

pISSN 2073-1477
eISSN 2311-8733

Устойчивое развитие регионов

ЖИЛИЩНЫЕ РЫНКИ РЕГИОНОВ КРАЙНЕГО СЕВЕРО-ВОСТОКА РОССИИ: ПОЧЕМУ НЕТ ИНВЕСТИЦИЙ?

Оксана Сергеевна ФАВСТРИЦКАЯ

кандидат экономических наук, научный сотрудник лаборатории истории и экономики,
Северо-Восточный комплексный научно-исследовательский институт им. Н.А. Шило
Дальневосточного отделения РАН (СВКНИИ ДВО РАН),
Магадан, Российская Федерация
favstritskaya@neisri.ru
<https://orcid.org/0000-0002-3558-032X>
SPIN-код: 1039-6589

История статьи:

Рег. № 69/2021
Получена 11.02.2021
Получена в
доработанном виде
25.02.2021
Одобрена 09.03.2021
Доступна онлайн
15.04.2021

УДК 332.85:330.332
(571.65)
JEL: R11, R21, R30,
R32, R58

Ключевые слова:

рынок жилья,
инвестиции в жилье,
обеспеченность
жильем, цены на
первичном и
вторичном рынке
жилья, Магаданская
область, Чукотский
автономный округ

Аннотация

Предмет. Особенности функционирования рынка жилья Крайнего Северо-Востока России, особенности жилья как товара и объекта инвестиций.

Цели. Показать особенности рынка жилья регионов Северо-Востока России, их связь с состоянием и перспективами развития территории.

Методология. Применен исторический, сравнительный и статистический анализ. Выполнена табличная и графическая визуализация данных.

Результаты. Особенности рынка жилья в регионах Крайнего Северо-Востока России являются следствием взаимозависимости рынка недвижимости и экономики территории. Значения инвестиций в основные фонды (в том числе в жилье) в исследуемых регионах минимальны по России. Первичный рынок жилья практически отсутствует. Основным является вторичный рынок, темпы роста цен на котором свидетельствуют, что жилая недвижимость регионов может быть привлекательна для инвестора только в долгосрочном периоде. Высокие значения жилищной обеспеченности объясняются невостребованностью жилья в периферийных и неперспективных населенных пунктах. Потенциальный спрос на жилье со стороны населения поддерживается за счет реализации государством различных программ. Рынок жилья в исследуемых регионах не развивается, в том числе по причине недостаточности инвестиций.

Выводы. Для повышения привлекательности жилья на Крайнем Северо-Востоке России как объекта инвестиций необходимо обеспечить высокий уровень жизни.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2021

Для цитирования: Фавстрицкая О.С. Жилищные рынки регионов Крайнего Северо-Востока России: почему нет инвестиций? // Региональная экономика: теория и практика. – 2021. – Т. 19, № 4. – С. 665 – 692.
<https://doi.org/10.24891/re.19.4.665>

Введение

В Национальной программе социально-экономического развития Дальнего Востока на период до 2024 г. и на перспективу до 2035 г.¹ основными факторами, сдерживающими социально-экономическое развитие Дальнего Востока, обозначены: сокращение численности населения в результате продолжающегося миграционного оттока; значительное отставание от среднероссийского уровня по ключевым социальным показателям; низкий уровень обеспеченности транспортной и социальной инфраструктурами. В регионах Крайнего Северо-Востока России эти факторы выражены наиболее ярко.

Отток населения из регионов — это следствие, а не причина. Сохранить и привлечь население как главную движущую силу развития территории [1, 2] в целях ее «устойчивого функционирования» [3] можно только при обеспечении не просто высокого уровня жизни населения, а уровня жизни, который был бы существенно выше, чем в благополучных несевежных регионах России.

Российские регионы функционируют в условиях социально-экономического неравенства², межрегиональные социально-экономические контрасты нарастают, в том числе в жилищном секторе. Основные различия между регионами на жилищных рынках касаются качества и доступности жилья [4]. Для Северо-Востока России это еще и дефицит инвестиций, что необходимо учитывать при формировании жилищной политики.

Ученые отмечают, что недостаточная эффективность региональной политики на Дальнем Востоке связана с унифицированным, среднестатистическим подходом к анализу ситуации, а значит, и к выработке мер [5]. Кроме того, представления о тех или иных явлениях не всегда могут быть сформированы на основе применения эконометрических методов, необходимо еще и знание конкретных ситуаций [6]. По этой причине при формировании эффективной жилищной политики учет особенностей развития территорий является обязательным.

В настоящее время вопрос изучения взаимозависимостей и взаимовлияния рынка недвижимости и экономики территории рассматривается

¹ Национальная программа социально-экономического развития Дальнего Востока на период до 2024 года и на перспективу до 2035 года (утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 24.09.2020 № 2464-р). URL: <http://static.government.ru/media/files/NAISPJ8QMRZUPd9LIMWJoeVhn1l6eGqD.pdf>

² Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года (утв. распоряжением Правительства Российской Федерации от 13.02.2019 № 207-р). URL: <http://docs.cntd.ru/document/552378463>

посредством классификации (типологизации) регионов по состоянию рынков недвижимости^{3, 4, 5}, изучения специфики функционирования рынков недвижимости в различных типах городов⁶ [7] и регионов [8].

Автором статьи в 2017 г. была предложена научная концепция исследования региональных жилищных рынков, основанная на учете связи между типом социально-экономического развития региона и особенностями функционирования регионального жилищного рынка. В процессе изучения жилищных рынков депрессивных северных регионов Дальневосточного федерального округа⁷ в период 2000–2013 гг. были определены особенности их развития, являющиеся следствием типа социально-экономического развития. Проведенное исследование позволило выявить предпочтения населения региона в выборе способов улучшения жилья, а также барьеры, которые нуждающиеся в улучшении жилищных условий семьи самостоятельно преодолеть не могут.

Помимо причин, характерных для всех регионов России (дефицит финансовых ресурсов, высокие ставки по ипотечному кредитованию), население депрессивного северного региона не рассматривало жилье, расположенное в районах области, как объект инвестиций (покупки). Относительно привлекательным для респондентов был только жилищный рынок регионального центра (Магадана) [8]. Ответим далее на вопрос, изменилась ли привлекательность жилья на Крайнем Северо-Востоке России для населения как покупателя-инвестора в долгосрочном (с 2000 г.) и среднесрочном (с 2013 г.) периодах.

Анализ рынков жилья регионов Крайнего Северо-Востока России проведен в целях формулирования рекомендаций для выработки государственными и региональными органами управления стратегических решений по развитию

³ Косарева Н.Б., Туманов А.А., Сиваев Д.С. Исследование региональной структуры рынков жилья в России. URL: <https://www.hse.ru/data/2010/03/28/1226874807/kosareva%20E-09.pdf>

⁴ Левина Л.И., Иваишков А.О. Типология российских регионов по уровню возможностей в сфере развития ипотечного жилищного кредитования // Вестник Волжского университета им. В.Н. Татищева. 2011. № 24. С. 152–162. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tipologiya-rossiyskih-regionov-po-urovnyu-vozmozhnostey-v-sfere-razvitiya-ipotechnogo-zhilischnogo-kreditovaniya/viewer>

⁵ Михеева О.М., Сальников В.А. Типологизация регионов Российской Федерации по состоянию жилищного фонда: материалы IV Российского экономического конгресса «РЭК-2020». Том IX. Тематическая конференция «Пространственная и региональная экономика». М.: Новая экономическая ассоциация; Институт экономики РАН, 2020. С. 196–200.

⁶ Придвижкин С.В. Теория и методология пространственного подхода к исследованию рынков. Екатеринбург: АМБ, 2006. 16 с.

⁷ По состоянию на начало 2013 г. к группе депрессивных северных регионов были отнесены Магаданская область, Чукотский автономный округ и Камчатский край.

и совершенствованию механизмов функционирования таких рынков, научного обоснования возможностей управления им⁸.

Объектом настоящего исследования является рынок жилья Крайнего Северо-Востока России как социально-экономическая система, находящаяся в тесном взаимодействии с экономикой как страны, так и региона. Предмет исследования – особенности функционирования рынка (процессы, свойства и закономерности). В качестве основного инвестора рынка жилья рассматривалось население как покупатель (индивидуальный инвестор), цель которого – инвестирование в собственные нужды [9].

Сбережения домашних хозяйств являются весомым источником инвестиций в развитых странах. В США более 50% населения участвует в инвестировании, в Японии – около 40%, тогда как в России – менее 1%. Вопрос вовлечения населения в инвестиционный процесс остается актуальным⁹, а инвестиционное поведение населения, в том числе на жилищном рынке, активно исследуется и в России, и за рубежом¹⁰ [10].

В данном исследовании не рассматривался сектор арендного жилья. Однако арендное жилье служит альтернативой ипотеке, и это прежде всего институциональное арендное жилье, которое практически отсутствует в России [11, 12], в том числе в условиях так называемой шеринговой экономики¹¹.

Анализ состояния рынка жилья включал следующие задачи:

- определение особенностей рынка жилья и жилищной сферы исследуемых регионов;
- оценка объемов и темпов инвестиций в жилье, оценка объемов и темпов нового строительства;
- определение потенциального спроса на жилье на Крайнем Северо-Востоке страны через оценку обеспеченности жильем населения;

⁸ Стерник С.Г. Инвестиционный анализ рынка недвижимости России (вводные теоретические положения) // *Финансы и кредит*. 2009. Т. 15. Вып. 38. С. 39–47.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/investitsionnyy-analiz-rynka-nedvizhimosti-rossii-vvodnye-teoreticheskie-polozheniya/viewer>

⁹ Лахно Ю.В. К вопросу о вовлечении населения в инвестиционный процесс на организованном рынке ценных бумаг России // *Финансы и кредит*. 2015. Т. 21. Вып. 19. С. 57–64.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-vovlechenii-naseleniya-v-investitsionnyy-protsess-na-organizovannom-rynke-tsennyh-bumag-rossii/viewer>

¹⁰ Глухов В.В., Останин В.А. Инвестиционное поведение домашних хозяйств. Владивосток: Дальневосточный государственный университет, 2009. 156 с.

¹¹ Экономика совместного пользования.

- оценка доходности (привлекательности для населения) инвестиций в жилую недвижимость регионов Крайнего Северо-Востока России на основе оценки прироста рыночной стоимости жилых объектов во времени;
- анализ изменения цен на рынках жилья муниципальных образований регионов Крайнего Северо-Востока России (на примере Магаданской области).

Исследование проведено на основе данных Росстата, Управления Федеральной службы государственной статистики по Хабаровскому краю, Магаданской области, Еврейской автономной области и Чукотскому автономному округу, публикаций в средствах массовой информации, а также данных обособленного подразделения лаборатории истории и экономики Северо-Восточного комплексного научно-исследовательского института им. Н.А. Шило Дальневосточного отделения Российской академии наук.

Особенности жилищной сферы регионов Крайнего Северо-Востока России

Характерными особенностями жилищной сферы рассматриваемых регионов являются (по сравнению со среднероссийскими значениями) следующие. Фиксируется большая доля государственного и муниципального жилья, чем по России (7,5%): в Магаданской области – 18,9% (в 3 раза больше), на Чукотке – 51,5% (в 7 раз больше). Удельный вес приватизированных жилых помещений в 2018 г. в России составил 82%, в Магаданской области – 78%, в Чукотском автономном округе – 63%.

В рассматриваемых регионах фиксируется более высокая стоимость жилищно-коммунальных услуг: по России в целом она составляет 2,57 тыс. руб./чел. в мес., а в Магаданской области – 4,93 тыс. руб./чел. в мес. (выше в 1,9 раза), на Чукотке – 3,72 тыс. руб./чел. в мес. (выше в 1,4 раза). Удельный вес расходов домашних хозяйств на оплату жилищно-коммунальных услуг также выше: по России – 9,6%, в Магаданской области – 14% (выше в 1,5 раза), на Чукотке – 12,6% (выше в 1,3 раза). Однако уровень возмещения населением затрат по предоставлению жилищно-коммунальных услуг ниже: по России – 99,6% по жилищным услугам, 92,3% – по коммунальным, в Магаданской области – 98,1% и 54,8% соответственно, на Чукотке – 77,8% и 19,9% соответственно.

Средний размер квартиры в рассматриваемом регионе меньше, чем в России (56,2 м²): в Магаданской области 49 м² (меньше в 1,2 раза), на Чукотке – 50,1 м² (меньше в 1,1 раза). При этом в регионе выше степень благоустройства жилищного фонда: например, удельный вес общей площади жилья, оборудованной ваннами (душем), в среднем по России 38,4%, в Магаданской области – 44,9%, на Чукотке – 64,4%.

Отмечается более весомая доля аварийного жилья: в России – 0,7%, в Магаданской области – 2,7% (выше в 4 раза), на Чукотке – 2,9% (выше в 4,3 раза). Удельный вес общей площади жилых помещений, возведенных после 1995 г., ниже, чем по России (30%): в Магаданской области – 4,5%, на Чукотке – 12,9%.

Удельные веса введенной общей площади жилых домов по отношению к общей площади жилищного фонда в регионе минимальны: в России – 2%, в Магаданской области – 0,1% (в 20 раз меньше), на Чукотке – 0,2% (в 13 раз меньше). Все организации (100%), осуществляющие деятельность по управлению эксплуатацией жилищного фонда в исследуемых регионах, убыточны. В среднем по России доля убыточных предприятий составляет 29,6%.

Важной характеристикой является меньшее число зарегистрированных прав граждан и юридических лиц на жилые помещения на основании договоров купли-продажи на 10 000 чел. В 2018 г. в Магаданской области – в 2 раза меньше, на Чукотке – в 3 раза меньше (табл. 1). Основным потребителем (инвестором) на рынке жилья регионов Крайнего Северо-Востока России выступает население самих регионов, стремящееся перебраться из поселков районного подчинения в районные центры и областной центр.

Все перечисленные особенности либо объясняются социально-экономическим типом «северные/арктические регионы», либо являются следствием депрессивности их развития.

Состояние и динамика инвестиций в жилье регионов Крайнего Северо-Востока России

Доля регионов Крайнего Северо-Востока России в инвестициях в основной капитал страны очень мала и с 2013 г. не изменилась: доля Магаданской области – 0,3%, Чукотского автономного округа – 0,1%. В структуре инвестиций в основной капитал по Дальневосточному федеральному округу на регионы приходится 3,7% и 1,1% соответственно. При этом регионы входят в число десяти лидеров среди регионов России по

показателю «инвестиции в основной капитал на душу населения»: показатель в 3 раза больше, чем в среднем по России (*рис. 1*).

Еще меньше доля регионов в инвестициях в жилье в масштабах России: доля Магаданской области – 0,01%, Чукотского автономного округа – 0,002%. В 2018 г. максимальное значение данного показателя в регионах составило 10,5%. В общем объеме инвестиций в жилье по Дальневосточному федеральному округу общая доля регионов составила примерно 0,5%. Доля инвестиций в жилье в структуре инвестиций в основной капитал также крайне незначительна: в Магаданской области – 0,6%, в Чукотском автономном округе – 0,3%.

Значения рассмотренных показателей объясняются малонаселенностью территорий, что свойственно северным и арктическим регионам. Так, в 2018 г. на территории Магаданской области проживало 0,1% населения страны, в Чукотском автономном округе – 0,03%. Однако малонаселенность не является признаком малозначительности. Так, по добыче золота регионы находятся в группе лидеров в России, а Магаданская область занимает первое место по добыче серебра. Кроме этого, территории имеют важное геополитическое значение.

Рассмотрим в динамике показатели, характеризующие инвестиции в жилье. Так, доля Магаданской области в инвестициях в жилье с 2013 г. уменьшилась в 5 раз (с 0,05% до 0,01%), доля Чукотского автономного округа выросла в 2 раза (с 0,001% до 0,002%). В общем объеме инвестиций в жилье по Дальневосточному федеральному округу доля Магаданской области уменьшилась в 2,6 раза (с 1,1% до 0,42%), а Чукотского автономного округа выросла в 3 раза (с 0,02% до 0,06%)¹² (*рис. 2*).

Доля инвестиций в жилье в структуре инвестиций в основной капитал по сравнению с 2013 г. снизилась в 5,2 раза в Магаданской области (с 3,1% до 0,6%), а в Чукотском автономном округе увеличилась в 1,5 раза (с 0,2% до 0,3%). По итогам 2018 г. в Магаданской области зафиксирован показатель меньше среднероссийского значения в 21 раз, в Чукотском автономном округе – в 42 раза (среднероссийский показатель составил 12,7%, максимум – 41,5%, минимум – 0,3%), в Дальневосточном федеральном округе – в 9 и 18 раз соответственно (*рис. 3*).

Наиболее удачными с точки зрения объемов инвестиций в жилье для Магаданской области можно считать 2013–2014 гг. (показатель в 1,6–1,7

¹² 62% инвестиций в жилье в Дальневосточном федеральном округе приходится на два региона – Республику Саха (Якутия) и Приморский край.

раза меньше среднероссийского значения), для Чукотского автономного округа – период 2001–2008 гг., когда показатель находился на уровне среднероссийского значения или превышал его (*рис. 4*). Динамика данного показателя определяется объемами строительства в регионах и обусловлена происходящими в них социально-экономическими процессами. Утрата населением северных регионов России высокого уровня жизни является причиной существенного миграционного оттока и, как следствие, уменьшения вложений в рынок жилья [13].

Наиболее активно покидают исследуемые регионы трудоспособное население и молодежь. Молодежь уезжает из регионов в целях получения высшего образования, в силу проблем с трудоустройством¹⁵. Отсутствие в регионе уникальных условий работы, привлекательных для талантливых кадров [14], в принципе не способствует тому, чтобы местная молодежь оставалась в регионе или возвращалась в регион.

В 2013 г. на Магаданскую область приходилось 0,02% построенного в России жилья (как и в 2000 г.), тогда как в 2018 г. уже в 2 раза меньше (0,01%). На Чукотке объемы строительства с 2013 г. выросли в 5 раз (с 2000 г. – в 2 раза), однако доля региона в 2018 г. составила 0,003%, что в 3 раза больше, чем в 2013 г., но соответствует значению 2000 г. Ввод в действие жилых домов на 1 000 чел. в м² общей площади жилых помещений в исследуемых регионах значительно меньше средних по стране: в Магаданской области – в 17 раз (в 2013 г. – в 5 раз), на Чукотке – в 14 раз (в 2013 г. – в 61 раз) (*рис. 5*).

Темпы возведения жилья в Магаданской области и на Чукотке, в том числе и по национальным проектам, остаются одними из самых низких в Дальневосточном федеральном округе; при этом Президент России в июне 2020 г. потребовал до 2024 г. увеличить объемы строительства жилья на Дальнем Востоке в 1,6 раза. Отсутствие инвестиций в жилье отражается на качестве жилищного фонда. Размеры жилищного фонда сокращаются. Жилищный фонд Магаданской области уменьшился на 10%, Чукотского автономного округа – на 20%.

Площадь жилищного фонда, непригодного для проживания, в Магаданской области составляет 48 тыс. м²; в Чукотском автономном округе – 18,6 тыс. м². Высок уровень износа коммунальной инфраструктуры: в Магаданской области – 76%, на Чукотке – 57%.

¹⁵ Галуцкая М.С., Широкова Е.А. Проблемы молодежного рынка труда и пути их решения. // Региональная Россия: история и современность. 2018. № 1. С. 51–58.

Инвестиции в жилье, наряду с возможностью использования помещений для проживания, обеспечивают прирост средств за счет роста цен на жилье, что обеспечивает перспективность и привлекательность этого направления инвестирования.

Обеспеченность населения Магаданской области и Чукотского автономного округа жильем

Если оценить статистику обеспеченности населения Магаданской области и Чукотского автономного округа жильем, то на первый взгляд может сложиться впечатление, что спроса на жилье как товар нет. Показатель общей площади жилых помещений в среднем на одного жителя в регионах выше и среднероссийских значений, и дальневосточных (рис. 6). В Магаданской области обеспеченность жильем в течение пяти лет находится практически на уровне 30 м²/чел. – это средний уровень восточно-европейских стран и одновременно целевой ориентир, обозначенный в Стратегии развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года¹⁴.

Высокие значения обеспеченности на фоне малых объемов строительства, не замещающих выбытие аварийного жилищного фонда, объясняются снижением численности населения [14, 15] и невостребованностью жилья в районах области и округа. Так, с 2000 г. Магаданская область потеряла 26,5% населения, Чукотский автономный округ – 13,2% (с 1990 г. – 63% и 68,7% соответственно). В то же время по итогам социально-демографических обследований населения в 2018 г. только в Магаданской области около 32% опрошенных домохозяйств указали на стесненность проживания и плохие жилищные условия, что подтверждает наличие спроса на жилье в исследуемых регионах.

Необходимо отметить, что обеспечение населения жильем в условиях рыночной экономики производится за счет максимально эффективного задействования их собственных средств. Потребители нового жилья выступают основными инвесторами рынка, платежеспособность которых поддерживается со стороны государства такими государственными программами, как Дальневосточный гектар и Дальневосточная ипотека (с 2020 г. в Магаданской области программа действует и на вторичном рынке жилья). Сбережения населения рассматриваются как источник инвестиций.

¹⁴ Стратегия развития жилищной сферы Российской Федерации на период до 2025 года.
URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/15909/>

Оценка привлекательности для населения инвестиций в жилую недвижимость регионов Крайнего Северо-Востока России

Поскольку инвестиции в недвижимость – это всегда нахождение баланса между прибыльностью (доходностью) и надежностью, именно эти два параметра определяют ее привлекательность. Доходность инвестиций в недвижимость складывается из двух или трех частей в зависимости от конкретных условий, а именно: прироста рыночной стоимости недвижимости во времени и реализации при перепродаже; текущего дохода в виде арендной платы, процентов ренты и других поступлений при использовании объекта; дохода от reinvestирования получаемых текущих доходов (если имеет место).

Оценим прибыльность (доходность) инвестиций в жилую недвижимость регионов Крайнего Северо-Востока России по первой составляющей, а именно, по приросту рыночной стоимости объекта во времени.

В *табл. 2* представлена динамика средних цен на первичном и вторичном рынках жилья Магаданской области, Дальневосточного федерального округа и Российской Федерации¹⁵. Данные Росстата о ценах на первичном и вторичном рынках жилья по Чукотскому автономному округу отсутствуют, по Магаданской области – неполные, поэтому в целях межрегиональных сравнений цен на рынке жилья были использованы показатели средней рыночной стоимости 1 м² общей площади жилого помещения, которые подлежат применению федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств федерального бюджета. Цены устанавливаются приказами Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (*табл. 3*).

По сравнению с 2013 г. показатель средней рыночной стоимости 1 м² общей площади жилого помещения в Российской Федерации вырос в 1,4 раза, в Дальневосточном федеральном округе – в 2 раза, в Магаданской области – в 2,1 раза, на Чукотке – в 2,6 раза. Темпы роста показателя в целом по Дальневосточному федеральному округу и Магаданской области в 1,4 раза выше среднероссийских, а по Чукотскому автономному округу – выше в 1,8 раза.

¹⁵ Первичный рынок в России формируется за счет приватизации и нового строительства жилья; все последующие сделки носят вторичный характер.

По сравнению с 2000 г. показатель средней рыночной стоимости 1 м² общей площади жилого помещения в Российской Федерации вырос в 11 раз, в Дальневосточном федеральном округе – в 18,3 раза, в Магаданской области – в 19,6 раза, на Чукотке – в 18,7 раза. Темпы роста показателя в целом по Дальневосточному федеральному округу в 1,7 раза выше среднероссийских, в Магаданской области – выше в 1,8 раза, в Чукотском автономном округе – выше в 1,7 раза.

В 2016 г. показатель средней рыночной стоимости для Магаданской области составлял 42 тыс. руб./м² (табл. 3), при этом, согласно данным Росстата, средняя стоимость строительства 1 м² жилья в регионе составляла 76,7 тыс. руб. (в 2 раза больше). В 2019 г. для Чукотского автономного округа показатель средней рыночной стоимости составлял 64,1 тыс. руб./м², при этом, согласно данным Росстата за 2019 г., средняя стоимость строительства 1 м² жилья в Чукотском автономном округе составляла 121,9 тыс. руб. (в 3 раза больше). Удорожание строительства жилья связано с необходимостью учета природно-климатических условий, с удаленностью регионов Крайнего Северо-Востока России и высокими затратами на доставку строительных материалов.

Исходя из представленных данных, следует признать логичными инициативы регионов о внесении в методику расчета средней рыночной стоимости 1 м² общей площади жилого помещения (табл. 3) изменений, позволяющих субъектам Российской Федерации, в отношении которых отсутствуют данные в Росстате о средней цене 1 м² жилого помещения на рынке первичного жилья, использовать данные о средней стоимости строительства 1 м² жилья общей площади жилого дома. Это необходимо для расселения жильцов из аварийного жилого фонда. Например, на Чукотке около 34 тыс. м² жилья находятся в аварийном жилищном фонде, а в Магаданской области – 108 тыс. м² жилья.

Малые объемы нового строительства, низкое качество жилья, размытые перспективы развития регионов располагают платежеспособное население к вложениям в первичный рынок жилой недвижимости более развитых регионов, поэтому на сегодняшний день основным для регионов Крайнего Северо-Востока России является вторичный рынок жилья.

На рис. 7 представлена динамика средних цен на вторичном рынке жилья России, Дальневосточного федерального округа, Магаданской области и Чукотского автономного округа. Данные Росстата дополнены данными Управления Федеральной службы государственной статистики по Хабаровскому краю, Магаданской области, Еврейской автономной области

и Чукотскому автономному округу. Источниками сведений служили также публикации в прессе и материалы Северо-Восточного комплексного научно-исследовательского института им. Н.А. Шило Дальневосточного отделения Российской академии наук.

С 2013 г. на вторичном рынке Магаданской области цены снизились на 13%, в среднем по России – только на 3%, а по Дальневосточному федеральному округу выросли на 4%. С 2000 г. цены на вторичном рынке Магаданской области выросли в 30,4 раза, что выше среднероссийского темпа в 3,6 раза, дальневосточного – в 2,5 раза. На Чукотке цены выросли более чем в 100 раз; темпы выше среднероссийских в 12 раз, дальневосточных – в 8,4 раза. Иначе говоря, инвестиционная привлекательность вторичного жилья исследуемых регионов в долгосрочной перспективе (если рассматривать динамику цен) выглядит гораздо лучше, нежели в краткосрочной.

Анализ изменения цен на рынках жилья муниципальных образований регионов Крайнего Северо-Востока России (на примере Магаданской области)

Ситуация на рынках жилья муниципальных образований регионов Крайнего Северо-Востока России рассмотрена на примере Магаданской области. Самыми стабильными на сегодняшний день являются рынки жилья Магадана и прилегающих к нему пригородных поселков. Цены в Магадане гораздо выше средних цен в районах области. За 19 лет разница уменьшилась с 12 раз до 4 раз. С 2000 г. в Магадане цены выросли в 10 раз, в области – в 30 раз. С 2013 г. цены в районах области выросли на 10%, в Магадане – на 6% (рис. 8).

Максимальный рост цен по сравнению с 2000 г. показал жилищный рынок Хасынского муниципального образования (51 раз), минимальный – рынок Сусуманского муниципального образования (19 раз) (табл. 4). На начало 2019 г. самые высокие цены на жилье демонстрировал рынок г. Магадана (34,9 тыс. руб.), что объясняется его статусом и функциями. На втором месте – Хасынский район (10,6 тыс. руб.). Существенное влияние на цену жилых объектов Хасынского района оказала деятельность магаданского бизнесмена и политика А.А. Басанского (как хозяйственная, так и благотворительная), направленная на развитие населенного пункта Палатка (муниципальный центр). Анализ показателей социально-экономического развития районов Магаданской области, выполненный специалистами Северо-Восточного комплексного научно-исследовательского института им. Н. А. Шило Дальневосточного отделения

Российской академии наук, показал, что Хасынский район в 2007–2018 гг. продемонстрировал наиболее динамичное социально-экономическое развитие по сравнению с другими муниципальными образованиями региона [16].

Следует отметить, что Ольский район (10,45 тыс. руб.) переместился с пятого места на третье благодаря введению в эксплуатацию современной дороги с твердым покрытием (г. Магадан – п. Ола), существенно повысившей доступность регионального центра и изменившей статус населенного пункта Ола, который теперь можно считать пригородом. Полученные результаты еще раз подтверждают тесную связь рынков жилья с развитием экономики и инфраструктуры территории.

Заключение

Особенности рынков жилья и жилищной сферы Северо-Востока России обусловлены типом развития этих регионов (северные и арктические, депрессивные). Дефицит инвестиций в рынок жилья, малые объемы строительства – это результат не очень успешного социально-экономического развития территорий, следствие низкого уровня жизни населения и «туманных» перспектив.

Анализ цен на вторичном рынке жилья исследуемых регионов показал, что в краткосрочном периоде жилая недвижимость исследуемых регионов не привлекательна для населения как покупателя-инвестора. В долгосрочной перспективе жилая недвижимость привлекательна только в региональных центрах.

Основной причиной низкой привлекательности жилой недвижимости регионов Крайнего Северо-Востока России как объекта инвестиций для населения является низкая надежность, которая находится в тесной связи с состоянием и направлениями модернизации социально-экономического развития территорий. Чтобы повысить интерес к инвестициям в жилье, необходимо повысить привлекательность региона прежде всего для населения. Для региональных властей и профессиональных инвесторов первостепенными являются вопросы о том, для кого строить жилье и развивать инфраструктуру.

У северных и арктических регионов имеются мощные возможности для эффективного развития в виде богатой и разнообразной минерально-сырьевой базы [17, 18]. Поскольку не только природа, но и экономика Арктики и Севера очень ранима, модернизация экономических систем

регионов Крайнего Северо-Востока России (в том числе их жилищных рынков) должна осуществляться с учетом их специфики, с сохранением традиций и укладов [19], с приспособлением экономики к особенностям социокультурной идентичности населения¹⁶, а также с пониманием того, что завершение одного этапа развития означает лишь переход к другому [20].

Для исследуемых регионов важны развитие на основе изменений в базовых отраслях (ресурсных); учет структурных и пространственных преобразований экономики и социальной сферы; соблюдение интересов населения, в том числе коренных народов Севера, а также новый взгляд на привычные явления. Все это необходимо учитывать для эффективного решения жилищной проблемы, повышения привлекательности жилья на Крайнем Северо-Востоке России как объекта инвестиций и формирования высокого уровня жизни населения.

Таблица 1

Число зарегистрированных прав граждан и юридических лиц на жилые помещения на основании договоров купли-продажи на 10 тыс. чел. (2001–2018 гг.)

Table 1

The number of registrations of citizens and legal entities to residential premises in 2001–2018 based on residential contracts for sale and purchase per 10,000 people

Регион	2001	2003	2006	2009	2012
Российская Федерация	3	3	2	111	234
Дальневосточный федеральный округ	1	1	0,4	119	169
Магаданская область	0,5	1	1	145	313
Чукотский автономный округ	29	17	10	82	135

Продолжение

Регион	2016	2018	2018 к 2001	2018 к 2012
Российская Федерация	218	219	73	0,9
Дальневосточный федеральный округ	148	193	193	1,1
Магаданская область	176	129	258	0,4
Чукотский автономный округ	141	87	3	0,6

Источник: данные Росстата

Source: The Rosstat data

¹⁶ Колесников Ю.С. Стратегии модернизации экономики периферийных регионов России: структурный подход. В кн.: Россия: Тенденции и перспективы развития. М.: Институт научной информации по общественным наукам РАН, 2019. С. 804–806.

Таблица 2**Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья, тыс. руб./м² общей площади (2000–2018 гг.)****Table 2****Average prices in the primary and secondary housing markets in 2000–2018, thousand RUB per square meter of total area**

Регион	2000	2005	2010	2013
<i>Первичный рынок</i>				
Российская Федерация	8,7	25,4	48,1	50,2
Дальневосточный федеральный округ	8	26,4	48	59
Магаданская область	–	–	34,9	48
Чукотский автономный округ	–	–	–	–
<i>Вторичный рынок</i>				
Российская Федерация	6,6	22,2	60	56,5
Дальневосточный федеральный округ	5,9	20,4	47,9	67,5
Магаданская область	1,5	8,6	30,8	53
Чукотский автономный округ	–	–	–	–

Продолжение

Регион	2015	2016	2017	2018
<i>Первичный рынок</i>				
Российская Федерация	51,5	53,3	56,9	61,8
Дальневосточный федеральный округ	64,8	66,4	67,2	71,7
Магаданская область	55	52,9	49,6	64,1
Чукотский автономный округ	–	–	–	–
<i>Вторичный рынок</i>				
Российская Федерация	56,2	53,9	52,4	54,9
Дальневосточный федеральный округ	72,8	69,3	67,4	70,3
Магаданская область	51,7	52	44,8	46,9
Чукотский автономный округ	–	–	–	–

Источник: данные Росстата*Source:* The Rosstat data**Таблица 3****Показатели средней рыночной стоимости 1 м² общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации, тыс. руб. (2000–2020 гг.)****Table 3****The average market value of one square meter of the total area of residential premises by constituent entity of the Russian Federation in 2000–2020, thousand RUB per square meter**

Регион	2000	2005	2010	2013	2015
Российская Федерация	4,5	11,7	28,8	34,2	35,1
Дальневосточный федеральный округ	4,5	10,7	32,9	41	42,2
Магаданская область	4,2	8	34	39,8	40,3
Чукотский автономный округ	4,4	8	30,1	31,7	32,9

Продолжение

Регион	2016	2017	2018	2019	2020
Российская Федерация	36,4	37	40,7	45,1	49
Дальневосточный федеральный округ	43,9	44,3	50,2	64,1	82,3
Магаданская область	42	44,1	49,4	64,1	82,3
Чукотский автономный округ	33,1	34,6	41	64,1	82,3

Источник: данные Минстроя России*Source:* The Ministry of Construction, Housing and Utilities of Russia data**Таблица 4**

Вторичный рынок жилья г. Магадана и муниципальных образований Магаданской области: ценовой рейтинг районов (2000–2018 гг.)

Table 4

The price rating of districts in the secondary housing market of Magadan and municipalities of the Magadan Oblast in 2000–2018

Населенный пункт (муниципальное образование)	Темпы роста цен в 2018 г.			
	по сравнению с 2000 г., раз	по сравнению с 2007 г., раз	по сравнению с 2013 г., раз	по сравнению с 2017 г., раз
Город Магадан	10	2	1,1	1,1
Сусуманский	19	3	1	1
Северо-Эвенский	32	5	1,2	0,9
Среднеканский	21	6	0,9	1,1
Ольский район	36	3	1,1	0,8
Ягоднинский	32	4	1,2	1,1
Тенькинский	29	2	1,1	1,1
Хасынский	51	5	1,2	1
Омсукчанский	38	2	1,2	0,8

Продолжение

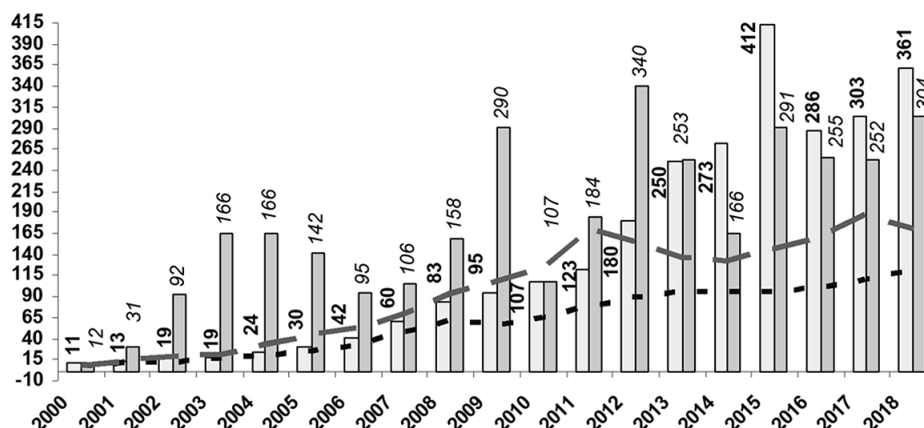
Населенный пункт (муниципальное образование)	Место			
	2000	2007	2013	2018
Город Магадан	1	1	1	1
Сусуманский	2	5	3	5
Северо-Эвенский	3	7	5	4
Среднеканский	4	9	7	9
Ольский район	5	4	2	3
Ягоднинский	6	6	6	6
Тенькинский	7	2	8	7
Хасынский	8	8	4	2
Омсукчанский	9	3	9	8

Источник: Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Мониторинг рынка недвижимости.

URL: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

Source: The Rosreestr. Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography data. Real Estate Market Monitoring. Real Estate.

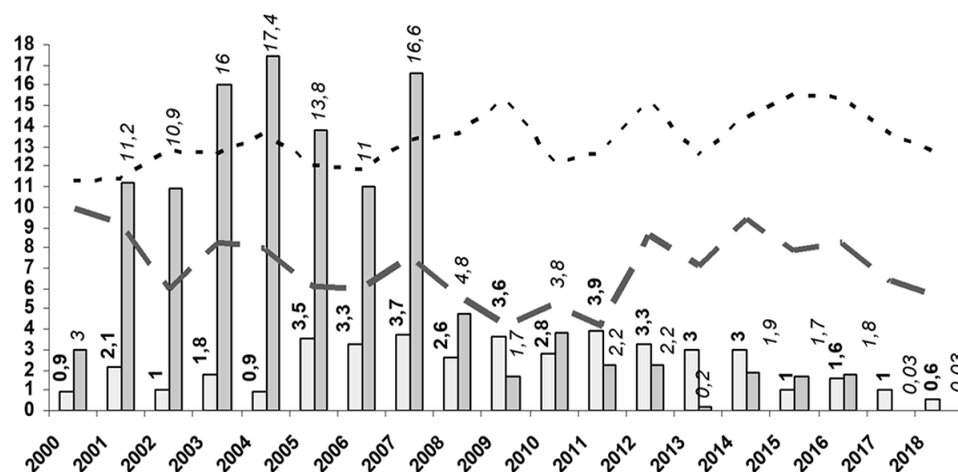
URL: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO (In Russ.)

Рисунок 1**Инвестиции в основной капитал на душу населения, тыс. руб./чел. (2000–2018 гг.)****Figure 1****Investment in fixed assets per capita from 2000 through 2018, thousand RUB per person**

Примечание. Приведены ежегодные данные по Магаданской области (левый столбик) и Чукотскому автономному округу (правый столбик). Крупный пунктир – Дальневосточный федеральный округ, мелкий пунктир – Российская Федерация.

Источник: данные Росстата

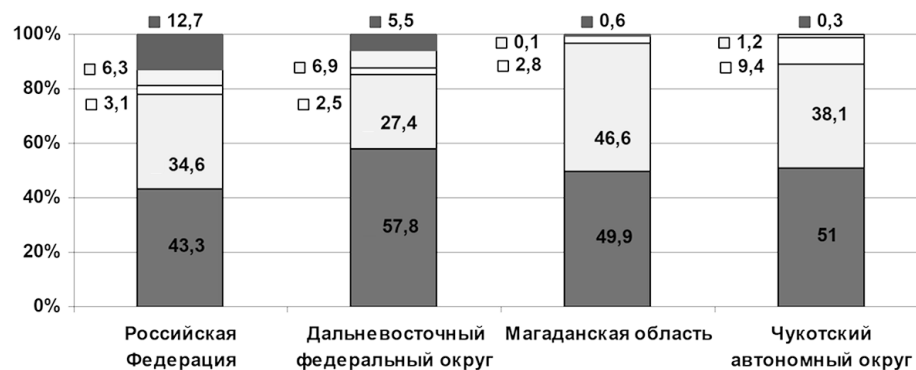
Source: The Rosstat data

Рисунок 2**Доля инвестиций в жилье в общей сумме инвестиций, %****Figure 2****Percentage of housing investment in total investment**

Примечание. Приведены ежегодные данные по Магаданской области (левый столбик) и Чукотскому автономному округу (правый столбик). Крупный пунктир – Дальневосточный федеральный округ, мелкий пунктир – Российская Федерация.

Источник: данные Росстата

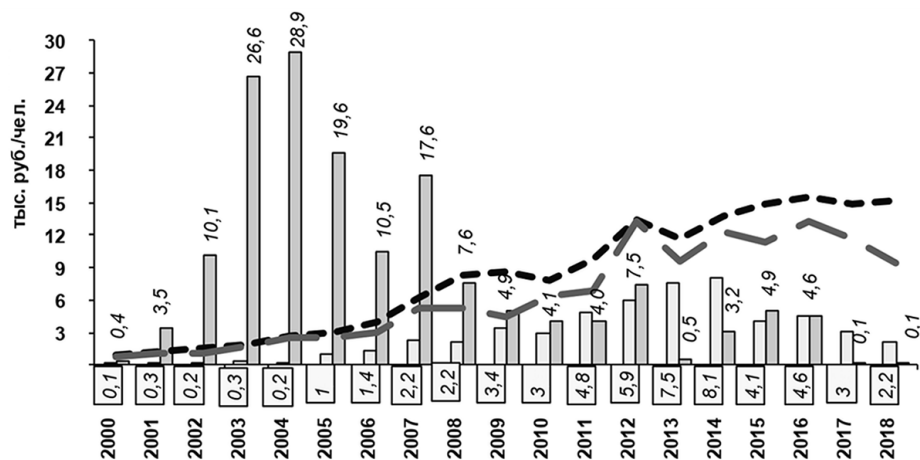
Source: The Rosstat data

Рисунок 3**Удельный вес инвестиций в жилье в структуре инвестиций в основной капитал, %****Figure 3****Percentage of housing investment in fixed investment structure**

Примечание. По каждому региону сверху вниз представлены данные по следующим направлениям: жилье; прочие объекты; объекты интеллектуальной собственности; машины, оборудование и транспортные средства; здания и сооружения, улучшение земель.

Источник: данные Росстата

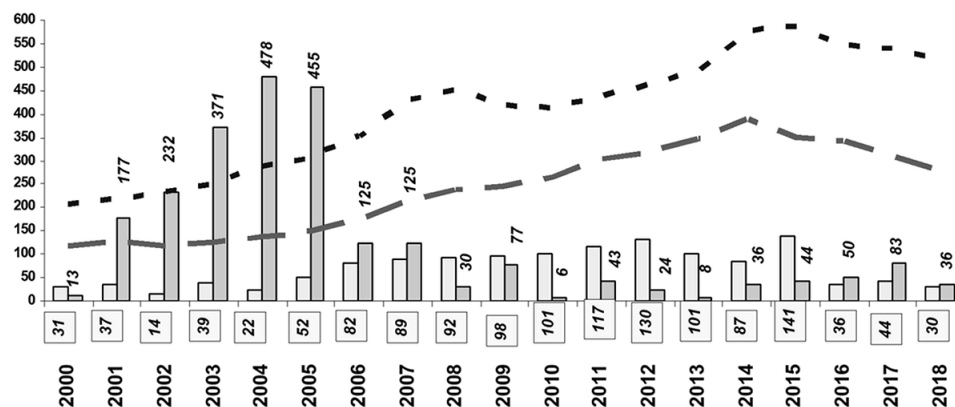
Source: The Rosstat data

Рисунок 4**Инвестиции в жилье на душу населения, тыс. руб./чел.****Figure 4****Investment in housing per capita, thousand RUB per person**

Примечание. Левый столбик (по каждому году) – Магаданская область, правый столбик – Чукотский автономный округ. Крупный пункт – Дальневосточный федеральный округ, мелкий пункт – Российская Федерация.

Источник: данные Росстата

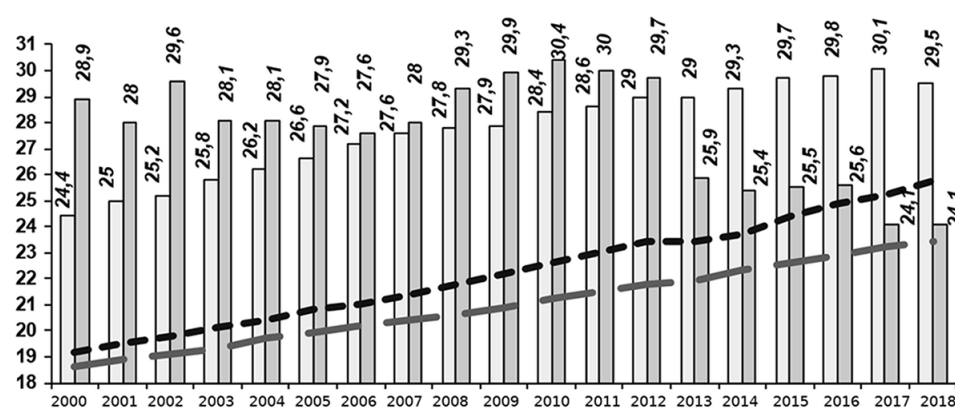
Source: The Rosstat data

Рисунок 5**Ввод в действие жилых домов на 1 000 чел., м² общей площади жилых помещений****Figure 5****Residential building delivering per 1,000 people, square meters of the total area of residential premises**

Примечание. Левый столбик (по каждому году) – Магаданская область, правый столбик – Чукотский автономный округ. Крупный пунктир – Дальневосточный федеральный округ, мелкий пунктир – Российская Федерация.

Источник: данные Росстата

Source: The Rosstat data

Рисунок 6**Общая площадь жилых помещений в среднем на одного жителя, м²/чел.****Figure 6****The total area of residential premises: average per resident, square meters per person**

Примечание. Левый столбик (по каждому году) – Магаданская область, правый столбик – Чукотский автономный округ. Крупный пунктир – Дальневосточный федеральный округ, мелкий пунктир – Российская Федерация.

Источник: данные Росстата

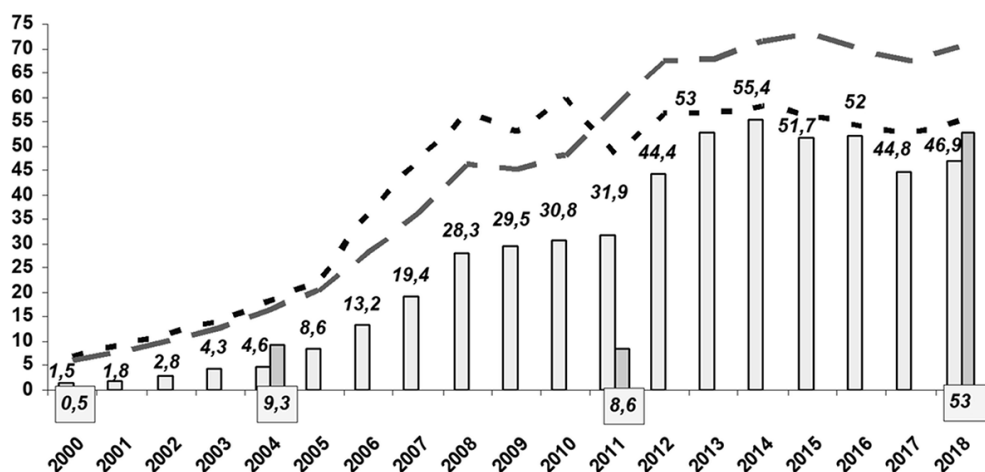
Source: The Rosstat data

Рисунок 7

Динамика средних цен на вторичном рынке жилья Российской Федерации, Дальневосточного федерального округа, Магаданской области и Чукотского автономного округа на конец года, тыс. руб.

Figure 7

Changes in the average prices in the secondary housing market of the Russian Federation, Far Eastern Federal District, Magadan Oblast, and the Chukotka Autonomous Okrug as of the year end, thousand RUB



Примечание. Левый столбик (по каждому году) – Магаданская область, правый столбик – Чукотский автономный округ. Крупный пункт – Дальневосточный федеральный округ, мелкий пункт – Российская Федерация.

Источник: данные Росстата

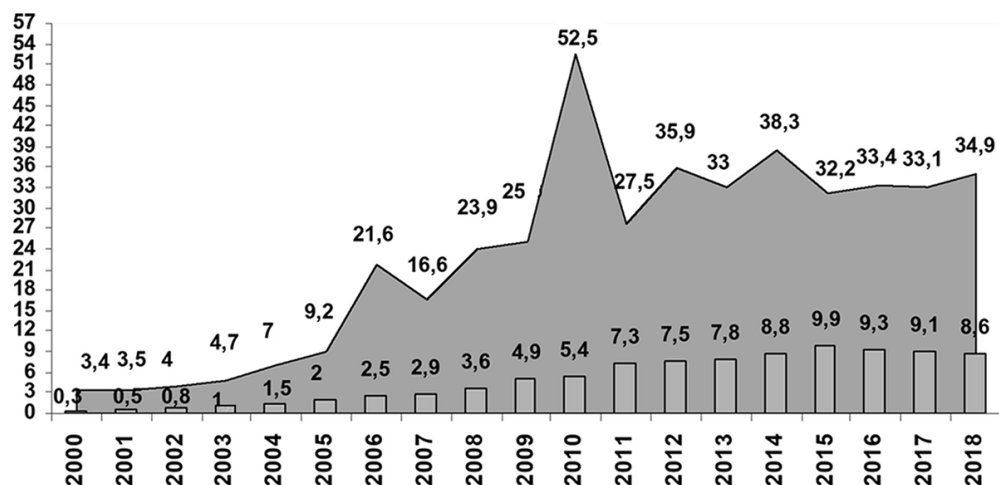
Source: The Rosstat data

Рисунок 8

Динамика средних цен на вторичном рынке жилья в г. Магадане и в районах области (на основе данных о реальных сделках), тыс. руб./м²

Figure 8

Changes in the average prices in the secondary housing market in Magadan and the Oblast's districts, based on real transactions data, thousand RUB per square meter



Примечание. Площадь, ограниченная ломаной линией, – цены в г. Магадане. Столбики – цены в Магаданской области.

Источник: Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Мониторинг рынка недвижимости.

URL: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO

Source: The Rosreestr. Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography data. Real Estate Market Monitoring. Real Estate.

URL: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO (In Russ.)

Список литературы

1. Найден С.Н., Грицко М.А., Буревая Н.С. Развитие социальной инфраструктуры как условие роста человеческого капитала // Власть и управление на Востоке России. 2020. № 2. С. 16–29.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-sotsialnoy-infrastruktury-kak-uslovie-rosta-chelovecheskogo-kapitala/viewer>
2. Фаузер В.В., Лыткина Т.С., Смирнов А.В. Устойчивое развитие северных регионов: демографическое измерение // Экономика региона. 2018. Т. 14. Вып. 4. С. 1370–1382. URL: <https://doi.org/10.17059/2018-4-24>
3. Лексин В.Н. Дороги, которые мы не выбираем (о правительственной «Стратегии пространственного развития Российской Федерации на

- период до 2025 года») // Российский экономический журнал. 2019. № 3. С. 3–24.
4. Стерник С.Г., Гареев И.Ф. Прогноз и рекомендации по развитию жилищной сферы как сектора российской экономики на основании итогов 2019 года // Жилищные стратегии. 2020. Т. 7. № 2. С. 153–180. URL: <https://doi.org/10.18334/zhs.7.2.110597>
 5. Минакир П.А., Найденов С.Н. Социальная динамика на Дальнем Востоке: дефект идей или провал институтов? // Регион: экономика и социология. 2020. № 3. С. 30–61. URL: <https://doi.org/10.15372/REG20200302>
 6. Кузнецова О.В. Стратегия пространственного развития Российской Федерации: иллюзия решений и реальность проблем // Пространственная экономика. 2019. Т. 15. № 4. С. 107–125. URL: <https://doi.org/10.14530/se.2019.4.107-125>
 7. Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С. Экономическая урбанизация: монография. М.: Фонд «Институт экономики города», 2018. 418 с.
 8. Фавстрицкая О.С. Модернизация жилищных рынков в депрессивных северных регионах (на примере Магаданской области): монография. Магадан: Северо-Восточный комплексный научно-исследовательский институт им. Н.А. Шило Дальневосточного отделения РАН, 2017. 151 с.
 9. Шаропатова А.В., Мажанская Е.В. Факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность объектов на рынке жилой недвижимости // Вестник науки и образования. 2020. № 11. Ч. 3. С. 29–32. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/factory-vliyayushchie-na-investitsionnuyu-privlekatelnost-obektov-na-rynke-zhiloy-nedvizhimosti/viewer>
 10. Grubbauer M. Assisted Self-help Housing in Mexico: Advocacy, (Micro)Finance and the Making of Markets. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2020, vol. 44, iss. 6, pp. 947–966. URL: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12916>
 11. Сивачев В.И. К вопросу о проблемах функционирования механизмов обеспечения права на жилище органами государственной власти // Государство и право. 2018. № 10. С. 141–145. URL: file:///tmp/mozilla_user030/14_%D0%A1%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D1%87%D1%91%D0%B2.pdf

12. Могильникова Н.В., Генералова Е.М. Доходные дома вчера – арендное жилье сегодня. В кн.: Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и дизайн: сборник статей. Самара: Самарский государственный технический университет, 2017. С. 101–105.
13. Гальцева Н.В., Фавстрицкая О.С., Шарыпова О.А. Уровень жизни населения северных и арктических территорий Дальнего Востока России // Региональная экономика: теория и практика. 2017. Т. 15. Вып. 1. С. 85–100. URL: <https://doi.org/10.24891/re.15.1.85>
14. Замятина Н.Ю., Пилясов А.Н. Региональный консалтинг: приглашение к творчеству. Опыт разработки документов стратегического планирования регионального и муниципального уровня: монография. СПб.: Общество с ограниченной ответственностью «Маматов», 2017. 196 с.
15. Сидоркина З.И., Ушакова В.Л. Динамика демографических процессов в районах Восточной Арктики (на примере Чукотского автономного округа) // Естественные и технические науки. 2019. № 4. С. 104–111.
16. Шарыпова О.А., Гальцева Н.В., Фавстрицкая О.С. Рейтинг социально-экономического положения муниципальных образований Магаданской области (2007–2018 гг.) // Вестник Северо-Восточного научного центра ДВО РАН. 2019. № 4. С. 95–108.
URL: <https://doi.org/10.34078/1814-0998-2019-4-95-108>
17. Пилясов А.Н., Гальцева Н.В., Атаманова Е.А. Экономика арктических «островов» (на примере Ненецкого и Чукотского автономных округов) // Экономика региона. 2017. Т. 13. Вып. 1. С. 114–125.
URL: <https://doi.org/10.17059/2017-1-11>
18. Балащенко В.В., Барашкова А.С., Гальцева Н.В. и др. Этнонациональные процессы в Арктике: тенденции, проблемы, перспективы: монография. Архангельск: Северный (Арктический) федеральный университет им. М.В. Ломоносова, 2017. 328 с.
19. Замятина Н.Ю., Пилясов А.Н. Российская Арктика: к новому пониманию процессов освоения. М.: URSS, 2020. 400 с.
20. Абрамов А.Е., Авдоница А.М., Аневалова Е.А. и др. Российская экономика в 2019 году. Тенденции и перспективы: монография. М.: Фонд «Институт экономической политики им. Е.Т. Гайдара», 2020. 632 с.

Информация о конфликте интересов

Я, автор данной статьи, со всей ответственностью заявляю о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

pISSN 2073-1477
eISSN 2311-8733

Sustainable Development of Regions

HOUSING MARKETS OF RUSSIA'S FAR NORTH EAST REGIONS: THERE IS STILL NO INVESTMENT. WHY?

Oksana S. FAVSTRITSKAYA

North-Eastern Interdisciplinary Research Institute named after N.A. Shiloh,
Far Eastern Branch of RAS,
Magadan, Russian Federation
favstritskaya@neisri.ru
<https://orcid.org/0000-0002-3558-032X>

Article history:

Article No. 69/2021
Received 11 Feb 2021
Received in revised
form 25 Feb 2021
Accepted 9 March 2021
Available online
15 April 2021

JEL classification:

R11, R21, R30, R32,
R58

Keywords: housing
market, residential
investment, housing per
capita, primary and
secondary housing
market prices, Magadan
Oblast, Chukotka
Autonomous Okrug

Abstract

Subject. This article examines the functioning of the housing market of the Far North East of Russia, and the peculiarities of housing as a commodity and object of investment.

Objectives. The article aims to analyze the features of the housing market of the Russian North East regions, and their relationship with the state and prospects of the region's development.

Methods. For the study, I used the methods of historical, comparative, and statistical analyses. Data visualization is presented in tabular and graphical forms.

Results. The article describes the peculiarities of the housing market in the regions of the Far North East of Russia, its current state and the interdependence of the real estate market and the region's economy. The article also shows the prospects for the development of this market.

Conclusions. To increase the attractiveness of housing in the Far North East of Russia as an investment destination, a high standard of living must be ensured.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2021

Please cite this article as: Favstritskaya O.S. Housing Markets of Russia's Far North East Regions: There is Still No Investment. Why? *Regional Economics: Theory and Practice*, 2021, vol. 19, iss. 4, pp. 665–692.
<https://doi.org/10.24891/re.19.4.665>

References

1. Naiden S.N., Gritsko M.A., Burevaya N.S. [Social infrastructure development as a condition of human capital growth]. *Vlast' i upravlenie na Vostoke Rossii = Power and Administration in the East of Russia*, 2020, no. 2, pp. 16–29. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-sotsialnoy-infrastruktury-kak-uslovie-rosta-chelovecheskogo-kapitala/viewer> (In Russ.)

2. Fauzer V.V., Lytkina T.S., Smirnov A.V. [Sustainable development of the northern regions: population dimension]. *Ekonomika regiona = Economy of Region*, 2018, vol. 14, iss. 4, pp. 1370–1382. (In Russ.)
URL: <https://doi.org/10.17059/2018-4-24>
3. Leksin V.N. [The roads that we do not choose (on the government “Strategy of spatial development of the Russian Federation for the period up to 2025”)]. *Rossiiskii ekonomicheskii zhurnal = Russian Economic Journal*, 2019, no. 3, pp. 3–24. (In Russ.)
4. Sternik S.G., Gareev I.F. [Forecast and recommendations for the development of the housing as a sector of the Russian economy on the basis of results of 2019]. *Zhilishchnye strategii = Russian Journal of Housing Research*, 2020, vol. 7, no. 2, pp. 153–180. (In Russ.)
URL: <https://doi.org/10.18334/zhs.7.2.110597>
5. Minakir P.A., Naiden S.N. [Social dynamics in the Far East: the defect of ideas or the failure of institutions?] *Region: ekonomika i sotsiologiya = Region: Economics and Sociology*, 2020, no. 3, pp. 30–61. (In Russ.)
URL: <https://doi.org/10.15372/REG20200302>
6. Kuznetsova O.V. [Problems of elaboration of spatial development strategy of the Russian Federation]. *Prostranstvennaya Ekonomika = Spatial Economics*, 2019, vol. 15, no. 4, pp. 107–125. (In Russ.)
URL: <https://dx.doi.org/10.14530/se.2019.4.107-125>
7. Kosareva N.B., Polidi T.D., Puzanov A.S. *Ekonomicheskaya urbanizatsiya: monografiya* [Economic urbanization: a monograph]. Moscow, Fond Institut ekonomiki goroda Publ., 2018, 418 p.
8. Favstritskaya O.S. *Modernizatsiya zhilishchnykh rynkov v depressivnykh severnykh regionakh (na primere Magadanskoi oblasti): monografiya* [Modernization of housing markets in depressed areas of the North (Magadan Oblast): a monograph]. Magadan, North-Eastern Interdisciplinary Research Institute named after N.A. Shiloh, Far Eastern Branch of RAS Publ., 2017, 151 p.
9. Sharopatova A.V., Mazhanskaya E.V. [Factors influencing the investment attractiveness of objects in the residential real estate market]. *Vestnik nauki i obrazovaniya = Bulletin of Science and Education*, 2020, no. 11, part 3, pp. 29–32. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/factory-vliyayushchie-na-investitsionnyy-privlekatelnost-obektov-na-rynke-zhiloy-nedvizhimosti/viewer> (In Russ.)

10. Grubbauer M. Assisted Self-help Housing in Mexico: Advocacy, (Micro)Finance and the Making of Markets. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2020, vol. 44, iss. 6, pp. 947–966.
URL: <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12916>
11. Sivachev V.I. [To the question about the problems of the functioning of the mechanisms ensuring the right to housing by public authorities]. *Gosudarstvo i pravo = State and Law*, 2018, no. 10, pp. 141–145.
URL: file:///tmp/mozilla_user030/14_%D0%A1%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D1%87%D1%91%D0%B2.pdf
(In Russ.)
12. Mogil'nikova N.V., Generalova E.M. *Dokhodnye doma vchera – arendnoe zhil'e segodnya. V kn.: Traditsii i innovatsii v stroitel'stve i arkhitekture. Arkhitektura i dizain: sbornik statei* [Income houses yesterday – rental housing today. In: Tradition and innovation in construction architecture. Architecture and Design: A collection of articles]. Samara, Samara State University of Architecture and Civil Engineering Publ., 2017, pp. 101–105.
13. Gal'tseva N.V., Favstritskaya O.S., Sharypova O.A. [The standard of living of the population of the Northern and Arctic areas of the Russian Far East]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional Economics: Theory and Practice*, 2017, vol. 15, iss. 1, pp. 85–100. (In Russ.)
URL: <https://doi.org/10.24891/re.15.1.85>
14. Zamyatina N.Yu., Pilyasov A.N. *Regional'nyi konsalting: priglashenie k tvorchestvu. Opyt razrabotki dokumentov strategicheskogo planirovaniya regional'nogo i munitsipal'nogo urovnya: monografiya* [Regional consulting: an invitation to creativity. Experience in the development of strategic planning documents at the regional and municipal levels: a monograph]. St. Petersburg, OOO Mamatov Publ., 2017, 196 p.
15. Sidorkina Z.I., Ushakova V.L. [Dynamics of demographic processes in the regions of the Eastern Arctic (by the example of the Chukot Autonomous Area)]. *Estestvennye i tekhnicheskie nauki*, 2019, no. 4, pp. 104–111.
(In Russ.)
16. Sharypova O.A., Gal'tseva N.V., Favstritskaya O.S. [Rating of socio-economic situations in Magadan Oblast municipalities (2007–2018)]. *Vestnik Severo-Vostochnogo nauchnogo tsentra DVO RAN = Bulletin of North-East Scientific Center, Russia Academy of Sciences Far East Branch*, 2019, no. 4,

pp. 95–108. (In Russ.)

URL: <https://doi.org/10.34078/1814-0998-2019-4-95-108>

17. Pelyasov A.N., Gal'tseva N.V., Atamanova E.A. [Economy of the Arctic "Islands": The case of Nenets and Chukotka Autonomous Okrugs]. *Ekonomika regiona = Economy of Region*, 2017, vol. 13, iss. 1, pp. 114–125. (In Russ.) URL: <https://doi.org/10.17059/2017-1-11>
18. Balashenko V.V., Barashkova A.S., Gal'tseva N.V. et al. *Etnonatsional'nye protsessy v Arktike: tendentsii, problemy, perspektivy: monografiya* [Ethno-national processes in the Arctic: trends, problems, perspectives: a monograph]. Arkhangelsk, Northern (Arctic) Federal University named after M.V. Lomonosov Publ., 2017, 328 p.
19. Zamyatina N.Yu., Pilyasov A.N. *Rossiiskaya Arktika: k novomu ponimaniyu protsessov osvoeniya: monografiya* [Russian Arctic: a new understanding of the processes of development: a monograph]. Moscow, URSS Publ., 2020, 400 p.
20. Abramov A.E., Avdonina A.M., Apevalova E.A. et al. *Rossiiskaya ekonomika v 2019 godu. Tendentsii i perspektivy: monografiya* [Russian economy in 2019. Trends and outlooks: a monograph]. Moscow, Gaidar Institute for Economic Policy Publ., 2020, 632 p.

Conflict-of-interest notification

I, the author of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.