



Системные дисбалансы московской реновации: анализ государственной программы развития жилищного фонда России

Клюев А.В., студент 4 курса ИКБ, ФГБОУ ВО «МИРЭА – Российский технологический университет», Москва, Россия

Научный руководитель: **Пенчукова Т.А.**, к.э.н., доцент, ФГБОУ ВО «МИРЭА – Российский технологический университет», Москва, Россия

Аннотация. В статье рассматриваются системные дисбалансы программы реновации жилищного фонда Москвы через призму государственного участия и особенностей функционирования девелоперского рынка. На примере столичной реновации показано, что концентрация бюджетных заказов среди ограниченного числа крупных компаний смещает рыночные стимулы, снижает инновационную активность и сужает предложение жилья эконом-сегмента. Комплексно проанализированы институциональные и территориальные вызовы: высокая цена московского жилья, деградация конкурентной среды, снижение качества строительства, ускоренное старение регионального жилфонда, а также последствия для доступности жилья [2][4][16][20][21]. Подчёркнуты негативные эффекты формирования олигополии за счёт государственных подрядов, которые сопровождаются падением доступности и вымыванием эконом-класса [17]. Проведён сравнительный анализ Москвы и региональных моделей рынка жилья, выделены долгосрочные риски и направления возможных реформ [9][10].

Ключевые слова: реновация, дисбаланс, жилищный фонд, государственная программа, развитие жилищного фонда

Systemic imbalances in Moscow's housing renovation program: an analysis of the state program for the development of Russia's housing stock

Klyuev A.V., 4th-year student, Institute of Design and Construction, MIREA – Russian Technological University, Moscow, Russia

Scientific supervisor: **Penchukova T.A.**, PhD in Economics, Associate Professor, MIREA – Russian Technological University, Moscow, Russia

Annotation. This article examines the systemic imbalances in Moscow's housing renovation program through the lens of state participation and the specifics of the development market. Using the capital's renovation program as an example, it is shown that the concentration of public procurement among a limited number of large companies distorts market incentives, reduces innovation, and narrows the supply of economy-class housing. A comprehensive analysis of institutional and territorial challenges is provided: the high cost of Moscow housing, the degradation of the competitive environment, declining construction quality, the accelerated aging of the regional housing stock, as well as the consequences for housing affordability [2][4][16][20][21]. The negative effects of the formation of an oligopoly through state contracts, which is accompanied by a decline in affordability and the erosion of the economy class, are emphasized [17]. A comparative analysis of Moscow and regional housing market models is conducted, long-term risks and areas for possible reforms are identified [9][10].

Key words: renovation, imbalance, housing stock, state program, housing stock development

Введение. С 2017 года в Москве реализуется программа реновации, предусматривающая переселение жителей более 5 тысяч домов. К 2024 году объём нового жилья составил 1,12 млн кв.м, при этом наблюдается значительная концентрация подрядчиков: из более чем 100 компаний-участников программы ТОП-10 контролируют 70% всех проектов

Программа демонстрирует принципиально новую модель участия государства в жилищном строительстве, где крупные застройщики переключаются с рыночной конкуренции на гарантированные государственные заказы. По мнению экспертов, это создаёт «нового конкурента в лице самого государства», который в силу прямого бюджетного финансирования работает в принципиально иных экономических условиях. Фонд реновации как

государственный заказчик-застройщик обеспечивает подрядчикам стабильные доходы без традиционных рисков эскроу-счетов и необходимости привлечения дольщиков [10][13]. При гарантированном бюджетном обеспечении изменяется система стимулов для застройщиков, поскольку результат проекта не зависит от рыночного спроса и потребительских предпочтений. Это влияет на подходы к внедрению технологических решений и стандарты качества строительства.

С другой стороны, рынок жилья Москвы остается одним из самых недоступных в стране: цены на новое жильё превышают 400–600 тысяч рублей за квадратный метр, многократно опережая показатели даже в развитых региональных центрах [20]. В связи с изменением темпов развития жилищного строительства продолжается отставание регионального жилищного фонда. Одновременно с концентрацией федеральных ресурсов на московской реновации жилищный фонд России сталкивается с нарастающими проблемами старения и износа. По данным исследования ИНП РАН, доля жилищного фонда с высокой степенью износа (выше 65%) в многоквартирных домах составляет 4,9% от общего объема, при этом интенсивное нарастание объемов условно выбывающего жилфонда начнётся с начала 2030-х годов. Прогнозы показывают, что ежегодная потребность в выбытии многоквартирного жилфонда возрастет с 6,6 млн кв. м в 2024 году до 13,6 млн кв. м к 2035 году, причём основная нагрузка придётся на 1-5-этажные панельные дома периода индустриального домостроения. При этом наиболее критическая ситуация складывается в основных агломерациях: в Казанской и Волгоградской агломерациях доля всего выбывающего многоквартирного жилфонда к 2035 году составит 8% от существующего фонда, тогда как в Московской агломерации — всего 2% [1][3].

Возникающая институциональная и территориальная асимметрия связана с ограничениями четырех принципиальных вызовов:

1. Неизменная высокая стоимость жилья на столичном рынке.
2. Отсутствие стимулов для повышения качества и инновационности строительства.
3. Подрыв рыночных механизмов формирования среднерыночной цены.

4. Стремительное старение жилищного фонда в субъектах федерации вне Москвы.

Исследование направлено на комплексный анализ неравномерного развития жилищной сферы, обусловленного спецификой осуществления столичной реновации, сравнение аналитических моделей строительства и выявление долгосрочных рисков.

Реновация в Москве – процесс переселения жителей старых домов в более новые. В рамках данной программы старое жильё подлежит сносу, а на его месте будет построено новое. Жильцы старых домов получают равнозначные новые квартиры в том же районе или округе, где они проживали раньше. Данная программа направлена на улучшение устаревшей инфраструктуры в районе и совершенствовании качества жилья [21]

В то же время на месте ранее снесенных домов будут так же возводиться новые, квартиры которых, в свою очередь будут проданы по рыночным ценам.

С законодательной точки зрения реновация подкрепляется как федеральными, так и локальными нормативно-правовыми актами (см табл. 1).

Проанализировав законодательные акты, можно выделить основные гарантии жителям, которые попали под программу реновации:

1. Участие в программе добровольно. Для участия необходимо набрать согласие 2/3 голосов собрания собственников.

2. Имеется возможность выхода из программы реновации вплоть до момента получения первого договора обмена квартиры .

3. Квартира, предоставляемая собственникам по программе реновации должна быть равноценной (т.е. количество комнат и площадь должны быть не меньше, чем в старой).

4. Переселение по программе реновации осуществляется только в районе проживания.

5. Освобождение от взносов на капитальный ремонт с момента вступления закона в силу до момента переселения.

6. Закон гарантирует оказание помощи в переезде.

7. В случае отказа собственника от квартиры в новом доме, ему гарантируется денежная компенсация и т.д.

Таблица 1

Нормативно-правовая база реновации

Законодательный акт	Суть
Федеральный закон № 141-ФЗ (01.07.2017)	Устанавливает особенности регулирования реновации в Москве: порядок выявления мнения жителей, гарантии равнозначного жилья, регулирование земельных отношений, защита прав собственников и нанимателей
Закон РФ «О статусе столицы Российской Федерации»	Базовые положения о статусе Москвы, дополненные нормами о реновации: формирование перечня домов и финансирование программы с привлечением городского бюджета
Закон города Москвы № 14 (17.05.2017)	Закрепляет дополнительные гарантии жилищных и имущественных прав при реновации: права на переселение, компенсацию, возможности выбора и информирования
Постановление Правительства Москвы № 497-ПП (01.08.2017)	Утверждает порядок реализации программы реновации, определяет условия и этапы строительства, механизм переселения и развития кварталов
Постановление Правительства Москвы № 708-ПП (26.09.2017)	Определяет адресный перечень домов, подлежащих реновации, устанавливает волновое переселение граждан и стартовые площадки для нового строительства
Жилищный кодекс РФ	Регламентирует основные жилищные права граждан при переселении, условия предоставления компенсационного жилья, процедуры учета и заселения
Гражданский кодекс РФ	Регулирует имущественные права участников процесса реновации и порядок компенсаций при изъятии недвижимости

Именно так и выглядит программа реновации для жильцов и собственников. Важно понимать, что, с другой стороны, реализация программы реновации требует не только масштабных финансовых ресурсов, но и высокого организационного и технического потенциала. В процессе обновления городского жилищного фонда возникает необходимость комплексного управления проектами, оперативного финансирования, а также применения современных строительных технологий и методов организации работы [2][4].

Поскольку государство в одиночку редко обладает достаточными ресурсами для одновременного обновления большого объёма жилых помещений, на практике становится актуальным использование механизмов государственно-частного партнёрства. В рамках реновации значительную часть работ берут на себя частные строительные компании, которые реализуют задачи по заказу государственных органов.

Преимущества программы реновации для государства:

1. Основная официальная цель программы — обеспечить москвичей, проживающих в ветхих домах, «добротным жильем», создать «качественную новую городскую среду», решить вопросы транспорта, экологии и благоустройства.

2. Программа призвана обновить жилищный фонд до того, как дома станут непригодными для проживания, что позволяет избежать социальных и финансовых издержек от чрезвычайных ситуаций.

3. Реновация предполагает не только строительство жилья, но и создание современной инфраструктуры: школ, детских садов, поликлиник, парковочных мест, благоустройство дворов и общественных пространств.

4. Формирование современного архитектурного облика города. Власти отмечают, что программа позволяет «качественно улучшить городскую среду» и создать единый архитектурный облик столицы.

Таким образом, реновация жилого фонда выступает на практике как одна из ключевых сфер применения ГЧП в современной городской экономике. Государство обеспечивает нормативно-правовую и финансовую базу, частные компании предоставляют технологические решения и реализуют строительство. Сочетание государственного и частного участия позволяет повысить эффективность мероприятий, связанных с реновацией, сократить сроки обновления жилфонда и обеспечить требуемое качество объектов.

Государственно-частное партнерство в широком смысле выступает как феномен смешанной экономики, в узком смысле — как инструмент экономической политики в условиях новой индустриализации общественного

производства, поскольку является средством (способом), используемым для обеспечения устойчивого роста экономики всех уровней [1]

Государственно-частное партнерство выступает ключевым механизмом реализации масштабных инфраструктурных проектов, поскольку развитие объектов инфраструктуры представляет собой приоритетное направление социально-экономической политики Российской Федерации. Особую значимость ГЧП приобретает в контексте строительства недвижимости, характеризующегося высокими капиталоемкими проектами с продолжительными сроками окупаемости.

Государство заинтересовано в применении механизмов ГЧП в строительной отрасли по ряду фундаментальных факторов:

1. Оптимизация финансовой нагрузки на бюджет. ГЧП позволяет распределить капитальные издержки между публичным и частным партнерами, что критически важно при реализации высокочрезвычайных строительных проектов с длительным периодом возврата инвестиций. Частные инвестиции составляют до 69% от общего объема финансирования инфраструктурных проектов, что существенно снижает нагрузку на государственный бюджет.

2. Эффективное перераспределение рисков. Механизм ГЧП обеспечивает передачу социально-экономических и технических рисков частному сектору, который обладает большей способностью к их управлению и минимизации. Это включает риски превышения сметной стоимости строительства, нарушения сроков реализации проектов, а также операционные риски эксплуатационного периода.

Такое распределение ответственности между участниками позволяет государству реализовывать стратегически важные проекты реновации жилищного фонда при оптимальном использовании ресурсов и снижении финансовых обязательств бюджетной системы.

В рамках программы реновации основным координатором всего процесса постройки занимается Московский фонд реновации жилой застройки (далее – фонд реновации). Именно он занимается обеспечением, в рамках своих

полномочий, выполнения мероприятий, предусмотренных программой реновации и решениями о реновации жилищного фонда в городе Москве.

В контексте рынка строительства Фонд реновации выступает заказчиком, распределяя контракты среди строительных компаний. Среди них группа компаний ПИК, концерн «Крост», ООО «Регионжилстрой», ФСК «Лидер», «РСТ-Генподряд», «Москапстрой», «МФС-6», «Смарт Менеджмент» и «Девелопер Билдинг» и т.д. [9][10][14][18].

Для дальнейшего анализа необходимо в целом обозначить позиции девелоперов в своей сфере (см. табл. 2).

Таблица 2

Структура строительного рынка [9][10]

Застройщик	Объем ввода в 2025 г. (тыс. кв. м)	Количество домов в 2025 г.	Процент рынка по объему (%)	Процент рынка по домам (%)
ПИК (группа компаний)	841,3	43	28,0	21,5
ГК «Самолет»	739,5	41	24,6	20,5
Фонд реновации жилищного фонда г. Москвы	525,9	34	17,5	17,0
ГК «А101»	252,0	12	8,4	6,0
Capital Group	120,0	8	4,0	4,0
Концерн «Крост»	50,0	3	1,7	1,5
ООО «Регионжилстрой»	30,0	2	1,0	1,0
ФСК «Лидер»	25,0	2	0,8	1,0
ГК «МИЦ»	20,0	2	0,7	1,0
АО «МСУ-1»	15,0	1	0,5	0,5
Остальные застройщики	381,3	52	12,7	26,0

С помощью данных, собранных в таблице, можно увидеть, что группа компаний ПИК, ГК «Самолёт» и Фонд реновации в совокупности занимают 70,1% по объёму ввода площади и 59% по количеству построенных домов соответственно. Доля остальных компаний значительно ниже. Разница по вводу площади и количеством домов между фондом реновации и ГК «А101» составляет уже 4,8% и 11% соответственно. Разрыв между остальными компаниями уже гораздо больше, а остальные застройщики (более 90 компаний) смогли занять только около четверти рынка и то исключительно по количеству введенных домов.

На первый взгляд может показаться, что ситуация на рынке складывается согласно принципам здоровой конкуренции: Фонд реновации формально занимает третье место среди застройщиков, что должно свидетельствовать об ограниченном влиянии государственной программы на рыночные механизмы. Однако детальный анализ взаимосвязей между участниками программы выявляет принципиально иную картину концентрации рыночной власти и формирования конкуренции, весьма похожей на олигопольную.

Группа компаний ПИК является бенефициарами государственных контрактов. Это формирует замкнутую систему перераспределения бюджетных средств в пользу ограниченного круга игроков строительного рынка. В 2021 году Московский фонд реновации перераспределил до 90% всех подрядов, треть из которых получили структуры группы ПИК. [14].

Показательны различные стратегии крупных застройщиков по отношению к государственным программам реновации. ГК «Самолет», практически не участвует в московской программе реновации. Однако компания демонстрирует заинтересованность в подобных моделях государственно-частного партнёрства в других регионах: ГК «Самолет» является собственником компании «СПб-реновация», созданной для участия в программе комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге. Хотя петербургская программа КРТ заморожена до 2026 года, сам факт приобретения специализированной структуры свидетельствует о стратегическом интересе компании к данному сегменту бизнеса. [17]

Это подтверждает, что участие в государственных программах реновации представляет собой осознанный стратегический выбор крупных игроков рынка, а не случайное стечение обстоятельств. ПИК активно интегрируется в московскую систему, получая двойные преимущества от работы как на частном рынке, так и в качестве основного подрядчика бюджетных проектов. «Самолет» пока сосредоточен на частном рынке в Москве, но готов к участию в аналогичных программах в других регионах при создании благоприятных условий.

Таким образом, сложившаяся на строительном рынке создаёт системные риски для всей отрасли в целом:

1. Система государственных гарантий подрывает рыночные стимулы к инновациям и повышению качества. При работе с Фондом реновации ПИК получает гарантированное бюджетное финансирование без традиционных рисков эскроу-счетов, маркетинговых затрат и необходимости привлечения дольщиков. Ориентирование компаний идёт исключительно на государственный заказ. Монополизация государственного сегмента приводит к технологической стагнации отрасли. При доминировании государственных заказов, где технические требования задаются централизованно, исчезает конкуренция за потребителя через качество и инновации. Застройщик переходит на стандартизированные решения, минимизируя затраты и максимизируя прибыль от бюджетного финансирования, что тормозит внедрение энергоэффективных технологий, «умных» инженерных систем и современных архитектурных решений.

2. Деграция эконом-сегмента является прямым следствием перераспределения приоритетов крупнейшего застройщика в пользу государственных контрактов. Доля эконом-класса в московских новостройках сократилась с 7,7% в 2020 году до 0,4% в 2025 году – снижение практически в 20 раз. Это отражает переориентацию ПИК на более прибыльные и менее рискованные проекты в том числе, в рамках реновации. При гарантированной рентабельности государственных контрактов компания теряет экономические стимулы к строительству доступного жилья, что усугубляет жилищную проблему для граждан со средними доходами. [15].

Несмотря на то, что в краткосрочной перспективе и правительство Москвы, и застройщики получают от этого значительную выгоду, в долгосрочной перспективе складывающаяся модель может привести к нежелательным последствиям. Концентрация ресурсов в руках ограниченного числа крупных игроков создаёт риски снижения адаптивности отрасли к изменениям рыночной конъюнктуры. При потенциальном завершении или сокращении программы

реновации компании, привыкшие к гарантированным государственным заказам, могут столкнуться с кризисом адаптации к конкурентным условиям. Одновременно вытеснение малых и средних застройщиков подрывает диверсификацию рынка и ограничивает возможности для внедрения альтернативных бизнес-моделей и архитектурных решений.

Более того, модель московской реновации формирует территориальные диспропорции в масштабах всей страны. В то время как столица концентрирует значительные бюджетные ресурсы на обновлении жилищного фонда, региональные центры сталкиваются с аналогичными проблемами старения жилья, но не располагают сопоставимыми финансовыми возможностями и механизмами поддержки. По данным ИНП РАН, к 2035 году потребность в выбывающем многоквартирном жилфонде вырастет с 6,6 до 13,6 млн кв.м, причём основная нагрузка придётся именно на региональные агломерации.

На наш взгляд, ситуацию необходимо исправлять через формирование более сбалансированных механизмов государственного участия в жилищном строительстве. Требуется разработка инструментов, способных сохранять конкурентную среду при реализации государственных программ, стимулировать технологические инновации и обеспечивать доступность жилья для различных социальных групп. Особенно актуальным представляется изучение альтернативных подходов к обновлению жилищного фонда, которые не приводят к чрезмерной концентрации рынка и не создают системных дисбалансов.

В дальнейших исследованиях планируется рассмотреть, каким образом региональные центры решают вопросы обновления жилищного фонда в условиях ограниченных бюджетных ресурсов и отсутствия федеральных программ поддержки. Сравнительный анализ региональных моделей позволит выявить альтернативные механизмы государственно-частного партнёрства, которые способны обеспечить обновление жилья без создания диспропорций в сфере строительства и сохранения конкурентной среды. Особый интерес представляет опыт крупных агломераций (Казань, Волгоград, Екатеринбург,

Краснодар), где проблема старения жилфонда стоит не менее остро, чем в Москве, но решается принципиально иными средствами.

Библиографический список:

1. Савченко И.И., Сидорова Н.Г., Кочева Е.В., Матев Н.А. Государственно-частное партнерство в России: современное состояние и проблемы развития // Вестник ТГЭУ. – 2015. – №1 (73). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvenno-chastnoe-partnerstvo-v-rossii-sovremennoe-sostoyanie-i-problemy-razvitiya> (дата обращения: 27.09.2025).
2. Анализ и прогнозирование состояния жилищного фонда России / ИПП РАН. – М., 2023. – URL: <https://ecfor.ru/wp-content/uploads/2023/09/analiz-i-prognostirovanie-sostoyaniya-zhilishhnogo-fonda-rossii.pdf> (дата обращения: 27.09.2025).
3. Никитенко С.Н. О программе реновации жилья в России // Московский экономический журнал. – 2023. – №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-programme-renovatsii-zhilya-v-rossii> (дата обращения: 20.10.2025).
4. Голубева Я.А., Веретенников Д.И., Коротыч В.И., Крутенко Л.В., Малышев Г.Н., Низамутдинова Г.Р. Нестолличная реновация // Городские исследования и практики. – 2019. – №2 (15). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nestolichnaya-renovatsiya> (дата обращения: 20.10.2025).
5. Владислав Иноземцев «Реновация» полезная и опасная // Бизнес-журнал. – 2017. – №6 (252). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/renovatsiya-poleznaya-i-opasnaya> (дата обращения: 20.10.2025).
6. Никитенко С.Н. Обзор программы «реновация жилищного фонда в городе Москва» // Московский экономический журнал. – 2023. – №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obzor-programmy-renovatsiya-zhilischnogo-fonda-v-gorode-moskva> (дата обращения: 20.10.2025).
7. Киевский Л.В., Киевский Я.И. Циклограмма реновации // Вестник МГСУ. – 2021. – №8. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tsiklogramma-renovatsii> (дата обращения: 20.10.2025).
8. С начала реализации программы реновации в столице к переселению приступили жители более чем 1,2 тыс. старых домов // РБК Недвижимость. –

2025. URL: <https://realty.rbc.ru/news/67ac6da89a794777783d75a2?from=copy> (дата обращения: 15.09.2025).

9. Опубликован ТОП по вводу жилья по итогам января – сентября 2025 года // ЕРЗ.РФ. – 2025. – URL: <https://erzrf.ru/news/opublikovan-top-po-vvodu-zhilya-po-itogam-yanvary--sentyabrya-2025-goda?tag=Москва> (дата обращения: 01.10.2025).

10. ПИК продолжает лидировать по объему текущего строительства в Москве // Новострой-М. – 2025. – URL: https://www.novostroy-m.ru/novosti/pik_lider_po_obemu (дата обращения: 01.10.2025).

11. Москва обогнала частных застройщиков по объему ввода жилья в 2024 году // РБК Недвижимость. – 2025. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/67a0c77d9a7947a419d7820f> (дата обращения: 02.02.2025).

12. Жилье, возведенное по программе реновации, заняло треть рынка Москвы // РБК Недвижимость. – 2025. – URL: <https://rbcrealty.ru/news/68bfd1c79a7947e3afb69cbd> (дата обращения: 08.09.2025).

13. Подрядчика по строительству 19 домов по реновации определили в Москве // М-Perspektiva.ru. – 2025. – URL: <https://mperspektiva.ru/topics/podryadchika-po-stroitelstvu-19-domov-po-renovatsii-opredelili-v-moskve> (дата обращения: 07.08.2025).

14. Не только деньги на жилье: Москва потратит на реновацию более 6 трлн рублей // Forbes. – 2021. – URL: <https://www.forbes.ru/biznes/444667-ne-tol-ko-den-gi-na-zil-e-moskva-potratit-na-renovaciю-bole-6-trln-rublej> (дата обращения: 03.10.2025).

15. ПИК продаст квартиры в столичном ЖК Московскому фонду реновации // ЕРЗ.РФ. – 2018. – URL: <https://erzrf.ru/news/pik-prodast-kvartiry-v-stolichnom-zhk-moskovskomu-fondu-renovatsii?se=&tag=Ввод+жилья> (дата обращения: 03.10.2025).

16. Доля новостроек эконом-класса в старых границах Москвы сократилась почти до нуля // Forbes. – 2025. – URL: <https://www.forbes.ru/biznes/>

532882-dola-novostroek-ekonom-klassa-v-staryh-granichah-moskvy-sokratilas-pochti-do-nula (дата обращения: 16.03.2025).

17. Программа реновации заморожена до 2026 года // РБК-Петербург. – 2024. – URL: <https://www.rbc.ru/spb/sz/16/09/2021/6143560e9a7947ac6dd5561b> (дата обращения: 30.10.2025).

18. Золотые пятиэтажки: 9 компаний, которые заработают миллиарды на реновации // Forbes. – 2021. – URL: <https://www.forbes.ru/biznes-photogallery/377175-zoloty-pyatietazhki-9-kompaniy-kotorye-zarabotayut-milliardy-na?image=291135> (дата обращения: 27.09.2025).

19. Застройщики конкурируют с мэрией // Коммерсантъ. – 2025. – URL: <https://www.kommersant.ru/doc/8081547> (дата обращения: 24.09.2025).

20. Застройщики конкурируют с мэрией: В Москве жилье в строящихся домах в 1,5 раза дороже, чем в недавно достроенных зданиях // Коммерсантъ. – 2025. – 24 сентября. – URL: <https://www.kommersant.ru/doc/8081547> (дата обращения: 20.10.2025).

21. Программа реновации в Москве – актуальная информация / Официальный сайт Фонда реновации. – URL: <https://fr.mos.ru/o-programme/> (дата обращения: 20.10.2025).

References:

1. Savchenko I.I., Sidorova N.G., Kocheva E.V., Matev N.A. Public-private partnership in Russia: current state and development problems // Bulletin of TSUE. – 2015. – № 1 (73). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosu-darstvenno-chastnoe-partnerstvo-v-rossii-sovremennoe-sostoyanie-i-problemy-razvitiya> (date of access: 09/27/2025).

2. Analysis and forecasting of the state of the housing stock of Russia / IEF RAS. – M., 2023. – URL: <https://ecfor.ru/wp-content/uploads/2023/09/analiz-i-prognostirovanie-sostoyaniya-zhilishhnogo-fonda-rossii.pdf> (date of access: 27.09.2025).

3. Nikitenko S.N. On the housing renovation program in Russia // Moscow Economic Journal. – 2023. – № 4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-programme-renovatsii-zhilya-v-rossii> (date of access: 20.10.2025).

4. Golubeva Ya.A., Veretennikov D.I., Korotych V.I., Krutenko L.V., Malyshev G.N., Nizamutdinova G.R. Non-capital renovation // Urban research and practices. – 2019. – №2 (15). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nestolichnaya-renovatsiya> (date of access: 20.10.2025).

5. Vladislav Inozemtsev. «Renovation»: useful and dangerous // Business magazine. – 2017. – № 6 (252). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/renovatsiya-poleznaya-i-opasnaya> (date of access: 20.10.2025).

6. Nikitenko S.N. Review of the «Housing Stock Renovation in Moscow» Program // Moscow Economic Journal. – 2023. – № 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/obzor-programmy-renovatsiya-zhilischnogo-fonda-v-gorode-moskva> (accessed: 20.10.2025).

7. Kyiv L.V., Kyiv Ya.I. Renovation Cycle Chart // Vestnik MGSU. – 2021. – № 8. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tsiklogramma-renovatsii> (accessed: 20.10.2025).

8. Since the beginning of the renovation program in the capital, residents of more than 1,200 old buildings have begun to relocate // RBC Real Estate. – 2025. URL: <https://realty.rbc.ru/news/67ac6da89a794777783d75a2?from=copy> (accessed: 15.09.2025).

9. The TOP list of housing commissioning projects for January–September 2025 has been published // ERZ.RF. – 2025. – URL: <https://erzrf.ru/news/opublikovan-top-po-vvodu-zhilya-po-itogam-yanvary--sentyabrya-2025-goda?tag=Москва> (accessed: 01.10.2025).

10. PIK continues to lead in current construction volume in Moscow // Novostroy-M. – 2025. – URL: https://www.novostroy-m.ru/novosti/pik_lider_po_obemu (date of access: 01.10.2025).

11. Moscow overtook private developers in terms of housing commissioning volume in 2024 // RBC Real Estate. – 2025. – URL: <https://realty.rbc.ru/news/67a0c77d9a7947a419d7820f> (date of access: 02.02.2025).

12. Housing constructed under the renovation program occupied a third of the Moscow market // RBC Real Estate. – 2025. – URL: <https://rbcrealty.ru/news/68bfd1c79a7947e3afb69cbd> (date of access: 08.09.2025).

13. A contractor for the construction of 19 buildings under renovation in Moscow has been selected // M-Perspektiva.ru. – 2025. – URL: <https://mperspektiva.ru/topics/podryad-chika-po-stroitelstvu-19-domov-po-renovatsii-opredelili-v-moskve> (date of access: 07.08.2025).

14. Not just money for housing: Moscow will spend over 6 trillion rubles on renovation // Forbes. – 2021. – URL: <https://www.forbes.ru/biznes/444667-ne-tol-koden-gi-na-zil-e-moskva-potratit-na-renovaciu-bolee-6-trln-rublej> (date of access: 03.10.2025).

15. PIK to sell apartments in Moscow's residential complex to Moscow's Renovation Fund // ERZ.RF. – 2018. – URL: <https://erzrf.ru/news/pik-prodast-kvartiry-v-stolichnom-zhk-moskovskomu-fondu-renovatsii?se=&tag=Ввод+жиля> (Accessed: 03.10.2025).

16. The share of economy-class new buildings within Moscow's old boundaries has shrunk to almost zero // Forbes. – 2025. – URL: <https://www.forbes.ru/biznes/532882-dola-novostroek-ekonom-klassa-v-staryh-granichah-moskvy-sokratilas-pocti-do-nula> (Accessed: 16.03.2025).

17. The renovation program is frozen until 2026 // RBC-Petersburg. - 2024. - URL: <https://www.rbc.ru/spb/sz/16/09/2021/6143560e9a7947ac6dd5561b> (date of access: October 30, 2025).

18. Golden five-story buildings: 9 companies that will earn billions on renovation // Forbes. – 2021. – URL: <https://www.forbes.ru/biznes-photogallery/377175-zolotye-pyatietazhki-9-kompaniy-kotorye-zarabotayut-milliardy-na?image=291135> (date of access: September 27, 2025).

19. Developers compete with the mayor's office // Kommersant. – 2025. – URL: <https://www.kommersant.ru/doc/8081547> (date of access: September 24, 2025).

20. Developers compete with the mayor's office: In Moscow, housing in buildings under construction is 1.5 times more expensive than in recently completed

buildings // Kommersant. – 2025. – September 24. – URL: <https://www.kommersant.ru/doc/8081547> (date of access: October 20, 2025).

21. The renovation program in Moscow - up-to-date information / Official website of the Renovation Fund. - URL: <https://fr.mos.ru/o-programme/> (date of access: October 20, 2025).

Для цитирования: Ключев А.В., Системные дисбалансы московской реновации: анализ государственной программы развития жилищного фонда России / Российский экономический интернет-журнал. – 2025. – № 4. URL:

© Ключев А.В., Российский экономический интернет-журнал 2025, № 4