

КОМФОРТНОСТЬ ЖИЛЬЯ КАК ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОКАЗАТЕЛЬ

О. С. ГОЛУБОВА¹, Ю. А. ЛОБАН², Д. Д. ШАХОВСКАЯ²
к.э.н., профессор кафедры «Экономика, организация строительства
и управление недвижимостью»
студент специальности 1-27 01 01 «Экономика
и организация производства»
Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Республика Беларусь

Аннотация. В статье рассматривается понятие комфортности жилья как важного социально-экономического показателя, отражающего качество жизни населения и уровень развития территорий. Раскрываются современные подходы к определению комфортности, включающие технические, социальные, экологические, урбанистические и поведенческие аспекты. Особое внимание уделяется роли комфортного жилья в реализации стратегических целей устойчивого развития Республики Беларусь, а также влиянию факторов благоустройства, энергоэффективности и цифровизации на формирование современной жилой среды. Сделан вывод о необходимости комплексного подхода к повышению комфортности жилья как ключевого направления государственной жилищной политики.

Ключевые слова: комфортность жилья, качество жизни, жилищная политика, благоустройство, энергоэффективность, цифровизация, социально-экономические факторы.

HOMESTEAD COMFORT AS AN ECONOMIC INDICATOR

V. S. HOLUBAVA¹, Y. A. LOBAN², D. D. SHAHOVSKAYA²

¹PhD in Economics, professor of the Department «Economics,
Organization of Construction and Real Estate Management»

²student of specialty 1-27 01 01 «Economics and
organization of production»

Belarusian National Technical University
Minsk, Republic of Belarus

Annotation. The article examines the concept of housing comfort as an important socio-economic indicator reflecting the quality of life and the level of regional development. It explores modern approaches to defining comfort, including technical, social, environmental, urban, and behavioral aspects. Particular attention is paid to the role of comfortable housing in achieving the strategic goals of sustainable development of the Republic of Belarus, as well as to the influence of factors such as landscaping, energy efficiency, and digitalization on the formation of a modern living environment. The study concludes that a comprehensive approach to improving housing comfort is a key direction of state housing policy.

Keywords: housing comfort, quality of life, housing policy, landscaping, energy efficiency, digitalization, socio-economic factors.

Введение. В условиях урбанизации и повышения уровня жизни населения комфортность жилья становится не только социальной, но и важной экономической категорией. Современные тенденции развития жилищного рынка свидетельствуют о смещении спроса от количественных характеристик жилья (площадь, цена) к качественным параметрам – экологичности, энергоэффективности, транспортной доступности и цифровизации. Несмотря на то, что комфортность традиционно рассматривалась как субъективная категория, в последние годы она приобретает значение объективного экономического показателя, влияющего на стоимость недвижимости, инвестиционную привлекательность региона и общий уровень благосостояния населения.

Комфортное и доступное жильё является одной из ключевых задач устойчивого развития современного государства и общества. Обеспечение населения качественными условиями проживания напрямую влияет на социальную стабильность, здоровье и благополучие граждан, а также на экономическое развитие страны. Строительный комплекс, играющий ведущую роль в формировании городской и сельской среды, рассматривает создание комфортного жилья как одну из своих важнейших целевых задач. В этой связи исследование вопросов, связанных с развитием жилищного строительства, благоустройством и повышением качества жилой среды, приобретает особую актуальность и представляет значимую научно-практическую ценность.

Национальной стратегией устойчивого развития Республики Беларусь до 2035 года, в качестве одной из стратегических целей развития строительного комплекса Республики Беларусь является повышение его эффективности и обеспечение граждан доступным, комфортным и современным жильём.

В рамках реализации данной цели приоритетное внимание уделяется устойчивому развитию «зелёного» строительства». Одним из ключевых факторов повышения эффективности строительного комплекса является его цифровизация. Планируется широкое внедрение цифровых технологий управления и проектирования, включая использование BIM-моделирования на всех этапах жизненного цикла объектов, создание электронных баз проектной документации, развитие систем «умный дом», а также автоматизацию расчётов и нормативных процессов. Эти меры позволят повысить качество проектных решений, сократить сроки строительства и оптимизировать затраты, что приведет к расширению доступности жилья. Развитие рынка жилья будет ориентировано на обеспечение разнообразия типов жилья и индивидуализацию проектов с учётом потребностей населения. Особое внимание уделяется вопросам энергоэффективности, совершенствованию инженерной инфраструктуры и повышению транспортной доступности жилых территорий. Для расширения возможностей граждан в приобретении жилья будут совершенствоваться механизмы ипотеки, жилищных сбережений и лизинга. В результате реализации данных мер предполагается увеличение обеспеченности жильём до 32 квадратных метров на человека к 2035 году.

На основании данных Градостроительной хартии СНГ государства СНГ, осознавая необходимость устойчивого развития населённых пунктов и сбалансированного решения социально-экономических и экологических задач, определяют стратегические приоритеты градостроительной политики, направленные на повышение качества жизни населения и сохранение природно-ресурсного потенциала. Основное внимание уделяется комплексному развитию и экологической реконструкции городских и сельских территорий, формированию безопасной, экологичной и комфортной среды обитания, совершенствованию систем расселения с учётом национальных особенностей и традиций. Важным аспектом становится повышение уровня

благоустройства, эстетики и озеленения населённых пунктов, строительство и модернизация жилья в соответствии с современными инженерными и экологическими стандартами.

Как отмечается в Постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 7 марта 2025 г. № 144 «О концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2030 года», несмотря на высокий уровень благоустройства жилищного фонда, часть жилья в Республике Беларусь по-прежнему не оснащена базовыми удобствами: водопровод отсутствует у 9,4 % жилищ, канализация – у 11 %, горячее водоснабжение – у 19,7 %. Среди основных проблем сохраняются значительный износ и выбытие жилого фонда, рост количества аварийных домов, устаревшие инженерные сети, недостаточное благоустройство, особенно в сельской местности, а также активное освоение новых территорий при отсутствии системной реновации старых кварталов.

Обеспечение граждан доступным и комфортным жильём остаётся приоритетным направлением государственной политики. На сегодняшний день полностью удовлетворены жилищными условиями лишь 57,8% домашних хозяйств, в то время как 5,4% выражают неудовлетворённость ими.

Главными целями жилищной политики до 2030 года определены повышение доступности и благоустроенности жилья, проведение реновации старого жилого фонда, повышение эффективности и привлекательности городских территорий при одновременном устойчивом развитии сельских населённых пунктов на принципах комплексного планирования. В Постановлении Совета Министров Республики Беларусь от 28 января 2021 г. № 50 «О Государственной программе «Комфортное жилье и благоприятная среда» на 2021-годы», для достижения данных целей реализуется Государственная программа, направленная на обеспечение комфортных условий проживания и создание благоприятной среды обитания.

Программа включает семь подпрограмм, охватывающих ключевые направления жилищно-коммунальной сферы. Одна из подпрограмм: подпрограмма 2 «Благоустройство», цель заключается в повышении уровня благоустроенности населённых пунктов посредством капитального ремонта и реконструкции внутридворовых территорий. В рамках мероприятий предусматриваются поддержание

санитарного и технического состояния придомовых территорий, ремонт и содержание объектов благоустройства и улично-дорожной сети, организация наружного освещения, обслуживание водоотводных систем, а также реконструкция и ремонт мостовых сооружений.

Таким образом, комплексный подход к развитию жилищно-коммунального хозяйства, благоустройству и модернизации инфраструктуры создаёт основу для формирования современного, безопасного и комфортного пространства проживания, соответствующего социальным и экологическим стандартам XXI века.

Анализ ключевых документов по вопросам жилищного комфорта показывает, что обеспечение комфортных условий проживания рассматривается как приоритетная задача устойчивого развития общества, а строительная отрасль ставит её в число своих главных целей.

Основная часть. Понятие «комфортность жилья» в научной литературе трактуется многогранно. Существуют различные трактовки определения понятия «комфортность»: одни авторы акцентируют внимание на инженерно-технических и планировочных характеристиках жилья, другие – на психологическом и социальном восприятии жилого пространства, третьи – на экономических и экологических параметрах. Представленная таблица 1 систематизирует существующие описания данного понятия.

Таблица 1 – Определения понятия «комфортность жилья» и его ключевые характеристики

Определение	Автор/источник	Ключевая характеристика
«Понятие «комфортность жилья» включает внешние признаки удобств, вызывающих ощущение внутреннего спокойствия, душевного комфорта»	Торощина Т.О. [1]	Жилье комфортно, когда его удобства создают ощущения внутреннего спокойствия и комфорта
«Комфортность бизнес-среды является сложным понятием, смысл которого заключается в наложении когнитивного восприятия пространства субъектом	Миргородская Е.О., Сытник С.В. [2]	Комфорт определяется сочетанием субъективного восприятия и объективных условий территории

Определение	Автор/источник	Ключевая характеристика
бизнеса на реальные социально-экономические условия, исторически сложившееся на территории»		
«Функциональная комфортность характеризуется как удобство пользования зданием»	Осипов Ю.К., Матехина О.В. [3]	Удобство пользования зданием
«В термин «комфорт жилой среды» должны включаться ряд таких основных понятий, как: требования гигиенического, архитектурно-планировочного, экономического, психологического характера... Комфортность – динамическая категория, меняющаяся с ростом потребностей общества»	Генералов В.П., Генералова Е.М. [4]	Комфорт жилой среды – многогранная и динамическая категория, отражающая изменения потребностей общества
«...этот термин включает совокупность бытовых удобств, благоустроенность окружающего пространства, средств перемещения, сообщения, равновесие между внутренним миром человека и тем, что его окружает»	Генералов В.П., Генералова Е.М. [5]	Комфорт – комплекс удобств и гармония с окружающей средой
«Комфорт – это то, что должно быть не только при постоянном месте жительства, но и везде, где человек просто пребывает»	Ганченко Д.Н., Тарзанова Ю.А. [6]	Комфорт необходим везде, где человек находится
«Комфортность среды не частный показатель, а системообразующий, который	Полякова Н.В., Залешин В.Е., Поляков В.В. [7]	Комфортность среды – ключевой показатель уровня городского развития

Определение	Автор/источник	Ключевая характеристика
определяет уровень (степень) городского развития в целом»		
«В случае, когда у индивидов не воспроизводится чувство нуждаемости, то есть условия жизни совпадают с потребностями, наблюдается состояние комфортности»	Скворцова М.А., Лещайкина М.В. [8]	Комфортность – совпадение условий жизни с потребностями человека
«Комфортность рассматривается как оптимальное для человека состояние окружающей среды, обеспечивающее здоровье и работоспособность, тем самым представляя собой уже сравнительную характеристику уюта, удобства и удовлетворения, определяемую совокупностью положительных физиологических и психологических ощущений человека в конкретной окружающей»	Саенко И.А., Чепелева К.В. [9]	Комфортность – оптимальное состояние среды для здоровья, работоспособности и психологического удовлетворения человека
«Комфортность среды – это такое оптимальное для человека состояние окружающей природной и социально-экономической среды, которое обеспечивает его здоровье и работоспособность»	Сидоров В.П. [10]	Комфортность среды – гармония условий среды и общества для благополучия человека
«Комфортность среды – это оптимальное для человека состояние окружающей природной и социально-эко-	Сидоров В.П. [11]	Комфортность – оптимальные природные и социально-экономические условия для

Определение	Автор/источник	Ключевая характеристика
номической среды, обеспечивающее здоровье и работоспособность людей»		здоровья и работоспособности

На основе приведённых определений можно выделить обобщённое определение понятия «комфортность».

Комфортность – это оптимальное для человека состояние окружающей среды (жилищной, городской, социальной, природной и экономической), обеспечивающее соответствие условий жизни его физиологическим, психологическим и социальным потребностям, создающее ощущение удобства, уюта, безопасности и внутреннего равновесия, а также способствующее сохранению здоровья, работоспособности и удовлетворённости жизнью.

Наиболее точным определением можно считать термин В.П. Сидорова: «Комфортность среды – это оптимальное для человека состояние окружающей природной и социально-экономической среды, обеспечивающее здоровье и работоспособность людей.» Данная формулировка как физическую, так и социальную составляющие среды, а также сочетает гуманитарный (психологический, социальный) и технический (гигиенический, экологический) подход.

Понятие жилищного комфорта в экономике охватывает совокупность характеристик, обеспечивающих благоприятные условия для проживания человека. К числу таких характеристик относятся архитектурно-планировочные решения, инженерное оснащение, экологическая безопасность, развитость социальной и транспортной инфраструктуры, а также доступность цифровых сервисов.

Научные подходы к изучению жилья формировались в разных дисциплинах, что привело к возникновению нескольких подходов, по-разному раскрывающих природу комфортности.

Технический подход жилья рассматривает комфортность как результат уровня инженерного обеспечения, качества строительных материалов, энергоэффективности и эксплуатационной надёжности зданий. В рамках данного подхода жильё оценивается с позиции функциональности, безопасности и технологического совершенства.

Потребительский подход определяет жильё как особый товар, удо-

влетворяющий совокупность потребностей человека – от физиологических (безопасность, тепло, освещение) до психологических и статусных (престиж, эстетика, расположение). Таким образом, комфортность отражает степень соответствия жилья ожиданиям и предпочтениям потребителя.

Социально-экономический подход рассматривает жильё как элемент социальной инфраструктуры, определяющий уровень благосостояния населения. В этом контексте комфортность связана с социальной справедливостью, доступностью жилья и качеством городской среды, в которой проживает человек.

Институциональный подход акцентирует внимание на правовых и организационных механизмах, определяющих функционирование жилищного рынка. Комфортность здесь зависит не только от физических свойств жилья, но и от эффективности институтов собственности, аренды, ипотечного кредитования и регулирования ЖКХ.

Урбанистический подход связывает комфортность жилья с качеством городской среды и пространственной организации территории. Она учитывает такие параметры, как плотность застройки, транспортная связанность, доступность рабочих мест, образовательных и культурных центров, зелёных зон и общественных пространств.

Экологический подход исходит из принципов устойчивого развития: комфортное жильё – это экологически безопасное, энергоэффективное пространство, минимизирующее вредное воздействие на окружающую среду. В этой концепции комфортность тесно связана с «зелёным» строительством.

Поведенческий подход объясняет комфортность через восприятие человека и его психологическое взаимодействие со средой. Даже технически схожие объекты могут вызывать у жителей разное ощущение комфорта в зависимости от их культурных ценностей, привычек и уровня дохода.

В совокупности эти подходы формируют комплексное понимание комфортности как многомерной категории, сочетающей технические, социальные, экономические и субъективные аспекты.

Выводы. В Республике Беларусь вопросам комфортности жилья на законодательном уровне уделяется особое, системное внимание, что позволяет поддерживать этот показатель на стабильно высоком уровне. Сегодня комфортность жилой среды рассматривается не просто как социально-психологическая характеристика, а как важная

экономическая категория, отражающая степень развития общества, качество жизни населения и соответствие современным стандартам урбанизации. Белорусское нормативно-правовое регулирование охватывает широкий спектр факторов, формирующих комфортность – от инженерно-технических решений и архитектурно-планировочных требований до экологических, цифровых и социальных параметров, что обеспечивает их комплексное и сбалансированное воплощение в практике строительства.

Современные методики, закреплённые в республиканских стандартах и государственных программах, подчеркивают необходимость всесторонней оценки комфортности, включающей как объективные показатели (энергоэффективность, благоустройство территории, развитость инфраструктуры), так и субъективные аспекты восприятия среды человеком. Именно их гармоничное сочетание позволяет сохранять высокую планку качества жилой среды и рассматривать её как ключевой индикатор устойчивого развития территорий.

В рамках стратегических документов Республики Беларусь на период до 2030–2035 годов создание комфортного и доступного жилья выступает одним из центральных направлений государственной политики. Такое внимание к нормативной регламентации и практической реализации стандартов комфортности способствует росту благосостояния граждан, укреплению социальной стабильности и повышению инвестиционной привлекательности регионов. Таким образом, обеспечение высокого уровня комфортности жилья становится приоритетом всей социально-экономической системы страны и важнейшим условием формирования безопасного, экологичного и современного пространства для жизни.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

орощина Т. О. Классификация комфортности жилья // Молодёжь и наука: Сборник материалов VI Всероссийской научно-технической конференции студентов, аспирантов и молодых учёных [сайт]. – Красноярск: Сибирский федеральный ун-т, 2011. – Режим доступа: <http://conf.sfu-kras.ru/sites/mn2010/section11.html>, свободный
иргородская Е. О., Сытник С. В. Детерминанты комфортности бизнес-среды региона: формирование пространственного образа территории // *Terra economicus*. – 2012. – Т. 10. – №. 4-3. – С. 100-104.

- сипов Ю. К., Матехина О. В. Комфорт и безопасность жилой среды // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. – 2014. – №. 4 (10). – С. 43-47.
- енералов В. П., Генералова Е. М. Проблемы классификации комфортной жилой среды при создании современной городской застройки // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2015. – №. 5 (180). – С. 128-131.
- енералов В. П., Генералова Е. М. Комфортная городская среда: инновация или трансформация термина // Развитие теории и практики управления социальными и экономическими системами. – 2019. – №. 8. – С. 81-85.
- анченко Д. Н., Тарзанова Ю. А. Диагностика комфортности среды проживания в городах: обоснование и формирование методики // Известия Байкальского государственного университета. – 2020. – Т. 30. – №. 1. – С. 121-129.
- олякова Н. В., Залешин В. Е., Поляков В. В. Обоснование необходимости разработки методики оценки комфортности и классификации жилья // Тренды и управление. – 2016. – №. 4. – С. 452-463.
- кворцова М. А., Лещайкина М. В. Оценка комфортности среды площадных объектов (на примере муниципальных округов Удмуртской Республики) // Вестник Удмуртского университета. Серия «Биология. Наука о Земле». – 2025. – Т. 35. – №. 1. – С. 117-127.
- аенко И. А., Чепелева К. В. Разработка методики оценки уровня социальной комфортности проживания населения в регионе // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. – 2010. – №. 19. – С. 141-
- идоров В. П. Проблема оценки комфортности городского пространства. – 2018 // сборник статей Всероссийской научно-практической конференции с международным участием, г. Новокузнецк, 25–26 октября 2018 г./редкол.: КВ Герш (отв. ред.) [и др.].–Новокузнецк: НФИ КемГУ; «Арт-экспресс», 2018. – С. 339-341.
- идоров В. П. Интегральная оценка социальной комфортности проживания населения в Республике Мордовия // Вестник НИИ гуманитарных наук при Правительстве Республики Мордовия. – 2012. – Т. 22. – №. 2. – С. 7-15.

REFERENCES

1. Toroshchina T. O. Classification of Housing Comfort // Youth and Science: Collection of Materials of the VI All-Russian Scientific and Technical Conference of Students, Postgraduates, and Young Scientists [website]. - Krasnoyarsk: Siberian Federal University, 2011. – Access mode: <http://conf.sfu-kras.ru/sites/mn2010/section11.html>, free
2. Mirgorodskaya E. O., Sytnik S. V. Determinants of the Comfort of the Regional Business Environment: Formation of the Spatial Image of the Territory // Terra economicus. - 2012. - Vol. 10. - No. 4-3. - P. 100-104.
3. Osipov Yu. K., Matekhina O. V. Comfort and Safety of the Living Environment // Bulletin of the Siberian State Industrial University. – 2014. – No. 4 (10). – P. 43-47.
4. Generalov V. P., Generalova E. M. Problems of classification of comfortable living environment in the creation of modern urban development // Bulletin of Orenburg State University. – 2015. – No. 5 (180). – P. 128-131.
5. Generalov V. P., Generalova E. M. Comfortable urban environment: innovation or transformation of the term // Development of the theory and practice of management of social and economic systems. – 2019. – No. 8. – P. 81-85.
6. Ganchenko D. N., Tarzanova Yu. A. Diagnostics of the comfort of the living environment in cities: substantiation and formation of the methodology // Bulletin of the Baikal State University. – 2020. – Vol. 30. – No. 1. – P. 121-129.
7. Polyakova N. V., Zaleshin V. E., Polyakov V. V. Justification of the Need to Develop a Methodology for Assessing the Comfort and Classification of Housing // Trends and Management. – 2016. – No. 4. – P. 452-463.
8. Skvortsova M. A., Leshchaykina M. V. Assessing the Comfort of the Environment of Areal Objects (using the municipal districts of the Udmurt Republic as an example) // Bulletin of Udmurt University. Series "Biology. Earth Sciences". – 2025. – Vol. 35. – No. 1. – P. 117-127.
9. Saenko I. A., Chepeleva K. V. Development of a methodology for assessing the level of social comfort of living of the population in a region // Bulletin of the Volga University named after V. N. Tatishchev. - 2010. - No. 19. - P. 141-145.
10. Sidorov V. P. The problem of assessing the comfort of urban space. – 2018 // Collection of articles of the All-Russian scientific and

practical conference with international participation, Novokuznetsk, October 25-26, 2018 / editorial board: KV Gersh (editor-in-chief) [et al.]. - Novokuznetsk: NFI KemSU; "Art-Express", 2018. - P. 339-341.

11. Sidorov V. P. Integral assessment of social comfort of living of the population in the Republic of Mordovia // Bulletin of the Research Institute of Humanities under the Government of the Republic of Mordovia. – 2012. – T. 22. – No. 2. – pp. 7-15.