

5. **Руди Л.Ю., Тропникова Т.А.** Оценка доступности жилья для населения Новосибирской области // Вестн. Томского госуд. ун-та. 2014. № 388. С. 188.

6. **Уровень** и образ жизни населения России в 1989–2009 годах: докл. // XII Междунар. науч. конф. по проблемам развития экономики и общества (5–7 апр. 2011 г., Москва) / науч. ред. Е.Г. Ясин. М.: Изд. дом НИУВШЭ, 2011.

7. **Бессонова О.Э.** Новая жилищная модель как антикризисная мера // Регион: экономика и социология. 2010. № 2. С. 220

8. **Салагор И.В.** Жилищный лизинг как инструмент финансового механизма на рынке жилой недвижимости: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10. Томск, 2014. 23 с.

9. **Баразгова Е.С., Козловская О.В.** Семейная политика: проблемы субъекта // Семья в России. 1998. № 3–4. С. 34–51.

А.А. ГОРЮШКИН

Институт экономики и организации промышленного
производства СО РАН, Новосибирск

ОЦЕНКА И АНАЛИЗ ДОСТУПНОСТИ НОВОГО ЖИЛЬЯ В РОССИЙСКИХ РЕГИОНАХ

ASSESSMENT AND ANALYSIS OF NEW HOUSING AFFORDABILITY IN RUSSIAN REGIONS

Анализируются показатели доступности жилья: ввод жилья на человека, уровень жилищной обеспеченности, показатели, характеризующие период накопления средств для приобретения жилья. Проведена группировка регионов по указанным показателям, разъяснено, почему регионы попадают в соответствующие группы. Выявлено, что величина миграционного прироста является важным фактором, стимулирующим строительную активность региона: приток населения означает повышение платежеспособного спроса и рост инвестиционной привлекательности строительного рынка региона.

Ключевые слова: жилищное строительство, жилищная обеспеченность, доступность жилья, межрегиональная дифференциация.

The paper analyzes the indicators of housing affordability: housing construction per capita, the level of housing provision, the indicators which show the period of funds accumulation for house purchase. These indicators are used to classify regions. Explained why regions fall into groups. Show that the immigration rate is an important factor driving the construction activity in the region: growth of the population leads to an increase in effective demand and to the growth of investment attractiveness of the region's construction market.

Keywords: housing, living condition, housing affordability, inter-regional differentiation.

Одной из основных государственных программ, реализуемых сегодня является федеральная целевая программа «Жилище» [1]. На ее основе были разработаны и реализуются региональные программы, которые чаще всего направлены на оказание финансовой помощи при приобретении жилья отдельными категориями работников – военнослужащими, врачами, учителями, прочими молодыми специалистами.

Целевыми индикаторами таких программ чаще всего являются показатели доступности жилья, оценку которых следует проводить не только в целом по России, но и по отдельным регионам из-за их высокой дифференциации по уровню экономического развития, строительной активности, жилищной обеспеченности, уровню доходов населения и других экономических условий. Подобный анализ дифференциации регионов позволит оценить влияние разных факторов на доступность жилья для населения и использовать эти знания при проведении жилищной политики [7, 9].

Классифицируем регионы РФ в соответствии со значениями показателей доступности жилья: ввода жилья на человека (отражает предложение нового жилья, а также сигнализирует о перспективности соответствующих региональных рынков), жилищной обеспеченности (отражает платежеспособный спрос) и коэффициентов доступности жилья на первичном рынке, а затем охарактеризуем каждую из полученных групп.

Жилье будем считать высоко доступным, если коэффициент доступности не превысит значения 4 года, умеренно доступным – с коэффициентом доступности жилья от 4 до 5,5 лет, низко доступным – с коэффициентом доступности свыше 5,5 лет. Выбор указанных границ заключается в следующем: в 2012 году в среднем по России доступность жилья на первичном рынке составляла 4,8 года, таким образом, регионы, у которых показатель доступности жилья не более чем на 15% отличается от среднероссийского, попадают в среднюю группу. Аналогичным образом проведем разделение регионов по двум другим показателям.

В 2012 году в России 18 регионов из 77 обладают **высокой доступностью нового жилья** (коэффициент ниже 4 лет). Группировка этих регионов по показателю ввода жилья и жилищной обеспеченности представлена в таблице 1.

Все указанные регионы характеризуются более низкими, чем в среднем по России, ценами на жилье. При этом регионы со средним и высоким уровнями ввода жилья (ячейки выделены серым цветом) также характеризуются положительным миграционным приростом. Такой прирост является значимым фактором роста платежеспособного спроса, что

делает эти регионы более привлекательными для инвестиций в строительную отрасль.

Таблица 1

Регионы с высокой доступностью нового жилья.

Ввод жилья, кв. м. на человека	Жилищная обеспеченность, кв. м. на человека		
	низкая (менее 20)	средняя (от 20 до 26,7)	высокая (свыше 26,7)
высокий (свыше 0,5)		Тюменская область, Краснодарский край	
средний (от 0,38 до 0,5)	Республика Дагестан	Самарская область, Ставропольский край, Челябинская область, Астраханская область	
низкий (менее 0,38)	Кабардино-Балкарская Республика, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика	Еврейская авт. область, Камчатский край, Республика Саха (Якутия), Республика Северная Осетия-Алания, Брянская область, Республика Адыгея	Магаданская область, Курская область

Высокая доступность жилья в регионах с низким уровнем ввода жилья объясняется низким платежеспособным спросом. Большинство регионов указанной группы характеризуются отрицательным миграционным приростом, а республики Северного Кавказа еще и высокой долей индивидуального строительства. Стоит также отметить, что в дальневосточных регионах, а также в Курской области наблюдается тенденция снижения оттока населения вероятно ввиду более высоких, чем среднероссийские, доходов населения. Этим, на наш взгляд, обусловлено и активное развитие ипотечного кредитования в указанных регионах. Остальные регионы характеризуются низкими показателями развития ипотечного кредитования, что не добавляет этим регионам инвестиционной привлекательности и не способствует экономическому росту в этих регионах – по уровню ВРП на душу населения эти регионы находятся на последних местах.

Средним уровнем доступности жилья (от 4 до 5,5 лет) на первичном рынке обладают 37 регионов, перечисленных в таблице 2.

Республики Алтай и Тыва – это регионы с низкими темпами экономического роста и вследствие этого – с низкими доходами населения. Цены на жилье достаточно высокие ввиду низкой транспортной доступности этих регионов (высоких затрат на транспортировку строительных материалов). В связи с этим в указанных регионах наблюдается миграционный отток населения, а также высокий уровень индивидуального строительства. Одной из основных задач, которую нужно решить для развития этих регионов – повышение транспортной доступности, что будет спо-

способствовать экономическому развитию этих регионов – туристической и рекреационной зоны на Алтае, добывающей промышленности в Тыве.

Таблица 2

Регионы со средней доступностью нового жилья.

Ввод жилья, кв. м. на человека	Жилищная обеспеченность, кв. м. на человека		
	низкая (менее 20)	средняя (от 20 до 26,7)	высокая (свыше 26,7)
высокий (свыше 0,5)		Республика Башкортостан, Республика Татарстан, Новосибирская область, Калининградская область, Белгородская область, Липецкая область, Тамбовская область	
средний (от 0,38 до 0,5)	Республика Алтай	Сахалинская область, Оренбургская область, Пензенская область, Ульяновская область, Кемеровская область, Омская область, Томская область, Свердловская область, Воронежская область, Орловская область, Рязанская область, Смоленская область	
низкий (менее 0,38)	Республика Тыва	Приморский край, Хабаровский край, Кировская область, Пермский край, Удмуртская Республика, Забайкальский край, Республика Бурятия, Республика Хакасия, Архангельская область, Республика Коми, Владимирская область, Ивановская область, Костромская область, Тульская область, Волгоградская область, Республика Калмыкия	

Практически все регионы со средним уровнем доступности и высокими показателями ввода жилья (выделены серым цветом в таб. 9) являются регионами с высокой долей ввода индивидуального жилья, что обеспечивает одни из самых низких цен на жилье в России. При этом доходы населения данных регионов держатся на уровне среднероссийских, что обеспечивает миграционный прирост населения из более бедных регионов, и тем самым – относительно высокий платежеспособный спрос. Это

делает привлекательными для инвестиций жилищные рынки данных регионов.

Почти все остальные представленные регионы характеризуются низкими доходами населения и низкими ценами на жилье, что и обеспечивает их попадание в группу регионов со средним уровнем доступности жилья. Разделение этих регионов на группы по объемам ввода жилья на человека, на наш взгляд, обеспечивается миграционными показателями. Так в Кемеровской, Омской и Оренбургской областях наблюдается малый отток населения (в среднем 10 чел. на 10 000 населения), в Воронежской и Рязанской областях – стабильный положительный приток мигрантов из других регионов. В то же время почти во всех регионах с низкими показателями ввода наблюдается миграционный отток, который в несколько раз выше (в среднем 45 чел. на 10 000 населения) – здесь в основном северо-восточные регионы европейской части России и депрессивные регионы центральной России.

Регионы с низкой доступностью жилья (период накопления свыше 5,5 лет) приведены в таблице 3.

Таблица 3

Регионы с низкой доступностью нового жилья.

Ввод жилья, кв. м. на человека	Жилищная обеспеченность, кв. м. на человека		
	низкая (менее 20)	средняя (от 20 до 26,7)	высокая (свыше 26,7)
высокий (свыше 0,5)		г. Санкт-Петербург, Ленинградская область, Калужская область, Чувашская Республика	Московская область
средний (от 0,38 до 0,5)		Нижегородская область, Республика Марий Эл, Саратовская область, Красноярский край, Ростовская область	Новгородская область
низкий (менее 0,38)	г. Москва	Амурская область, Республика Мордовия, Алтайский край, Иркутская область, Республика Карелия, Курганская область, Ярославская область	Вологодская область, Псковская область, Тверская область

Как и в регионах с высокой и средней доступностью жилья, для регионов этой категории также прослеживается связь между миграционными потоками и уровнем ввода жилья. Московская область и Санкт-Петербург показывают одни из самых высоких миграционных приростов – 160 и 119 чел. на 10 000 населения соответственно. Это обеспечивает высокий платежеспособный спрос и высокие показатели ипотечного кре-

дитования даже при существенно более высоких ценах, чем в среднем по России.

Достижение высоких и средних уровней ввода жилья в других регионах, выделенных в таблице серым цветом, также связано с существенной долей индивидуального строительства. В результате цены на жилье в этих регионах установились на уровне или даже ниже среднероссийских, но за счет низкого дохода населения, показатель доступности жилья низкий. Большая часть указанных регионов – это регионы Поволжья, существенную долю в экономике которых составляет сельское хозяйство, а также Красноярский край и регионы Северо-Западного федерального округа с высокой долей в структуре экономики обрабатывающих производств.

Оставшиеся регионы с низкими показателями ввода жилья являются с нашей точки зрения бесперспективными для инвестиций в строительную отрасль: почти все эти регионы испытывают отток населения, более низкие темпы развития экономики, более низкие доходы населения. Не смотря на то, что жилищные цены в этих регионах в существенно ниже среднероссийских, население не стремится приобретать жилье. Результатом является отсутствие интереса у застройщиков к освоению данных рынков.

Отдельно стоит остановиться на Москве: в отличие от других регионов с низким уровнем ввода жилья, здесь низкий уровень строительной активности связан не с отсутствием спроса, а с отсутствием площадей для застройки. Низкий показатель жилищной обеспеченности в этом регионе также не является индикатором отсутствия спроса, а связан с высоким населением города.

Отметим, что во всех исследуемых регионах прослеживается зависимость уровня развития ипотечного кредитования от уровня доходов населения. Так из 17 регионов с высокой ипотечной активностью больше половины имеют средние доходы, существенно превышающие среднероссийские, и только 2 региона с доходами существенно ниже, чем в среднем по стране. Из 38 регионов с низкими показателями выдачи ипотечных кредитов на душу населения 31 регион имеет доходы более чем на 15% отстающие от среднероссийских показателей.

Подводя итог, отметим, что регионы России являются весьма дифференцированными по всем рассмотренным показателям, что требует индивидуальных подходов к формированию программ повышения жилищной доступности в регионах разных групп. Одним из важных выявленных факторов, стимулирующих строительную активность в регионе, является величина миграционного потока. Приток населения означает повышение платежеспособного спроса и рост инвестиционной привлекательности строительного рынка региона, что в перспективе будет способствовать и росту доступности жилья.

Литература

1. Программа ФЦП «Жилище» на 2011-2015 годы. – URL: <http://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2011/324> (дата обращения 01.07.2015).
2. Сайт Федеральной службы государственной статистики. – URL: <http://www.gks.ru/>.
3. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2012: Стат. сб. / Росстат. – М., 2012. – 990 с.
4. Формирование благоприятной среды для проживания в Сибири / под ред. акад. РАН В.В. Кулешова. – Новосибирск: ИЭОПП СО РАН, 2010. – 284 с.
5. А.Б. Гусев. Доступность жилья в России и за рубежом: Сравнительный анализ. – URL: http://urban-planet.org/article_8.html (дата обращения 26.06.2015).
6. А.Б. Гусев. Разработка методики оценки доступности жилья с кредитом в России. – URL: http://urban-planet.org/article_11.html (дата обращения 26.06.2015).
7. Н. Косарева, А. Туманов. Об оценке доступности жилья в России // Вопросы экономики. – 2007. – № 7. – Стр. 118-135.
8. 9th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2013. Ratings for Metropolitan Markets. – URL: <http://www.demographia.com/dhi.pdf> (дата обращения 05.07.2015).
9. Т. Овсянникова, Д. Празукин. Инвестиционный потенциал населения на региональном рынке жилья // Вопросы экономики. – 2001. – № 5. – Стр. 107-112.

К.И. ГРАСМИК

Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, Омск

АГЕНТСТВА ПО ПРИВЛЕЧЕНИЮ ПРЯМЫХ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В РЕГИОНЫ РОССИИ: АНАЛИЗ ПРАКТИКИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

INVESTMENT PROMOTION AGENCIES IN RUSSIAN REGIONS: PERFORMANCE ANALYSIS

Исследование выполнено при финансовой поддержке гранта Президента России молодым ученым-кандидатам наук МК-3935.2014.6 «Влияние прямых иностранных инвестиций на инновационную активность в экономике региона».

Иностранные инвестиции являются важным фактором, влияющим на динамику развития экономики принимающего региона и его конкурентоспособность. Однако максимизация эффекта требует создания необходимых институтов и квалифицированного управления. В статье показано, что агентства по привлечению иностранных инвестиций широко распространены в мире. Однако их эффективная деятельность требует определенных минимальных вложений и не всегда рентабельна, особенно если