ТРОП

**Татьяна
Иосифовна**

Младший научный сотрудник
Институт экономических
исследований ДВО РАН,
ул. Тихоокеанская, 153,
Хабаровск, Россия, 680042

TROP

**Tatiana
Iosifovna**

Junior researcher
Economic Research Institute
FEB RAS,
153, Tikhookeanskaya Street,
Khabarovsk, Russia, 680042

trop@ecrin.ru

УДК 332.81 + 365

ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ НАСЕЛЕНИЯ: РЕГИОНАЛЬНАЯ ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ

В статье рассматривается ситуация с обеспеченностью населения России жильём, его доступностью и качеством, показана их региональная дифференциация на примере регионов Азиатской России. Показано, что на Дальнем Востоке и в части других регионов Азиатской России жилищная проблема стоит крайне остро, и стоящие задачи по развитию этих регионов требуют её незамедлительного решения, что связано с необходимостью и актуальностью поиска и обоснования различных схем, инструментов, источников её финансирования.

Дальний Восток России, субъекты Российской Федерации, регионы Азиатской России, обеспеченность жильём, жилищные условия

HOUSING CONDITIONS: REGIONAL DIFFERENTIATION

The article considers the situation with the housing provision of the population of Russia, housing availability and quality, shows their regional differentiation on the example of the regions of Asian Russia. It is shown that in the Far East and in other regions of Asian Russia the housing problem is very acute, and the challenges ahead for the development of these regions require immediate action, due to necessity and relevance of search and justification of the various schemes, instruments, sources of financing.

Russian Far East, subjects of Russian Federation, regions of Asian Russia, housing provision, housing conditions

Введение

Снижающиеся уже пятый год реальные денежные доходы населения, высокий уровень бедности, инфляция, проблемы в жилищной сфере и сфере ЖКХ (все ещё неудовлетворительные жилищные условия значительной части населения, низкая доступность жилья и коммунальных услуг для определённых категорий населения и т.п.) – все эти проблемы приобретают особую остроту в условиях Дальнего Востока [9] в связи с тем, что условия жизни здесь зачастую хуже, чем в других регионах. Так что решение грандиозной задачи по превращению Дальнего Востока в регион приоритетного развития и созданию в нём преимущественных условий для жизни и трудовой деятельности населения становится проблематичным и отодвигается на неопределённую перспективу [8]. Одним из главных вызовов и угроз социально-экономической безопасности России в социальной сфере называют «жилищный голод» [4]. По мнению А.Г. Аганбегяна, жилищные условия, ожидаемая продолжительность жизни, уровень и динамика конечного потребления – это главные показатели благосостояния населения [2, с. 170]. Но именно по обеспеченности комфортным жильём на душу населения и его благоустройству показатели Дальнего Востока – одни из худших в России, и это сильно сдерживает экономический рост в макрорегионе [2, с. 171], не стимулирует потребительский спрос населения, не способствует повышению миграционной привлекательности региона и формированию положительных миграционных потоков.

Материальные активы традиционно относятся к разряду стандартных факторов кредитной активности населения, определяющих его спрос, это так называемые «переменные запаса» в отличие от «потокowych переменных», или факторов, важнейшим из которых являются денежные доходы населения [6]. Это справедливо как в отношении потребительского кредитования в целом, так и для его отдельных секторов, в том числе (а может быть, и прежде всего) для сферы ипотечного жилищного кредитования. Наличие материальных активов, в том числе их важнейшей части – недвижимости (жилья), а также других достаточно ликвидных активов, их доступность и качество, – определяют спрос населения на кредит и делают обращение за кредитом более вероятным, а часто и быстрее удовлетворяемым. В случае ипотечного жилищного кредитования эта взаимосвязь проявляется наиболее выпукло: с одной стороны, доступность жилья влияет на кредитную активность населения, с другой – чем выше доступность кредитов для населения, тем больше возможностей и желания их использования для решения жилищной проблемы, тем выше спрос и возможность его удовлетворения при прочих равных условиях [1].

Поэтому в данной статье мы подробно рассматриваем ситуацию в жилищной сфере регионов России (состояние жилого фонда, уровень обеспеченности жильем, его доступность и качество), показывая, что на Дальнем Востоке и в части других регионов Азиатской России (традиционно отличающихся высокими денежными доходами населения¹) жилищная проблема стоит крайне остро – гораздо острее, чем в других («невосточных») регионах, и стоящие задачи по развитию дальневосточных регионов требуют её незамедлительного решения. Отсюда вытекает необходимость и актуальность поиска и обоснования различных схем, инструментов, источников её финансирования, в числе которых важное место отводится ипотечному жилищному кредитованию [5; 7]. Привлечение населения к решению жилищной проблемы, вовлечение и повышение его активности на рынке ИЖК выдвигается в разряд первоочередных.

Выдвигаемая нами гипотеза, подтверждённая нашими исследованиями [10; 11; 12; 13; 14], состоит в том, что: 1) наличие в собственности населения материальных активов (жилья, автомобилей и других ликвидных активов), так же как и уровень денежных доходов населения, может

¹ Хочется обратить внимание на крайне интересный подход к совместному учёту двух важнейших традиционных (стандартных) факторов финансового поведения населения – денежных доходов и накопленных материальных активов – для целей стратификации российского общества [3].

выступать детерминантой кредитной активности населения на рынке банковских услуг и оказывать значительное влияние на изменение его финансового поведения, 2) региональная специфика накладывает отпечаток на проявления финансового, в том числе кредитного, поведения населения в территориальном аспекте, оказывая на него дифференцирующее влияние (к тому же явно нелинейного характера) и обуславливая высокий уровень сегментации территории по «чувствительности» к отдельным позициям в рамках традиционного анализа и может являться объяснением, как самих этих количественных взаимовлияний, так и закономерностей попадания тех или иных регионов в группы по уровню «отзывчивости», «чувствительности» к анализируемым факторам. А отсюда логично вытекает необходимость учёта этой региональной (пространственной) специфики при разработке и корректировке как жилищной, так и кредитной политики [5].

Обеспеченность жильём населения регионов России

Повторимся: жилищная проблема в стране настолько остра, что её даже называют «жилищным голодом». На **рисунке 1** видно, что подавляющая часть (87,5%) субъектов РФ, относящихся к Азиатской России (АР), попадает в группу аутсайдеров по обеспеченности жильём. Исключение составляют лишь Магаданская, Тюменская и Сахалинская области. При этом отметим, что в российской практике и практике зарубежных стран за «норматив» обеспеченности жильём (социальный стандарт площади жилья) берут разные величины, отличающиеся на порядок (54 м² в России против 110 м² в развитых странах Европы [7, с. 21]). При этом обеспеченность жильём имеет, в принципе, относительно невысокую межрегиональную дифференциацию в разрезе субъектов РФ (в сравнении, например, с вариацией среднедушевых денежных доходов населения, составлявшей в декабре 2018 г. более семи раз): относительный размах вариации (max/min) составлял 2,3 раза.

По данным на начало 2018 г. особенно низкие среднедушевые показатели обеспеченности жильём были в регионах, входящих в последнюю четверть нисходящего ранжированного ряда субъектов РФ, уступающих среднему уровню топ-10 в 1,3–2,2 раза (Алтайский, Забайкальский, Приморский и Хабаровский края, Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий АО, Республики Алтай, Тыва и Хакасия и ЕАО) (**табл. 1**). Одновременно более половины регионов АР демонстрировали и более низкие темпы роста показателя среднедушевой обеспеченности жильём, занимая места в нижней трети нисходящего ранжированного ряда субъектов РФ, из них около 40% регулярно оказывались в числе аутсайдеров (Амурская, Магаданская и Сахалинская области, Забайкальский, Камчатский, Приморский и Хабаровский края, Республика Бурятия, Ханты-Мансийский, Чукотский и Ямало-Ненецкий АО).

Сокращение обеспеченности жильём населения большинства регионов АР произошло вследствие падения темпов роста и прямого сокращения объёмов (общей площади) ввода в действие жилых домов: если в целом по России в 2014–2017 гг. рост составил 12,4%, то в Сибирском и Дальневосточном макрорегионах наблюдалось сокращение на 8–9%.

В 2018 г. неблагоприятная тенденция сокращения объёма ввода жилой площади наблюдалась в 17 из 24 регионов Азиатской России (из них сокращение объёма ввода жилья индивидуальными застройщиками (ИЗ) наблюдалось в половине регионов АР), а рост ввода общей площади жилых помещений по сравнению с 2017 г. показали только 7 регионов АР, по индивидуальной застройке – 11 регионов. На Дальнем Востоке падение объёмов ввода жилья было одним из наиболее заметных (7,5% по общему вводу и 4,5% по вводу индивидуальными застройщиками), хуже были только показатели Северо-Кавказского ФО¹.

¹ Рассчитано автором на основе данных Росстата (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#; http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/demography/#).

Рис. 1. Общая площадь жилых помещений, приходящая в среднем на одного жителя в субъектах РФ (на конец 2017 г.), м²

Примечания: регионы ранжированы по уровню показателя; красным цветом выделены субъекты РФ, относящиеся к Азиатской России.

Источник: данные Росстата (http://www.gks.ru/bgd/regl/b18_13/Main.htm) и расчёты автора.

Таблица 1

Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, м²/чел.

Регион	Обеспеченность жильём	Относительно топ-10, %	Место в ранжировке	Место в ранжировке по темпу роста
Магаданская область	30,1	98,5	8	73
Тюменская область (без автономных округов)	27,5	90,0	27	15
Сахалинская область	26,1	85,4	40	71
Камчатский край	25,5	83,4	46	81
Амурская область	24,9	81,5	52	69
Новосибирская область	24,7	80,8	54	52
Красноярский край	24,6	80,5	55	67
Иркутская область	24,6	80,5	56	51
Кемеровская область	24,6	80,5	57	68
Омская область	24,5	80,2	58	50
Томская область	24,1	78,9	61	48
Чукотский автономный округ	24,1	78,9	62	85
Алтайский край	23,8	77,9	64	65
Хабаровский край	23,5	76,9	67	75
Республика Хакасия	23,4	76,6	68	45
ЕАО	23,0	75,3	69	12
Приморский край	22,9	74,9	70	63
Республика Саха (Якутия)	22,1	72,3	72	41
Республика Бурятия	21,8	71,3	73	79
Забайкальский край	21,0	68,7	74	59
Ханты-Мансийский автономный округ	20,8	68,1	76	58
Ямало-Ненецкий автономный округ	20,7	67,7	77	83
Республика Алтай	20,7	67,7	78	18
Республика Тыва	13,9	45,5	85	78

Примечание: регионы ранжированы по основному показателю.

Источник: расчёты автора на основании данных Росстата (http://www.gks.ru/bgd/regl/b18_13/Main.htm).

Вариация темпов роста ввода жилья (*табл. 2*) составила от 128% в Приморском крае (4-е место в нисходящем ранжированном ряду субъектов РФ) до 101% в Новосибирской области (32-е место) и темпов сокращения от 4,5% в Республике Бурятия (43-е место) до падения в 2,6 раза в Чукотский АО (85-е место). При этом по абсолютному объёму ввода жилой площади в 2018 г., в том числе по вводу жилья индивидуальными застройщиками, от 70 до 75% регионов АР (в том числе все дальневосточные регионы) попали в число аутсайдеров.

Таблица 2

Объёмы и динамика ввода общей площади жилых помещений в регионах Азиатской России

Регион	Введено в 2017 г., тыс. м ²		Введено в 2018 г., тыс. м ²		Место в ранжире за 2018 г.		Темп роста (цепной), %		Место в ранжире	
	всего	в том числе ИЖ	всего	в том числе ИЖ	всего	в том числе ИЖ	всего	в том числе ИЖ	всего	в том числе ИЖ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ханты-Мансийский автономный округ	809,6	115,6	567,5	120,0	42	64	70,1	103,8	74	40
Ямало-Ненецкий автономный округ	234,6	30,4	183,6	45,2	73	76	78,3	148,7	66	8
Тюменская область (без автономных округов)	1 419,8	655,8	1 344,0	505,4	15	21	94,7	77,1	45	77
Республика Алтай	130,9	110,2	108,3	98,0	77	71	82,7	88,9	61	68
Республика Бурятия	259,6	130,9	247,8	130,6	65	60	95,5	99,8	43	49
Республика Тыва	100,8	77,4	87,1	69,4	78	75	86,4	89,7	56	66
Республика Хакасия	231,7	85,2	189,8	112,5	71	66	81,9	132,0	62	11
Алтайский край	626,8	250,6	786,1	308,0	29	37	125,4	122,9	5	20
Забайкальский край	253,9	141,1	165,9	102,9	75	69	65,3	72,9	77	78
Красноярский край	1 042,9	273,9	1 141,0	317,9	18	34	109,4	116,1	12	28
Иркутская область	966,1	323,6	982,3	589,2	20	19	101,7	182,1	24	6
Кемеровская область	980,5	533,0	639,8	385,5	37	28	65,3	72,3	78	79
Новосибирская область	1 725,9	518,8	1 739,0	604,1	11	17	100,8	116,4	32	26

Продолжение таблицы 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Омская область	456,7	168,9	506,3	163,7	47	50	110,9	96,9	10	52
Томская область	481,2	169,8	436,9	159,7	48	51	90,8	94,1	54	57
Республика Саха (Якутия)	634,6	201,3	530,8	205,5	46	47	83,6	102,1	60	42
Камчатский край	66,7	29,5	35,5	28,1	81	81	53,2	95,3	81	54
Приморский край	418,0	202,3	533,8	213,1	44	46	127,7	105,3	4	37
Хабаровский край	269,7	128,9	272,8	120,9	61	61	101,1	93,8	29	58
Амурская область	179,0	30,4	156,2	34,2	76	79	87,3	112,5	55	30
Магаданская область	6,4	4,8	4,3	4,3	84	84	67,2	89,6	76	67
Сахалинская область	340,6	149,0	264,3	104,0	64	68	77,6	69,8	67	80
ЕАО	50,4	19,1	23,1	21,2	82	82	45,8	111,0	84	33
Чукотский автономный округ	4,1	0,1	1,6	0,0	85	85	39,0	0,0	85	85

Источник: расчёты автора на основании данных Росстата.

При этом Приморский край по динамике абсолютного объёма ввода жилья оказался действительным лидером (и это не эффект низкой базы), так как субъекты РФ с близкими объёмами ввода показали гораздо меньшие темпы роста либо их большое сокращение. Лидерами по показателю объёма ввода жилой площади среди регионов Азиатской России были Новосибирская, Иркутская, Тюменская области и Красноярский край (все они вошли в топ-20).

В целом по Дальнему Востоку в 2018 г. было введено 2 236 тыс. м² общей площади жилых помещений (8-е место среди федеральных округов) с 10%-ым сокращением показателя (7-е место; хуже был только показатель Северо-Кавказского ФО). В Сибирском макрорегионе соответствующие цифры составили 6 616,6 тыс. м² и –2%, в Уральском – 2 095,1 тыс. м² и –15%.

Дальний Восток (в границах 2019 г.) занимал также 8-е место и по уровню среднедушевого ввода жилых помещений: в 2016–2018 гг. его показатель постоянно снижался (с 0,354 до 0,277 м²/чел., спад составил почти 22%), в том числе и относительно среднероссийского уровня (с 65 до 54%) (*табл. 3*).

Внутри ДФО показатели регионов варьировали от 549 м²/1 000 человек в Якутии (около 200% среднерегionalного уровня) до 30–36 м²/1 000 человек в Магаданской области и ЧАО (11–13% среднерегionalного уровня), то есть с разницей в 15–18 раз (*табл. 4*). В топ-20 регионов России по данному показателю вошли только Тюменская (без автономных округов) и Новосибирская области, а к аутсайдерам относится половина регионов АР, занявших места в нижней трети нисходящего ранжированного ряда субъектов РФ. Объёмы среднедушевого ввода жилья в регионах АР (кроме названных двух лидеров) относительно среднего уровня

топ-10 регионов России в 2018 г. варьировали от 60% в Якутии и Сахалинской области до 3–4% в ЧАО и Магаданской области. В регионах-аутсайдерах АР в 2018 г. было введено от 3 до 30 раз меньше жилой площади в среднем на 1 жителя, чем в регионах топ-10. Кроме того, в абсолютном большинстве регионов из десятки аутсайдеров (кроме Хабаровского края) наблюдалась отрицательная динамика показателя, и только в трёх из 24 регионов АР – заметная положительная динамика.

Таблица 3

Введено в действие общей площади жилых домов на 1 000 человек населения
(кв. метров общей площади жилых помещений)

Территория	2016	2017	2018	Место в 2018 г.	2018 / 2016, %	Место
Центральный ФО	612	619	596	2	97,4	4
Северо-Западный ФО	639	644	678	1	106,1	1
Южный ФО	547	585	551	3	100,7	6
Северо-Кавказский ФО	516	519	361	7	70,0	8
Приволжский ФО	545	529	517	4	94,9	3
Уральский ФО	518	510	483	5	93,2	5
Сибирский ФО	448	380	387	6	86,4	2
Дальневосточный ФО	354	320	277	8	78,2	7
Российская Федерация	547	540	515	–	94,1	–

Источник: расчёты автора на основании данных Росстата (<https://www.gks.ru/folder/14458>).

Таблица 4

Введено в действие общей площади жилых домов на 1 000 человек населения, м²

Регион	2018	Место в рэнкинге	Относительно топ-10, %	2018 / 2017, %	Место в рэнкинге
1	2	3	4	5	6
Тюменская область (без автономных округов)	894	4	97	93,7	46
Новосибирская область	623	15	68	100,3	35
Республика Саха (Якутия)	549	21	60	83,4	60
Сахалинская область	541	22	60	76,1	67
Республика Алтай	496	27	54	82,4	61
Иркутская область	411	47	45	101,5	28
Томская область	405	49	44	91,4	53
Красноярский край	399	50	43	108,7	15
Ханты-Мансийский автономный округ	353	56	38	71,7	74

Продолжение таблицы 4

1	2	3	4	5	6
Республика Хакасия	351	57	38	80,0	62
Ямало-Ненецкий автономный округ	344	59	37	78,4	64
Алтайский край	336	60	37	125,8	4
Республика Тыва	288	69	31	91,4	52
Приморский край	282	71	31	131,2	3
Омская область	268	74	29	115,0	8
Республика Бурятия	252	75	27	92,3	51
Кемеровская область	238	77	26	64,3	79
Хабаровский край	207	78	23	102,0	26
Амурская область	200	79	22	88,1	55
Забайкальский край	174	80	19	69,3	75
ЕАО	173	81	19	56,0	81
Камчатский край	113	82	12	53,3	83
Чукотский автономный округ	36	84	4	43,4	85
Магаданская область	30	85	3	68,2	76

Примечание: регионы ранжированы по основному показателю.

Источник: <https://www.gks.ru/folder/14458>; процентные показатели и определение рангов – расчёты автора по данным Росстата.

При этом стоит обратить внимание, что доля ввода жилых домов (общей площади жилых помещений) индивидуальными застройщиками варьировала от максимально высокой в 80–100% в Магаданской области и Камчатском крае (мы не учитываем национальные республики с промежуточными показателями, поскольку для наших выводов важно указать на дальневосточные регионы, относящиеся к северной зоне макрорегиона), где либо вся, либо львиная доля ввода нового жилья была обеспечена за счёт индивидуальных застройщиков, до крайне низких показателей (21–25%) в Ханты-Мансийском, Ямало-Ненецком и особенно Чукотском автономных округах (*табл. 5*).

Естественно, что при таком мизерном вводе новых площадей имеющийся жилой фонд быстро выходит из строя (растёт доля ветхого, сильно изношенного, аварийного жилья), а его благоустройство до нормальных уровней (стандартов) тормозится и отодвигается на неопределённое время.

Если мы проведем сравнительный анализ данных таблиц 1, 2, 4 и 5, то сразу бросится в глаза тот факт, что в числе лидеров по обеспеченности жильём на душу населения были Магаданская и Тюменская области и Камчатский край, относящиеся к северной зоне АР, из них два региона, входящие ДФО, – в числе аутсайдеров по абсолютному и среднему душевому объёму ввода общей площади жилых домов, к тому же с крайне высокой долей индивидуальных застройщиков.

Таблица 5

Доля индивидуальных застройщиков в вводе общей площади жилых помещений, %

Регионы АР	Доля ИЗ, %	Место
Магаданская область	100,0	1
ЕАО	91,8	2
Республика Алтай	90,5	3
Республика Тыва	79,7	6
Камчатский край	79,2	7
Забайкальский край	62,0	20
Кемеровская область	60,3	24
Иркутская область	60,0	25
Республика Хакасия	59,3	26
Республика Бурятия	52,7	34
Хабаровский край	44,3	50
Приморский край	39,9	61
Сахалинская область	39,3	62
Алтайский край	39,2	63
Республика Саха (Якутия)	38,7	64
Тюменская область (без автономных округов)	37,6	67
Томская область	36,6	69
Новосибирская область	34,7	72
Омская область	32,3	74
Красноярский край	27,9	76
ЯНАО	24,6	77
Амурская область	21,9	79
ХМАО	21,1	80
ЧАО	0,0	85

Источник: расчёт автором процентных показателей и определение рангов по данным Росстата (<https://www.gks.ru/folder/14458>).

Качество жилого фонда

Приведём несколько фактов, свидетельствующих о более низком качестве жилья в Сибири и на Дальнем Востоке (причём в большинстве регионов Азиатской России), в виде данных, характеризующих благоустройство жилого фонда (*табл. 6*). По большинству позиций благоустройства Сибирь и Дальний Восток оказались «замыкающими» среди макрорегионов России.

Таблица 6

Удельный вес общей площади жилья,
оборудованной различными видами благоустройства (на начало 2018 г.), %

Показатели благоустройства	В среднем по России	Сибирь	Дальний Восток
Оборудовано водопроводом	82,4	76,4 (–8,4 п.п.)	75,8 (–9 п.п.)
Оборудовано водоотведением (канализацией)	77,6	69,2 (12,3 п.п.)	74,1 (–7,5 п.п.)
Оборудовано отоплением	85,9	78,5 (–12,3 п.п.)	81,4 (–9,4 п.п.)
Оборудовано горячим водоснабжением	69,2	60,4 (–14,3 п.п.)	62,1 (–12,6 п.п.)
Оборудовано газом	66,5	28,7	26,8
Оборудовано (суммарно) напольными плитами и газом	89,2	80,3 (–14,5 п.п.)	78,4 (–16,4 п.п.)

Примечание: в скобках указано отставание от региона-лидера (расчёт отклонений сделан автором).

Источник: http://www.gks.ru/bgd/regl/b18_14p/Main.htm

Как явствует из приведённых данных, почти четверть жилого фонда в Сибири и на Дальнем Востоке лишена таких благ цивилизации, как водопровод, от 26 до 31% – канализации, около пятой части – отопления, более 40% жилого фонда Сибири и до 30% – Дальнего Востока не имеет ванн (душа), 71–73% жилого фонда Дальнего Востока и Сибири лишены газа, 38–40% – не оборудовано горячим водоснабжением, до 20–22% – напольными электроплитами и газом (суммарно).

На уровне регионов картина выглядит ещё «красочнее»: от девяти до 12 субъектов АР по разным позициям находились в числе аутсайдеров по уровню благоустройства жилищного фонда. Хотя, справедливости ради, нужно отметить, что большая часть регионов, относящихся к северной зоне АР, была в группе лидеров, но насколько это реально – трудно судить, учитывая крайне низкие темпы обновления жилищного фонда в них, когда сокращение ввода нового жилья на душу населения (например, в 2018 г. оно составило от 17 до 57%) приводит к его быстрому обветшанию. В семи регионах Азиатской России обитатели от трети до 56% жилых помещений лишены водопровода, в 16 регионах АР жители от четверти до 63% жилого фонда лишены канализации, в девяти регионах АР от четверти до более чем половины жилой площади не имеет центрального отопления, в шести регионах обеспеченность ваннами (душем) составляет всего 27–53%. По обеспеченности жилого фонда газом 83% регионов АР относятся к аутсайдерам, занимая места от 61-го до 85-го, где показатель варьирует от 52 до 8,7%, в трёх регионах ДФО вообще нулевая газификация. В девяти регионах АР от половины до 73% жилых помещений лишены горячего водоснабжения.

Ясно, что если не полностью, то хотя бы частично можно списать такую низкую обеспеченность жилья стандартными удобствами в большом числе регионов на нахождение этих жилых помещений в сельской местности, где, действительно, некоторые блага цивилизации ещё малодоступны, или на принадлежность жилых домов к разряду введённых индивидуальными застройщиками – в городе и на селе. Впрочем, не факт, что индивидуальное жильё, возводимое на севере и востоке в весьма неблагоприятных природно-климатических условиях, – более плохого качества или менее комфортно. Возможно, что наоборот.

Что касается первой причины (сельского жилищного фонда), то эту ситуацию можно частично описать следующими фактами¹. Доля аварийного жилищного фонда в сельских населённых пунктах составляла 33,3% от общего аварийного жилищного фонда (при доле в общем жилом фонде в 27%). Уровень благоустройства сельского жилищного фонда заметно ниже, чем городского, и составлял относительно городского, по подсчётам автора, от 65% до 43% (по разным позициям). Доля сельского населения в 13 регионах АР в 2018 г. превышала четверть общей численности населения (в том числе в регионах ДФО она варьировала от 31–34% в Якутии и ЕАО до 41% в Бурятии, а в Сибири – от 30% в Хакасии и 46% в Тыве до 71% в Республике Алтай), ещё в пяти регионах она составляла от 21 до 23% и в остальных шести – менее 20% (в том числе в ХМАО и Магаданской области – менее 10%).

В большинстве регионов Дальнего Востока и вообще Азиатской России особенно высока доля государственного и муниципального жилищного фонда. Так, в 2017 г. при средней доле по России соответственно 2,8 и 4,9% на Дальнем Востоке эти показатели составляли 3,9 и 11,7% соответственно²; в топ-10 субъектов РФ по доле государственного жилищного фонда вошли пять «дальневосточников», в топ-20 – ещё три; по доле муниципального жилищного фонда в топ-10 вошли шесть регионов АР, в топ-20 – ещё четыре.

Усугубляет все исследованные нами факты то, что стоимость строительства и цены на жильё в регионах Азиатской России подчас выше, чем в других регионах. Так, по средней стоимости строительства 1 м² общей площади жилых помещений во введённых в эксплуатацию жилых домах квартирного типа (без пристроек; без учёта жилых домов, построенных населением) в январе–марте 2019 г. Дальневосточный ФО оказался на первом месте среди федеральных округов России с величиной показателя, более чем в полтора раза превысившей среднероссийский уровень и в 1,3 раза – показатель его ближайшего «преследователя»³. По уровню средних цен на первичном и вторичном рынках жилья в III квартале 2019 г. шесть дальневосточных субъектов РФ входили в топ-20 регионов России⁴.

Заключение

Итак, в данной статье мы достаточно подробно охарактеризовали региональную дифференциацию в жилищной сфере и доказали, что на Дальнем Востоке и в части других регионов Азиатской России жилищная проблема стоит крайне остро – гораздо острее, чем в других («невосточных») регионах, в то время как стоящие задачи по развитию этих регионов требуют её незамедлительного решения. Отсюда вытекает необходимость поиска и обоснования различных схем, инструментов, источников её финансирования, в числе которых важное место отводится ипотечному жилищному кредитованию, а привлечение населения к решению жилищной проблемы, вовлечение и повышение его активности на рынке ИЖК выдвигается в разряд первоочередных.

В свою очередь, рассмотренная региональная специфика в области обеспеченности и доступности жилья для населения – аналогично влиянию денежных доходов населения – может являться объяснением различий в кредитном поведении населения различных регионов, а, следовательно, должна быть учтена при проведении как жилищной, так и кредитной политики, которые, конечно, должны иметь свою региональную специфику.

¹ http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1135087342078

² http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/region/reg-pok18.pdf

³ http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#

⁴ <https://www.gks.ru/folder/11109/document/13259>

Список литературы

1. Абрамова Н.В. Влияние ипотечного кредитования на доступность жилья в регионах // Вестник Омского университета. Серия «Экономика». 2017. № 3. С. 156–164. DOI: 10.25513/1812-3988.2017.3.156-164
2. Аганбегян А.Г. Развитие Дальнего Востока: национальная программа в контексте национальных проектов // Пространственная экономика. 2019. Т. 15. № 3. С. 165–181. DOI: 10.14530/se.2019.3.165-181
3. Бобков В.Н., Херрманн П., Колмаков И.Б., Одинцова Е.В. Двухкритериальная модель стратификации российского общества по доходам и жилищной обеспеченности // Экономика региона. 2018. Т. 14. № 4. С. 1061–1075.
4. Колпакова И. Государственное регулирование цен в стратегии социально-экономической безопасности России // Федерализм. 2018. № 1. С. 144–158.
5. Коростелева Т.С. Региональная ипотека: вектор развития // Региональная экономика: теория и практика. 2014. Т. 12. № 42. С. 45–60.
6. Кредитование домохозяйств в разрезе федеральных округов по данным опроса финансов домохозяйств: региональные особенности и потенциальные риски. URL: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/48364/analytic_note_181004_dip.pdf (дата обращения: 15.11.2019).
7. Леонова Л.Б., Алпатова Е.С., Леонов Р.А. Доступное жилье: поиск источников финансирования // Экономический анализ: теория и практика. 2016. № 11. С. 20–32.
8. Минакир П.А., Прокапало О.М. Дальневосточный приоритет: инвестиционно-институциональные комбинации // Журнал Новой экономической ассоциации. 2018. № 2. С. 146–155.
9. Найден С.Н. Социальное развитие на Дальнем Востоке: опека или выживание // Журнал Новой экономической ассоциации. 2018. № 2. С. 171–178.
10. Рензин О.М., Троп Т.И. Кредитное поведение населения: региональная компаративистика // Власть и управление на Востоке России. 2016. № 3. С. 52–60.
11. Троп Т.И. Ипотечное жилищное кредитование и состояние жилого фонда на Дальнем Востоке // Ученые записки. Выпуск 13. Региональная экономика: институциональный аспект / под ред. О.М. Прокапало. Хабаровск: ИЭИ ДВО РАН, 2018. С. 217–229.
12. Троп Т.И. Кредитная активность населения регионов России // Ученые записки. Выпуск 17. Дальний Восток России сквозь призму региональных и международных проблем / под ред. О.М. Прокапало. Хабаровск: ИЭИ ДВО РАН, 2019. С. 136–156.
13. Троп Т.И. Материальные активы как фактор кредитной активности населения // Ученые записки. Выпуск 15. Потенциал регионального развития: национальный и международный аспекты / под ред. О.М. Прокапало. Хабаровск: ИЭИ ДВО РАН, 2019. С. 143–154.
14. Троп Т.И. Стандартные факторы кредитной активности населения: обеспеченность жильем // Ученые записки. Выпуск 16. Дальний Восток России: территориальные и отраслевые пропорции развития / под ред. О.М. Прокапало. Хабаровск: ИЭИ ДВО РАН, 2019. С. 113–125.

References

1. Abramova N.V. Influence of Mortgage Crediting on Accessibility of Housing in the Regions. *Vestnik Omskogo universiteta. Seriya «Ekonomika»* [Herald of Omsk University. Series «Economics»]. 2017. No. 3. Pp. 156–164. DOI: 10.25513/1812-3988.2017.3.156-164 (In Russian)
2. Aganbegyan A.G. Development of the Far East: A National Program in the Context of National Projects. *Prostranstvennaya ekonomika = Spatial Economics*. 2019. Vol. 15. No. 3. Pp. 165–181. DOI: 10.14530/se.2019.3.165-187 (In Russian)
3. Bobkov V.N., Herrmann P., Kolmakov I.B., Odintsova E.V. Two-Criterion Model of the Russian Society

- Stratification by Income and Housing Security. *Ekonomika regiona* [Economy of Region]. 2018. Vol. 14. No. 4. Pp. 1061–1075. (In Russian)
4. Kolpakova I.A. State Regulation of Prices in the Strategy of Socio-Economic Security of Russia. *Federalizm* [Federalism]. 2018. No. 1. Pp. 144–158. (In Russian)
5. Korosteleva T.S. Regional Mortgage: Vector of Development. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika* [Regional Economics: Theory and Practice]. 2014. Vol. 12. No. 42. Pp. 45–60. (In Russian)
6. *Regional Heterogeneity of Household Lending Based on the Findings of the Household Finance Survey: Regional Features and Potential Risks*. Available at: https://www.cbr.ru/Content/Document/File/48364/analytic_note_181004_dip.pdf (accessed 15 November 2019). (In Russian)
7. Leonova L.B., Alpatova E.S., Leonov R.A. Affordable Housing: The Search for Sources of Financing. *Ekonomicheskii analiz: teoriya i praktika* [Economic Analysis: Theory and Practice]. 2016. No. 11. Pp. 20–32. (In Russian)
8. Minakir P.A., Prokapalo O.M. Far East Priority: Combinations of Investment and Institutes. *Zhurnal Novoy ekonomicheskoy assotsiatsii* [The Journal of the New Economic Association]. 2018. No. 2. Pp. 146–155. (In Russian)
9. Naiden S.N. Social Development in the Far East: Guardianship or Survival. *Zhurnal Novoy ekonomicheskoy assotsiatsii* [The Journal of the New Economic Association]. 2018. No. 2. Pp. 171–178. (In Russian)
10. Renzin O.M., Trop T.I. Credit Behavior of the Population: Regional Comparative Analysis. *Vlast' i upravleniye na Vostoke Rossii* [Power and Administration in the East of Russia]. 2016. No. 3. Pp. 52–60. (In Russian)
11. Trop T.I. Mortgage Housing Lending and the State of the Housing Stock in the Far East of Russia. In: *Science Notes. Issue 13. Regional Economy: Institutional Aspect*. Ed. by O.M. Prokapalo. Khabarovsk, 2018. Pp. 217–229. (In Russian)
12. Trop T.I. Credit Activity of the Population of Russian Regions. In: *Science Notes. Issue 17. Far East of Russia through the Prism of Regional and International Problems*. Ed. by O.M. Prokapalo. Khabarovsk, 2019. Pp. 136–156. (In Russian)
13. Trop T.I. Tangible Assets as a Factor of Population's Credit Activity. In: *Science Notes. Issue 15. Potential of the Regional Development: National and International Aspects*. Ed. by O.M. Prokapalo. Khabarovsk, 2019. Pp. 143–154. (In Russian)
14. Trop T.I. Population's Credit Activity Standard Factors: Housing Security. In: *Science Notes. Issue 16. Far East of Russia: Territorial and Industrial Proportions Development*. Ed. by O.M. Prokapalo. Khabarovsk, 2019. Pp. 113–125. (In Russian)

Для цитирования:

Троп Т.И. Жилищные условия населения: региональная дифференциация // Регионалистика. 2019. Т. 6. № 6. С. 102–115. DOI: [10.14530/reg.2019.6.102](https://doi.org/10.14530/reg.2019.6.102)

For citing:

Trop T.I. Housing Conditions: Regional Differentiation. *Regionalistica* [Regionalistics]. 2019. Vol. 6. No. 6. Pp. 102–115. DOI: [10.14530/reg.2019.6.102](https://doi.org/10.14530/reg.2019.6.102) (In Russian)