

Оценка развития регионального рынка жилья в северных и арктических субъектах РФ*



**Елена Евгеньевна
ЕМЕЛЬЯНОВА**

Институт экономических проблем им. Г.П. Лузина Кольского научного центра
Российской академии наук

Апатиты, Мурманская обл., Российская Федерация, 184209, ул. Ферсмана, д. 24а
E-mail: emelya@ier.kolasc.net.ru

ORCID: 0000-0003-4737-8265; ResearcherID: K-9654-2018



**Анастасия Николаевна
ЧАПАРГИНА**

Институт экономических проблем им. Г.П. Лузина Кольского научного центра
Российской академии наук

Апатиты, Мурманская обл., Российская Федерация, 184209, ул. Ферсмана, д. 24а
E-mail: achapargina@yandex.ru

ORCID: 0000-0002-4399-4063; ResearcherID: I-9170-2018

Аннотация. Целью исследования выступает комплексная оценка развития рынка жилья на основе индексов, построенных на базе новой системы показателей, отражающей платежеспособность и спрос населения на жилищном рынке, экономическое развитие рынка жилья, с целью выявления трендов развития рынка жилья за длительный период и определения ключевых проблем, препятствующих развитию жилищного рынка в северных и арктических субъектах России.

* Работа выполнена в рамках государственных заданий ФИЦ КНЦ РАН № 0226-2020-0005_ИЭП «Комплексное междисциплинарное исследование и экономико-математическое моделирование социально-экономической трансформации и управления регионов и муниципальных образований Северо-Арктических территорий Российской Федерации» и № 0226-2020-0002_ИЭП «Научные основы формирования и реализации финансово-инвестиционного потенциала регионов Севера и Арктики».

Для цитирования: Емельянова Е.Е., Чапаргина А.Н. Оценка развития регионального рынка жилья в северных и арктических субъектах РФ // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. 2020. Т. 13. № 5. С. 105–120. DOI: 10.15838/esc.2020.5.71.6

For citation: Emelyanova E.E., Chapargina A.N. Assessing the regional housing market development in the Northern and Arctic regions of the Russian Federation. *Economic and Social Changes: Facts, Trends, Forecast*, 2020, vol. 13, no. 5, p. 105–120. DOI: 10.15838/esc.2020.5.71.6

В работе предложена методика оценки региональных рынков жилья, выполнен анализ индикаторов их экономического развития на Севере и в Арктике, оценены финансовые возможности и спрос населения на рынке жилья, отмечены основные изменения в жилищной сфере регионов, которые могут возникнуть на фоне мер, применяемых государством из-за пандемии коронавируса. Научная новизна работы определяется комплексным исследованием региональных рынков жилья северных и арктических регионов с помощью предложенных авторами индексов. Оно позволило сформировать ряд предложений по развитию рынка жилья в арктических и северных субъектах РФ. Результаты исследования могут быть использованы органами власти и управления при разработке политики в области обеспечения населения комфортным жильем и улучшения жилищного фонда регионов, при формировании программ, направленных на жилищное строительство, а также специалистами в сфере финансов, научными работниками. В будущем на основе сравнительного анализа развития жилищной сферы в регионах планируется представить прогноз развития региональных рынков жилья с учетом изменяющихся параметров платежеспособности населения и строительной отрасли, принимая во внимание специфику развития субъекта Федерации и эффективность принятых во время кризисного периода, вызванного пандемией, правительственных мер в отношении данной отрасли экономики.

Ключевые слова: рынок жилья, жилищные условия, регионы Севера и Арктики, платежеспособность населения, ранжирование регионов.

Введение

Российская строительная отрасль является комплексным смежным сектором экономики, определяющим развитие производственной и социальной сфер страны и ее регионов. Процесс развития строительной отрасли в значительной степени зависит от развития рынка жилой недвижимости и платежеспособного спроса на нее со стороны населения. В настоящее время вопросы развития рынка жилья и учет особенностей его развития в различных регионах становятся все более актуальными. Во главу угла на правительственном уровне ставится проблема обеспечения населения доступным качественным жильем на территории страны.

Целью нашего исследования выступает комплексная оценка регионального рынка жилья с помощью индексов, построенных на базе новой системы показателей, отражающей платежеспособность и спрос населения на жилищном рынке и экономическое развитие рынка жилья, для выявления трендов развития жилищного рынка за длительный период и определения ключевых проблем, препятствующих его развитию в северных и арктических субъектах России.

Для ее достижения необходимо решить следующие задачи:

1. Разработать комплексную методику оценки развития рынка жилья, отобрать показатели для расчета индекса платежеспособно-

сти населения на жилищном рынке и индекса экономического развития рынка жилья.

2. Ранжировать северные и арктические субъекты РФ по итоговому индексу развития рынка жилья и осуществить их кластеризацию, т. е. выделить однородные группы субъектов с высоким, средним и минимальным значениями индекса.

3. Проанализировать динамику итогового индекса развития рынка жилья, вычисляемого отдельно для каждого рассматриваемого субъекта, для каждого года исследуемого временного периода (2005–2018 гг.) с акцентом на современное состояние развития жилищной сферы.

Научная новизна заключается в разработке авторского методического инструментария для оценки развития региональных рынков жилья, выявлении трендов развития жилищного рынка в северных и арктических субъектах РФ за 2005–2018 гг. и определении ключевых проблем, препятствующих его развитию.

Особенности развития рынка жилья в регионах не только связаны с ценами на жилье, денежно-кредитной политикой и финансовой стабильностью в стране [1], но и в значительной мере зависят от региональных условий хозяйствования, носят ярко выраженный локальный характер [2, с. 41–51]. Например, экологические события, произошедшие в регионе, могут обесценить близлежащие объекты не-

движимости из-за причиненного фактического загрязнения путем наложения на эти дома «квази-стигмы» (негативного восприятия). Эффект стигматизации может быть достаточно стойким, впоследствии его трудно будет отменить, чтобы привлечь покупателей на региональный рынок недвижимости [3]. В связи с этим, к примеру, в Китае активно пропагандируется переход к экологически чистому жилищному строительству [4].

Изучая влияние неоднородности покупателей жилья на цены на него, ученые пришли к выводу, что неместные жители платят больше, чем местные. Так называемый «эффект привязки» проявляется для приезжающих из мест с более высокими ценами на жилье [5]. При этом цены на жилье, процентные ставки по ипотечным кредитам и страховые ставки взаимно независимы и равны ценам на изолированных рынках, что доказано исследователями при анализе агентов с противоречивыми интересами путем математического описания сложной (трехагентной) системы взаимодействий – рынок жилья, рынок ипотеки и страховой рынок [6].

Помимо этого, рынок жилья связан с развитием транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры в региональном разрезе [7]. Все чаще городская власть для прямого взаимодействия с сообществом и городской инфраструктурой, чтобы узнать, что происходит в городе и как он развивается, использует концепцию «умный город». С. Маалсен впервые ввел концепцию «умного жилья», оснащенного современными технологиями для достижения экологической, экономической и социокультурной устойчивости, представляющего собой новый тип рынка жилья, который формируется за счет роста «умности» городов [8, с. 1–7]. Исследования К. Бутрина и др. посвящены оценке современных трендов развития жилищного рынка, оказывающих влияние на социально-экономическое развитие городов [9]. Работы М. Томала [10] отражают современные направления развития рынка недвижимости, в том числе инновационные модели и типы жилищного строительства, включая концепцию «умного жилья» и «умного города» на основе таких индикаторов, как спрос, уровень доходов, безработица и т. д.

В России, несмотря на появление в отдельных городах страны так называемых «умных домов», где используются интеллектуальные устройства и технологии для функционирования вещей внутри дома [11; 12], все же преобладает традиционный рынок жилья.

Регионы и муниципалитеты Севера и Арктики РФ, характеризующиеся спецификой функционирования, социального и экономического развития [13], определяют и особенности развития жилищного рынка в них. Специфике развития рынка жилья северного региона рассматривают О.С. Фавстрицкая, Е.И. Гаврилова, Е.А. Широкова [14; 15; 16]. Поднимая проблематику «северности» и ее влияния на все сферы жизни, в том числе жилищную, они говорят о необходимости учитывать неблагоприятное воздействие северных условий при принятии управленческих решений относительно уровня жизни, обеспечения населения комфортным жильем и использовать упреждающие, а не догоняющие меры в решении жилищного вопроса на Севере.

При этом цены на недвижимость, формируемые общим спросом, отражающим платежеспособность населения, и предложением, характеризующим экономическую активность, являются важным индикатором доходов населения и перспектив развития городов и регионов [17].

Кроме этого, анализ проблем развития жилищного рынка и обеспечения комфортных жилищных условий населению может проводиться через призму различных факторов, характеризующих непосредственно жизнь и деятельность человека [18], например, с позиции влияния на демографические показатели в регионе [19–23]. Доказано, что высокие ставки по ипотечным и жилищным кредитам в условиях ограниченных рынков аренды создают предпосылки, при которых жилищные условия ограничивают формирование самостоятельных домашних хозяйств и, соответственно, сдерживают рождаемость [24].

Ряд ученых связывают тенденции и перспективы развития рынка жилья с качеством жизни, миграцией населения и человеческим потенциалом [25; 26; 27]. Считается, что проблемы развития жилищного рынка отражаются на рынке труда, препятствуя мобильности до-

мохозяйств [28]. На основании практического исследования доказана взаимосвязь жилищной сферы и показателей народонаселения [29]. Кроме этого, плохие жилищные условия могут сказываться на здоровье населения [30; 31], увеличивая вероятность проявления психических расстройств из-за неудовлетворительных условий проживания [32; 33; 34].

Решение жилищных проблем, как правило, осложняется недостатком свободных денежных средств у населения регионов, а также различиями в уровне социально-экономического развития субъектов Российской Федерации [35].

В отличие от России в зарубежных северных странах (особенно в странах Скандинавии) для решения жилищных проблем используются фонды социального жилья – предоставление жилья нуждающимся гражданам на льготных условиях, а также активно развивается рынок аренды [36]. Политика социализации жилищной сферы в Скандинавии призвана обеспечивать население комфортными условиями проживания вне зависимости от социального статуса, не допуская расслоения общества [37].

Проблемный анализ литературы и других источников по заявленной теме показал, что одна часть исследований посвящена анализу непосредственно рынка жилья и его связям с внешней средой, а вторая – анализу жилищных условий населения и их влиянию на здоровье, в том числе в отдельно взятых регионах. В то же время комплексный анализ особенностей и тенденций развития региональных рынков жилья с учетом поведения и платежеспособности населения, проживающего на данной территории, практически не встречается.

Методика исследования. Обоснование выбора индикаторов

В рамках нашего исследования анализируется традиционный рынок жилья, под которым понимается совокупность участников (покупатели, продавцы, государственные регулирующие органы и т. д.) и сделок (покупка, продажа, аренда и т. д.), совершаемых со специфическим товаром – недвижимостью. Рынок арендодателей не рассматривается.

Жилищный рынок РФ и ее регионов, как правило, исследуется с помощью статистических данных по следующим направлениям: анализ состояния рынка и его развитие, динамика цен на недвижимость, оценка жилищных усло-

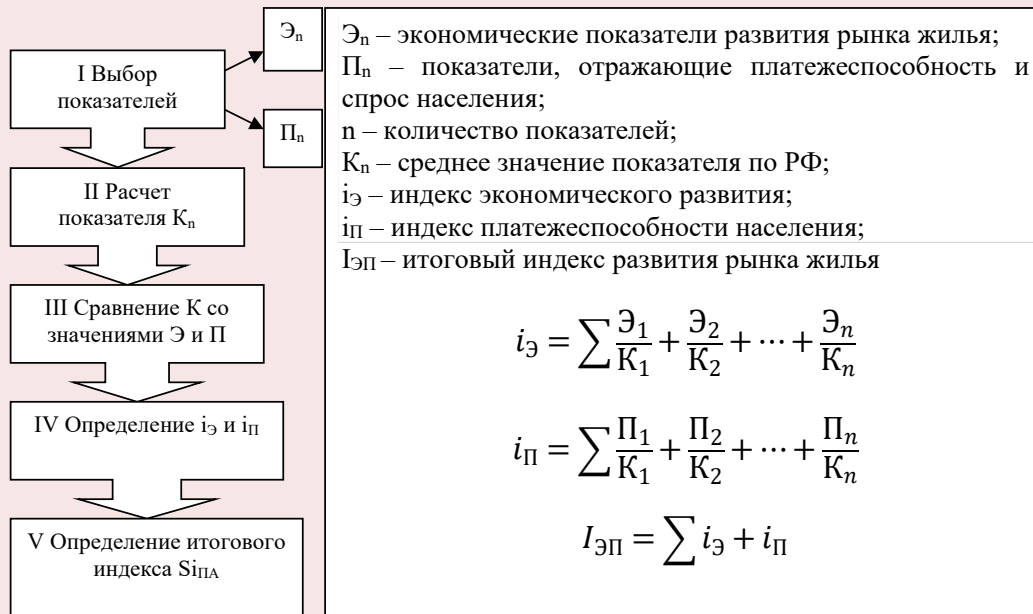
вий, ипотечный рынок жилья и др. В настоящее время не существует общепризнанных универсальных методик для оценки регионального жилищного рынка, которые бы давали комплексную характеристику его развития с позиций платежеспособности населения и экономических факторов на рынке недвижимости региона. Большинство разработанных методик (см., например, [38]) включает значительное количество показателей и параметров для оценки, что усложняет возможности их применения на практике, а используемые для оценки показатели не позволяют в полной мере и качественно оценить состояние регионального жилищного рынка в совокупности по двум заданным направлениям.

В связи с этим нами разработана и применена методика балльной оценки (*рис. 1*), базирующаяся на анализе параметров, зависящих от доходов населения и характеризующих его платежеспособность, и экономических показателей развития жилищного рынка в регионах.

Для оценки индикаторов развития рынка жилья использовалась шкала от 0 до 1, где за 1 принято максимальное значение; 0,5 – среднее; 0 – минимальное. Также были применены промежуточные значения в 0,25 и 0,75, присвоение которых осуществлялось, если значение показателя существенно выше (или ниже) среднего значения, что позволило более детально отразить их уровень. Сравнение показателей проводилось посредством масштабирования относительно средних значений по Российской Федерации, после чего каждому показателю присваивался индекс в заданных числовых интервалах (i_z и i_n). Стоит учесть, что показатели развития жилищного рынка бывают как «положительными» (например, уровень инвестиций), так и «отрицательными» (например, удельный вес аварийного жилья), в соответствии с чем и присваивались индексы (*табл. 1*).

Для всестороннего анализа регионального рынка жилья северных и арктических регионов РФ был выбран ряд показателей (индикаторов) по двум направлениям: экономические, характеризующие активность развития жилищной застройки, количество и качество предложений на рынке недвижимости, и показатели, определяемые уровнем платежеспособности населения в регионе и отражающие спрос на жилье со стороны населения (*табл. 2*).

Рис. 1. Алгоритм и методика оценки регионального рынка жилья



Источник: составлено авторами.

Таблица 1. Числовые интервалы и индексы присвоения показателей

Индекс	«Положительные» показатели	«Отрицательные» показатели
1	$i_{\Xi}; i_{\Pi} \geq 1,6$	$i_{\Xi}; i_{\Pi} < 0,4$
0,75	$1,2 \leq i_{\Xi}; i_{\Pi} < 1,6$	$0,4 \leq i_{\Xi}; i_{\Pi} < 0,8$
0,5	$0,8 \leq i_{\Xi}; i_{\Pi} < 1,2$	$0,8 \leq i_{\Xi}; i_{\Pi} < 1,2$
0,25	$0,4 \leq i_{\Xi}; i_{\Pi} < 0,8$	$1,2 \leq i_{\Xi}; i_{\Pi} < 1,6$
0	$i_{\Xi}; i_{\Pi} < 0,4$	$i_{\Xi}; i_{\Pi} \geq 1,6$

Источник: составлено авторами.

Таблица 2. Индикаторы оценки развития жилищного рынка

Экономические показатели	Показатели платежеспособности населения
Ввод в действие жилья, кв. м / чел.	Удельный вес семей, состоящих на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, в общем числе семей региона, %
Удельный вес ветхого и аварийного жилья в общей площади жилищного фонда, %	Удельный вес семей, улучшивших жилищные условия, от общего количества семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, %
Инвестиции в основной капитал по виду основных фондов «жилища» (в фактически действовавших ценах), руб./чел.	Удельный вес расходов на оплату ЖКХ в потребительских расходах домохозяйств, %
Объем коммунальных услуг в расчете на 1 чел., руб.	Индекс доступности жилья в регионах**
Удельный вес благоустроенного жилья в общем жилищном фонде региона, %*	Объем жилищных и ипотечных жилищных кредитов физическим лицам, руб./чел. Среднегодовой уровень долговой нагрузки населения по жилищным и ипотечным кредитам***

* Рассчитан в среднем по показателям оснащенности жилищного фонда водопроводом, канализацией, центральным отоплением, газом, ванными (душевыми), горячим водоснабжением, напольными электрическими плитами.
 ** Отношение стоимости 1 кв. м к среднедушевым доходам населения. Чем ниже индекс, тем больше покупательская способность населения к приобретению жилья.
 *** Отношение задолженности по жилищным и ипотечным кредитам к среднедушевому доходу населения.

Источник: составлено авторами.

В область исследования попали 24 субъекта РФ, относящихся к районам Крайнего Севера или приравненных к ним, территории 9 из них также входят в Арктическую зону РФ. Временной интервал исследования составил 14 лет (с 2005 по 2018 год). Таким образом, выборка показателей включала 4032 значения (12 показателей по 24 субъектам РФ в течение 14 лет).

Методическое исследование регионов основано на изучении открытых источников: данные государственной статистики и отчетности, данные Центрального банка России, данные Федеральной службы государственной статистики, базы данных, разработанные авторами¹. Информационной базой послужили теоретические и практические научные исследования зарубежных и отечественных специалистов, информационные сайты органов власти, публикации в СМИ.

Результаты исследования. Специфика социально-экономического развития северных и арктических регионов, заключающаяся в повышенных затратах для обеспечения производства, работ, услуг, монопрофильности экономики, низкой плотности населения и его миграционной убыли, а также суровые природно-климатические условия определяют особенности развития рынка жилья в условиях Севера и Арктики (табл. 3), а именно:

- высокая стоимость строительства и благоустройства жилья,
- повышенный уровень расходов на оплату ЖКУ в расходах населения,
- наличие связи между местом производства (добыча полезных ископаемых) и уровнем цен,
- минимальная доля элитного и загородного жилья,

Таблица 3. Тенденции развития рынка жилья в северных и арктических регионах РФ

Показатель		2005	2010	2014	2015	2016	2017	2018
Ввод в действие жилых домов на 1000 человек населения, кв. м	РФ	304	409	576	583	547	540	515
	СиА*	213,2	294,6	417,6	435,9	391,3	375,0	330,4
Удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	РФ	0,4	0,6	0,7	0,5	0,6	0,7	0,7
	СиА	0,8	1,7	1,9	1,7	2,0	2,2	2,6
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м	РФ	20,8	22,6	23,7	24,4	24,9	25,2	25,8
	СиА	20,5	22,3	23,0	23,4	23,7	23,9	24,2
Удельный вес семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в общем числе семей, %	РФ	6,5	5,5	4,9	4,7	4,6	4,4	4,3
	СиА	9,3	8,3	7,6	7,2	7,1	7,4	6,9
Удельный вес семей, получивших жилые помещения, в числе семей, состоявших на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, %	РФ	3,6	8,6	5,0	5,0	4,9	4,8	4,0
	СиА	7,9	10,2	8,0	7,4	7,4	7,6	6,0
Удельный вес расходов домашних хозяйств на оплату ЖКУ, % от общей суммы потребительских расходов	РФ	8,3	9,2	8,9	9,5	10,1	9,7	9,6
	СиА	8,5	10,1	9,4	10,2	10,8	10,9	10,8
Стоимость 1 кв. м общей площади квартир на первичном и вторичном рынках жилья, руб.	РФ	23780	54071	54899	53906	53635	54616	57155
	СиА	18334	41038	56181	56196	55878	54477	56028
*СиА – средние значения показателей по северным и арктическим регионам РФ. Источник: рассчитано и составлено авторами на основе Базы данных «Рынок жилья северных и арктических регионов России», Свидетельство о государственной регистрации № 2019621181 от 4 июля 2019 г.								

¹ Емельянова Е.Е., Чапаргина А.Н. База данных «Рынок жилья северных и арктических регионов России», Свидетельство о государственной регистрации № 2019621181 от 4 июля 2019 г.; Емельянова Е.Е., Чапаргина А.Н. База данных «Наиболее значимые показатели, характеризующие состояние муниципальных бюджетов, уровень жизни и уровень доходов населения городских округов АЗ РФ по основным социальным направлениям», Свидетельство о государственной регистрации № 2018621190 от 6 августа 2018 г.

- спрос на жилье формируется, как правило, местным работающим населением,
- снижение спроса на недвижимость ввиду переезда с севера по программам переселения,
- высокая доля ветхого и аварийного жилья, низкие темпы ввода жилья,
- невостребованность жилья в удаленных районах в связи с закрытием производств.

По ранее предложенной методике оценки для определения динамики и трендов развития жилищного рынка в регионах Севера и Арктики были рассчитаны итоговые индексы развития рынка жилья по всем вошедшим в выборку годам. Полученные результаты показывают вполне определенную тенденцию к снижению развития рынка жилья в большинстве север-

ных и арктических регионов относительно среднероссийских значений в период 2005–2018 гг. Обращает на себя внимание тот факт, что к 2018 году ни на одной из рассматриваемых территорий рост итогового индекса свыше 7 не наблюдается. При этом устойчивость понижательного тренда с 2010 года характерна практически для всех регионов. Только Ямало-Ненецкий и Ханты-Мансийский автономные округа не изменили свои позиции в 2018 году по сравнению с 2010 годом, а в республиках Саха, Карелия и Коми чуть улучшился итоговый индекс развития рынка жилья. Максимальное снижение итогового индекса за исследуемый период произошло в Красноярском крае (с 7,25 в 2005 году до 5,75 в 2018 году; рис. 2).

Рис. 2. Ранжирование и кластеризация северных и арктических субъектов РФ по итоговому индексу развития рынка жилья в 2005, 2010 и 2018 гг.

2005 год	2010 год	2018 год
<p>Высокий индекс (>=7) Чукотский край (7,50) Красноярский край (7,25) Забайкальский край (7,25) Ненецкий АО (7,0)</p>	<p>Высокий индекс (>=7) Красноярский край (7,25) Хабаровский край (7,0)</p>	<p>Высокий индекс (>=7)</p>
<p>Средний индекс (5-7) Ханты-Мансийский АО (6,75) Магаданская область (6,75) Тюменская область (6,75) Хабаровский край (6,5) Республика Саха (6,5) Камчатский край (6,5) Томская область (6,25) Мурманская область (6,0) Республика Карелия (6,0) Амурская область (6,0) Пермский край (5,75) Ямало-Ненецкий АО (5,75) Приморский край (5,75) Республика Тыва (5,5) Иркутская область (5,5) Республика Коми (5,25) Сахалинская область (5,25)</p>	<p>Средний индекс (5-7) Тюменская область (6,75) Магаданская область (6,75) Ненецкий АО (6,5) Республика Алтай (6,25) Камчатский край (6,25) Приморский край (6,25) Чукотский край (6,0) Мурманская область (6,0) Забайкальский край (5,75) Пермский край (5,75) Ханты-Мансийский АО (5,75) Иркутская область (5,75) Томская область (5,75) Республика Саха (5,75) Сахалинская область (5,75) Амурская область (5,25)</p>	<p>Средний индекс (5-7) Тюменская область (6,75) Республика Саха (6,0) Ханты-Мансийский АО (5,75) Ненецкий АО (5,75) Пермский край (5,25) Красноярский край (5,75) Магаданская область (5,75) Хабаровский край (5,5) Иркутская область (5,25) Томская область (5,25) Забайкальский край (5,25) Сахалинская область (5,25) Республика Алтай (5,25) Чукотский край (5,0)</p>
<p>Низкий индекс (=<5) Республика Алтай (4,75) Республика Бурятия (4,75) Архангельская область (4,5)</p>	<p>Низкий индекс (=<5) Республика Бурятия (5,0) Архангельская область (4,75) Ямало-Ненецкий АО (4,5) Республика Карелия (4,25) Республика Коми (4,25) Республика Тыва (3,75)</p>	<p>Низкий индекс (=<5) Камчатский край (5,0) Приморский край (5,0) Республика Карелия (4,5) Амурская область (4,5) Республика Коми (4,5) Мурманская область (4,5) Ямало-Ненецкий АО (4,5) Архангельская область (4,0) Республика Бурятия (3,75) Республика Тыва (3,25)</p>

Источник: составлено авторами.

Выявленные перемещения арктических и северных регионов в группы с минимальным и средним значением итогового индекса развития рынка жилья, отсутствие территорий с высоким значением индекса, с одной стороны, формируют предпосылки для сокращения дифференциации в уровне развития рынка жилья на Севере и в Арктике, но, с другой стороны, говорят об усугублении ситуации в жилищной сфере исследуемых субъектов.

Для объяснения причин, обуславливающих движение регионов из групп с более высоким итоговым индексом развития рынка жилья в группы с более низким, следует дезагрегировать этот индекс на два: индекс платежеспособности населения и индекс экономического развития рынка жилья (табл. 4).

Выполненные расчеты показали, что в оценке индекса платежеспособности населения наибольшее изменение продуцируют такие показатели, как «индекс доступности жилья в

регионе», «объем жилищных и ипотечных жилищных кредитов физическим лицам», «среднегодовой уровень долговой нагрузки населения по жилищным и ипотечным кредитам».

В оценке индекса экономического развития рынка жилья наиболее значимым оказался показатель «инвестиции в основной капитал по виду основных фондов „жилища“». Начисленные по нему баллы снизились практически во всех регионах, что и отразилось в большей степени на итоговом индексе. Практически не претерпели изменений в динамике по регионам баллы по показателям «общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя» и «благоустройство жилищного фонда».

Улучшение положения республик Саха, Карелия и Коми по итоговому индексу связано с увеличением индекса экономического развития рынка жилья, а именно с начислением баллов по показателю «ввод в действие жилых

Таблица 4. Динамика индекса экономического развития рынка жилья и индекса платежеспособности населения

Регион	Индекс экономического развития рынка жилья			Индекс платежеспособности населения		
	2005	2010	2018	2005	2010	2018
Республика Карелия	3	2	2,25	3	2,25	2,25
Республика Коми	1,75	1,25	1,5	3,5	3	3
Ненецкий АО	4,5	3,75	2,75	2,5	2,75	3
Архангельская область	1,75	1,75	1,75	2,75	3	2,25
Мурманская область	2	2	1	4	4	3,5
Пермский край	2,5	2,5	2,5	3,25	3,25	2,75
Ханты-Мансийский АО	3,25	3,25	2,5	3,5	2,5	3,25
Ямало-Ненецкий АО	2,75	1,75	1,5	3	2,75	3
Тюменская область	3,5	3,5	4,25	3,25	3,25	2,5
Республика Алтай	2,5	2,75	3,25	2,25	3,5	2
Республика Тыва	3	2,25	1,75	2,5	1,5	1,5
Красноярский край	3,25	3,5	2,5	4	3,75	3,25
Иркутская область	2,5	2,75	2,25	3	3	3
Томская область	3	3	2,5	3,25	2,75	2,75
Республика Бурятия	2,5	2,5	1,75	2,25	2,5	2
Республика Саха (Якутия)	2,5	2,5	2,75	4,25	3,25	3,25
Забайкальский край	3	2,5	2	4,25	3,25	3,25
Камчатский край	3	2,5	1,25	3,5	3,75	3,75
Приморский край	3	3,25	2,25	2,75	3	2,75
Хабаровский край	3,25	3,25	2	3,25	3,75	3,5
Амурская область	2,5	2,5	1,5	3,5	2,75	3
Магаданская область	2,5	2,5	1,25	4,25	4,25	4,5
Сахалинская область	2	2,5	2,25	3,25	3,25	3
Чукотский АО	4,25	2,5	1,5	3,25	3,5	3,5

Источник: рассчитано авторами.

домов». В Ямало-Ненецком и Ханты-Мансийском АО индекс экономического развития рынка жилья резко снизился в силу изменений по показателям «ввод в действие жилых домов», «инвестиции в основной капитал по виду основных фондов „жилища”» и «удельный вес аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда», однако для итогового индекса данная тенденция в этих субъектах была нивелирована заметным изменением в индексе платежеспособности населения.

Для наглядного детального анализа современного состояния жилищной сферы и специфики развития рынка жилья в регионах Севера и Арктики была построена матрица регионов (рис. 3), где платежеспособность и спрос населения отражаются по направлению оси у, а экономические параметры развития рынка жилья – по оси х. Совокупный индекс развития рынка жилья характеризует величина окружностей.

Квадрат А демонстрирует низкий уровень развития рынка жилья по всем заданным направлениям и индикаторам;

Квадрат В – высокий уровень платежеспособности населения в регионе при низких показателях экономических индикаторов развития рынка жилья;

Квадрат С – высокий уровень развития жилищного рынка в регионе по заданным направлениям;

Квадрат D – высокий уровень развития экономических индикаторов рынка жилья при низком уровне платежеспособности населения.

Представленная в виде матрицы на 2018 год информация очевидно демонстрирует отставание практически всех регионов (за исключением Республики Алтай и Тюменской области) по экономическим показателям развития жилищного рынка от среднероссийского уровня. В число регионов-аутсайдеров по данному типу показателей входят Мурманская и Магаданская области и Камчатский край, на территориях которых практически не ведется жилищная застройка, а уровень инвестиций в жилищную сферу – один из самых низких среди северных регионов.

Рис. 3. Матрица оценки рынка жилья в регионах Севера и Арктики (2018 г.)



Более светлым тоном выделены регионы, входящие в Арктическую зону РФ.

Источник: составлено авторами.

Регионы-лидеры, попавшие в квадрат D, по направлению экономических индикаторов развития (Тюменская область и Республика Алтай), где активно идет жилищное строительство (Тюменская область занимает первое место среди исследуемых субъектов по вводу в эксплуатацию жилья), а уровень аварийного и ветхого жилья незначителен (в Республике Алтай – самый низкий удельный вес аварийного жилья), по индикаторам платежеспособности населения значительно отстают от средних показателей по стране и остальных регионов Севера и Арктики. В связи с этим их рынок жилья является несбалансированным по покупательской способности и платежеспособности спроса населения. Отставание в Республике Алтай связано, прежде всего, с высокой долей семей, состоящих в качестве нуждающихся в жилье (это регион-антилидер после Ненецкого АО, где данный показатель в 4 раза превышает средние значения по стране), и низким показателем уровня среднедушевых доходов населения (19503 руб./чел. в 2018 году). По индексу доступности жилья регион также занимает одно из последних мест среди всех регионов Севера и Арктики.

В отличие от Республики Алтай Тюменская область, имея достаточно средние значения (в худшую сторону) от общероссийских по вышеприведенным показателям, находится на одном из последних мест среди регионов по удельному весу расходов домохозяйств на оплату ЖКУ (12,1%), что более чем на 25% превосходит средний показатель по стране. При достаточно низком уровне среднедушевых доходов населения и относительно высокой стоимости жилья в регионе отмечается значительный уровень закредитованности населения. Среднегодовой уровень долговой нагрузки населения по жилищным и ипотечным кредитам в Тюменской области (без АО) составляет порядка 4,4, что в 1,7 раза хуже, чем в целом по стране. Это наихудший результат среди регионов Севера и Арктики после Ханты-Мансийского АО.

Наиболее разбалансированный рынок жилья представлен шестью северо-арктическими регионами в квадрате А. Несмотря на то что Пермский край, Приморский край и Томская область попадают в данный квадрат, по совокупному индексу развития рынка жилья они занимают достаточно высокие позиции, свя-

занные с незначительными отклонениями в худшую сторону от средних значений по России по обоим направлениям оценки. Явными регионами-аутсайдерами по развитию жилищного рынка (наименьший совокупный индекс и значительное отставание по экономическим параметрам развития и платежеспособности населения) являются оставшиеся четыре региона квадрата А: республики Тыва, Бурятия, Карелия и Архангельская область.

Самый многочисленный по представительству (15 регионов) квадрат В, куда мы относим регионы, имеющие средние показатели, сигнализирует о достаточно хорошей платежеспособности населения и доступности жилья. Это связано, в первую очередь, с высокими доходами населения. В данную группу вошли семь дальневосточных регионов (Республика Саха (Якутия), Хабаровский, Забайкальский и Камчатский края, Амурская и Магаданская области и Чукотский АО), где действует федеральная программа по субсидированию ипотечных займов, благодаря которой регионы характеризуются низкой долговой нагрузкой на население по уплате жилищных и ипотечных кредитов.

В квадрат С, выступающий некоторым ориентиром сбалансированного по платежеспособности населения и экономическим показателям развития жилищного рынка на уровне или выше средних значений по стране, не вошел ни один северо-арктический регион. Наиболее близки к данному показателю рынка жилья в Ненецком АО и Республике Саха (Якутия), где платежеспособность населения и качество жилья выше или на уровне среднего значения, а экономические параметры немного ниже среднероссийских показателей.

Обсуждение

Рынок жилья является своеобразным индикатором социальной и экономической ситуации в стране и регионе, определяет уровень и перспективы развития территории. Жилищный рынок северных и арктических регионов характеризуется, с одной стороны, достаточно высокой степенью платежеспособности населения ввиду высокого уровня доходов в большинстве субъектов, с другой – низкими темпами жилищной застройки и высоким уровнем аварийного жилья из-за повышенного износа основных фондов в экстремальных климатических условиях Крайнего Севера. Кроме того, в се-

верных регионах с характерным преобладанием добывающего сектора в экономике нарастает тенденция вахтового метода работы на крупных градообразующих предприятиях. Привлечение работников из других регионов и стран ближайшего зарубежья в целях экономии на фонде заработной платы вызывает дисбаланс на рынке недвижимости в пользу арендного жилья и отказа от приобретения его в собственность, ведет к обезлюживанию территорий, особенно небольших монопрофильных городов и периферийных поселений, и, соответственно, сказывается на показателях активности жилищного строительства [39].

Миграционный отток населения с Севера и Арктики влияет как на спрос, так и на предложение на рынке жилья. С одной стороны, уменьшение численности населения приводит к невостребованности жилья в населенных пунктах северных и арктических регионов, с другой — увеличивает его доступность вследствие снижения спроса на недвижимость. Наибольший отток населения в другие регионы отмечается в Мурманской области и Ямало-Ненецком АО. В 2018 году коэффициенты миграционного прироста (убыли) на 10000 человек населения в них составляли -59 и -32 соответственно, следовательно, число выбывших не компенсируется прибывшими².

Проблема привлечения и закрепления человеческих ресурсов на обширных северных территориях (правда, только дальневосточных) отчасти решалась государством посредством разработки и внедрения федеральных программ («Дальневосточный гектар») и субсидирования части ипотечных ставок для данных регионов. Однако эти меры не охватывают проблемы других субъектов Севера и Арктики в решении вопросов развития человеческого ресурса. К тому же при реализации национальных проектов в жилищной отрасли в северо-арктических регионах РФ, характеризующихся значительным объемом аварийного жилищного фонда, более 20% финансирования будет направлено не на решение проблемы строительства жилья (в связи с высокой себестоимостью), а на снос аварийного. Вопросы замещения аварийного фонда и расселения из него предлагается

² Регионы России. Социально-экономические показатели. 2019: стат. сб. / Росстат. М., 2019. 1204 с.

решать при помощи переселения людей в другие регионы страны³, что не будет способствовать развитию жилищного рынка Севера и Арктики.

Жилищный рынок чувствителен к изменениям макроэкономических показателей из-за тесной связи с такими отраслями экономики, как строительство, инвестиции, доходы населения и платежеспособный спрос [7]. Не успев восстановиться после мирового кризиса 2014 года, рынок жилья и в последующие годы еще в большей степени будет ощущать негативные тенденции в экономике, вызванные очередным падением цен на нефть, осложнившаяся эпидемиологической обстановкой из-за коронавируса и принимаемыми правительством мерами, которые уже привели к приостановке многих отраслей производственно-экономической деятельности, сферы услуг, малого и среднего бизнеса, росту безработицы и значительному снижению доходов и платежеспособности населения. В прогнозном периоде это обязательно скажется (и уже сказывается) на жилищном рынке.

Период начала кризиса в 2020 году характеризовался ажиотажным спросом на жилую недвижимость ввиду попыток населения сохранить свои сбережения. Однако нерабочие дни, объявленные в апреле Президентом РФ, уже привели к спаду реальных доходов граждан в связи с массовыми увольнениями и «отпусками за свой счет», что вызвало сокращение платежеспособного спроса на жилье. Сейчас, после всплеска спроса на недвижимость, отмечается спад продаж — люди, не уверенные в экономической ситуации и собственном уровне доходов, не готовы брать на себя долгосрочные обязательства по выплате жилищных и ипотечных кредитов, без которых редко обходится покупка недвижимости. Также можно спрогнозировать рост задолженности по ранее выданным жилищным кредитам. По данным Банка России⁴,

³ Специфика арктических регионов может быть учтена при расселении аварийного жилья // Минстрой России. Официальный сайт. URL: <https://www.minstroyrf.ru/press/spetsifika-arkticheskikh-regionov-mozhet-byt-uchtena-pri-rasselenii-avariynogo-zhilya/> (дата обращения 05.09.2020).

⁴ Задолженность по ипотечным и жилищным кредитам / Банк России. URL: <https://cbr.ru/statistics/pdko/Mortgage/ML/> (дата обращения 02.05.2020).

уровень задолженности населения имеет устойчивую положительную динамику со среднегодовым приростом порядка 15%.

Однако влияние и последствия указанных процессов полноценно можно будет оценить только в 2021–2023 гг., а восстановление жилищного рынка, учитывая повышенную волатильность национальной валюты и цены на нефть, обесценивание доходов населения и возрастающую безработицу, можно ожидать не ранее 2022 года.

На сегодняшний день на государственном уровне принят пакет мер для поддержки рынка жилья, например: программа субсидированного ипотечного кредитования жилья в новостройках со ставкой 6,5% (аналог программы 2014–2016 гг., но с меньшей ставкой); выкуп жилья госкомпанией «ДОМ.РФ» в проектах, где реализовано 30–80% от общего количества квартир (в будущем его планируется предоставлять льготникам, стоящим в очереди на жилье или продавать после восстановления спроса на рынке). Строительная отрасль одной из первых вышла из затяжных «нерабочих дней», а сами компании на рынке недвижимости провоцируют спрос путем предоставления скидок, льгот по уплате процентов по ипотечным кредитам за определенный период и т. д.

Реализуемые меры поддержки являются одними из самых масштабных за всю историю развития жилищного сектора. Однако все принятые законодательные инициативы направлены, в первую очередь, на поддержку первичного рынка жилья, как правило, в столичных регионах, а региональные жилищные рынки в большинстве своем пока остаются без поддержки.

Значимость проведенного научного исследования заключается в формировании научных положений по стимулированию региональных рынков жилья, разработке методического инструментария для их оценки, позволяющего определить уровень и тренды развития в различных регионах. Результаты исследования могут быть использованы органами власти и управления при разработке политики в области обеспечения населения комфортным жильем и улучшения жилищного фонда регионов, при создании программ, направленных на жилищное строительство, а также специалистами в сфере финансов, научными работниками. В

будущем с помощью сравнительного анализа развития жилищной сферы в регионах мы планируем представить прогноз развития региональных рынков жилья на основе изменяющихся параметров платежеспособности населения и строительной отрасли с учетом специфики развития субъекта Федерации и эффективности принятых во время кризисного периода, вызванного пандемией, правительственных мер в отношении данной отрасли экономики.

Заключение. Подготовка статьи стартовала в самом начале разгара санитарно-эпидемиологической ситуации, связанной с COVID-19, и, к сожалению, статистика в части экономических индикаторов и платежеспособности населения не позволяет актуально оценить действительность на рынке недвижимости и воздействие на него эпидемиологического фактора разрастания экономического кризиса, усугубившего очередное падение цен на нефть.

На данном этапе исследования была проведена оценка регионального рынка жилья северных и арктических субъектов РФ на основе системы показателей, отражающих экономические индикаторы развития жилищного рынка и платежеспособности населения с целью определения динамики и ключевых проблем, препятствующих развитию жилищного рынка в северо-арктических регионах страны в докризисный период. Согласно поставленным задачам разработана методика оценки регионального рынка жилья на основе анализа данных и определения наиболее существенных для нее показателей, отражающих уровень его развития в макрорегионах. При оценке состояния жилищного рынка в динамике по всем выбранным регионам с последующим ранжированием результатов выявлены, с одной стороны, предпосылки для сокращения дифференциации в уровне развития рынка жилья между субъектами Севера и Арктики, а с другой – усугубление ситуации в жилищной сфере исследуемых территорий в связи со снижением итогового индекса развития рынка жилья в большинстве северо-арктических регионов. Установлено, что к 2018 году на фоне устойчивого падения совокупного индекса с 2010 года ни один из рассматриваемых субъектов не вышел на высокие показатели развития рынка жилья относительно среднероссийских.

Наиболее сбалансированными по двум направлениям исследования — платежеспособности населения и экономическим показателям развития — несмотря на то что они «не дотягивают» до средних значений по стране, являются рынки жилья Республики Саха (Якутия) и Ненецкого АО. В эту же группу с несколько худшими результатами можно включить Ханты-Мансийский АО, Красноярский и Пермский края, Томскую область. Явными аутсайдерами как по сбалансированности рынка, так и по итоговому индексу развития стали Архангельская область (без Ненецкого АО), республики Тыва и Бурятия.

Исходя из результатов проведенной работы, проецируя экономическую ситуацию в стране, осложненную эпидемиологической ситуацией, для изменения существующей ситуации и поддержания регионального жилищного рынка в северо-арктических субъектах страны необходимо развивать следующие основные направления:

— создание благоприятных экономических, социальных и трудовых условий для привлечения постоянно проживающего населения в регионы Севера и Арктики, что предполагает значительное увеличение уровня доходов населения по сравнению с более южными регионами России, как это было в годы индустриального развития Севера, а также предоставление гарантии льгот и компенсаций работникам Крайнего Севера не только бюджетной сферы. Лишь при увеличении численности постоянно проживающего населения в северных регионах можно говорить о перспективах развития жилищного строительства и рынка недвижимости;

— увеличение платежеспособности и снижение долговой нагрузки на население путем уменьшения процентных ставок по жилищным и ипотечным кредитам. Кроме этого, в контексте пандемии представляются необходимыми государственное субсидирование доходов работников, попавших в состояние временного простоя, и государственная поддержка организаций и предприятий наиболее пострадавших отраслей экономики (транспорт, сфера культуры, досуга и развлечений, туризм и гостиничный бизнес, общественное питание и пр.). Это позволит сократить или не допустить значительного роста просроченной задолженности по уплате жилищных кредитов;

— для поддержки региональных жилищных рынков и эффективного распределения финансовой помощи от государства, стимулирующей развитие и охват всех субъектов РФ, необходима реализация специальных федеральных и региональных жилищных программ (по аналогии с Дальним Востоком), распространенных на все регионы Севера и Арктики, и государственное субсидирование процентной ставки на приобретение недвижимости не только в новостройках, но и на вторичном рынке жилья.

Реализовать все три направления невозможно без активного участия государства в качестве регулятора рынка недвижимости и гаранта стабильности, увеличения доходов, компенсаций и льгот работникам Крайнего Севера, основного разработчика целевых программ развития и планов по восстановлению экономики в постпандемический период.

Литература

1. Pandey R., Jessica V.M. Determinants of Indian housing market: effects and counter-effects. *Property Management*, 2019, vol. 38, no. 2, pp. 199–218. DOI: 10.1108/PM-06-2018-0038
2. Łaszek J., Olszewski K. Regional development of residential and commercial real estate in Poland and the risk of real estate cycles. *Barometr Regionalny*, 2018, no. 51, pp. 41–51.
3. Wenze Yu., Chaoran N., Chuanhao T., Haizhen W., Li F. Impacts of an urban environmental event on housing prices: Evidence from the Hangzhou pesticide plant incident. *Journal of Urban Planning and Development*, 2020, vol. 146, no. 2. DOI: 10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000564
4. Jiang H., Payne S. Green housing transition in the Chinese housing market: A behavioural analysis of real estate enterprises. *Journal of Cleaner Production*, 2019, vol. 241. DOI: 10.1016/j.jclepro.2019.118381
5. Qiu L., Tu Y., Zhao D. Information asymmetry and anchoring in the housing market: A stochastic frontier approach. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2019, vol. 35, pp. 573–591. DOI: 10.1007/s10901-019-09701-y
6. Geraskin M. Pricing analysis of interconnected markets of housing, mortgage lending and insurance. *Kybernetes*, 2020, vol. 1, no. 2. DOI: 10.1108/K-12-2019-0849

7. Ванина Т., Оболонкова А. Государственное влияние на рынок жилья // Белгородский экономический вестник. 2013. № 3 (71). С. 29–35.
8. Maalsen S. Smart housing: The political and market responses of the intersections between housing, new sharing economies and smart cities. *Cities*, 2019, no. 84, pp. 1–7.
9. Butryn K., Jasın'ska E., Kovalyshyn O., Preweda E. Sustainable formation of urban development on the example of the primary real estate market in Krakow. *E3S Web of Conferences*, 2019, no. 86. DOI: 10.1051/e3sconf/20198600010
10. Tomal M. Moving towards a smarter housing market: The example of Poland. *Sustainability*, 2020, vol. 683, no. 12, pp. 2–25. DOI: 10.3390/su12020683
11. Imran J., Ahmad S., Kim D. Design and implementation of thermal comfort system based on tasks allocation mechanism in smart homes. *Sustainability*, 2019, vol. 11. DOI: 10.3390/su11205849
12. Gu W., Bao P., Hao W., Kim J. Empirical examination of intention to continue to use smart home services. *Sustainability*, 2019, vol. 11. DOI: 10.3390/su11195213
13. Емельянова Е.Е., Чапаргина А.Н. Расходы муниципалитетов и доходы населения Российской Арктики // ЭКО. 2019. № 7 (541). С. 80–98.
14. Фавстрицкая О.С. Формирование инвестиционного механизма жилищных рынков в условиях депрессивной северной экономики (на примере Магаданской области) // Управление экономическими системами. 2016. № 4. С. 80–87.
15. Широкова Е.А. Формирование региональной стратегии обеспечения жильем населения северной территории: монография. Магадан: Изд-во СВГУ, 2013. 152 с.
16. Гаврилова Е.И. Управление развитием жилищной сферы в северных регионах России // Российский экономический интернет-журнал. 2009. № 1. С. 145–154.
17. Коломак Е.А., Кукушкин Р.Г. Оценка влияния агломерационных процессов на рынок жилья // Мир экономики и управления. 2019. Т. 19. № 1. С. 55–63.
18. Зайнакова С.Р. Рынок жилья в России: современное состояние, проблемы и прогнозы // Социально-экономические науки и гуманитарные исследования. 2014. № 1. С. 58–62.
19. Асаул А.Н. Состояние и перспективы инвестиционно-строительной деятельности в Российской Федерации // Экономическое возрождение России. 2008. № 2. С. 3–9.
20. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Апальков А.А. Новая методика оценки доступности жилья для населения // Урбанистика и рынок недвижимости. 2014. № 2. С. 31–49.
21. Бузырев В.В., Владимиров С.А., Бузырев А.В. Ускорение решения жилищной проблемы в регионах Российской Федерации на основе внедрения инноваций в строительстве // Жилищное строительство. 2017. № 10. С. 6–10.
22. Кузнецова И.Г., Молявко А.В. Закрепление молодых специалистов на селе как приоритетное направление региональной кадровой политики // Экономика сельского хозяйства России. 2020. № 5. С. 30–37.
23. Zeng S., Zhang X., Wang X. Population Aging, household savings and asset prices: A study based on urban commercial housing prices. *Sustainability*, 2019, vol. 11, no. 11. DOI: 10.3390/su11113194
24. Makszin K., Bohle D. Housing as a fertility trap: The inability of states, markets, or families to provide adequate housing in East Central Europe. *East European Politics and Societies: and Cultures*, 2020. DOI: 10.1177/0888325419897748
25. Kinder T. Social innovation in services: Technologically assisted new care models for people with dementia and their usability. *International Journal of Technology Management*, 2010, vol. 51, no. 1, pp. 106–120. DOI: 10.1504/IJTM.2010.033131
26. Гришанов В.И., Ноздрин Н.Н., Шнейдерман И.М. Роль жилья в миграционных процессах в России // Народонаселение. 2017. № 4 (78). С. 91–104.
27. Королькова Д.И. Повышение доступности жилья как фактор развития человеческого потенциала региона // Управление городом: теория и практика. 2018. № 3 (30). С. 65–70.
28. Brown J., Matsa D. Locked in by leverage: Job search during the housing crisis. *Journal of Financial Economics*, 2020, vol. 136, no. 3, pp. 623–648.
29. Mulder C.H. Population and housing: A two-sided relationship. *Demographic Research*, 2006, vol. 15, pp. 401–412. DOI: 10.4054/DemRes.2006.15.13

30. Pevalin D.J., Reeves A., Baker E., Bentley R. The impact of persistent poor housing conditions on mental health: A longitudinal population-based study. *Preventive Medicine*, 2017, vol. 105, pp. 304–310.
31. Braubach M., Ferrand A. Energy efficiency, housing, equity and health. *International Journal Of Public Health*, 2013, vol. 58, pp. 331–332. DOI: 10.1007/s00038-012-0441-2
32. Chung RY, Chung GK, Gordon D, et al. Housing affordability effects on physical and mental health: Household survey in a population with the world's greatest housing affordability stress. *Journal of epidemiology and community health*, 2020, vol. 74, pp. 164–172. DOI:10.1136/jech-2019-212286
33. Curl A., Kearn A., Mason P., Egan M., Tannahill C., Ellaway A. Physical and mental health outcomes following housing improvements: Evidence from the GoWell study. *Journal of Epidemiol. Community Health*, 2015, vol. 69, pp. 12–19. DOI: 10.1136/jech-2014-204064
34. Willand N., Ridley I., Maller, C. Towards explaining the health impacts of residential energy efficiency interventions – a realist review. Part 1: Pathways. *Social Science and Medicine*, 2015, vol. 61, pp. 191–201. DOI: 10.1016/j.socscimed.2015.02.005
35. Фавстрицкая О.С. Особенности рынка жилья северных депрессивных регионов Дальнего Востока // Экономика и управление. 2014. № 8 (106). С. 55–61.
36. Torstensen K.N., Roszbach K. Housing markets in Scandinavia: Supply, demand and regulation. In: Nijskens R., Lohuis M., Hilbers P., Heeringa W. (eds) *Hot Property*. Springer, Cham, 2019. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-030-11674-3_11
37. Nordahl B.I. Convergences and discrepancies between the policy of inclusionary housing and Norway's liberal housing and planning policy: an institutional perspective. *J Hous and the Built Environ*, 2014, no. 29, pp. 489–506. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9357-2>
38. Бредихин В.В., Волкова А.В. Методологические аспекты оценки эффективности развития регионального рынка жилья // Регион: системы, экономика, управление. 2019. № 3 (46). С. 94–99.
39. Колодина Е.А. Исследование тенденций развития местного самоуправления в современной России // Известия Байкальского государственного университета. 2017. Т. 27. № 2. С. 162–170.

Сведения об авторах

Елена Евгеньевна Емельянова – кандидат экономических наук, старший научный сотрудник, Кольский научный центр Российской академии наук, Институт экономических проблем им. Г.П. Лузина (184209, Российская Федерация, Мурманская обл., г. Апатиты, ул. Ферсмана, д. 24а; e-mail: emelya@ier.kolasc.net.ru)

Анастасия Николаевна Чапаргина – кандидат экономических наук, старший научный сотрудник, Кольский научный центр Российской академии наук, Институт экономических проблем им. Г.П. Лузина (184209, Российская Федерация, Мурманская обл., г. Апатиты, ул. Ферсмана, д. 24а; e-mail: achapargina@yandex.ru)

Emelyanova E.E., Chapargina A.N.

Assessing the Regional Housing Market Development in the Northern and Arctic Regions of the Russian Federation

Abstract. The purpose of the study is a comprehensive assessment of housing market development based on a new system of indicators reflecting the population's solvency and demand in the housing market, the economic development of the housing market, in order to identify trends in the housing market over a long period and reveal key problems hindering the housing market development in the Northern and Arctic regions of Russia. In this paper we propose a methodology to assess the regional housing markets, analyze the indicators of economic development in the North and the Arctic, estimate people's financial capacity and demand in the housing market, indicate major changes in the regions' housing sector that can occur on the background of the measures applied by the state due to the coronavirus pandemic.

The scientific novelty of the work is determined by a comprehensive study of regional housing markets in the Northern and Arctic regions using the indices proposed by the authors, which made it possible to formulate a number of proposals for developing the housing market in the Arctic and Northern regions of the Russian Federation. The study results can be used by the government and administrative authorities in developing policies in the field of providing the population with comfortable housing and improving the regions' housing stock, in working out the programs aimed at housing construction, as well as by specialists in the field of finance, researchers. In the future, based on a comparative analysis of the regions' housing development, the authors plan to predict the regional housing markets development taking into account the changing parameters of population solvency and construction industry, considering the specifics of the Federation subject's development and the effectiveness of government measures in this sector of the economy during the crisis period of the pandemic.

Key words: housing market, housing conditions, regions of the North and the Arctic, population solvency, regions ranking.

Information about the Authors

Elena E. Emelyanova – Candidate of Sciences (Economics), Senior Researcher, Kola Science Centre of the Russian Academy of Sciences, Luzin Institute for Economic Studies (24A, Fersman Street, Apatity, Murmansk Oblast, 184209, Russian Federation; e-mail: emelya@iep.kolasc.net.ru)

Anastasiya N. Chapargina – Candidate of Sciences (Economics), Senior Researcher, Kola Science Centre of the Russian Academy of Sciences, Luzin Institute for Economic Studies (24A, Fersman Street, Apatity, Murmansk Oblast, 184209, Russian Federation; e-mail: achapargina@yandex.ru)

Статья поступила 05.06.2020.