тыс. семей (граждан)	Доля населения старше 65 лет в общей численности населения на начало периода, %	Урбанизация, %	Доля средств населения в инвестициях в основной капитал на строительство жилых домов, %	Доля льготных кредитов в инвестициях в общем объеме жилищных кредитов, %
2019	0,61	663,8	15,1	77,3	55,6	24,0
2020	0,61	649,2	15,5	77,6	56,5	19,6
2021	0,66	634,6	15,8	77,9	60,2	20,6
2022	0,74	616,0	16,0	78,1	61,0	29,2
2023	0,70	586,9	16,5	78,4	60,9	29,5
2024	0,72	569,1	17,2	78,6	64,3	20,9
2025	-	558,4	17,9	78,9	65,7	37,1

Примечание: наша разработка на основе [21, *с. 12–13, 39*; 22, *с. 12–13, 37*; 23, *с. 11–12, 33*; 24, *с. 11–12, 33*; 25, *с. 11–12, 32*; 26, *с. 11–12, 33*; 27, *с. 11–12*].

Результаты проведенного исследования могут быть использованы в нескольких направлениях. В научно-исследовательской сфере предложенная систематизация детерминант служит теоретической рамкой для проведения эмпирических исследований, позволяя перейти от фрагментарного анализа отдельных аспектов к комплексной оценке факторов, влияющих на государственную жилищную политику в области обеспечения граждан жильем. В нормотворческой и управленческой деятельности органов государственного управления представленная классификация может применяться при разработке стратегических документов и программ развития жилищной сферы, поскольку позволяет идентифицировать не только текущие проблемы, но и долгосрочные системные вызовы, требующие упреждающего реагирования.

Литература и электронные публикации

1. *Ерёменко, М. М.* Генезис и трансформация государственной жилищной политики в области обеспечения граждан жильем в Республике Беларусь / М. М. Ерёменко // Жилищные стратегии. – 2025. – Т. 12. – № 2. – С. 203–220. – URL: https://1economic.ru/journals/zhs/archive/122690 (дата обращения 05.07.2025).

Eryomenko, M. M. Genezis i transformaciya gosudarstvennoj zhilishnoj politiki v oblasti obespecheniya grazhdan zhilem v respublike Belarus [The genesis and transformation of the state housing policy in the field of providing citizens with housing in the Republic of Belarus] / M. M. Eryomenko // Zhilishnye strategii. – 2025. – T. 12. – N 2. – P. 203–220. – URL: https://1economic.ru/journals/zhs/archive/122690 (data obrasheniya 05.07.2025).

2. *Бузырёв, В. В.* Экономика жилищной сферы: конспект лекций / В. В. Бузырёв, С. А. Николихина. – СПб. : ГИЭУ, 2011. – 110 с. – URL: https://j.twirpx.link/file/771708/grant/(дата обращения: 12.08.2025).

Buzyrev, V. V. Ekonomika zhilishnoj sfery: konspekt lekcij [Housing economics: lecture notes] / V. V. Buzyrev, S. A. Nikolihina. – SPb. : GIEU, 2011. – 110 p. – URL: https://j.twirpx.link/file/771708/grant/(data obrasheniya: 12.08.2025).

3. Лекции по экономике города и муниципальному управлению // Институт экономики города ; под ред. А. С. Пузанова – М. : Ин-т экономики города, 2004. – 340 с.

4. *Прокофьев, К. Ю.* Государственная жилищная политика: понятие, цели, задачи, принципы и проблемы формирования и реализации / К. Ю. Прокофьев // Региональная экономика: теория и практика. – 2015. – № 43 (418). – С. 54–62.

Prokofev, K. Yu. Gosudarstvennaya zhilishnaya politika: ponyatie, celi, zadachi, principy i problemy formirovaniya i realizacii [Public housing policy: concept, goals, objectives, principles and problems of formation and implementation] / K. Yu. Prokofev // Regionalnaya ekonomika: teoriya i praktika. – 2015. – N 43 (418). – P. 54–62.

5. *Шишкин, С. В.* Экономика социальной сферы : учеб. пособие / С.В. Шишкин. – М. : ГУ ВШЭ, 2003. – 367 с. – URL: https://j.twirpx.link/file/879283/grant/ (дата обращения: 12.08.2025).

Shishkin, S. V. Ekonomika socialnoj sfery : ucheb. posobie [Economics of the social sphere : studies. stipend] / S. V. Shishkin. – M. : GU VShE, 2003. – 367 p. – URL: https://j.twirpx.link/file/879283/grant/ (data obrasheniya: 12.08.2025).

6. Государственная жилищная политика: Социальное измерение / Т. В. Соколова [и др.] ; под ред. Т.В. Соколовой. – М. : Либерком, 2009. – 288 с.

7. *Ле Гранд, Дж.* Экономический анализ социальных проблем / Дж. Ле Гранд, К. Проппер, С. Смит.– М. : Высш. шк. экономики, 2013. – 318 с.

Le Grand, Dzh. Ekonomicheskij analiz socialnyh problem [Economic analysis of social problems] / Dzh. Le Grand, K. Propper, S. Smit.– M. : Vyssh. shk. ekonomiki, 2013. – 318 p.

8. *Эекхофф, И.* Роль государства в жилищном хозяйстве / И. Эекхофф, Л. Г. Ходов // Жилищное право. – 2008. – № 5. – С. 13–28.

Eekhoff, I. Rol gosudarstva v zhilishnom hozyajstve [The role of the State in housing] / I. Eekhoff, L. G. Hodov // Zhilishnoe pravo. – 2008. – N 5. – P. 13–28.

9. *Эекхофф, И.* Эффективность инструментов государственной жилищной политики / И. Эекхофф, Л. Г. Ходов // Жилищное право. – 2008. – № 6. – С. 12–24.

Eekhoff, I. Effektivnost instrumentov gosudarstvennoj zhilishnoj politiki [Effectiveness of public housing policy instruments] / I. Eekhoff, L. G. Hodov // Zhilishnoe pravo. – 2008. – N 6. – P. 12–24.

10. *Эекхофф, И.* Какой должна быть рыночная жилищная политика? / И. Эекхофф, Л. Г. Ходов // Жилищное право. – 2008. – № 7. – С. 31–36.

Eekhoff, I. Kakoj dolzhna byt rynochnaya zhilishnaya politika? [What should be the market housing policy?] / I. Eekhoff, L. G. Hodov // Zhilishnoe pravo. – 2008. – N 7. – P. 31–36.

11. *Леонова, Л. Б.* Доступное жилье: поиск источников финансирования / Л. Б. Леонова, Е. С. Алпатова, Р. А. Леонов // Экономический анализ : теория и практика. – 2016. – № 11. – С. 20–33. – URL: https://books.google.by/books?id=Hw6wDQAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=ru#v=onepage&q&f=false (дата обращения: 21.05.2025).

Leonova, L. B. Dostupnoe zhile: poisk istochnikov finansirovaniya [Affordable housing: finding sources of financing] / L. B. Leonova, E. S. Alpatova, R. A. Leonov // Ekonomicheskij analiz : teoriya i praktika. – 2016. – N 11. – P. 20–33. – URL: https://books.google.by/books?id=Hw6wDQAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=ru#v=onepage&q&f=false (data obrasheniya: 21.05.2025).

12. Национальный статистический комитет Республики Беларусь: – Минск, 1998–2025. – URL: http://www.belstat.gov.by/ (дата обращения: 10.02.2026).

13. Об утверждении Программы социально-экономического развития Республики Беларусь на 2026–2030 годы: решение Всебелорусского народного собрания от 19 дек. 2025 г. № 1 // ilex : информ. правовая система (дата обращения 14.02.2026).

14. *Ерёменко, М. М.* Влияние трансформации потребительских предпочтений на развитие государственной жилищной политики / М. М. Ерёменко // Веснік Беларускага дзяржаўнага эканамічнага універсітэта. – 2025 г. – № 6. – С. 45–56. – URL: http://edoc.bseu.by:8080/handle/edoc/110684 (дата обращения: 16.05.2026).

Eryomenko, M. M. Vliyanie transformacii potrebitelskih predpochtenij na razvitie gosudarstvennoj zhilishnoj politiki [The impact of the transformation of consumer preferences on the development of public housing policy] / M. M. Eryomenko // Vesnik Belaruskaga dzyarzhaunaga ekanamichnaga universiteta. – 2025 g. – N 6. – P. 45–56. – URL: http://edoc.bseu.by:8080/handle/edoc/110684 (data obrasheniya: 16.05.2026).

15. О выполнении заданий по жилищному строительству за январь–декабрь 2012 г. : ст. сб. – 2013. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – 40 с.

16. О выполнении заданий по жилищному строительству за январь–декабрь 2013 г. : стат. сб. – 2014. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – 43 с.

17. О выполнении заданий по жилищному строительству за январь–декабрь 2014 г. : стат. сб. – 2015. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – 46 с.

18. О выполнении заданий по жилищному строительству за январь–декабрь 2015 г. : стат. сб. – 2016. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – 47 с.

19. О Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2030 года : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 7 марта 2025 г. № 144 // ilex : информ. правовая система (дата обращения 26.05.2025).

20. О Государственной программе «Строительство жилья» на 2016–2020 годы : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 21 апр. 2016 г. № 325 : в ред. от 31 дек. 2019 г. № 968// ilex : информ. правовая система (дата обращения 09.12.2025).

21. Выполнение заданий по жилищному строительству за январь–декабрь 2019 г. : стат. сб. – 2020. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – 44 с.

22. Выполнение заданий по жилищному строительству за январь–декабрь 2020 г. : стат. сб. – 2021. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – 42 с.

23. Выполнение заданий по жилищному строительству за январь–декабрь 2021 г. : стат. сб. – 2022. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – 38 с.

24. Выполнение заданий по жилищному строительству за январь–декабрь 2022 г. : стат. сб. – 2023. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – 35 с.

25. Выполнение заданий по жилищному строительству за январь–декабрь 2023 г. : стат. сб. – 2024. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – 34 с.

26. Выполнение заданий по жилищному строительству за январь–декабрь 2024 г. : стат. сб. – 2025. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – 35 с.

27. Выполнение заданий по жилищному строительству за январь–декабрь 2025 г. : стат. сб. – 2026. – Минск : Нац. стат. ком. Респ. Беларусь. – 34 с.

MARYNA YAROMENKA

SYSTEMATIZATION OF DETERMINANTS OF STATE HOUSING POLICY IN THE CONTEXT OF SOCIO-ECONOMIC CHANGES

Author affiliation. *Maryna YAROMENKA* (myaromenka@gmail.com)*, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Head of the Department of Housing Policy and Information Systems Support, Republican Unitary Enterprise «Institute of Housing - NIPTIS named after Atayev S.S.» (Minsk, Belarus).*

Abstract. The article presents the author's systematization of determinants of transformation of state housing policy in the sphere of providing citizens with housing. The aim of the study is to develop a systematic classification of these determinants, which creates a basis for diagnosing the moments when the potential of the current paradigm is exhausted. It is shown that existing scientific approaches (fiscal-budgetary, institutional-administrative, social, affordability-oriented) fragment the understanding of factors of change, and attempts to combine them face the lack of a common system-forming criterion. To overcome this fragmentation, it is proposed to classify determinants according to the main spheres of public life. Based on this criterion, five groups of factors are identified: economic, financial, socio-demographic, legal (institutional), technological and environmental. The analysis reveals that the identified factors do not operate in isolation but form a system of «pressure for change»: economic and financial challenges create external constraints, socio-demographic changes expose the crisis of the resource model, institutional barriers block adaptation, and technological and environmental imperatives set new requirements for housing quality. It is concluded that the combined effect of these factors makes qualitative transformation of state housing policy an objective necessity to maintain its effectiveness and social legitimacy. The research results can be used in the development of strategic documents in the housing sphere and in further empirical research.

Keywords: state housing policy; transformation; determinants; factors; systemic approach; institutional changes; provision of citizens with housing; housing system.

UDC 332.8:351(476)

Статья поступила
в редакцию 09.04.2026 г.