

УДК: 332.85:330.332 (571.65)
JEL P25, O18, R21, R30, R58

О.С. Фавстрицкая

ФГБУН Северо-Восточный комплексный научно-исследовательский институт
им. Н. А. Шило Дальневосточного отделения Российской академии наук
(СВКНИИ ДВО РАН), Магадан, Россия

Стратегия развития жилищных рынков регионов Крайнего Северо-Востока России

Аннотация (до 500 знаков)

Развитие Крайнего Северо-Востока России обусловлено его северным статусом и особенностями дальневосточного макрорегиона в целом. Модернизации экономики связана с развитием базового вида экономической деятельности «добыча полезных ископаемых». Особенности типа социально-экономического развития существенно влияют на формирование жилищных рынков, успешное функционирование которых, как и в целом решение жилищной проблемы, требует не только инвестиций, но и учета пространственных особенностей реализации потенциала горнодобывающей отрасли.

Ключевые слова (до 7 слов): Магаданская область, Чукотский автономный округ, жилищные рынки, стратегия развития.

O.S.Favstritskaya

North-East Interdisciplinary Scientific Research Institute n.a. N.A. Shilo Far East Branch,
Russian Academy of Sciences (NEISRI FEB RAS), Magadan, Russia

Strategy for the development of housing markets in the regions of the Far North-East of Russia

Abstract

The development of the Far North-East of Russia is due to its northern status and the features of the Far Eastern macro-region as a whole. Modernization of the economy is associated with the development of the basic type of activity "mining." The characteristics of the type of socio-economic development significantly influence the formation of housing markets, the successful functioning of which, as well as the overall solution of the housing problem, requires not only investment, but also taking into account the spatial characteristics of the realization of the potential of the mining industry.

Keywords: Magadan region, Chukotka Autonomous Okrug, housing markets, development strategy.

Магаданская область и Чукотский автономный округ являются регионами Дальневосточного федерального округа. Их развитие обусловлено особенностями макрорегиона, в границах которого они функционируют, а также их приарктическим и арктическим статусом. На их социально-экономическое положение оказывает влияние не только отдаленность от центра страны и низкая транспортная доступность (в том числе отсутствие железнодорожного сообщения), но и суровые климатические условия, малоосвоенность, периферийность, монопрофильность.

Магаданская область и Чукотский автономный округ характеризуются особенно активным миграционным оттоком населения как в ДФО, так и в Российской Федерации в целом, который обусловлен не только свойственным северным регионам временным характером проживания населения, но и низким уровнем жизни. Высокие на фоне других регионов номинальные доходы населения не обеспечивают высокой покупательной способности. Объективно повышенные

расходы населения, в том числе на питание, на оплату коммунальных услуг, определяются высокими ценами и тарифами, включающими в себя весомые транспортные расходы [1].

Перспективы дальнейшей модернизации экономики исследуемых территорий связаны с развитием базового вида экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» и ее диверсификацией [2]. Реализация первоочередных инвестиционных проектов в регионах требует не только значительных финансовых ресурсов, но и привлечения высокопроизводительных трудовых ресурсов. Реализовать проекты только на основе вахтового метода освоения месторождений полезных ископаемых не всегда возможно и не всегда эффективно, что подтвердила и пандемия 2020-2021 гг. Поэтому для регионов остается актуальным вопрос обеспечения населения качественным и комфортным жильем.

Необходимо отметить, что особенности социально-экономического развития регионов Крайнего Северо-Востока (северные депрессивные) оказывают существенное влияние на функционирование жилищных рынков. Так, например, среди дальневосточных регионов в Чукотском автономном округе и Магаданской области практически отсутствует первичный рынок жилья. Высокая стоимость строительства, отсутствие местных стройматериалов, сложная и дорогая схема доставки грузов – факторы, которые препятствуют привлечению на территорию потенциальных застройщиков. Не решена проблема ветхого и аварийного жилья. Высокие значения средних статистических показателей, оценивающих жилищную обеспеченность, являются следствием оттока населения из регионов, наличия пустующего (бесхозного) и неиспользуемого населением жилого фонда в муниципальных районах. Концентрация населения в региональном центре обесценивает жилую недвижимость, находящуюся в районах области и округа. Ограничена доступность качественного и комфортного жилья для населения. Рынок требует нового развития и инвестиций. При этом население не рассматривает объекты жилой недвижимости в регионе как объекты инвестиций [3].

В середине августа 2020 года председателем правительства РФ была поддержана идея изменения условий выдачи льготной ипотеки под 2 % годовых (Дальневосточная ипотека), распространив их на покупку квартир на вторичном рынке в Магаданской области и на Чукотке. Таким образом предоставлена возможность молодым семьям улучшить свои жилищные условия. Вступившие в силу изменения в программе «Дальневосточная ипотека» (пока действуют до конца 2021 года) стали причиной значительного роста спроса и цен на жилье, что в свою очередь увеличило объемы предложения на рынке - у владельцев жилья появилась возможность выгодно продать актив, в первую очередь, с целью вложения в рынки жилья более развитых центральных и южных регионов страны.

Программа «Дальневосточная ипотека» предоставляет возможность вложения в рынок любого дальневосточного региона. Население регионов Крайнего Северо-Востока активно пользуется этой возможностью. Северяне активно берут ипотечные кредиты под строительство жилья в таких городах как Владивосток и Хабаровск. С учетом вышесказанного есть основания полагать, что отток из Магаданской области и Чукотского автономного округа в течение следующих нескольких лет может стать еще выше.

В настоящее время в регионах Дальневосточного федерального округа начинают реализовываться проекты комплексной застройки в рамках разработанной Минвостокразвития концепции «Дальневосточные кварталы». Главная цель новой программы – увеличение объемов жилищного строительства на Дальнем Востоке к 2024 году в 1,6 раза. Программа стала ответом на растущий спрос на жилье, который поддерживается льготным ипотечным кредитованием.

Изменен подход к застройке городов - вместо точечных строек предлагается возводить крупные комплексы от 100 тысяч квадратных метров. Комплексное освоение участков - основной инструмент роста жилищного строительства, позволяющий привлечь серьезных девелоперов масштабными проектами. В рамках программы «Дальневосточных кварталов» во всех крупных городах Дальнего Востока формируются участки для проектов комплексной

застройки, которые будут соответствовать современным стандартам городской среды. На проекты планируется распространить льготный режим территорий опережающего развития.

Стимулировать желающих строить индивидуальное жилье призвана программа Дальневосточный гектар.

Для успешного функционирования жилищных рынков, как и в целом для решения жилищной проблемы в регионах Крайнего Северо-Востока России, необходим учет в стратегии развития жилищных рынков пространственных особенностей реализации потенциала горнодобывающей отрасли регионов и способов освоения территории.

Список литературы:

1. Гальцева Н. В., Фавстрицкая О. С., Шарыпова О. А. Уровень жизни населения северных и арктических территорий Дальнего Востока России // Региональная экономика: теория и практика. 2017. Том 15. Вып. 1. (Январь). С. 85–100.
2. Гальцева Н.В., Фавстрицкая О.С., Шарыпова О.А. Модернизация социально-экономического развития регионов Северо-Востока России // Регионалистика. 2020. Т. 7. № 5. С. 5–23. <http://dx.doi.org/10.14530/reg.2020.5.5>
3. Фавстрицкая, О. С. Жилищные рынки регионов Крайнего Северо-Востока России: почему нет инвестиций? // Региональная экономика: теория и практика. – 2021. – Т. 19. – № 4(487). – С. 665-692. – DOI 10.24891/re.19.4.665.