

ЖИЛИЩНЫЕ СТРАТЕГИИ

RUSSIAN JOURNAL OF HOUSING RESEARCH

Том 12 • № 1 • Январь-март 2025
Volume 12 • Number 1 • January–March, 2025



Первое
экономическое
издательство

RUSSIAN JOURNAL OF HOUSING RESEARCH is dedicated to studies on formation of a housing strategy that would ensure an optimal structure of housing construction and residential stock and meet the needs of different categories of citizens. The journal publishes reviews and original articles containing the findings of national and international research and practice in the field of residential real estate market and housing construction. The topical issues of state regulation as regards housing policy, public-private partnership mechanisms, and regional peculiarities of housing are discussed in the journal.

The main goal of the journal is to familiarize its readers with the scientific research findings in the area of solving the housing issue and further discussion of these findings.

IMPRINT:

ISSN 2410-1621

DOI 10.18334/zhs

Frequency: quarterly

Circulation: 400 copies

PUBLISHER:

Primec Publishers, Russia

117405, Moscow, Gazoprovod st., 4b, office A070

+7 495 648 62 41

<https://1economic.ru>

info@1economic.ru

MANAGING EDITOR

Elena Drobot

drobot@1economic.ru

ЖИЛИЩНЫЕ СТРАТЕГИИ

научно-практический журнал

Журнал «ЖИЛИЩНЫЕ СТРАТЕГИИ» посвящен исследованиям в области формирования жилищной стратегии, обеспечивающей оптимальную структуру жилищного строительства и жилищного фонда, удовлетворяющей потребностям различных категорий граждан. В журнале публикуются обзорные и оригинальные статьи, содержащие результаты отечественных и зарубежных исследований и практической деятельности в области развития рынка жилой недвижимости и жилищного строительства. Рассматриваются актуальные вопросы государственного регулирования жилищной политики, механизмы государственно-частного партнерства, а также региональные особенности жилищной сферы.

Главная цель журнала – ознакомление с результатами научных исследований в области решения жилищного вопроса и дальнейшее их обсуждение.

Журнал включен в Перечень ВАК (Перечень рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук).

Журнал выпускается в печатном и электронном виде.

Тираж печатной версии: 400 экз.

Формат 60x84/8 (165x235 мм), усл. печ. л. 12,2.

Подписано в печать 31.03.2025

ВЫХОДНЫЕ ДАННЫЕ:

ISSN 2410-1621

DOI 10.18334/zhs

Свидетельство о регистрации СМИ:

ПИ № ФС 77-60137 от 17.12.2014

Выпускается ежеквартально

ИЗДАТЕЛЬ:

ООО «Первое экономическое издательство»,
117405, г. Москва, ул. Газопровод, д. 4Б, пом. А070
+7 495 648 62 41

<https://1economic.ru>

info@1economic.ru

ОТВЕТСТВЕННЫЙ РЕДАКТОР:

Дробот Елена Валерьевна

drobot@1economic.ru

Информацию см. в конце журнала

Подробные рекомендации для авторов доступны на сайте <https://1economic.ru>

Адрес для отправки статей: zhs@1economic.ru

Главный редактор

Кувалин Дмитрий Борисович – заместитель директора Института народохозяйственного прогнозирования Российской академии наук (ИНП РАН), доктор экономических наук (Россия, Москва)

Заместители главного редактора

Гареев Ильнур Фаилович – доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью Казанского государственного архитектурно-строительного университета, кандидат экономических наук, доцент (Россия, Казань)

Стерник Сергей Геннадьевич – ведущий научный сотрудник Института народохозяйственного прогнозирования (ИНП РАН), профессор кафедры организации строительства и управления недвижимостью Национального исследовательского Московского государственного строительного университета (НИУ МГСУ), доктор экономических наук, профессор (Россия, Москва)

Председатель редакционного совета

Кириллова Ариадна Николаевна – главный эксперт Института региональных исследований и городского планирования Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики», доктор экономических наук, профессор (Россия, Москва)

Совет журнала

Бухвальд Евгений Моисеевич – руководитель Центра федеративных отношений и регионального развития Института экономики Российской академии наук, доктор экономических наук, профессор (Россия, Москва)

Власов Сергей Александрович – Институт истории, археологии и этнографии народов Дальнего Востока ДВО РАН, старший научный сотрудник, отдел истории Дальнего Востока России, кандидат исторических наук (Россия, Владивосток)

Гойхер Олег Лазаревич – директор Центра стратегического развития Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации (Владимирский филиал), доктор экономических наук, профессор (Россия, Владимир)

Голикова Галина Артуровна – директор Волгоградского строительного техникума, кандидат экономических наук (Россия, Волгоград)

Гордейко Сергей Геннадьевич – руководитель Аналитического Центра компании «Русипотека», кандидат технических наук (Россия, Москва)

Грахов Валерий Павлович – ректор Ижевского государственного технического университета имени М.Т. Калашникова, член-корреспондент Международной академии менеджмента, действительный член Академии инвестиций и экономики строительства, доктор экономических наук, профессор (Россия, Ижевск)

Ерёменко Марина Михайловна – зав. отделом разработки и совершенствования жилищной политики Института жилища – НИПТИС им. Атаева С.С., доцент кафедры коммерческой деятельности и рынка недвижимости БГЭУ, г. Минск, кандидат экономических наук, доцент (Республика Беларусь, Минск)

Залкинд Людмила Олеговна – Институт экономических проблем им. Г.П. Лузина Кольского научного центра РАН, сектор социально-экономического развития муниципалитетов, кандидат экономических наук, доцент (Россия, Апатиты)

Замиль Саям Мунам – профессор кафедры экономики, факультет экономики и управления, заместитель декана по научной работе Васитского университета (Ирак, Эль-Кут)

Кияненко Константин Васильевич – профессор кафедры «История архитектуры и градостроительства» Московского архитектурного института, МАРХИ (Государственной академии); профессор (по совместительству) департамента архитектуры Российского университета дружбы народов (РУДН), доктор архитектуры, профессор (Россия, Москва)

Климов Дмитрий Валерьевич – директор Государственного автономного учреждения Московской области «Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства» (ГАУ МО «НИИПИ градостроительства»), доцент кафедры «градостроительства» Московского государственного строительного университета (НИУ МГСУ), член-корреспондент Российской академии архитектуры и строительных наук (по отделению «градостроительства»), профессор Международной академии архитектуры отделение в Москве (МААМ Евразия), кандидат экономических наук, доцент (Россия, Москва)

Кононова Марина Сергеевна – доцент кафедры жилищно-коммунального хозяйства Воронежского государственного технического университета (ВГТУ), кандидат технических наук, доцент (Россия, Воронеж)

Коростелева Татьяна Сергеевна – Самарский национальный исследовательский университет им. академика С.П. Королева, кандидат экономических наук, доцент (Россия, Самара)

Коряков Алексей Георгиевич – заведующий кафедрой экономики городского хозяйства и сферы обслуживания Московского университета им. С.Ю.Витте, доктор экономических наук, доцент (Россия, Москва)

Крыгина Алевтина Михайловна – член Общественного совета Комитет строительства Курской области, профессор Юго-Западного государственного университета, кандидат технических наук, профессор (Россия, Курск)

Купчикова Наталья Викторовна – заведующая кафедрой экспертизы, эксплуатации и управления недвижимостью (ЭЭУН) Астраханского государственного архитектурно-строительного университета (АГАСУ), кандидат технических наук, доцент (Россия, Астрахань)

Максимчук Ольга Викторовна – зав. кафедрой управления и развития городского хозяйства и строительства Волгоградского государственного технического университета, доктор экономических наук, профессор (Россия, Волгоград)

Михеев Павел Александрович – заведующий кафедрой сельскохозяйственного строительства и экспертизы объектов недвижимости Российского государственного Аграрного университета – МСХА имени К.А. Тимирязева, доктор технических наук, профессор (Россия, Москва)

Мичигами Маю – доцент экономического факультета Университета Ниигата, доктор экономических наук (Япония, Ниигата)

Нуриμβетов Равшан Ибрагимович – проректор по научной работе и инновациям Ташкентского архитектурно-строительного института, доктор экономических наук, профессор (Узбекистан, Ташкент)

Овсянникова Татьяна Юрьевна – заведующая кафедрой «Экспертиза и управление недвижимостью» Томского государственного архитектурно-строительного университета, доктор экономических наук, профессор (Россия, Томск)

Саенко Ирина Александровна – профессор кафедры проектирования зданий и экспертизы недвижимости Инженерно-строительного института (ИСИ) Сибирского федерального университета (СФУ), доктор экономических наук, доцент (Россия, Красноярск)

Семенов Виктор Николаевич – советник Российской академии архитектуры и строительных наук, доктор экономических наук, доцент (Россия, Воронеж)

Сиразетдинов Рустем Маратович – заведующий кафедрой «Экспертиза и управление недвижимостью», директор Института экономики и управления в строительстве Казанского государственного архитектурно-строительного университета, доктор экономических наук, доцент (Россия, Казань)

Сироткин Виктор Анатольевич – доцент кафедры ценообразования в строительстве и промышленности Института строительства и архитектуры Уральского федерального университета им. первого Президента России Б.Н. Ельцина, кандидат экономических наук, доцент (Россия, Екатеринбург)

Суровцов Максим Михайлович – заместитель директора Института строительства, архитектуры и искусства по учебной работе, доцент кафедры управления недвижимостью и инженерных систем Магнитогорского государственного технического университета им. Г.Н. Носова, кандидат технических наук, доцент (Россия, Магнитогорск)

Филимонов Сергей Леонидович – доцент, «Центр профессиональных компетенций в сфере жилищно-коммунального комплекса» высшей школы сервиса Российского государственного университета туризма и сервиса; член Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации; Вице-президент Общероссийского отраслевого объединения работодателей сферы жизнеобеспечения, автор комментариев (3-х изданий) к Жилищному кодексу РФ. Ведущий разработчик технологий управления жилищным фондом. (Россия, Москва)

Холодилин Константин Аркадьевич – старший научный сотрудник Немецкого института экономических исследований; профессор НИУ ВШЭ в Санкт-Петербурге, доктор экономических наук, профессор (Германия, Берлин)

Хольшемахер Клаус – профессор Высшей школы техники, экономики и культуры, Университет прикладных наук г. Лейпциг (Германия, Лейпциг)

Editor

Kuvalin, Dmitry – Deputy director of The Institute of Economic Forecasting of the Russian Academy of Sciences (IEF RAS) (Russia)

Co-Editor

Gareev, Ilnur – Kazan State University of Architecture and Engineering, Associate Professor of the Chair “Expertise and Real Estate Management” (Russia)

Sternik, Sergey – Institute of Economic Forecasting of Russian Academy of Sciences (Russia)

Co-Editor

Kirillova, Ariadna – Moscow State University of Civil Engineering (National Research University), Professor of the Chair “Organization of Construction and Management of Real Estate”; National Research University – Higher School of Economics, Chief Expert of the Institute for Regional Studies and Urban Planning (Russia)

Editorial board

Bukhvald, Evgeniy – Institute of Economics of the Russian Academy of Sciences (Russia)

Eremenko, Marina – Head of Department of development and improvement of housing policy, Institute of housing – NIPTIS named after Ataev S.S., associate professor of the Department of commercial activity and real estate market, Belarus State University of Economics (Belarus)

Filimonov, Sergey – Russian State University of Tourism and Service (Russia)

Golikova, Galina – Director of the Volgograd Construction Technical School (Russia)

Gordeyko, Sergey – “Rusipoteka” Ltd., Head of the Analytical Center (Russia)

Goykher, Oleg – Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (Vladimir branch) (Russia)

Grakhov, Valery – Kalashnikov Izhevsk State Technical University, Head of the Chair “Industrial and Civil Construction”; Corresponding Member of the International Academy of Management; Full Member of the Academy of Investments and Construction Economics (Russia)

Holschemacher, Klaus – Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig / HTWK Leipzig University of Applied Sciences Structural Concrete Institute (Germany)

Kholodilin, Konstantin A. – Senior researcher at the German Institute of Economic Research; Professor at HSE St. Petersburg (Germany)

Kiyanko, Konstantin – Professor of the History of Architecture and Urban Planning Department, Moscow Architectural Institute (MARKHI); Professor (Adjunct) of Architecture Department, RUDN University, Moscow, Russia (Russia)

Klimov, Dmitry – Financial University under the Government of the Russian Federation, Associate Professor; Member of the Scientific and Technical Council on Review of Special Technical Conditions of the Ministry of Construction, Housing and Utilities of the Russian Federation; Advisor of the Russian Academy of Architecture and Building Sciences (on the Department of “Town Planning”); Member of the Council for Vocational Qualifications in Construction of the Association “National Unification of Builders” (Russia)

Kononova, Marina – Voronezh State Technical University (Russia)

Korosteleva, Tatyana – Samara National Research University named after academician S.P. Korolev (Russia)

Koryakov, Aleksey – Moscow Witte University, Head of the Chair “Economy of Urban Establishment and Service Sector” (Russia)

Krygina, Alevtina – Southwest State University, Professor; Member of the Public Council of the Committee for Construction of the Kursk region (Russia)

Kupchikova, Natalya – Astrakhan State University of Architecture and Civil Engineering (ASUACE) (Russia)

Maksimchuk, Olga – Volgograd State Technical University, Head of the Chair “Management and Development of Urban Establishment and Construction” (Russia)

Michigami, Mayu – Niigata University, Associate Professor of the Faculty of Economics (Japan)

Mikheev, Pavel – Russian State Agrarian University – Moscow Timiryazev Agricultural Academy (Russia)

Nurimbetov, Ravshan – Tashkent Institute of Architecture and Civil Engineering (Uzbekistan)

Ovsyannikova, Tatyana – Tomsk State University of Architecture and Building, Head of the Chair “Expertise and Real Estate Management” (Russia)

Saenko, Irina – Siberian Federal University (Russia)

Semenov, Viktor – Advisor of the Russian Academy of Architecture and Building Sciences (Russia)

Sirazetdinov, Rustem – Kazan State University of Architecture and Engineering, Head of the Chair “Expertise and Real Estate Management”, Director of the Institute of Economy and Building Management (Russia)

Sirotkin, Viktor – Ural Federal University (UrFU) (Russia)

Surovtsev, Maksim – Nosov Magnitogorsk State Technical University (Russia)

Vlasov, Sergey – Institute of History, Archaeology and Ethnography of the Peoples of the Far East, Far Eastern branch of the Russian Academy of Sciences, Senior Research Associate of the Department of History of the Far East of the Russian Federation (Russia)

Zalkind, Lyudmila – Luzin Institute for Economic Studies of the Kola Science Centre of the Russian Academy of Sciences, Sector of Social and Economic Development of Municipalities (Russia)

Zamil, Salam Mounam – Professor of the Department of Economics, Faculty of Economics and Management, Deputy Dean for Research, Wasit University

Содержание

Том 12 • Выпуск 1 • Январь-март 2025 г.

Щепакин М.Б., Хандамова Э.Ф., Петриченко Д.Г.

Модель диагностической оценки удовлетворенности потребителей объектами жилой недвижимости в условиях развивающейся бизнес-экосистемы 11

Зинич Л.В., Петров Е.С.

Анализ состояния и тенденций рынка жилой недвижимости в России: вызовы и возможности 39

Пономарев Е.С., Хабибуллин К.Р.

Модульный принцип формирования жилой единицы для постоянного и временного проживания 59

Любин М.И.

Интеграционное жилище в Вене 71

Вирцев М.Ю.

Оптимизация затрат при выполнении реконструкции жилых зданий 89

Лихачев Н.В., Андреенков А.В.

Проблемы финансирования обновления лифтового фонда в многоквартирных домах и методы их решения 101

Ильин А.Ю.

Устойчивость проектов комплексного развития территорий на основе управления бюджетной и коммерческой эффективностью 117

Хиревич С.А.

Концептуальная модель влияния качества среды на устойчивое развитие урбанизированных территорий 135

Верстин Н.А.

Методические положения по формированию стратегии развития теплоснабжения территорий 147

Table of Contents

Volume 12 • Issue 1 • January–March 2025

Shchepakina M.B., Khandamova E.F., Petrichenko D.G.

The model for the diagnostic assessment of consumer satisfaction
with residential real estate in a developing business ecosystem 11

Zinich L.V., Petrov E.S.

State and trends of the Russian residential real estate market:
challenges and opportunities 39

Ponomarev E.S., Khabibullin K.R.

Modular principle for creating permanent and temporary housing units..... 59

Lyubin M.I.

Integration housing in Vienna 71

Virtsev M.Yu.

Cost optimization during the reconstruction of residential buildings..... 89

Likhachev N.V., Andreenkov A.V.

Problems of financing the renovation of the elevator fund
in apartment buildings and methods of their solution 101

Ilyin A.Yu.

Sustainability of integrated spatial development projects based
on budget and commercial efficiency management..... 117

Khirevich S.A.

The conceptual model of the impact of environmental quality
on the sustainable development of urbanized areas 135

Verstin N.A.

Methodological provisions for the development
of a strategy for the territories' heat supply 147