

УРОВЕНЬ, КАЧЕСТВО И УСЛОВИЯ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ ПРОБЛЕМЫ НАСЕЛЕНИЯ: ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ



DOI: 10.19181/population.2022.25.3.7

EDN: GYEILJ

Ярашева А. В.^{1*}, Макар С. В.^{2,3}

¹Институт социально-экономических проблем народонаселения
им. Н. М. Римашевской ФНИСЦ РАН
(117218, Россия, Москва, Нахимовский проспект, 32)

²Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации
(125993, Россия, Москва, Ленинградский проспект, 49)

³Национальный исследовательский Мордовский государственный университет
(430005, Россия, Саранск, ул. Большевикская, 68)

*E-mail: baktriana@rambler.ru

Для цитирования:

Ярашева А. В., Макар С. В. Региональные жилищные проблемы населения: Дальневосточный федеральный округ // Народонаселение. – 2022. – Т. 25. – № 3. – С. 89–102. DOI: 10.19181/population.2022.25.3.7; EDN: GYEILJ

Аннотация. В статье рассмотрены актуальные вопросы, связанные с текущими тенденциями в обеспеченности благоустроенным жильём жителей Дальневосточного федерального округа (ДФО). Цель работы — на основе анализа статистических и социологических данных выявить особенности состояния жилищного фонда макрорегиона и показать актуальные инструменты для решения региональных жилищных проблем. На основе применённых авторами общенаучных подходов продемонстрированы: относительные количественные и качественные параметры жилищного фонда ДФО, дифференциация регионов — субъектов РФ по показателям обеспеченности жильём населения и благоустройству жилья, степень удовлетворённости жильём по опросам жителей, обеспеченность ДФО инфраструктурой ипотечного жилищного кредитования, задолженность по жилищным кредитам. Ранжированы макрорегионы России и регионы ДФО по удельному показателю обеспеченности жильём и благоустройству жилищного фонда в 2020 году. Выявлены особенности положения ДФО на национальном уровне и внутримакрорегиональные различия. Оценены меры, применяемые государством, в частности, ипотечное жилищное кредитование для физических лиц, проанализированы дифференцированные итоги использования населением программы «Дальневосточная ипотека» с учетом обеспеченности ДФО финансовой инфраструктурой. Сделан вывод — жильё представляет собой компоненту, значимую для различных пространственных уровней. Дополнительное финансирование регионов ДФО с 2014 г. за счёт государственных программ не отразилось на росте жилищного фонда ДФО, который по удельным показателям обеспеченности жильём ниже среднероссийского показателя на периоде 2018–2020 годов. Данный макрорегион отличается на национальном уровне наименьшими значениями жилищного фонда, находящегося в собственности граждан. В ряде регионов ДФО очевидны потребности повышения качества жилья (Республика Бурятия и Забайкальский край). Государственная ипотечная программа в макрорегионе — единственная возможность приобрести жильё с учётом закредитованности населения, понижения номинальных и реальных доходов, наличия безработицы, в том числе скрытой, уменьшения числа кредитных организаций (санация банков в последние годы).

Ключевые слова: пространственные различия, Дальний Восток, региональная дифференциация, обеспеченность благоустроенным жильём, ипотека.

Постановка проблемы

В контексте современных геополитических вызовов проблема уплотнения хозяйственного пространства, сохраняющая актуальность в последние три десятилетия на национальном уровне, в настоящем поддерживается потребностью внутреннего инвестирования в многокомпонентное обустройство территории. Исследованию взаимосвязей различных компонент, процессов и проектов в современной России посвящены разноаспектные научные труды, в том числе авторские [1–3]. Особенность представленного исследования заключена в следующем. Жильё рассмотрено не только как компонента социальной инфраструктуры [4]. В данном случае оно представляет собой компоненту социально-экономического потенциала региона [5, с. 291], причем такую, которая не реализована для развития макрорегионального пространства Дальневосточного федерального округа (ДФО), обладающего параметрами геополитического характера. Ограниченность в развитии данной компоненты влияет на развитие всего национального пространства. Кроме того, жильё выступает как компонента (объект) для внутреннего инвестирования — приобретение жилья в смысле недвижимости необходимо для обеспечения жизнедеятельности людей и качества жизни в регионе (относительное улучшение жилищных условий). В силу пространственной значимости жилья, его поликонтекстности (в том числе, для освоения и уплотнения российского пространства) очевидна потребность исследования вопросов обеспеченности населения ДФО жильём, особенностей его благоустройства в аспекте исследования возможностей применения финансовых инструментов в решении жилищных проблем макрорегиона в интересах пространственного развития России.

Результаты исследования

Анализ сопоставимых статистических показателей — площадь жилых помеще-

ний в динамике за три года 2018–2020 гг. в стране, по федеральным округам, субъектам федерации, входящих в ДФО (табл. 1 и 2), позволяет обратить внимание на особенности исследуемого макрорегиона. По показателю общей площади жилых помещений ДФО замыкает «восьмерку» макрорегионов РФ, его вклад в совокупный страновой показатель жилищного фонда страны составляет 5,1%, темпы прироста в 2020 г. — 0,52%. Данные показатели практически не менялись за трехлетний период, несмотря на дополнительное финансирование регионов, входящих в ДФО, по государственным программам во втором десятилетии XXI в. и угрозу потери высококвалифицированных трудовых ресурсов [1].

Дифференциация «жилищной картины» внутри ДФО по данному показателю отличается значительной поляризацией и позволяет выделить в качестве лидеров Приморский и Хабаровский края; в роли аутсайдеров выступают Чукотский АО, Еврейская АО, Магаданская область (табл. 1).

Удельные показатели обеспеченности жилыми квадратными метрами помещают ДФО в предпоследнюю позицию среди федеральных округов (табл. 3). Однако удельные показатели выше среднестранового значения демонстрируют два региона в составе ДФО — Магаданская и Сахалинская области (табл. 4). Кроме данных регионов ещё четыре региона характеризуются значениями выше среднеокружного — Камчатский, Хабаровский края, Амурская область, Еврейская АО. Рассматривая в динамике обеспеченность жилыми помещениями в рамках ДФО, отметим незначительный темп её прироста (например, для Еврейской АО, Чукотского АО, Амурской области он составил 102% в 2020 г.). В данном случае, учитывая положение данных регионов в числе аутсайдеров по вероятности дожития населения в экономически активном возрасте [6], возможно влияние сокращения численности населения данных регионов на рост жилищной обеспеченности в них.

Таблица 1

Жилищный фонд РФ и федеральных округов (общая площадь жилых помещений в млн м²)

Table 1

Housing stock of Russia and Federal Districts (total area of residential premises; million square meters)

Территория	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.*	Место, занимаемое в РФ, в 2020–2021 гг.
РФ	3780	3857	3857	4044	
ЦФО	1063	1086	1104	1157	1
СЗФО	384	393	404	413	5
ЮФО	407	418	429	437	4
СКФО	212	217	222	229	7
ПФО	785	800	814	832	2
УФО	314	321	326	334	6
СФО	423	429	436	443	3
ДФО	192	194	196	199	8

*С 2021 г. в общую площадь жилых помещений включаются жилые дома, расположенные на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. По материалам Росстата «Общая площадь жилых помещений по субъектам Российской Федерации по состоянию на конец 2021 г.».— URL: <https://rosstat.gov.ru/search?q/> (дата обращения: 22.07.2022).

Источник: составлено авторами по стат. сборнику «Регионы России. Социально-экономические показатели» / Росстат.— Москва, 2021.— 1112 с.

Таблица 2

Жилищный фонд регионов ДФО (общая площадь жилых помещений в млн м²)

Table 2

Housing stock of regions of the Far Eastern Federal District (total area of residential premises; million square meters)

Территория	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.*	Место, занимаемое в ДФО, в 2020–2021 гг.
ДФО	192	194	196	199	
Республика Бурятия	21	22	22	22	5
Республика Саха (Якутия)	22	23	23	24	3–4
Забайкальский край	23	23	23	23	3–4
Камчатский край	8	8	8	8	8
Приморский край	44	45	45	46	1
Хабаровский край	31	32	32	40	2
Амурская область	20	20	20	20	6
Магаданская область	4	4	4	4	9–10
Сахалинская область	13	13	14	14	7
Еврейская АО	4	4	4	4	9–10
Чукотский АО	1	1	1	1	11

*По материалам Росстата «Общая площадь жилых помещений по субъектам Российской Федерации по состоянию на конец 2021 г.».— URL: <https://rosstat.gov.ru/search?q/> (дата обращения: 22.07.2022).

Источник: составлено авторами по стат. сборнику «Регионы России. Социально-экономические показатели» / Росстат.— Москва, 2021.— 1112 с.

Таблица 3
Общая площадь жилых помещений на одного жителя на конец года в 2018–2020 гг., м²

Table 3

Total area of residential premises per inhabitant at the end of the year in 2018–2020, square meters

Территория	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Место, занимаемое в РФ, в 2020 г.
РФ	25,8	26,3	26,9	
ЦФО	27,0	27,5	28,1	2
СЗФО	27,5	28,1	29,0	1
ЮФО	24,7	25,4	26,0	5
СКФО	21,5	21,8	22,3	8
ПФО	26,7	27,3	28,0	3
УФО	25,4	25,9	26,5	4
СФО	24,6	25,1	25,6	6
ДФО	23,4	23,7	24,1	7

Источник: составлено авторами по стат. сборнику «Регионы России. Социально-экономические показатели» / Росстат. — Москва, 2021. — 1112 с.

Таблица 4
Общая площадь жилых помещений на одного жителя в ДФО на конец года в 2018–2020 гг., м²

Таблица 4

Table 4

Total area of residential premises per inhabitant in FEFD at the end of the year in 2018–2020, square meters

Территория	2018 г.	2019 г.	2020 г.	Место, занимаемое в ДФО, в 2020 г.
РФ	25,8	26,3	26,9	
ДФО	23,4	23,7	24,2	
Республика Бурятия	21,7	21,8	22,0	10
Республика Саха (Якутия)	22,5	23,2	23,5	9
Забайкальский край	21,3	21,5	21,8	11
Камчатский край	25,7	25,9	26,3	3
Приморский край	23,1	23,5	24,0	8
Хабаровский край	23,8	24,1	24,7	5
Амурская область	25,3	25,6	26,0	4
Магаданская область	29,5	29,2	29,4	1
Сахалинская область	26,5	27,1	28,0	2
Еврейская АО	23,5	23,8	24,3	6
Чукотский АО	24,1	23,7	24,1	7

Источник: составлено авторами по стат. сборнику «Регионы России. Социально-экономические показатели» / Росстат. — Москва, 2021. — 1112 с.

Качественные параметры жилищного фонда проанализированы на основе численных значений его благоустройства (табл. 5–6). По показателям обеспеченности водопроводом ДФО демонстрирует значение ниже среднероссийского уровня (менее четверти жилищного фонда), как и боль-

шинство федеральных округов и находится на предпоследней позиции в общем рейтинге 2020 года. Значительна внутренняя дифференциация в ДФО: лидерами являются Камчатский и Хабаровский края — показатели только данных регионов превышают среднероссийское значение.

Таблица 5
Благоустройство жилищного фонда в 2020 г. по федеральным округам, %

Table 5

Improvement of housing stock in 2020 by Federal Districts, %

Территория	Удельный вес общей площади, оборудованной						
	Водопродом	Водоотведением (канализацией)	Отоплением	Ваннами (душем)	Газом (сетевым, сжиженным)	Горячим водоснабжением	Напольными электроплитами
РФ	25,8	26,3	26,9	72,1	66,4	72,8	25,3
ДФО	23,4	23,7	24,2	64,6	24,2	61,2	50,1
ЦФО	27,0	27,5	28,1	77,6	71,1	78,5	25,1
СЗФО	27,5	28,1	29,0	77,0	58,9	76,4	29,9
ЮФО	24,7	25,4	26,0	68,3	84,7	69,3	6,7
СКФО	21,5	21,8	22,2	74,9	92,4	74,3	3,9
ПФО	26,7	27,3	28,0	69,4	83,3	71,7	11,0
УФО	25,4	25,9	26,5	73,6	52,0	73,3	38,7
СФО	24,6	25,1	25,6	63,7	28,6	64,4	55,8

Источник: составлено авторами по стат. сборнику «Регионы России. Социально-экономические показатели» / Росстат. — Москва, 2021. — 1112 с.

Таблица 6
Благоустройство жилищного фонда в 2020 в регионах ДФО, %

Table 6

Improvement of housing stock in regions of the Far Eastern Federal District in 2020, %

Территория	Удельный вес общей площади, оборудованной						
	Водопродом	Водоотведением (канализацией)	Отоплением	Ваннами (душем)	Газом (сетевым, сжиженным)	Горячим водоснабжением	Напольными электроплитами
РФ	84,7	79,8	87,5	72,1	66,4	72,8	25,3
ДФО	71,3	69,4	76,3	64,6	24,2	61,2	50,1
Республика Бурятия	51,8	49,4	53,8	39,7	12,2	42,0	67,2
Республика Саха (Якутия)	56,3	56,0	82,7	52,0	36,3	52,4	33,5
Забайкальский край	52,9	51,3	53,7	47,1	26,1	44,5	45,1
Камчатский край	95,9	91,1	92,2	87,1	-	79,4	73,5
Приморский край	77,4	74,6	80,0	69,0	4,9	58,3	62,3
Хабаровский край	83,2	82,7	86,6	80,2	59,4	78,9	26,5
Амурская область	68,9	66,2	70,6	61,8	25,0	58,9	47,4
Магаданская область	90,8	89,9	95,3	85,9	-	87,2	59,0
Сахалинская область	94,4	91,5	97,7	88,2	11,6	87,2	69,4
Еврейская АО	62,4	60,7	64,0	56,1	66,1	51,6	13,9
Чукотский АО	92,9	88,7	98,6	90,5	-	88,5	83,8

Источник: составлено авторами по стат. сборнику «Регионы России. Социально-экономические показатели» / Росстат. — Москва, 2021. — 1112 с.

По показателям оборудованности жилья канализацией и отоплением ДФО демонстрирует аналогичные позиции, как и по водопроводу, опережая только СКФО. Внутрорегиональные особенности заключаются в неравномерности в обеспечении канализацией регионов ДФО. Выше среднероссийского уровня значения у Камчатского края, Магаданской области и Хабаровского края. По обеспеченности отоплением также выделяются данные регионы.

Обеспеченность жилищного фонда ваннами характеризует отставание ДФО от среднероссийского показателя — 7-я позиция в рейтинге. Отставание «обеспечивают» следующие регионы: Республика Бурятия, Республика Саха (Якутия), Амурская область, Забайкальский край, Еврейская АО, где значения данного показателя ниже среднего по макрорегиону.

Особенно значительно отстает жилищный фонд ДФО от среднероссийского значения по обеспеченности газом (в 2,75 раза) — 24,2% жилья оборудовано газом (в Камчатском крае, Магаданской области, Чукотском АО данный вид благоустройства жилья полностью отсутствует). Максимальное значение данного показателя в СКФО — 92,4% общей площади жилищного фонда оборудовано газом. Особенно значительное (многократное) отставание от среднероссийского уровня в Республике Бурятия, Приморском крае, Сахалинской области.

Схожая ситуация сложилась в отношении горячего водоснабжения жилищного фонда. ДФО заключает рейтинг федеральных округов в этой позиции по благоустройству жилищного фонда. Низкими значениями показателя горячего водоснабжения отмечены Республика Бурятия, Республика Саха (Якутия), Забайкальский край, Еврейская АО. Однако ДФО занимает вторую позицию в рейтинге федеральных округов по благоустройству жилищного фонда электроплитами (после СФО). В данной позиции благоустройства электроплиты рассматриваются в качестве значимого эквивален-

та недостаточной обеспеченности газом макрорегиона. Но в ДФО отмечается неоднородность в отношении данного вида благоустройства. Значения ниже среднего по макрорегиону отличают Еврейскую АО (ниже, чем среднероссийский уровень), Хабаровский край, Республику Саха (Якутия), Забайкальский край, Амурскую область.

Итоговый вариант сравнения регионов ДФО по степени благоустройства представлен в табл. 7. В большинстве позиций, согласно статистическим данным Росстата, лидирует Чукотский АО. Однако, данный регион не имеет газоснабжения жилищного фонда. С учётом этого обстоятельства лидером выступает Сахалинская область. Аутсайдерами по благоустройству по сумме мест выступают Республика Бурятия и Забайкальский край. Средние позиции у Хабаровского края. Возможности достижения такого уровня просматриваются в Приморском крае и Амурской области.

Анализ статистических показателей авторы дополнили внеэкономической оценкой степени удовлетворённости людей (домохозяев) по итогам комплексного наблюдения условий жизни россиян в 2018 г. — табл. 8. Выше среднероссийского уровня удовлетворённость людей жилищными условиями проживания (не испытывают стесненности) в большинстве регионов ДФО. Наиболее низкий показатель тех, кто не испытывает стеснённости, отмечен в Республике Саха (Якутия). В данном регионе наиболее велик удельный вес респондентов, которые испытывают большую стеснённость при проживании, нежели в других регионах ДФО. Характеристики 2018 г. субъективной оценки жилищных условий со стороны домохозяйств авторы сравнили с данными оценки домохозяйствами потребности в улучшении жилищных условий 2020 г. (табл. 9).

В большинстве субъектов ДФО снизился показатель доли домохозяйств, которые удовлетворены жилищными условиями (за исключением Республики Саха

Таблица 7

Рейтинг благоустройства жилищного фонда в 2020 г. по регионам ДФО

Table 7

Rating of improvement of housing stock in 2020 by subjects of the Far Eastern Federal District

Регион	Рейтинги по благоустройству						
	Водопровод	Водоотведение (канализация)	Отопление	Ванны (душ)	Газ (сетевой, сжиженный)	Горячее водоснабжение	Напольные электроплиты
Республика Бурятия	11	11	10	11	6	11	4
Республика Саха (Якутия)	9	9	6	9	3	8	9
Забайкальский край	10	10	11	10	4	10	8
Камчатский край	1	2	4	3	-	4	2
Приморский край	6	6	7	6	8	7	5
Хабаровский край	5	5	5	5	2	5	10
Амурская область	7	7	8	7	5	6	7
Магаданская область	4	3	3	4	-	2-3	6
Сахалинская область	2	1	2	2	7	2-3	3
Еврейская АО	8	8	9	8	1	9	11
Чукотский АО	3	4	1	1	-	1	1

Источник: составлено авторами по стат. сборнику «Регионы России. Социально-экономические показатели» / Росстат. — Москва, 2021. — 1112 с.

Таблица 8

Характеристика жилищных условий домохозяйств в 2018 г. в регионах ДФО, в % от общего числа домохозяйств

Table 8

Characteristics of the housing conditions of households in 2018 in regions of the Far Eastern Federal District, in% of total households

Территория	Удельный вес домохозяйств, указавших, что при проживании:			
	не испытывают стесненности	испытывают определенную стесненность	испытывают большую стесненность	затруднились ответить
РФ	77,4	17,0	5,5	0,1
Республика Бурятия	78,8	16,0	5,2	0,0
Республика Саха (Якутия)	64,1	23,3	12,6	0,0
Забайкальский край	78,7	16,1	5,2	0,0
Камчатский край	84,0	11,2	4,7	0,0
Приморский край	80,9	14,2	4,9	0,0
Хабаровский край	80,1	16,3	3,4	0,2
Амурская область	75,0	19,9	5,1	0,0
Магаданская область	79,6	18,4	2,0	0,0
Сахалинская область	81,7	14,0	4,3	0,0
Еврейская АО	85,7	8,6	5,7	0,0
Чукотский АО	74,2	22,6	3,2	0,0

Источник: составлено авторами на основе Федерального статистического наблюдения по социально-демографическим проблемам «Итоги комплексного наблюдения условий жизни россиян в 2018 году». — URL: https://www.gks.ru/free_doc/new_site/KOUZ18/index.html (дата обращения: 20.05.2022).

Таблица 9

**Оценка домохозяйствами потребности в улучшении жилищных условий
в 2020 гг. в регионах ДФО, в % от общего числа домохозяйств**

Table 9

Households' assessment of the need to improve housing conditions in 2020 in regions
of the Far Eastern Federal District, % of the total number of households

Территория	Удельный вес домохозяйств, указавших, что при проживании:		
	жилищные условия в целом устраивают	испытывают потребность в улучшении жилищных условий	затрудились ответить
РФ	73,9	25,8	0,2
Республика Бурятия	60,7	39,3	0,0
Республика Саха (Якутия)	72,6	27,4	0,0
Забайкальский край	58,5	41,5	0,0
Камчатский край	65,2	34,8	0,0
Приморский край	77,9	22,1	0,0
Хабаровский край	73,9	25,8	0,0
Амурская область	55,8	43,8	0,0
Магаданская область	80,0	20,0	0,0
Сахалинская область	75,3	24,7	0,0
Еврейская АО	65,6	34,4	0,0
Чукотский АО	80,3	19,3	0,4

Источник: составлено авторами на основе Федерального статистического наблюдения по социально-демографическим проблемам «Комплексное наблюдение условий жизни населения — 2020». — URL: https://gks.ru/free_doc/new_site/GKS_KOUZH-2020/index.html (дата обращения: 22.07.2022).

(Якутия) и Чукотского АО). Соответственно в большинстве регионов ДФО увеличилась доля домохозяйств, испытывающих потребность в улучшении жилищных условий (особенно значителен рост в Еврейской АО, Камчатском крае и Амурской области).

Возможности для улучшения жилищных условий тесно связаны со скоростью строительства домов на отдельных территориях страны и её регионов, а также с выполнением основных требований и стандартов к качеству жилых помещений. В регионах ДФО, как отмечают специалисты, наблюдается рост цен, как на первичном, так и на вторичном рынке жилья [7]. В этой связи, одним из главных инструментов улучшения жилищных условий для отдельного человека (семьи) в России остаётся ипотечное кредитование, несмотря на длительный по срокам, большой по объёму денежных средств и самый риско-

ванный по выполнению обязательств со стороны заёмщика вид кредита [8]. Постановление Правительства РФ 2019 г.¹ открыло возможности для населения ДФО использовать данный ресурс в качестве средства решения важной социально-экономической проблемы [9]. Основные условиям программы были: ставка по кредитному договору 2% годовых; кредит выдаётся на срок от 36 до 240 месяцев; сумма кредита до 6 млн рублей, размер первоначального взноса от 20%². Предварительные итоги развития программы показали: лидерами по числу заключённых договоров являются Приморский, Хабаровский,

¹ Постановление Правительства РФ от 07.12.2019 № 1609 «Об утверждении условий программы «Дальневосточная ипотека».

² Заёмщиками могут быть: гражданин РФ; состоящий в браке с гражданином РФ (возраст супругов должен не превышать 35 лет); гражданин РФ в возрасте не больше 35 лет, не состоящий в браке и имеющий на иждивении ребенка, который является гражданином РФ не старше 18 лет.

Забайкальский край, Республики Саха (Якутия) и Бурятия, Сахалинская область. Всего, по состоянию на середину 2020 г. заключено 8646 кредитных договоров на общую сумму 30,5 млрд рублей (средняя сумма кредита составляет 3,53 млн рублей) [10].

Для осуществления возможности получения денежных средств по договору ипотеки необходима сформированная финансовая инфраструктура в стране и её регионах. В такую инфраструктуру входят кредитные учреждения (в первую очередь

банки). Количество участников рынка жилищного (ипотечного) кредитования, осуществляющих выдачу данного вида кредита, снижается. Кроме того, невелико и число банков, помогающих населению перекредитоваться для выполнения обязательств по ранее выданным жилищным (ипотечным) кредитам. Если рассмотреть федеральные округа России, то можно увидеть разницу по макрорегионам: в числе лидеров, ожидаемо, ЦФО, и за ним, с большим отставанием, ПФО и СЗФО (табл. 10).

Таблица 10

Количество кредитных организаций – участников рынка жилищного (ипотечного) жилищного) кредитования в макрорегионах РФ в 2021 г., единиц

Table 10

Number of credit institutions participating in the housing (mortgage housing) lending market in macroregions of the Russian Federation in 2021, units

Территория	Количество действующих кредитных организаций	Количество кредитных организаций, предоставляющих жилищные кредиты	Количество кредитных организаций, предоставляющих ипотечные жилищные кредиты	Количество кредитных организаций, осуществляющих перекредитование ранее выданных ипотечных жилищных кредитов
РФ	373	267	265	69
ЦФО	211	132	131	33
СЗФО	33	24	24	6
ЮФО	19	16	15	3
СКФО	7	2	2	0
ПФО	47	43	43	13
УФО	22	21	21	4
СФО	19	16	16	4
ДФО	15	13	13	6

Источник: составлено авторами на основе данных Центрального Банка РФ. — URL: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/mortgage/ (дата обращения: 14.02.2022).

Риски, связанные с ипотекой, как инструментом улучшения качества жилья, проявляются в том, что чаще всего кредит становится тяжёлым бременем для людей, не рассчитавших свои силы и материальные возможности. Однако и здесь ситуация должна рассматриваться с точки зрения дифференциации по регионам проживания заёмщиков [11]. В целях контроля и своевременного реагирования на возникающие проблемы значимой и актуальной становится оценка текущей ситуации

на рынке кредитования физических лиц с учётом социально-экономических особенностей их кредитных стратегий. Задолженность (и просроченная задолженность) по ипотечным кредитам в целом по России растёт, но отличается неравномерностью относительно территории проживания заёмщиков (задолжников) (табл. 11).

В ДФО задолженность по ипотечным жилищным кредитам в период с 2019 по 2021 гг. выросла в 1,5 раза; а если сравнивать с другими макрорегионами, этот по-

Таблица 11

Задолженность по жилищным (ипотечным жилищным) кредитам, предоставленным физическим лицам, млн рублей

Table 11

Debt on housing (mortgage housing) loans granted to individuals, million rubles

Регион	2019 г.		2020 г.		2021 г.	
	По жилищным кредитам	Из них по ипотечным жилищным кредитам	По жилищным кредитам	Из них по ипотечным жилищным кредитам	По жилищным кредитам	Из них по ипотечным жилищным кредитам
ЦФО	1897063	1890783	2366118	2359825	2953800	2947572
СЗФО	784604	783438	954957	953855	1166342	1164923
ЮФО	465200	463322	558535	556986	693792	692481
СКФО	146355	145332	172231	171436	209608	208982
ПФО	1230292	1224733	1424167	1418535	1701496	1696995
УФО	754225	751665	847439	845550	989410	987957
СФО	731092	727954	847437	845273	1004783	1003152
ДФО	390294	389618	464383	463841	572799	572427

Источник: составлено авторами по данным Росстата.— URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Region_Pokaz_2021.pdf (дата обращения: 21.03.2022).

казатель практически не «выбивается» из общего уровня (меньше он только в ПФО и УФО). Внутри исследуемого макрорегиона наблюдается высокая межрегиональная дифференциация анализируемых показателей [12].

Заключение

Анализ состояния жилищного фонда ДФО в период 2018–2020 гг. показал низкие темпы прироста абсолютных значений, в условиях дополнительного финансирования регионов ДФО с 2014 г. за счёт государственных программ. Среди регионов относительно лучшие позиции занимают наиболее освоенные и природно-благоприятные Приморский и Хабаровский края. Несмотря на потери в численности населения, ДФО по удельным показателям обеспеченности жильём отменяется значениями ниже среднероссийского показателя на всём рассматриваемом периоде. Только 2 региона из 11 в составе ДФО имеют показатели, превышающие

страновой уровень — Магаданская и Сахалинская области.

Анализ благоустройства жилья в регионах Дальневосточного макрорегиона (2020 г.) выявил в качестве относительно лидера Сахалинскую область. Потребности и возможности для качественного улучшения жилья существуют в Приморском крае, Амурской области и Хабаровском крае. Очевидные потребности для повышения качества жилья относительно среднероссийского и среднемкрорегионального уровней характеризуют Республику Бурятию и Забайкальский край. Однако, с точки зрения внеэкономической оценки (социологическое исследование 2018 г.) удовлетворённость людей жилищными условиями оказалась выше среднероссийский уровень в абсолютном большинстве регионов ДФО.

Подводя итоги анализа возможностей улучшения жилищных условий, следует подчеркнуть, что по программе «Дальневосточная ипотека» произошли изменения: можно получить кредит на строи-

тельство дома с залогом под любую недвижимость заемщика в любом регионе России (что должно привлечь в ДФО мигрантов из других регионов); увеличен максимальный срок кредита — с 240 месяцев до 242. В то же время, теперь необходимо подтвердить свои доходы на гораздо большие суммы; невозможно, как ранее, оформить ипотеку без первоначального взноса; выдача кредита возможна только на покупку первичного жилья, которое постоянно растёт в цене, а максимальная сумма ипотеки остаётся неизменной [10]. Несмо-

тря на то, что программа остаётся единственной возможностью приобрести жильё, с учётом закредитованности населения, понижения номинальных и реальных доходов, наличием безработицы, в том числе скрытой, а также уменьшением числа кредитных организаций (санация банков в последние годы) получение кредита затруднено, а риск невозврата становится всё более тревожным аспектом развития ипотеки как в целом по России, так и конкретно в регионах ДФО.

Литература и Интернет-источники

1. **Ярашева, А. В.** Влияние демографических факторов на трудовой потенциал регионов Дальнего Востока / А. В. Ярашева, С. В. Макара // Экономика. Налоги. Право. — 2019. — № 2. — С. 103–114. DOI: 10.26794/1999–849X-2019–12–2–103–114; EDN: CNVJMV
2. **Макара, С. В.** Трансформация евразийского пространства: влияние демографических факторов на трудовой потенциал регионов Дальнего Востока России / С. В. Макара, А. В. Ярашева // Общественно-географическая структура и динамика современного евразийского пространства: вызовы и возможности для России и ее регионов: материалы междунар. науч. конф. (Владивосток, 14–20 сентября 2020 г.) / под ред. П. Я. Бакланова, А. В. Мошкова. — Владивосток : Тихоокеанский институт географии ДВО РАН, 2020. — С. 409–412. EDN: FWGMWR
3. **Макара, С. В.** Пространственное развитие Дальнего Востока России: демографические и социально-экономические факторы / С. В. Макара, А. В. Ярашева, Ю. А. Симагин // Народонаселение. — 2021. — Т. 24. — № 1. — С. 117–130. DOI: 10.19181/population.2021.24.1.11; EDN: BIRENT
4. **Макара, С. В.** Демографическая ситуация в России и социальная инфраструктура / С. В. Макара, Ю. А. Симагин, А. В. Ярашева // Народонаселение. — 2020. — Т. 23. — № 1. — С. 67–75. DOI: 10.19181/population.2020.23.1.6; EDN: ТКНГЕК
5. Проблемы формирования эффективной социально ориентированной модели хозяйственного развития России / ред. Г. Б. Клейнер, С. И. Берлин, Х. А. Константиныди. — Краснодар, 2014. — 319 с. EDN: TOTMKF
6. **Кузьмин, А. И.** Лидеры и аутсайдеры по дожитию населения в экономически активном возрасте: региональный демографический анализ / А. И. Кузьмин // Регион: экономика и социология. — 2018. — № 2(98). — С. 149–167. DOI: 10.15372/REG20180207; EDN: XQHJKP
7. **Гнездилов, Е. А.** Строительство жилья — основа обеспечения социальной стабильности в регионе / Е. А. Гнездилов, А. Н. Маннапова // Фундаментальные исследования. — 2018. — № 12(2). — С. 234–239. EDN: YWMMXZ
8. **Ярашева, А. В.** Кредитные стратегии россиян как отражение модели финансового поведения / А. В. Ярашева, С. В. Макара, С. Б. Решетников // Финансы: теория и практика. — 2017. — Т. 21. — № 6(102). — С. 138–153. DOI: 10.26794/2587–5671–2017–21–6–138–153; EDN: YMTJJO
9. **Обухова, О. В.** Государственная программа «Дальневосточная ипотека», как средство решения социально-экономических проблем Дальнего Востока России / О. В. Обухова, Е. М. Полякова // Международный научно-исследовательский журнал. — 2020. — № 8–2(98). — С. 142–144. DOI: 10.23670/IRJ.2020.98.8.059; EDN: JMESWU
10. **Обухова, О. В.** Предварительные итоги реализации государственной программы «Дальневосточная ипотека» / О. В. Обухова, А. А. Матвеева // Модернизация научной инфраструктуры и цифровизация образования. Материалы XI Международной научно-практической конференции (Ростов-на-Дону, 23 июня 2021 г.). — Ростов-на-Дону, 2021. — С. 462–465. EDN: RUOYDF

11. **Шнейдерман, И. М.** Финансовое поведение населения России: региональные различия / И. М. Шнейдерман, А. В. Ярашева, С. В. Макар // Вопросы статистики. — 2021. — Т. 28. — № 6. — С. 59–68. DOI: 10.34023/2313–6383–2021–28–6–59–68; EDN: YVMCDB
12. **Троп, Т. И.** Структурные и динамические особенности рынка ипотечного жилищного кредитования в азиатской России / Т. И. Троп // Регионалистика. — 2018. — Т. 5. — № 5. — С. 79–92. DOI: 10.14530/reg.2018.5.79; EDN: YODORN

Сведения об авторах:

Ярашева Азиза Викторовна, д.э.н., проф., проф. РАН, зав. лабораторией, Институт социально-экономических проблем народонаселения им. Н. М. Римашевской Федерального научно-исследовательского социологического центра Российской академии наук, Москва, Россия.

Контактная информация: e-mail: baktriana@rambler.ru; ORCID: 0000–0002–6041–7700; Researcher ID Web of Science: A-9976–2017; РИНЦ AuthorID: 519466.

Макар Светлана Владимировна, д.э.н., доцент, ведущий научный сотрудник Центра региональной экономики и межбюджетных отношений Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, Москва, Россия; проф. кафедры физической и социально-экономической географии, Национальный исследовательский Мордовский государственный университет, Саранск, Россия.

Контактная информация: svetwn@mail.ru; ORCID: 0000–0002–1681–8814; Researcher ID Web of Science: M-5794–2018; РИНЦ AuthorID: 374039.

DOI: 10.19181/population.2022.25.3.7

REGIONAL HOUSING PROBLEMS OF THE POPULATION: FAR EASTERN FEDERAL DISTRICT

Aziza V. Yarasheva^{1*}, Svetlana V. Makar^{2,3}

¹*Institute of Socio-Economic Studies of Population of the Federal Center of Theoretical and Applied Sociology of the Russian Academy of Sciences
(32 Nakhimovsky prospect, Moscow, Russia, 117218)*

²*Financial University under the Government of the Russian Federation
(49 Leningradsky prospect, Moscow, Russia, 125993)*

³*Ogarev Mordovia State University
(Bolshevistskaya st., 68, Saransk, Russia, 430005)*

**E-mail: baktriana@rambler.ru*

For citation:

Yarasheva A. V., Makar S. V. Regional housing problems of the population: Far Eastern Federal District. [Population]. 2022. Vol. 25. No. 3. P. 89–102. DOI: 10.19181/population.2022.25.3.7 (in Russ.)

Abstract. *The article deals with topical issues related to current trends in the provision of comfortable housing for residents of the Far Eastern Federal District (FEFD). The purpose of the work is to identify, based on the analysis of statistical and sociological data, the features of the state of the housing stock of the macroregion, which has spatial significance, and show relevant tools for solving these regional problems. On the basis of the general scientific dialectical approaches used by the authors, the following is shown: relative quantitative and qualitative parameters of the housing stock of the Far Eastern Federal District, differentiation of the regions — subjects of the Russian Federation by housing provision for the population and housing improvement, the*

degree of satisfaction with housing according to surveys of residents, provision of the Far Eastern Federal District with the infrastructure of mortgage lending, debt on housing loans. The macro-regions of Russia and the regions of the Far Eastern Federal District are ranked according to the specific indicator of housing provision and improvement of the housing stock in 2020. The specific of the situation of the Far Eastern Federal District at the national level and intra-macro-regional differences are identified. The measures applied by the State, in particular, mortgage housing lending for individuals, are assessed, the differentiated results of the use of the Far Eastern Mortgage program by the population are analyzed, taking into account provision of the Far Eastern Federal District with financial infrastructure. It is concluded that housing is a component that is significant for various spatial levels. Additional financing of the FEED regions since 2014 at the expense of state programs has not affected the growth of the housing stock of the FEED, which, in terms of specific indicators of housing provision, is marked by values below the Russian average for the entire three-year period (2018–2020). This macro-region is distinguished at the national level by the lowest values of the housing stock owned by citizens. In a number of regions of the Far Eastern Federal District, there is an obvious need to improve the quality of housing (the Republic of Buryatia and the Trans-Baikal Territory). The State mortgage program in the macroregion is the only opportunity to purchase housing, taking into account the debt burden of the population, the decrease in nominal and real incomes, the presence of unemployment, incl. hidden, reduction in the number of credit institutions (rehabilitation of banks in recent years).

Keywords: spatial differences, Far East, regional differentiation, provision of comfortable housing, development of the territory, mortgage.

References and Internet sources

1. Yarasheva A. V., Makar S. V. Vliyaniye demograficheskikh faktorov na trudovoy potentsial regionov Dal'nego Vostoka [The impact of demographic factors on the labor potential of the Far East regions]. *Ekonomika. Nalogi. Pravo [Economics, Taxes and Law]*. 2019. No. 2. P. 103–114. (in Russ.)
2. Makar S. V., Yarasheva A. V. Transformatsiya yevraziyskogo prostranstva: vliyaniye demograficheskikh faktorov na trudovoy potentsial regionov Dal'nego Vostoka Rossii [Transformation of the Eurasian space: impact of the demographic factors on the labor potential of the regions of the Russian Far East]. *Obshchestvenno-geograficheskaya struktura i dinamika sovremennogo yevraziyskogo prostranstva: vyzovy i vozmozhnosti dlya Rossii i yeye regionov [Socio-Geographical Structure and Dynamics of the Modern Eurasian Space: Challenges and Opportunities for Russia and Its Regions]*. Proceedings of the International scientific conference. (Vladivostok, 14–20 September 2020). Eds. P. Ya. Baklanov, A. V. Moshkov. Vladivostok. 2020. P. 409–412. (in Russ.)
3. Makar S. V., Yarasheva A. V., Simagin Yu. A. Prostranstvennoye razvitiye Dal'nego Vostoka Rossii: demograficheskiye i sotsial'no-ekonomicheskiye faktory [Spatial development of the Russian Far East: demographic and socio-economic factors]. *Narodonaselenie [Population]*. 2021. Vol. 24. No. 1. P. 117–130. DOI: 10.19181/population.2021.24.1.11 (in Russ.)
4. Makar S. V., Simagin Yu. A., Yarasheva A. V. Demograficheskaya situatsiya v Rossii i sotsial'naya infrastruktura [Demographic situation in Russia and social infrastructure]. *Narodonaselenie [Population]*. 2020. Vol. 23. No. 1. P. 67–75. DOI: 10.19181/population.2020.23.1.6 (in Russ.)
5. Problemy formirovaniya effektivnoy sotsial'no oriyentirovannoy modeli khozyaystvennogo razvitiya Rossii [Problems of Formation of an Effective Socially Oriented Model of the Economic Development of Russia]. Eds. G. B. Kleiner, S. I. Berlin, Kh. A. Konstantinidi. Krasnodar. 2014. 319 p. (in Russ.)
6. Kuzmin A. I. Lidery i autsaydery po dozhitiyu naseleniya v ekonomicheski aktivnom vozraste: regional'nyy demograficheskiy analiz [Leaders and outsiders in survival of economically active population: regional demographic analysis]. *Region: ekonomika i sotsiologiya [Region: Economics and Sociology]*. 2018. № 2(98). P. 149–167. DOI: 10.15372/REG20180207 (in Russ.)

7. Yarasheva A. V., Makar S. V., Reshetnikov S. B. Kreditnyye strategii rossiyan kak otrazheniye modeli finansovogo povedeniya [Credit strategies of Russians as a reflection of the model of financial behavior]. *Finansy: teoriya i praktika [Finance: Theory and Practice]*. 2017. Vol. 21. No. 6 (102). P. 138–153. DOI: 10.26794/2587–5671–2017–21–6–138–153 (in Russ.)
8. Gnezdilov E. A., Mannapova A. N. Stroitel'stvo zhil'ya – osnova obespecheniya sotsial'noy stabil'nosti v regione [Housing construction – the basis for ensuring social stability in the region]. *[Fundamental Research]*. 2018. No. 12–2. P. 234–239. (in Russ.)
9. Obukhova O. V., Poliakova E. M. Gosudarstvennaya programma «Dal'nevostochnaya ipoteka», kak sredstvo resheniya sotsial'no-ekonomicheskikh problem Dal'nego Vostoka Rossii [State program “Far Eastern mortgage” as the means of solving social and economic problems of the Russian Far East]. *Mezhdunarodnyy nauchno-issledovatel'skiy zhurnal [International Scientific Research Journal]*. 2020. No. 8–2(98). P. 142–144. DOI: 10.23670/IRJ.2020.98.8.059 (in Russ.)
10. Obukhova O. V., Matveeva A. A. Predvaritel'nyye itogi realizatsii gosudarstvennoy programmy «Dal'nevostochnaya ipoteka» [Preliminary results of the implementation of the State program “Far Eastern mortgage”]. *Modernizatsiya nauchnoy infrastruktury i tsifrovizatsiya obrazovaniya [Modernization of Scientific Infrastructure and Digitalization of Education]*. Proceedings of the XI international scientific and practical conference. In 2 parts. Rostov-on-Don. 2021. P. 462–465. (in Russ.)
11. Schneiderman I. M., Yarasheva A. V., Makar S. V. Finansovoye povedeniye naseleniya Rossii: regional'nyye razlichiya [Financial behavior of the Russian population: regional differences]. *Voprosy statistiki. [Statistical Issues]*. 2021. Vol. 28. No. 6. P. 59–68. DOI: 10.34023/2313–6383–2021–28–6–59–68 (in Russ.)
12. Trop T. I. Strukturnyye i dinamicheskiye osobennosti rynka ipotechnogo zhilishchnogo kreditovaniya v aziatskoy Rossii [Structural and dynamic features of the housing mortgage market in Asian Russia]. *Regionalistika [Regionalism]*. 2018. Vol. 5. No. 5. P. 79–92. DOI: 10.14530/reg.2018.5.79 (in Russ.)

Information about the authors:

Yarasheva Aziza Viktorovna, Doctor of Economics, Full Professor, Head of Laboratory, Institute of Socio-Economic Studies of Population of the Federal Center of Theoretical and Applied Sociology of the Russian Academy of Sciences, Moscow, Russia.

Contact Information: e-mail: baktriana@rambler.ru; ORCID: 0000–0002–6041–7700; Researcher ID Web of Science: A-9976–2017; Elibrary AuthorID: 519466

Makar Svetlana Vladimirovna, Doctor of Economics, Associate Professor, Leading Researcher, Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia; Professor, Ogarev Mordovia State University, Saransk, Russia.

Contact Information: e-mail: svetwn@mail.ru; ORCID: 0000–0002–1681–8814; Researcher ID Web of Science: M-5794–2018; Elibrary AuthorID: 374039.

Статья поступила в редакцию 31.05.2022, одобрена 22.08.2022, опубликована 30.09.2022.