

ЖИЛИЩНЫЙ РЫНОК ГОРОДОВ И РЕГИОНОВ АРКТИКИ РОССИИ

* Публикация подготовлена в рамках поддержанных РГНФ и Правительством Мурманской области научных проектов № 15-12-51003, № 15-12-51002.

THE HOUSING MARKET OF TOWNS AND REGIONS - CASE OF RUSSIAN ARCTIC

*L. Zalkind
E. Toropushina*

Annotation

This article focuses on the current situation and trends of housing market development in cities and regions of the Arctic zone of the Russian Federation. It was determined that the housing market of the territory is extremely uneven on inter-regional and intra-regional level. The main part of housing and new construction is concentrated in the administrative centers of the subjects of the Russian Arctic and single-industry towns (mostly in the cities centers gas and oil production). Studies were conducted on official statistical data, reports of heads of municipalities Arctic Russian regions.

Keywords: housing market, construction, cities, region, Russian Arctic.

*Залкинд Людмила Олеговна
К.э.н., доцент, ФГБУН*

*Институт экономических проблем им. Г.П. Лузина
Кольского научного центра
Российской академии наук, Апатиты
Торопушина Екатерина Евгеньевна
К.э.н., доцент, ФГБУН
Институт экономических проблем им. Г.П. Лузина
Кольского научного центра
Российской академии наук, Апатиты*

Аннотация

Статья посвящена исследованию тенденций развития и современного состояния жилищного рынка городов и регионов Арктической зоны РФ. Определено, что жилищный рынок этой территории крайне неравномерен как в межрегиональном, так и во внутрирегиональном разрезе. Основной жилой фонд и новое строительство сконцентрировано в административных центрах арктических субъектов РФ и монопрофильных городах (в основном, в городах-центрах газо- и нефтедобычи). Исследования проводились на основе официальных статистических материалов, отчетов глав муниципальных образований арктических субъектов РФ.

Ключевые слова:

Жилищный рынок, строительство, город, регион, Арктика России.

Развитие жилищного рынка является важным элементом реализации социальной политики государства, обеспечивающей население жильем в соответствии с их потребностями и возможностями. В тоже время, это одна из тех сфер экономики, вмешательство в которую государства может быть минимальным, а получаемые общественные эффекты высоки. Время развития жилищного рынка в России составляет около 25 лет, и за это время он стал достаточно заметным экономическим агентом в экономике многих регионов и городов, особенно в центральной части России.

Цель данной статьи – изучение современного состояния жилищного рынка городов в отдаленных регионах России, входящих в Арктическую зону РФ*, рассмотрение тенденций его развития.

Формирование условий для появления легального

* В соответствии с Указом Президента РФ "О сухопутных территориях Арктической зоны Российской Федерации", № 296 от 02 мая 2014 г., в Арктическую зону полностью входят 4 региона и 3 региона - частично. В статье рассматриваются только регионы, всей территорией входящие в Арктическую зону: Мурманская область, Ненецкий автономный округ, Чукотский автономный округ, Ямало-Ненецкий автономный округ.

жилищного рынка в России было начато в 1991 г. принятием Закона о приватизации жилищного фонда в РСФСР [1]. Результатом проводимой государственной политики стало выделение в качестве товара квартиры в многоквартирном доме. Квартирный сегмент занимает самую большую долю на рынке в целом.

Сегмент отдельно стоящих домов (включая коттеджи, таунхусы, избы) занимает гораздо меньшую долю на рынке, варьирующуюся в зависимости от региона.

Особенностью жилищного рынка является то, что кроме сделок купли–продажи жилья, он включает в себя и сделки по аренде жилья. Рынок арендного жилья в некоторых странах воздействует как на формирование спроса и предложения, так и на ценообразование [2]. В Российской Федерации рынок арендного жилья, несмотря на его высокую долю в общем объеме жилищных сделок [3], в значительной степени остается в зоне теневой экономики и оценить его влияние на состояние жилищного рынка в целом достаточно сложно.

Еще одной особенностью рынка жилья является низкая эластичность предложения, а зачастую и спроса на жилье. Предложение жилья формируется из существующей застройки и нового строительства, объемы которого зависят от множества социально–экономических факторов. Спрос на жилье зависит от доходов и ожиданий домохозяйств, демографической и миграционной ситуации, социально–экономических условий в целом [4].

В постсоветский период государственная политика социально–экономического развития арктической зоны претерпела ряд серьезных изменений. Произошло значительное сокращение численности населения регионов российской Арктики, частичное разрушение производственной сферы и пр.

За последние 25 лет (1990–2014 гг.) объем жилого фонда арктических регионов в целом увеличился за счет нового строительства на 8,2 млн кв.м и уменьшился за счет выбытия фонда на 5,9 млн. кв.м. Выбытие жилого фонда происходит как за счет естественных причин – сноса ветхого жилья и закрытия территориальных единиц (безусловный урон), так и за счет перевода помещений в нежилой фонд, консервации зданий (относительный урон). Закрытие территориальных единиц и консервация зданий в существующих территориальных поселениях является достаточно распространённым явлением на арктических территориях РФ [5].

На начало 2014 г. объем жилищного фонда арктических регионов России составлял 31,8 млн. кв.м., что на 7,8% больше, чем в 1995 г.*

* Рассчитано по данным Росстата за 1995-2014 гг.: Сайт федеральной службы государственной статистики. - URL: <http://www.gks.ru>

В итоге, доля жилого фонда регионов Арктической зоны составлявшая в 1990–х гг. в общероссийском фонде около 1,1%, в начале 2000–х гг. стала сокращаться и к настоящему времени упала до 0,9% [6].

Существующие различия моделей хозяйственного освоения российской Арктики (в основе освоения европейской части лежит парадигма развития с позиций по-

стоянного проживания населения, с, соответственно, относительно развитой транспортной системой, инфраструктурой и пр., тогда как для восточной части в значительной степени присущ очагово–вахтовый метод освоения [7]) оказали непосредственное влияние на формирование региональных рынков жилья европейской и восточной части Арктики.

В настоящее время основная часть жилого фонда арктических регионов сосредоточена в Мурманской области (59%) и Ямало–Ненецком АО (33%), и именно они оказывают основное влияние на изменение показателя объема жилого фонда.

Объемы нового строительства значительно варьируются и в межрегиональном, и во внутрирегиональном разрезе. В целом доля регионов Арктической зоны в объемах нового строительства упала с 1,7% в 1990 г. до 0,4% в 2014 г.*

* Рассчитано по данным Росстата за 1995-2014 гг.: Сайт федеральной службы государственной статистики. - URL: <http://www.gks.ru>

Лидером по объему нового строительства является Ямало–Ненецкий АО (более 200 тыс. кв.м в год), в десятки раз опережая другие арктические регионы. Чукотский АО и Мурманская область в последние годы практически не обновляют свой жилой фонд. Хотя здесь ситуация несколько различна: в период 2001–2007 гг. в Чукотском АО наблюдался относительный "всплеск" жилищного строительства (около 20 тыс. кв.м в год), в то время как в Мурманской области рост строительства ограничился только одним годом – 2009.

Объем нового строительства на душу населения в период 2000–2014 гг. также сильно варьируется между регионами. Лидером является Ненецкий АО (в среднем ежегодно 685 кв.м на 1000 населения) со сравнительно небольшими объемами жилищного строительства, но и небольшой численностью населения, что и обуславливает высокий показатель строительства на душу населения. Жилищное строительство в Ямало–Ненецком АО демонстрирует тенденции развития близкие к среднероссийским (в среднем 345 кв.м на 1000 населения в год). Мурманская область имеет показатели, стремящиеся к нулю (в среднем 60 кв.м в год на 1000 человек), и к этому же сейчас приходит и Чукотский АО (в среднем 149 кв.м в год за рассматриваемый период, но за последние пять лет показатель упал до 23 кв.м на 1000 человек).

В условиях исторически сложившейся монопрофильности Арктики, крайне низкой транспортной доступности, изолированности значительной части поселений, климатических особенностей, усиливается и поляризация в социально–экономическом развитии арктических поселе-

ний различного типа, что также влияет на развитие внутрирегиональных рынков жилья арктических территорий. Непосредственное влияние оказывает и то, что в настоящее время развитие арктических территорий, строительство и развитие поселений фактически зависит от возможности освоения месторождений полезных ископаемых [8]. Подтверждением такому положению является и тот факт, что в настоящее время большинство (11 из 14*) городов с монопрофильным типом экономики являются промышленными центрами добывающей промышленности экспортно-сырьевой направленности. **

* В соответствии с распоряжением Правительства РФ от 16 апреля 2015 г. №668-р "О внесении изменений в перечень монопрофильных муниципальных образований РФ (моногородов)", утв. Распоряжением Правительства РФ от 29.07.2014 №1398-р*.

** К центрам добывающей промышленности экспортно-сырьевой направленности относятся все монопрофильные поселения Мурманской области (гг. Кировск, Ковдор, Мончегорск, Заполярный, Оленегорск, пос. Ревда и Никель), Чукотского АО (г. Певек, пос. Беренговский), г. Воркута Республики Коми. Все указанные населенные пункты в настоящее время имеют наиболее сложное или ухудшающееся социально-экономическое положение.

Однако, следует учитывать, что далеко не все моногорода входят в официальный перечень монопрофильных муниципальных образований РФ (утв. Распоряжением Правительства РФ от 29.07.2014 №1398-р). В последние годы часть арктических городов были исключены из данного перечня. Так, из перечня были полностью исключены города Ямало-Ненецкого АО: гг. Муравленко, Надым, Новый Уренгой, Ноябрьск, пос. Губернский. Однако, такое исключение не изменило их фактического статуса моногорода.

В настоящее время внутрирегиональный жилищный рынок Арктической зоны РФ развивается крайне неравномерно. В Мурманской области основная доля жилого фонда сосредоточена в региональной столице – г. Мурманск. В Ямало-Ненецком АО распределена между тремя основными городами: Новым Уренгоем и Ноябрьском, имеющими монопрофильный тип экономики, и административным центром – Салехардом. В Ненецком АО основной жилой фонд сосредоточен в административном центре Нарьян-Маре, вторым, по объему жилого фонда, является рабочий поселок Искателей, имеющий монопрофильный тип экономики.

При сравнительно высоких удельных объемах строительства в Ненецком АО, основная доля этого объема приходится на Нарьян-Мар (72% жилищного строительства) и поселок Искателей (25%) [9, 10]. В целом новое строительство в последние годы составляет в среднем 3,5–3,7% от соответствующего жилого фонда этих населенных пунктов.

В Ямало-Ненецком АО основной объем нового строительства делится между Салехардом (22%) и Ноябрьском (22%). В два раза отстают от них Новый Уренгой (10%) и нефтегазодобывающий Пуровский район (11%) [11]. Объемы нового строительства составляют в среднем 2,5–3,5% от объема жилого фонда соответствующих поселений. Необходимо отметить, что в городах – центрах газо- и нефтедобычи Ненецкого АО и Ямало-Ненецкого АО, выбытие фонда в целом замещается новым строительством, хотя локализация нового строительства имеет свои особенности.

В Мурманской области в течение последних 25 лет новое строительство чаще является эпизодическим явлением, чем отраслью экономики. Наибольшие объемы жилищного строительства приходится на столицу региона г. Мурманск (в среднем 46% от общего объема), города Полярные Зори* – 12% и Апатиты – 11% [12].

* Город Полярные Зори также фактически монопромышленный, является промышленно-энергетическим центром (градообразующее предприятие - Кольская АЭС), однако в официальный перечень моногородов не входит.

Доля обновления фонда при существующих темпах жилищного строительства составляет в соответствующих населенных пунктах менее 0,1% в год.

Таким образом, основная доля нового строительства в арктических городах и регионах приходится на административные центры арктических субъектов РФ и на монопрофильные поселения. Объемы этого строительства сравнительно невысоки, и основное предложение на жилищных рынках городов сосредоточено на рынке вторичного жилья.

Спрос на жилищном рынке городов арктической зоны также сильно дифференцирован. В целом, население этой территории уменьшается, но разными темпами. От практически обезлюдившей Чукотки (с оставшимися в 2014 г., по сравнению с 1990 г., 30% населения), до растущего населения Ямало-Ненецкого АО (прирост в 2014 г. по сравнению с 1990 г. – 7,8%). Хотя этот прирост, в условиях снижающегося спроса на российский газ, очень быстро может также перейти к падению, как произошло в период 2009–2010 гг. Кроме этого, там происходит внутрирегиональный переток населения из периферийных поселков в нефтегазовые и административные центры региона. То есть население монопрофильных городов в Ямало-Ненецком АО крайне мобильно и значительная его часть не является "оседлым". Другая ситуация в Мурманской области. Здесь продолжается снижение населения во всех монопрофильных городах и в целом по региону (на 35% по сравнению с 1990 г.), но остающееся население в основном маломобильно. Ненецкий АО демонстрирует те же тенденции, что и Ямало-

Ненецкий АО – рост населения за счет роста нефтегазовой промышленности.

Реальные доходы населения арктических регионов за период 2000–2014 гг. выросли в среднем на 108%. Наибольший рост наблюдается в Ненецком АО – 14%, затем Мурманская область – рост 8%, Ямало–Ненецкий и Чукотский АО показывают средний рост в 6% ежегодно. Следовательно, рост реальных доходов населения для арктических регионов не является определяющим индикатором возможной динамики спроса на жилье.

В Ямало–Ненецком АО и Мурманской области количество сделок по купле/продаже жилья составляет в среднем около 30 сделок на 1000 человек в год. Показатели объемов сделок в Ненецком и Чукотском АО значительно ниже – около 15 сделок на 1000 человек в год.

На примере Ненецкого АО видно, как влияет общеэкономическая ситуация на активность жилищного рынка. В 2009 г. – в момент экономического кризиса объем сделок по купле–продаже жилья упал на 25%. В 2010 г. ситуация улучшается – объем сделок по сравнению с предыдущим годом возрастает на 20%. В 2012 г., когда появилась уверенность в окончании мирового кризиса – происходит рост в 22% и показатель объема сделок превышает уровень предкризисного 2008 г. В настоящее время, в условиях значительного снижения цен на нефть и курса рубля, повторяется ситуация 2008–2009 гг. – сокращается объем сделок купли–продажи жилья, в целом, арктический жилищный рынок характеризуется неустой-

чивостью.

Таким образом, рассмотрев основные тенденции развития и современного состояния жилищного рынка городов и регионов Арктической зоны Российской Федерации, было определено, что жилищный рынок этой территории крайне неравномерен как в межрегиональном, так и во внутрирегиональном разрезе: значительная доля всего жилого фонда арктических регионов сконцентрирована в региональных столицах и монопрофильных поселениях. Спрос на жилищном рынке городов арктической зоны также сильно дифференцирован: высокоэластичен в Ямало–Ненецком и Ненецком АО, и низкоэластичен в Мурманской области и Чукотском АО. Непосредственное влияние на такую неравномерность оказывает общее социально–экономическое развитие арктических территорий и то, что в настоящее время развитие арктических территорий, строительство и развитие поселений фактически зависит от возможности освоения месторождений полезных ископаемых.

Влияние экономических ожиданий населения оказывает значительное влияние на поведение агентов жилищного рынка. Вследствие этого, необходимо понимать, что усугубление проблем функционирования градообразующих предприятий, например, вследствие значительного сокращения объемов добычи полезных ископаемых, приведет к избыточности трудовых ресурсов в таких поселениях и спродуцирует проблемы всех секторов социальной и экономической сферы, включая и жилищный рынок.

ЛИТЕРАТУРА

1. Закон о приватизации жилищного фонда в РСФСР № 1541–1 от 04.07.1991.
2. Гареев И.Ф., Матвеева Е.С. Эволюция становления рынка арендного жилья в мировой практике и возможные пути его становления в Российской Федерации//Российское предпринимательство. 2015. Т. 16. № 2 (272). С. 321–334.
3. Орлов В.Я., Гареев И.Ф. Инвестиционная привлекательность наемного жилья в современных условиях//Российское предпринимательство. 2012. № 5. С. 148–154.
4. Государственная жилищная политика: Социальное измерение/Отв.ред. Т.В. Соколова. – М.: Книжный дом "Либриком". 2009. – 288 с.
5. Залкинд Л.О., Торопушина Е.Е. Жилищная политика в России: северное измерение. – Апатиты: изд–во КНЦ РАН, 2009. – 232 с.
6. Экономические и социальные показатели районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей 2000–2014// [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b15_22/Main.htm (дата обращения: 07.09.2015)
7. Кузнецов С.В. Проблемы реструктуризации экономик монопрофильных городов Арктической зоны России // Север и рынок: формирование экономического порядка. 2014. Т.3. №40. С.25–29.
8. Куценко С.Ю. К вопросу о необходимости совершенствования механизмов реализации государственной жилищной политики на муниципальном уровне // Арктика: экология и экономика. 2013. № 4(12). С.40–49.
9. Отчеты главы муниципального образования "Городской округ "Город Нарьян–Мар" за 2008–2014 гг. // [Электронный ресурс]. URL: <http://www.adm-nmar.ru/administratsia/glava-mo-gorodskoj-okrug-gorod-naryan-mar/otchet-o-deyatelnosti.html> (дата обращения: 14.09.2015).
10. Отчеты главы городского поселения "Рабочий поселок Искателей" за 2008–2014 гг. // [Электронный ресурс]. URL: <http://www.iskatadm.ru/tinybrowser/files/sovets/9soziv/43.docx> (дата обращения: 14.09.2015).
11. Показатели для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления за 2013–2014 гг. // [Эл. ресурс]. URL: http://yamalstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/yamalstat/ru/municipal_statistics/main_indicators/ (дата обращения: 16.09.2015).
12. Муниципальные образования Мурманской области / Федеральная служба государственной статистики, Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Мурманской области. Мурманск, 2014 – 188 с.