
РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ: ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ СУБЪЕКТОВ И ИХ ВЗАИМОДЕЙСТВИЙ

Соболева Алина Андреевна, преп.

Кособуцкая Анна Юрьевна, д-р экон. наук, доц.

Воронежский государственный университет, Университетская пл., 1, Воронеж,
Россия, 394018; e-mail: anna.rodnina@mail.ru; sobolevaa98@mail.ru

Предмет: статья посвящена анализу субъектов регионального рынка жилья РФ, их функций и динамики взаимодействия. Исследуется многофункциональность участников (государство, бизнес, потребители, институты), способных менять роли в зависимости от контекста, а также механизмы обратной связи, обеспечивающие устойчивость рынка. *Цель работы:* выявить состав субъектов, уточнить их функции в современных условиях и разработать динамическую модель взаимодействия субъектов, преодолевающую ограничения традиционных статических подходов. *Дизайн исследования:* сочетает системный анализ, контент-анализ научной литературы (включая российские и зарубежные источники), документальный анализ нормативно-правовой базы, а также теоретическое моделирование на основе институционального подхода Д. Норта. В результате предложена оригинальная модель, выделяющая четыре гибкие роли: «провокаторы» (формирующие запрос на определенный тип жилья или политику), «исполнители» (реализующие предложение), «потребители» (генерирующие спрос) и «активные корректоры» (временно иницирующие изменения). *Результат:* установлено, что эффективность рынка напрямую зависит от развитости обратных связей между ролями и способности субъектов к ролевой мобильности. Эмпирическая проверка подтвердила: в регионах с гибким распределением функций наблюдается более высокая адаптивность жилищной политики и меньший дисбаланс между спросом и предложением. Модель демонстрирует, что устойчивость рынка определяется не фиксированным набором участников, а качеством циклических обратных связей между ролями; подчёркивается, что любой субъект может временно менять функцию, обеспечивая тем самым рефлексивность и адаптивность всей системы.

Ключевые слова: региональный рынок жилья, субъекты рынка, ин-

ституциональное взаимодействие, провокаторы, активные корректоры, ролевая мобильность.

DOI: 10.17308/meps/2078-9017/2025/12/32-44

Введение

Региональный рынок жилья представляет собой сложную систему, включающую множество субъектов, выполняющих различные функции и взаимодействующих в рамках законодательных и экономических условий. В научной литературе нет единого мнения относительно состава участников, их роли и механизмов взаимодействия, что формирует дискуссионное поле для исследования.

В работах отечественных авторов доминирует институциональный подход, в рамках которого выделяются как традиционные, так и новые участники рынка. Так, Ю.В. Иголинская среди субъектов рынка строящегося жилья выделяет потенциальных покупателей, застройщиков (собственников строительного бизнеса), банки и государство, а противоречивость (по мнению автора, антагонистичность) их интересов рассматривает как потенциал развития экономики [6]. Данный подход разделяют Н.Н. Шеломенцева, О.В. Грушина, Т.А. Красноштанова [14]. Авторы отмечают, что задача такого субъекта как государство заключается в создании на рынке жилищного строительства условий, при которых экономические субъекты станут заинтересованы в согласовании своих интересов.

Функциональный аспект участия субъектов предлагает чёткую классификацию: регуляторы (государство), производители (застройщики), посредники (банки, риелторы) и потребители (домохозяйства). Однако в современных условиях границы между функциями размываются: например, банки могут выступать инвесторами, а муниципалитеты – заказчиками строительства.

Важным направлением дискуссии является выделение социально ориентированных субъектов. М. В. Владыка с соавторами обращает внимание на роль жилищных кооперативов [1], А.Ю. Руденок – фондов социального жилья и некоммерческих организаций, которые выступают посредниками между государством и уязвимыми слоями населения [12]. По мнению указанных авторов, такие структуры способны компенсировать недостатки рыночного механизма, обеспечивая доступность жилья для семей с низкими доходами. Эта позиция согласуется с зарубежным опытом, описанным в работах D. Czischke [16], E. Corrigan and D. Watson [15].

Отметим, что не все исследователи ограничиваются только «официальными» участниками. Н.И. Морщина расширяет традиционный перечень, включая в него агентов предпринимательства (венчурные фонды, бизнес-ангелов, банки), учреждения (университеты, предприятия государственного сектора, финансовых органов), а также цифровые платформы и отмечает, что взаимодействие различных субъектов в сфере жилой недви-

жимости ведет к формированию соответствующей предпринимательской экосистемы [10].

Ж.А. Захарова предлагает субъектную структуру регионального рынка жилья, которая представлена различными организациями, управляющими процессом строительства, регистрацией зданий, оценкой соответствия, пожарной безопасностью и т.д. [5]. Такая структура характеризует субъектов с точки зрения предложения жилья (строительства, продвижения и продажи). При этом в структуре отсутствуют ключевые субъекты рынка – непосредственно потребители, совершающие сделки по приобретению жилья; государственные структуры, которые формируют и реализуют стратегию развития рынка жилья, а также осуществляют управление объектами рынка жилья и являются главным звеном при оформлении и передаче земельных участков под строительство.

А.Н. Асаул, С.Н. Иванов, М.К. Старовойтов предлагают более расширенную классификацию субъектов рынка недвижимости (указанные авторы используют данный термин). Они выделяют секторы в зависимости от функциональных особенностей субъектов: сектор развития (создания) объектов недвижимости (первичный рынок); сектор оборота прав (вторичный рынок); сектор управления объектами недвижимости; покупатели; профессиональные участники рынка, работающие на коммерческой основе; институциональные участники рынка. Все субъекты рынка взаимодействуют друг с другом по определенной схеме¹.

В литературе распространен подход, предполагающий фокус на изучении отдельных субъектов рынка жилья. Так, И. В. Князева, Е. С. Горевая, В. С. Казаржевская анализируют поведение застройщиков и состояния конкуренции на рынке жилищного строительства [8]. С. А. Доронина, Е. В. Александрова, Е. В. Тимошкина с соавторами исследуя компании, которые реализуют новое жилье, делят их на три категории: девелоперские фирмы, субинвесторы (компании, частично финансирующие строительство на долевой основе) и разнообразные «дилеры», которые по договору с владельцем недвижимости ищут ему покупателей [3]. А. А. Зайков, К. А. Данилова считают необходимым обращать внимание на покупателей, эмоциональный фон и ощущения, возникающие в процессе выбора, ожидания и эксплуатации [4]. Д. А. Логинов, А. Г. Рыкова подчёркивают, что именно государство выступает ключевым регулятором рынка жилья, задающим «правила игры» через нормативно-правовые акты и программы поддержки [9]. Эта позиция перекликается с выводами Е. А. Касаткиной, Д. А. Коновалова [7].

Методы и результаты исследования

Проведенный анализ научной литературы позволил сделать вывод об отсутствии общепринятого мнения как о полном списке участников регионального рынка жилья, так и о приоритетности их функций. Тем не менее

¹ Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости: учебник для вузов. СПб., АНО «ИПЭВ», 2009. 304 с. Доступно: http://www.aup.ru/books/m491/7_1_2.htm.

прослеживается тенденция к расширению понимания субъектного состава за счёт включения не только экономических, но и социальных, информационных и цифровых акторов. При этом ключевым условием устойчивого функционирования рынка жилья признаётся координация действий между государством, бизнесом и обществом – через правовые, финансовые и институциональные механизмы взаимодействия.

Для достижения цели исследования – выявления состава субъектов регионального рынка жилья Российской Федерации, анализа выполняемых ими функций и особенностей их взаимодействия – была применена комплексная методика, сочетающая теоретические, эмпирические и сравнительные подходы. Выбор методов обусловлен междисциплинарной природой объекта исследования, который одновременно включает экономические, институциональные, правовые и социальные аспекты.

На первом этапе использовался метод системного анализа, позволяющий рассматривать региональный рынок жилья как целостную, динамичную систему, состоящую из взаимосвязанных элементов. В рамках этого подхода были определены ключевые компоненты системы: субъекты (участники), их функции (роли) и каналы взаимодействия (связи). Дополнительно применялся метод классификации, направленный на структурирование разнообразных субъектов рынка по функциональным признакам.

Параллельно проводился контент-анализ научной литературы с целью выявления существующих концептуальных подходов к определению субъектного состава рынка жилья. Анализ охватывал как российские, так и международные исследования, что дало возможность использовать сравнительно-исторический метод для выявления общих тенденций и региональных особенностей функционирования жилищных рынков.

Дополнительно был проведён анализ нормативно-правовой базы, регулирующей жилищные отношения на федеральном и региональном уровнях (Федеральный закон № 214-ФЗ, Градостроительный кодекс РФ, региональные программы по обеспечению жильём и др.). Метод документального анализа помог установить формальные рамки взаимодействия субъектов и выявить расхождения между предписаниями закона и реальной практикой.

Таким образом, предложенная методология обеспечивает комплексное и многомерное понимание структуры и динамики регионального рынка жилья, позволяя не только описать субъектов и их функции, но и реконструировать реальные механизмы их взаимодействия в условиях российской институциональной среды.

В рамках настоящего исследования была разработана и апробирована визуальная модель регионального рынка жилья Российской Федерации, отражающая поведенческие связи между его ключевыми субъектами (рис. 1).

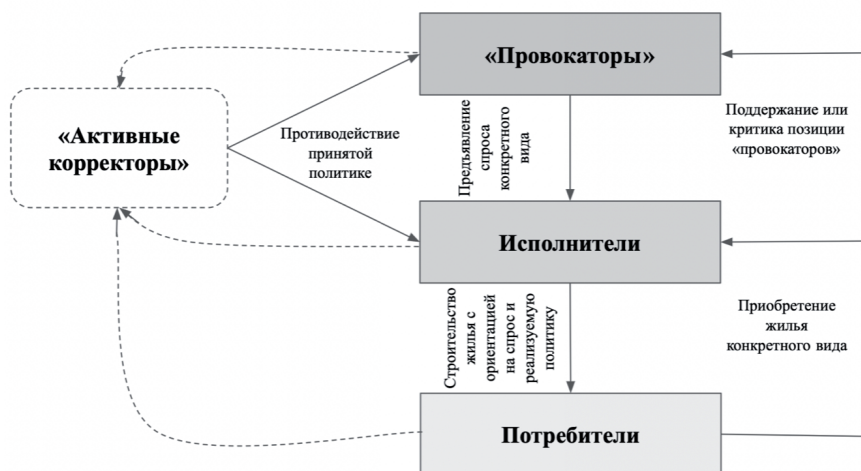


Рис. 1. Группы субъектов регионального рынка жилья
(составлено авторами) [13]

Эта модель представляет собой не просто схему участников, а динамическую карту взаимодействий, в которой акцент сделан на процессах, а не на статичных позициях. В отличие от традиционных подходов, предполагающих фиксированную принадлежность участников к одной категории (например, государство – регулятор, застройщик – производитель, население – потребитель), предложенная модель рассматривает региональный рынок жилья как сложную адаптивную систему, в которой субъекты могут одновременно или последовательно выполнять несколько функций в зависимости от контекста, целей и доступных ресурсов. Такой подход позволяет перейти от статического перечисления субъектов (акторов) к реконструкции механизмов их координации, конкуренции, сотрудничества и взаимной адаптации – что особенно важно в условиях высокой неопределённости, характерной для региональных рынков жилья в последние годы.

Теоретико-методологической основой модели выступает институциональная теория Д. Норта [17], согласно которой эффективность экономических систем определяется не столько техническими параметрами (технологии, капитал, труд), сколько совокупностью формальных правил (законов, регламентов), неформальных ограничений (норм, традиций) и механизмов их исполнения. Особое внимание в нашей интерпретации уделяется ролевой гибкости участников и многоуровневым обратным связям, которые обеспечивают устойчивость системы даже при внешних шоках (санкции, девальвация, изменение процентных ставок). В российской научной традиции институциональный подход применялся при анализе жилищной политики (Ю.А. Омарова [11], И.Ф. Гареев [2] и др.), однако недостаточно внимания уделялось многофункциональности участников и их способности менять роль в зависимости от интересов и обстоятельств. Например, застройщик может одновременно быть инициатором нового формата жилья («провока-

тор»), его реализатором («исполнитель») и критиком избыточного регулирования («активный корректор»).

Предложенная модель устраняет этот пробел, вводя четыре аналитические категории – «провокаторы», «исполнители», «потребители» и «активные корректоры», – которые, как показывает таблица 1, не являются исключительными или взаимоисключающими: один и тот же субъект (например, покупатель, застройщик, банк или даже муниципалитет) может выступать в разных ролях в разные моменты времени или даже одновременно.

Таблица 1

Субъекты рынка жилья, их роли и функции

Роль	Субъекты рынка жилья	Функции	Особенности действия (с точки зрения спроса / предложения)
«Провокаторы»	Покупатели, инвесторы (дольщики), застройщики (девелоперы), федеральные и региональные органы власти, институциональные участники (Фонд ЖКХ, АИЖК и др.), средства массовой информации	Формирование запроса на определённый тип жилья, политику или рыночную практику на основе собственных интересов, стратегических целей или общественных настроений	Покупатели и дольщики задают структуру платёжеспособного спроса через предпочтения (этажность, формат, локация). Застройщики «провоцируют» рынок, продвигая коммерчески выгодные форматы (апартаменты, малоэтажное строительство), тем самым формируя предложение-запрос, а также лоббируют изменения. Государственные и институциональные структуры задают стратегические параметры доступности, качества и территориального распределения жилья через нормативные акты и программы (льготная ипотека, национальные проекты) – влияют на спрос и предложение одновременно. СМИ аккумулируют и транслируют общественные ожидания, делая отдельные проблемы (качество, инфраструктура) актуальными для всех участников – усиливают сигналы спроса.
Исполнители	Застройщики, продавцы/арендодатели, риелторские агентства, эксперты (оценщики, юристы), кредитные институты, банки, муниципальные предприятия, профессиональные участники рынка, работающие на коммерческой основе	Реализация предложения на рынке жилья путём адаптации стратегий к сигналам «провокаторов», регуляторным требованиям и рыночной конъюнктуре	Все субъекты данной группы непосредственно формируют и реализуют предложение: строят, продают, сдают в аренду, финансируют, обеспечивают сопровождение сделок. Их действия всегда ориентированы на спрос, но могут опережать его (инновационные проекты) или отставать (избыток непроданного жилья).

Роль	Субъекты рынка жилья	Функции	Особенности действия (с точки зрения спроса / предложения)
Потребители	Покупатели, инвесторы (дольщики, арендные инвесторы), кредитные институты, банки	Прямое или косвенное приобретение жилья для проживания, инвестиций или последующей перепродажи/сдачи в аренду	Данные субъекты формируют спрос на рынке жилья, прямо или косвенно участвуя в его приобретении. Их поведение (отказ от покупки, смена предпочтений и прочее) служит ключевым рыночным сигналом, запускающим цепочку корректировок у исполнителей и «провокаторов».
«Активные корректоры»	Покупатели (в инициативных группах), застройщики (через отраслевые ассоциации), государственные органы (на другом уровне управления), институциональные участники, СМИ, профессиональные сообщества, НКО, независимые эксперты	Временное выступление с критикой, инициативой или давлением на изменение существующей политики, регулирования или рыночной практики с целью повышения эффективности, справедливости или устойчивости рынка	Роль «корректора» является ситуативной и ресурсозависимой: субъект принимает её при наличии мотивации и возможностей (финансовых, информационных, организационных). Коррекция направлена преимущественно на изменение параметров предложения (объёмы, качество, локация, условия доступа). Любой участник может временно перейти в эту роль, не теряя своей основной функции.

1. «Провокаторы» – субъекты, формирующие запрос на определённый тип жилья, политику или рыночную практику. К ним относятся не только государственные органы, но и покупатели, инвесторы (дольщики), застройщики и СМИ. Каждый из них «провоцирует» рынок исходя из своих интересов и ресурсов.

Покупатели и дольщики формируют спрос через свои предпочтения (например, растущий интерес к малоэтажной застройке, «умному» дому, экологичным материалам), тем самым задавая структуру платёжеспособного спроса. Застройщики «провоцируют» рынок, продвигая коммерчески выгодные форматы, например, апартаменты, которые позволяют обходить требования Жилищного кодекса. Государственные и институциональные участники (Минстрой РФ, профильные министерства субъектов, Фонд ЖКХ) формируют стратегический запрос через нормативные акты, субсидии и программы («Жильё и городская среда», льготная ипотека, семейная ипоте-

ка). Их действия задают не только объёмы, но и качество, энергоэффективность и социальную инфраструктуру жилья. СМИ выступают как «усилитель общественного голоса», делая определённые проблемы (низкое качество отделки, отсутствие парковок, нарушения прав дольщиков) предметом широкой дискуссии.

Таким образом, «провокация» – это многовекторный, децентрализованный процесс формирования рыночного импульса, исходящий одновременно от государства, бизнеса и граждан. Это принципиально отличает нашу модель от вертикальных схем «государство → рынок».

2. Исполнители – субъекты, реализующие предложение на рынке жилья в ответ на сигналы «провокаторов». К ним относятся продавцы, арендодатели, застройщики, риелторы, кредитные институты, банки, эксперты и профессиональные участники рынка, работающие на коммерческой основе. Их ключевая функция – адаптация стратегий под меняющийся спрос, условия финансирования, регуляторные требования и общественные ожидания. Например, в условиях снижения спроса на «комфорт-класс» в 2023 г. застройщики Свердловской области оперативно перешли на строительство более доступного жилья «эконом-плюс», сократив площади квартир и упростив отделку. При этом они сохранили обязательства по социальной инфраструктуре, чтобы соответствовать условиям участия в госпрограмме. Это демонстрирует, что исполнители действуют не в вакууме, а в поле пересечения интересов множества «провокаторов».

3. Потребители – субъекты, формирующие спрос через прямое или косвенное приобретение жилья. К ним относятся покупатели, инвесторы (дольщики), а также банки и кредитные институты, чьи условия кредитования напрямую влияют на платёжеспособный спрос. Важно подчеркнуть, что потребители – не пассивные получатели, а активные участники, чьё поведение служит ключевым индикатором эффективности рынка. Отказ от покупки определённого типа жилья (например, из-за низкого качества, высокой цены или плохой транспортной доступности) запускает цепочку корректировок: застройщики меняют концепции, банки пересматривают риски, а власти – условия программ.

4. «Активные корректоры» – субъекты, временно выступающие с критикой или инициативой изменения существующей политики, регулирования или рыночной практики. По нашему мнению, практически любой участник рынка может стать «корректором», если обладает необходимыми ресурсами (финансовыми, информационными, организационными) и мотивацией.

Покупатели объединяются в инициативные группы дольщиков, чтобы добиваться завершения долгостроев или компенсаций. Застройщики через отраслевые ассоциации (например, НОСТРОЙ) лоббируют упрощение процедур подключения к сетям или смягчение требований проектного финансирования. СМИ публикуют расследования, инициируя проверки со стороны надзорных органов. Государственные органы одного уровня (например, му-

ниципалитет) могут корректировать решения другого (региона), блокируя непопулярные проекты застройки.

Коррекция направлена преимущественно на изменение предложения – его объёмов, качества, локации или условий доступа. При этом роль «корректора» носит ситуативный и эпизодический характер: субъект возвращается к своей основной функции после достижения цели или исчерпания ресурсов.

Результатом исследования стала модель взаимодействия, основанная на циклических, а не линейных связях. В ней выделены следующие ключевые потоки: от «провокаторов» к исполнителям – формирование запроса и передача условий; от исполнителей к потребителям – реализация предложения; от потребителей к исполнителям и «провокаторам» – формирование рыночного и общественного спроса; от «активных корректоров» ко всем уровням – экспертная оценка, критика, давление.

Эмпирическая проверка модели показала, что гибкость ролей напрямую коррелирует с устойчивостью рынка. В Московской области, где участники активно меняли функции (например, застройщики выступали и как «провокаторы» новых форматов, и как «корректоры» регулирования), наблюдалась высокая адаптивность: даже в условиях санкций и роста ставок рынок сохранил объёмы ввода жилья. В Республике Тыва, напротив, роли были жёстко закреплены (государство – почти исключительно «провокатор» и «исполнитель», население – пассивный «потребитель», а «активные корректоры» практически отсутствовали). Это привело к хроническому дисбалансу: строилось жильё, не соответствующее реальным потребностям, что вызывало социальное недовольство и снижение доверия к программам.

Особую роль в трансформации взаимодействий играет цифровизация. Платформы («Госуслуги», «Дом.РФ» и другие) или онлайн-риелторы становятся новыми каналами обратной связи, позволяя потребителям напрямую влиять на «провокаторов», а «корректорам» – оперативно мобилизовать общественное мнение. Однако цифровизация также создаёт риски: усиливается неравенство между цифровыми и нецифровыми участниками, особенно в депрессивных регионах.

Таким образом, предложенная модель позволяет рассматривать региональный рынок жилья не как совокупность изолированных участников, а как целостную, саморегулирующуюся систему, устойчивость которой зависит от гибкости ролей, развитости каналов обратной связи и способности субъектов к рефлексии и адаптации. Полученные результаты открывают возможности для дальнейших исследований, направленных на количественную оценку роли многофункциональности субъектов (например, через индекс ролевой мобильности), а также на моделирование сценариев развития рынка при различных конфигурациях взаимодействия – что имеет прямое значение для совершенствования жилищной политики на региональном уровне.

Заключение

Обобщение вышеизложенного позволяет сделать вывод, что важным компонентом рынка жилья являются его субъекты. Разработанная нами классификация включает следующие группы: 1) «провокаторы» (предъявляют спрос конкретного вида); 2) исполнители (строят жилье с ориентацией на спрос и реализуемую политику); 3) потребители (приобретают жилье и реагируют на позиции «провокаторов»; 4) «активные корректоры» (оказывают противодействие принятой жилищной политике). Данная классификация охватывает рынок с точки зрения не только предложения, но и спроса. Она учитывает функции субъектов и их экономические роли, существенные для формирования политики развития регионального рынка жилья. Выполняя свои функции и реализуя свои интересы, субъекты оказывают влияние на состав и пропорции ресурсной базы рынка жилищного строительства.

Предложенная в статье модель регионального рынка жилья, основанная на динамическом взаимодействии субъектов и их ролевой многофункциональности, имеет значительный прикладной потенциал. Её можно использовать при разработке и мониторинге политики развития рынка жилья. Выявление слабых звеньев в цепочках обратной связи (например, отсутствие «активных корректоров» или пассивность потребителей) позволяет своевременно корректировать политику, повышая её адаптивность и эффективность. Кроме того, модель может служить основой для проектирования цифровых платформ обратной связи (например, на базе порталов госуслуг), где граждане, бизнес и власти могли бы взаимодействовать в режиме реального времени.

Вместе с тем исследование оставляет ряд неразрешённых вопросов, требующих дальнейшего изучения. Во-первых, не проведена количественная оценка «силы» и скорости обратных связей между ролями, отсутствует оценка ролевой мобильности. Во-вторых, недостаточно изучено влияние внешних шоков (санкции, девальвация, изменение ключевой ставки) на способность субъектов менять функции. В-третьих, остаётся открытым вопрос о переносимости модели на другие сегменты рынка (например, коммерческую недвижимость или аренду). Эти проблемы определяют направления будущих эмпирических и теоретических исследований, включая межрегиональные сравнения и построение моделей поведения участников рынка жилья.

Список источников

1. Владыка М.В., Бурдинская Д.М., Чуб М.В., Мочалова Я.В. Влияние деятельности жилищных накопительных кооперативов на развитие регионального рынка жилья // *Экономика: вчера, сегодня, завтра*, 2023, Т. 13, по. 3-1, с. 317–329.
2. Гареев И.Ф. Жилищные исследования в Российской Федерации: состояние, цели, институты // *Жилищные стратегии*, 2018, Т. 5, по. 2, с. 211–238.
3. Доронина С.А., Александрова Е.В., Тимошкина Е.В. [и др.] Финансовые факторы и тенденции изменения инвестиционной привлекательности основных сегментов рынка недвижимости // *Вестник Алтайской академии экономики и права*, 2024, по. 12-2, с. 224–231.
4. Зайков А.А., Данилова К.А. Исследование потребительских предпочтений, ожиданий и эмоций на рынке жилой не-

движимости в 2024 году // *Вестник БИСТ (Башкирского института социальных технологий)*, 2024, no. 4(65), с. 106–115.

5. Захарова Ж.А. Жилищное строительство и исключительные права // *Многоуровневое общественное воспроизводство: вопросы теории и практики*, 2015, no. 8 (24), с. 228–233.

6. Иголинская Ю.В. Конкурентный порядок как механизм согласования экономических интересов субъектов рынка жилищного строительства // *Жилищные стратегии*, 2023, Т. 10, no. 1, с. 33–42.

7. Касаткина Е.А., Коновалов Д.А. Направления развития регионального рынка жилья Удмуртской Республики // *Вестник Удмуртского университета. Серия Экономика и право*, 2023, Т. 33, no. 5, с. 791–798.

8. Князева И.В., Горевая Е.С., Казаржевская В. С. Анализ состояния конкуренции на рынке жилищного строительства в контексте ключевых трендов // *Современная конкуренция*, 2024, Т. 18, no. 2, с. 5–26.

9. Логинов Д.А., Рыкова А.Г. Государственное регулирование строительной отрасли на региональном уровне // *Вопросы устойчивого развития общества*, 2020, no. 4-2, с. 510–516.

10. Морщинина Н.И. Основы предпринимательской экосистемы в сфере жилой недвижимости // *Экономика, предпринимательство и право*, 2021, Т. 11, no. 6, с. 1515–1528.

11. Омарова Ю.А. Методологические основы исследования и реализации государственной политики в жилищной сфере // *Известия Тульского государственного университета. Гуманитарные науки*, 2012, no. 2, с. 252–260.

12. Руденок А.Ю. Финансирование строительства социального жилья в России и за рубежом // *Экономика строительства и городского хозяйства*, 2020, Т. 16, no. 4, с. 267–277.

13. Соболева А.А. Субъекты и базовые параметры рынка жилищного строительства в РФ // *Проблемы и перспективы современной экономики: сборник статей*, Выпуск 9. Воронеж, Издательство «Истоки», 2023, с. 124–131.

14. Шеломенцева Н.Н., Грушина О.В., Красноштанова Т.А. Моделирование согласования интересов экономических субъектов в жилищном строительстве // *Мир новой экономики*, 2023, Т. 17, no. 1, с. 103–116.

15. Corrigan E., Watson D. Social Housing in the Irish Housing Market // *Economic and Social Review*, 2019, Vol. 50, pp. 213–248.

16. Czischke D. Social Housing Organisations in England and The Netherlands // *Architecture and the Built Environment*, 2014.

17. North D.C. Institutions, Institutional Change and Economic Performance // *Cambridge University Press*, 1990.

REGIONAL SPECIFICS OF HOUSING MARKET FUNCTIONING: INSTITUTIONAL ANALYSIS OF ACTORS AND THEIR INTERACTIONS

Soboleva Alina Andreevna, Lecturer

Kosobutskaya Anna Yurievna, Dr. Sci. (Econ.), Assoc. Prof.

Voronezh State University, Universitetskaya pl., 1, Voronezh, Russia, 394018; e-mail: anna.rodnina@mail.ru; sobolevaa98@mail.ru

Importance: the article analyzes actors in Russia's regional housing markets, their functions, and interaction dynamics. It examines the multifunctionality of participants (government, businesses, consumers, institutions) capable of role-switching depending on context, along with feedback mechanisms ensuring market stability. *Purpose:* to identify key actors, clarify their contemporary functions, and develop a dynamic interaction model overcoming limitations of traditional static approaches. *Research design:* combines system analysis, content analysis of scholarly literature (including Russian and international sources), legal framework analysis, and theoretical modeling based on D. North's institutional approach. *Results:* The proposed original model identifies four flexible roles: «provocateurs» (shaping housing type/policy demand), «implementers» (delivering supply), «consumers» (generating demand), and «active correctors» (temporarily initiating changes). Findings demonstrate market efficiency directly depends on developed feedback loops between roles and actors' role mobility. Empirical verification confirms regions with flexible role distribution show higher housing policy adaptability and better demand-supply balance. The model reveals market stability stems not from fixed participants but quality of cyclical feedback between roles, emphasizing any actor's capacity for temporary function-switching to ensure systemic reflexivity and adaptability. *Keywords:* regional housing market; market actors; institutional interaction; provocateurs; active correctors; role mobility.

References

1. Vladyka M.V., Burdinskaya D.M., Chub M.V., Mochalova Ya.V. Vliyaniye deyatel'nosti zhilishchnykh nakopitel'nykh kooperativov na razvitiye regional'nogo rynka zhil'ya [The Impact of Housing Accumulation Cooperatives on the Development of the Regional Housing Market]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra*, 2023, Vol. 13, no. 3-1, pp. 317–329. (In Russ.)
2. Gareev I.F. Zhilishchnyye issledovaniya v Rossiyskoy Federatsii: sostoyaniye, tseli, instituty [Housing Research in the Russian Federation: Status, Objectives, Institutions]. *Zhiliynyye strategii*, 2018, Vol. 5, no. 2, pp. 211–238. (In Russ.)
3. Doronina S.A., Aleksandrova E.V., Timoshkina E.V. [et al.] Finansovyye faktory i tendentsii izmeneniya investitsionnoy privlekatel'nosti osnovnykh segmentov rynka nedvizhimosti [Financial Factors

and Trends in Changing the Investment Attractiveness of Key Real Estate Market Segments]. *Vestnik Altayskoy akademii ekonomiki i prava*, 2024, no. 12-2, pp. 224–231. (In Russ.)

4. Zaykova A.A., Danilova K.A. Issledovaniye potrebitel'skikh predpochteniy, ozhidaniy i emotsiy na rynke zhiloy nedvizhimosti v 2024 godu [A Study of Consumer Preferences, Expectations, and Emotions in the Residential Real Estate Market in 2024]. *Vestnik BIST (Bashkirskogo instituta sotsial'nykh tekhnologiy)*, 2024, no. 4(65), pp. 106–115. (In Russ.)

5. Zakharova Zh.A. Zhilishchnoye stroitel'stvo i isklyuchitel'nyye prava [Housing Construction and Exclusive Rights]. *Mnogourovnevoye obshchestvennoye vosproizvodstvo: voprosy teorii i praktiki*, 2015, no. 8(24), pp. 228–233. (In Russ.)

6. Igolinskaya Yu.V. Konkurentnyy poryadok kak mekhanizm soglasovaniya ekonomicheskikh interesov sub'yektov rynka zhilishchnogo stroitel'stva [Competitive Order as a Mechanism for Aligning the Economic Interests of Housing Market Participants]. *Zhiliynyye strategii*, 2023, Vol. 10, no. 1, pp. 33–42. (In Russ.)

7. Kasatkina E.A., Kononov D.A. Napravleniya razvitiya regional'nogo rynka zhil'ya Udmurtskoy Respubliki [Development Trends of the Regional Housing Market in the Udmurt Republic]. *Vestnik Udmurtskogo universiteta. Seriya Ekonomika i pravo*, 2023, Vol. 33, no. 5, pp. 791–798. (In Russ.)

8. Knyazeva I.V., Gorevaya E.S., Kazarzhevskaya V.S. Analiz sostoyaniya konkurentsiy na rynke zhilishchnogo stroitel'stva v kontekste klyuchevykh trendov [Analysis of Competition in the Housing Construction Market in the Context of Key Trends]. *Sovremennaya konkurenciya*, 2024, Vol. 18, no. 2, pp. 5–26. (In Russ.)

9. Loginov D.A., Rykova A. G. Gosudarstvennoye regulirovaniye stroitel'noy otrasli na regional'nom urovne [State Regulation of the Construction Industry at the Regional Level]. *Voprosy ustoychivogo razvitiya obshchestva*, 2020, no. 4-2, pp. 510–516. (In Russ.)

10. Morshchinina N.I. Osnovy predprinimatel'skoy ekosistemy v sfere zhiloy nedvizhimosti [Foundations of the Entrepreneurial Ecosystem in the Residential Real Estate Sector]. *Ekonomika, predprinimatel'stvo i pravo*, 2021, Vol. 11, no. 6, pp. 1515–1528. (In Russ.)

11. Omarova Yu.A. Metodologicheskiye osnovy issledovaniya i realizatsii gosudarstvennoy politiki v zhilishchnoy sfere [Methodological Foundations for Research and Implementation of State Policy in the Housing Sector]. *Izvestiya Tul'skogo gosudarstvennogo universiteta. Gumanitarnyye nauki*, 2012, no. 2, pp. 252–260. (In Russ.)

12. Rudenok A.Yu. Finansirovaniye stroitel'stva sotsial'nogo zhil'ya v Rossii i za rubezhom [Financing Social Housing Construction in Russia and Abroad]. *Ekonomika stroitel'stva i gorodskogo khozyaystva*, 2020, Vol. 16, no. 4, pp. 267–277. (In Russ.)

13. Soboleva A.A. Sub'yekty i bazovyye parametry rynka zhilishchnogo stroitel'stva v RF [Actors and Key Parameters of the Housing Construction Market in the Russian Federation]. *Problemy i perspektivy sovremennoy ekonomiki: sbornik statey. Voronezh, Istoki*, 2023, Iss. 9, pp. 124–131. (In Russ.)

14. Shelomentseva N.N., Grushina O.V., Krasnoshtanova T.A. Modelirovaniye soglasovaniya interesov ekonomicheskikh sub'yektov v zhilishchnom stroitel'stve [Modeling the Coordination of Economic Actors' Interests in Housing Construction]. *Mir novoy ekonomiki*, 2023, Vol. 17, no. 1, pp. 103–116. (In Russ.)

15. Corrigan E., Watson D. Social Housing in the Irish Housing Market. *Economic and Social Review*, 2019, Vol. 50, pp. 213–248. (In Eng.)

16. Czigischke D. Social Housing Organisations in England and The Netherlands. *Architecture and the Built Environment*, 2014. (In Eng.)

17. North D.C. Institutions, Institutional Change and Economic Performance. *Cambridge University Press*, 1990. (In Eng.)